



# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2013**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
SAIGON CO.OP  
(SCID)**

**Địa chỉ:** 56 Thủ Khoa Huân, P.Bến Thành, Q.1, TP.HCM

**Điện thoại:** (84-8) 3836 0143

**Fax:** (84-8) 3822 5457

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

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

## **Mục lục**

<b>I</b>	<b>THÔNG TIN CHUNG</b>	<b>03</b>
<b>II</b>	<b>TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM</b>	<b>13</b>
<b>III</b>	<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	<b>22</b>
<b>IV</b>	<b>BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	<b>28</b>
<b>V</b>	<b>QUẢN TRỊ CÔNG TY</b>	<b>31</b>
<b>VI</b>	<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH</b>	<b>38</b>
<b>VII</b>	<b>CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2013</b>	<b>50</b>

## **I. Thông tin chung**

### **1. Thông tin khái quát**

- Tên tiếng Việt : **Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Saigon Co.op**
- Tên tiếng Việt : Saigon Co.op Investment Development Joint Stock Company
- Tên viết tắt : **SCID**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số : 0304921066, đăng ký lần đầu ngày 04/04/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ bảy ngày 22/02/2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp
- Vốn điều lệ : 1.000.000.000.000 đồng (*Một nghìn tỷ đồng*)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu : 1.000.000.000.000 đồng
- Trụ sở chính : 56 Thủ Khoa Huân, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM
- Điện thoại : (84-8) 3836 0143
- Fax : (84-8) 3822 5457
- Website : [www.scid-jsc.com](http://www.scid-jsc.com)
- Email : [info@scid-jsc.com](mailto:info@scid-jsc.com)

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

#### ➤ *Năm 2007:*



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

## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2013

- Ngày 22/12/2007, Đại hội đồng cổ đông bất thường quyết định tăng vốn điều lệ lên 1.000 tỷ đồng.
  - Hoàn thiện đưa vào sử dụng 07 siêu thị Co.opmart.
- **Năm 2008:**
- Ký kết biên bản ghi nhớ về hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Mapletree – Singapore (thành viên của Tập đoàn Temasek).
  - Hoàn thiện đưa vào sử dụng 07 siêu thị Co.opmart.
- **Năm 2009:**



- Nhận quyết định giao đất của Dự án Tân phong.
  - Ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Mapletree – Singapore.
  - Hoàn thiện đưa vào sử dụng 09 siêu thị Co.opmart.
  - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Hiệp hội kinh doanh chứng khoán Việt Nam tặng cúp vàng “Thương hiệu chứng khoán uy tín 2009” và danh hiệu “Công ty đại chúng tiêu biểu”.
- **Năm 2010:**



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

## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2013

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

### ➤ Năm 2011:



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

### ➤ Năm 2012:



- Xây dựng, hoàn thiện và đưa vào hoạt động 07 siêu thị Co.opmart (04 siêu thị ở TP.HCM và 03 siêu thị ở tỉnh Hải Phòng, Trà Vinh và Cà Mau).
- Chuẩn bị 09 dự án khả thi cho kế hoạch năm 2013.
- Thực hiện tốt kế hoạch sửa chữa bảo trì, bảo hành 50 Co.opmart theo phê duyệt của Hội đồng quản trị.

- Nhận Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ.

➤ **Năm 2013:**



- Phát hành thành công hơn 25,5 triệu cổ phiếu, tăng vốn điều lệ lên 1.000 tỷ đồng.
- Hoàn thành và đưa vào hoạt động 09 Co.opmart (02 siêu thị ở Thủ Đức, Quận 12 tại TP.HCM và 07 siêu thị ở các tỉnh Thanh Hóa, Nha Trang, Tây Ninh, Kiên Giang, Hậu Giang, Hà Nội và Vũng Tàu).
- Chuẩn bị 08 dự án khả thi cho kế hoạch năm 2014.
- Ký kết Biên bản ghi nhớ (MOU) hợp tác với Tập đoàn Mapletree về Dự án 86 Nguyễn Thị Minh Khai.
- Triển khai mô hình kinh doanh Trung tâm thương mại Sense City tại Cần Thơ.
- Hỗ trợ Saigon Co.op các dự án: Dự án nhà ở Nam Dương, Dự án 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Dự án Khu nhà ở cán bộ nhân viên Saigon Co.op tại Phường 15 – Quận Gò Vấp – TP.HCM.
- Ủy ban Nhân dân TP.HCM tặng cờ “Đơn vị thi đua xuất sắc năm 2013”.

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

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

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

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

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

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

##### ➤ Mô hình quản trị:

SCID được tổ chức theo mô hình công ty cổ phần hoạt động tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa IX kỳ họp thứ VIII thông qua ngày 29/11/2005, các luật khác có liên quan và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty với Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng giám đốc được phân định quyền và nghĩa vụ nhằm đảm bảo việc thực hiện một cơ cấu quản trị hiệu quả.

##### • **Đại hội đồng cổ đông:**

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần. Đại hội đồng cổ đông phải họp thường niên trong thời hạn 4 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

##### • **Hội đồng quản trị:**

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

Hội đồng quản trị của SCID hiện có 05 thành viên, nhiệm kỳ tối đa của mỗi thành viên là 05 năm. Thành viên Hội đồng quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị như sau:

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

• **Ban kiểm soát:**

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

Ban kiểm soát của SCID gồm 03 thành viên, nhiệm kỳ tối đa của mỗi thành viên là 05 năm. Thành viên ban kiểm soát có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Danh sách thành viên Ban kiểm soát như sau:

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

• **Ban Tổng giám đốc:**

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

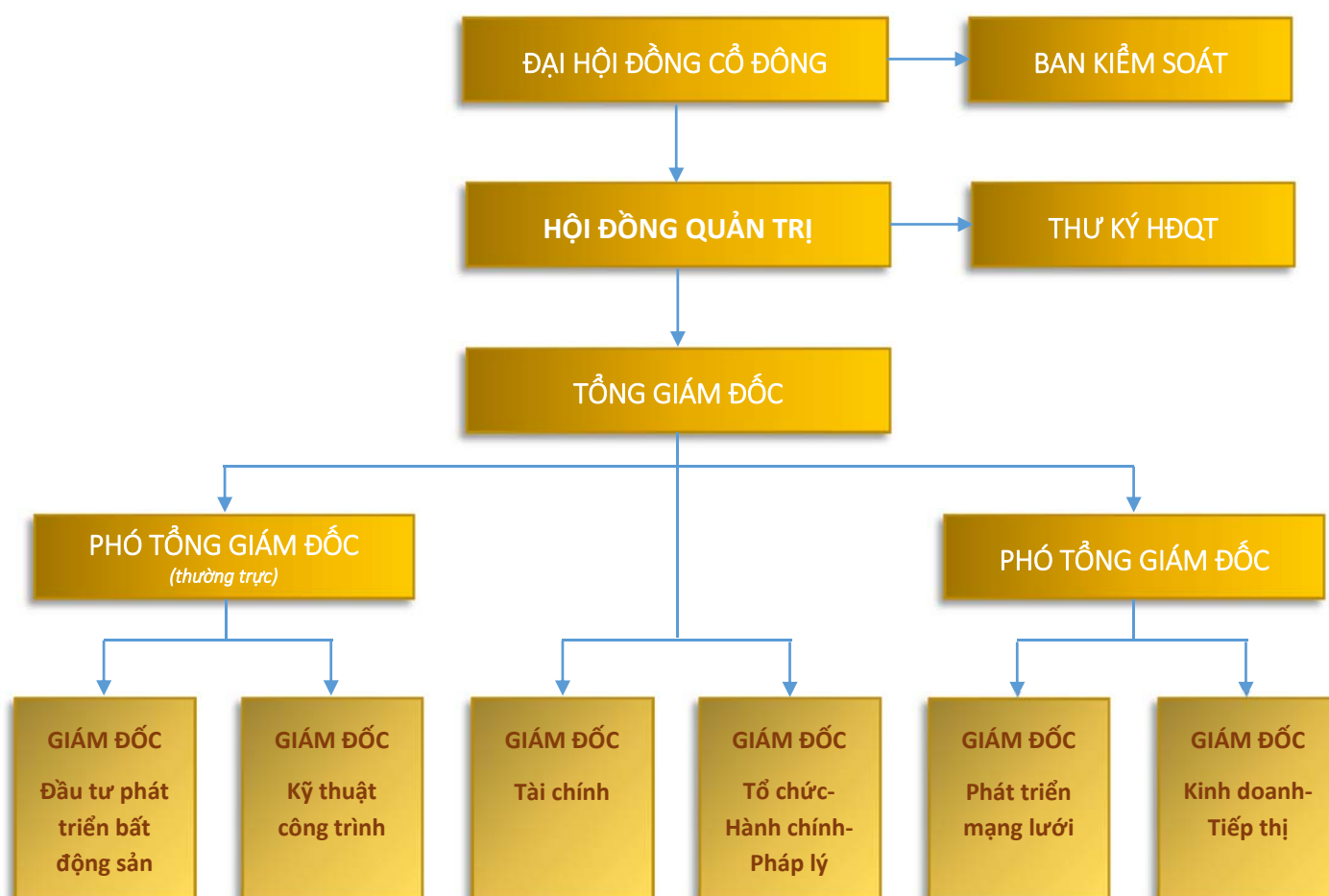
Giúp việc cho Tổng giám đốc có 02 Phó tổng giám đốc và các bộ phận chức năng: 01 Phó Tổng giám đốc phụ trách Đầu tư phát triển Bất động sản và Kỹ thuật công trình; 01 Phó Tổng giám đốc phụ trách Kinh doanh tiếp thị và Phát triển mạng lưới. Danh sách Ban Tổng giám đốc như sau:

- |                                 |                               |
|---------------------------------|-------------------------------|
| 1. Bà <b>Nguyễn Thị Tranh</b>   | Tổng giám đốc                 |
| 2. Ông <b>Phạm Trung Kiên</b>   | Phó Tổng giám đốc thường trực |
| 3. Ông <b>Nguyễn Ngọc Thắng</b> | Phó Tổng giám đốc             |

➤ **Cơ cấu bộ máy quản lý:**

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





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

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

- Tham mưu về cơ cấu tổ chức, công tác đánh giá và quy hoạch cán bộ, chính sách đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, ký kết hợp đồng lao động.
- Xây dựng và kiểm tra việc thực hiện nội quy, quy chế Công ty. Các chính sách đãi ngộ, chế độ tiền lương, tiền thưởng, các định chế khen thưởng, kỷ luật nhân viên. Các chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm tai nạn cho cán bộ nhân viên theo quy định của Nhà nước và của Công ty.
- Tổ chức công tác hành chính văn phòng Công ty đảm bảo tốt nhất các yêu cầu định kỳ và thường xuyên của Công ty (quản trị, lưu trữ hồ sơ, quản lý tài sản, công cụ lao động, chi phí văn phòng, xăng xe...).
- Thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến hoạt động của Công ty và các đơn vị trực thuộc: hồ sơ đăng ký doanh nghiệp, thủ tục thay đổi vốn điều lệ, người đại diện quản lý vốn, loại hình doanh nghiệp... Tư vấn pháp lý để bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng cho Công ty.
- Kiểm kê, quản lý tài sản của Công ty.

- **Phòng Tài chính:**
  - Lập kế hoạch tài chính, kế hoạch cơ cấu nguồn vốn và sử dụng vốn trong năm tài chính, xác định nguồn vốn tối ưu để phục vụ phát triển trung và dài hạn.
  - Xây dựng, tính toán đầu tư và kiểm soát quá trình đầu tư các dự án. Quản lý và huy động vốn.
  - Xây dựng các chính sách/quy chế quản lý tài chính nội bộ, tham mưu các giải pháp đáp ứng yêu cầu quản trị và ra quyết định của Tổng giám đốc.
  - Kiểm toán, công bố thông tin trong nội bộ và ra bên ngoài. Thường trực ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên.
  - Thực hiện đúng luật kế toán, lập báo cáo tài chính hợp nhất kịp thời phục vụ Đại hội cổ đông thường niên.
- **Phòng Phát triển mạng lưới:**
  - Hoàn chỉnh các dự án đã và đang thực hiện trước đây từ Saigon Co.op chuyển sang.
  - Tìm kiếm dự án mới, lập hồ sơ dự án cho các trung tâm thương mại, siêu thị Co.opmart.
  - Phối hợp với Phòng Kế hoạch – Đầu tư và Phòng Tài chính của Saigon Co.op để phát triển mạng lưới đúng định hướng, phù hợp với năng lực đầu tư.
- **Phòng Kỹ thuật công trình:**
  - Tham mưu cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc về các vấn đề kỹ thuật trong quá trình khảo sát, thiết kế và thi công các dự án của hệ thống Saigon Co.op và các dự án liên doanh giữa Saigon Co.op/SCID và các đối tác khác.
  - Quản lý công tác thi công, sửa chữa và bảo trì các công trình Co.opmart, Co.op Food hoặc các Concept khác của hệ thống Saigon Co.op và các dự án liên doanh.
- **Phòng Đầu tư phát triển bất động sản:**
  - Khảo sát, nghiên cứu, phân tích thông tin thị trường bất động sản (đất đai, nhà ở, chung cư, căn hộ dịch vụ, trung tâm thương mại, nhà xưởng, khu công nghiệp, văn phòng, khách sạn, khu nghỉ dưỡng...).
  - Tham mưu cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc trong quá trình ra quyết định đầu tư dự án bất động sản.
  - Tham mưu cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc về giá trị bất động sản.
  - Lập kế hoạch và triển khai kinh doanh khai thác các dự án bất động sản (bao gồm các dự án tự đầu tư và các dự án liên doanh, liên kết với các đối tác trong và ngoài nước).
  - Phối hợp với các phòng ban khác theo quy trình để tham mưu cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc trong giai đoạn nghiên cứu đầu tư các dự án thuộc hệ thống siêu thị của Saigon Co.op (Co.opmart, Co.op Food...) về quy mô chi phí đầu tư, kế hoạch triển khai.
  - Quản lý dự án bất động sản từ giai đoạn chuẩn bị dự án đến giai đoạn hoàn công quyết toán dự án.
  - Quản lý kế hoạch triển khai về ngân sách, tiến độ các dự án bất động sản và siêu thị Co.opmart sau khi có quyết định đầu tư.
  - Quản lý lựa chọn nhà thầu và quản lý hợp đồng của các dự án bất động sản và siêu thị Co.opmart.
  - Tham gia Ban dịch vụ nhà ở để triển khai các dự án nhà ở của Saigon Co.op.

• **Phòng Kinh doanh – Tiếp thị:**

- Tham mưu kế hoạch hoạt động kinh doanh – tiếp thị của Công ty.
- Lập kế hoạch kinh doanh để chào mời khách hàng và lập phương án về các chương trình quảng cáo, tiếp thị, hậu mãi... theo mô hình siêu thị Co.opmart, Shopping Mall, Trung tâm thương mại Sense City...
- Chịu trách nhiệm quản lý theo dõi hoạt động các tòa nhà do Công ty sở hữu và quản lý.
- Làm việc với các cơ quan báo đài để nâng cao thương hiệu Công ty, chịu trách nhiệm nội dung website của Công ty.

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

Hoạt động chính của các công ty con, công ty liên kết này là kinh doanh các siêu thị theo mô hình chuỗi siêu thị Co.opmart, trung tâm thương mại, dịch vụ và giải trí. Xem thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2013.

**5. Định hướng phát triển**

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

- *Tập trung phát triển các dự án bán lẻ về mặt số lượng và chất lượng trong toàn quốc, trong đó trọng điểm là các tỉnh, thành như: TP.HCM, Hà Nội, Đà Nẵng, Cần Thơ.*
- *Đẩy mạnh hợp tác với các tập đoàn đa quốc gia để phát triển trong môi trường toàn cầu hóa.*
- *Tối đa hóa giá trị cho các cổ đông.*

**Tầm nhìn:**

*Trở thành công ty bất động sản thương mại hàng đầu Việt Nam*



**Sứ mệnh:**

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



**6. Các rủi ro**

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

**II. Tình hình hoạt động trong năm****1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh**

- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 08 Co.opmart (Thanh Hóa, Nha Trang, Bình Triệu, Trảng Bàng, Rạch Giá, Ngã Bảy Hậu Giang, Nam Đô – Hà Nội, Vũng Tàu 2), bàn giao 09 Co.opmart (+ Co.opmart Hiệp Thành Quận 12), đạt 112,5% kế hoạch.
- Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 của SCID. Hoàn tất công tác phát hành thêm 255 tỷ đồng, tăng vốn điều lệ lên 1.000 tỷ đồng và đã báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- Lợi nhuận sau thuế đạt 168,5 tỷ đồng, đạt 129,6% so kế hoạch.
- Chuẩn bị 08 dự án khả thi cho kế hoạch năm 2014 (Vĩnh Lộc B, Hiệp Thành Quận 12, Đỗ Văn Dậy – Hóc Môn, Cao Lãnh, Cần Thơ mở rộng, Bến Tre mở rộng...).
- Dự án Tân Phong – Quận 7: quản lý thi công công trình, đã thu hồi 7 tỷ đồng tiền đền bù giải phóng mặt bằng, tổ chức khai thác hơn 65% diện tích mặt bằng, làm việc với Mapletree và các ngân hàng để có nguồn vốn vay tốt nhất cho dự án, xây dựng quy chế bảo mật thông tin. Dự kiến năm 2015 sẽ chính thức đi vào hoạt động.
- Dự án An Phú: tập trung tháo gỡ khó khăn để giải phóng mặt bằng khoảng 2,5% diện tích dự án, xin phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, tham mưu phương án đầu tư dự án.
- Dự án 86 Nguyễn Thị Minh Khai: ký kết Biên bản ghi nhớ (MOU) hợp tác với Tập đoàn Mapletree.
- Trung tâm Thương mại Cần Thơ: được đảm bảo đưa vào hoạt động 10 ngày trước tết Nguyên đán 2014.
- Hỗ trợ Saigon Co.op các dự án:
  - Dự án Nhà ở Nam Dương: làm việc với Quận 8 về kiểm tra tình hình sử dụng đất, phối hợp Văn phòng Thành ủy thực hiện chung quy hoạch chi tiết 1/500.
  - Dự án 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa: hoàn tất thủ tục pháp lý sáp nhập tầng trệt và tầng 1 cho Saigon Co.op để chuẩn bị chuyển sở hữu qua cho SCID.
  - Dự án Khu nhà ở cán bộ nhân viên Saigon Co.op tại Phường 15 – Quận Gò Vấp: 165 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 03 giấy phép xây dựng đã được cấp cho cán bộ nhân viên, tổ chức làm việc tại văn phòng của ban quản lý dự án, đang hoàn tất nghiệm thu thi công hạ tầng kỹ thuật nội bộ giao cho địa phương quản lý.

**2. Tổ chức và nhân sự****2.1. Danh sách Ban điều hành**

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND
1	Nguyễn Thị Tranh	Tổng giám đốc	1963	021955140
2	Phạm Trung Kiên	Phó Tổng giám đốc	1975	022991987
3	Nguyễn Ngọc Thắng	Phó Tổng giám đốc	1975	022853023
4	Nguyễn Thị Hồng	Kế toán trưởng	1963	020723357

**➤ Tổng giám đốc:**

- Họ và tên: **NGUYỄN THỊ TRANH**
- Số CMND: 021955140
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 10/10/1963
- Nơi sinh: Khóm 7, Phường 7, Xã Thạnh Mỹ Tây, Gia Định
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Khóm 7, Phường 7, Xã Thạnh Mỹ Tây, Gia Định
- Địa chỉ thường trú: 351/26C Lê Đại Hành, Phường 11, Quận 11, TP.HCM
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh (USA)
- Quá trình công tác:
  - Từ 01/1989 – 11/1995 Phó chủ tịch UBND Phường 4, Quận 11, TP.HCM
  - Từ 11/1995 – 01/2006 Phó giám đốc, Giám đốc siêu thị, Phó Tổng giám đốc Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op) kiêm Giám đốc chuỗi siêu thị Co.opmart; Trưởng Ban quản trị Hợp tác xã Thương mại Dịch vụ Toàn Tâm
  - Từ 01/2006 – nay Phó Tổng giám đốc Saigon Co.op; Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Saigon Co.op  
Phụ trách Câu lạc bộ cán bộ nữ và Trưởng Ban dự án nhà ở cán bộ nhân viên  
Huân chương Lao động hạng 2
- Số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu (31/12/2013): 37.039 cổ phần, chiếm 0,04% vốn điều lệ
  - Số cổ phần đại diện: Không có
  - Số cổ phần sở hữu cá nhân: 37.039 cổ phần, chiếm 0,04% vốn điều lệ
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan (31/12/2013):
  - Chồng: Lê Nhật Tân sở hữu 26.311 cổ phần, chiếm 0,03% vốn điều lệ
  - Em ruột: Nguyễn Thị Thanh Trúc sở hữu 5.256 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ
  - Em ruột: Nguyễn Thị Điều sở hữu 9.733 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

**➤ Phó Tổng giám đốc:**

- Họ và tên: **PHẠM TRUNG KIÊN**
- Số CMND: 022991987
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 27/09/1975

- Nơi sinh: TP.HCM
  - Quốc tịch: Việt Nam
  - Dân tộc: Kinh
  - Quê quán: Xã Mỹ Lộc, Huyện Tam Bình, Tỉnh Vĩnh Long
  - Địa chỉ thường trú: 47 Phạm Ngọc Thạch, Phường 6, Quận 3, TP.HCM
  - Trình độ học vấn: 12/12
  - Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản lý dự án đầu tư xây dựng
  - Quá trình công tác:
    - Từ 09/1999 – 11/2000 Kiến trúc sư Viện Quy hoạch Xây dựng TP.HCM
    - Từ 12/2000 – 07/2007 Chuyên viên, Phó Phòng Kỹ thuật dự án Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op)
    - Từ 07/2007 – 04/2010 Giám đốc Phòng Phát triển dự án Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Saigon Co.op
    - Từ 04/2010 – nay Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Saigon Co.op
  - Số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu (31/12/2013): 18.821 cổ phần, chiếm 0,02% vốn điều lệ
    - Số cổ phần đại diện: Không có
    - Số cổ phần sở hữu cá nhân: 18.821 cổ phần, chiếm 0,02% vốn điều lệ
  - Số cổ phần sở hữu của người có liên quan (31/12/2013):
    - Cha: Phạm Chánh Trực sở hữu 26.667 cổ phần, chiếm 0,03% vốn điều lệ
    - Mẹ: Nguyễn Thị Nghĩa sở hữu 46.273 cổ phần, chiếm 0,05% vốn điều lệ
    - Vợ: Mai Thị Quỳnh Trang sở hữu 23.133 cổ phần, chiếm 0,02% vốn điều lệ
  - Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
- **Phó Tổng giám đốc:**
- Họ và tên: **NGUYỄN NGỌC THẮNG**
  - Số CMND: 022853023
  - Giới tính: Nam
  - Ngày sinh: 01/11/1975
  - Nơi sinh: Thừa Thiên Huế
  - Quốc tịch: Việt Nam
  - Dân tộc: Kinh
  - Quê quán: Thừa Thiên Huế
  - Địa chỉ thường trú: 529/113 Huỳnh Văn Bánh, Phường 14, Q. Phú Nhuận, TP.HCM
  - Trình độ học vấn: 12/12
  - Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

- Quá trình công tác:
    - Từ 1997 – 07/2000 Nhân viên Kế toán Co.opmart Hậu Giang
    - Từ 07/2000 – 10/2003 Tổ phó, Tổ trưởng ngành hàng Đồ dùng Co.opmart Hậu Giang, Co.opmart Phú Lâm
    - Từ 10/2003 – 01/2004 Cửa hàng trưởng Cửa hàng Co.op Ga Sài Gòn
    - Từ 01/2004 – 05/2009 Phó giám đốc, Giám đốc Co.opmart Quy Nhơn, Co.opmart Xa lộ Hà Nội, An Đông, Vĩnh Long; Giám đốc khu vực miền Tây
    - Từ 05/2009 – 04/2013 Thành viên Dự án Tân Phong; Học tập quản lý và điều hành trung tâm thương mại tại Singapore; Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin (VCCD)
    - Từ 4/2013 – nay Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Saigon Co.op
  - Số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu (31/12/2013): 13.049 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ
    - Số cổ phần đại diện: Không có
    - Số cổ phần sở hữu cá nhân: 13.049 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ
  - Số cổ phần sở hữu của người có liên quan (31/12/2013):
    - Anh ruột: Nguyễn Ngọc Hòa sở hữu 34.981 cổ phần, chiếm 0,03% vốn điều lệ
    - Vợ: Trần Thị Thúy Liễu sở hữu 4.213 cổ phần, chiếm 0,004% vốn điều lệ
  - Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
- **Kế toán trưởng:**
- Họ và tên: **NGUYỄN THỊ HỒNG**
  - Số CMND: 020723357
  - Giới tính: Nữ
  - Ngày sinh: 01/12/1963
  - Nơi sinh: Bình Định
  - Quốc tịch: Việt Nam
  - Dân tộc: Kinh
  - Quê quán: Bình Định
  - Địa chỉ thường trú: 341 Điện Biên Phủ, Phường 4, Quận 3, TP.HCM
  - Trình độ học vấn: 12/12
  - Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
  - Quá trình công tác:
    - Từ 12/1984 – 07/1999 Công tác tại Công ty Vật tư Quận 5 và Công ty Xuất nhập khẩu Đầu tư Chợ Lớn; Phó Phòng Kế toán Công ty Xuất nhập khẩu Đầu tư Chợ Lớn



- Từ 07/1999 – 05/2007 Phó Phòng Kế toán Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op)
- Từ 05/2007 – nay Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Saigon Co.op
- Số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu (31/12/2013): 10.381 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ
  - Số cổ phần đại diện: Không có
  - Số cổ phần sở hữu cá nhân: 10.381 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan (31/12/2013): Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

**2.2. Chính sách đối với người lao động****➤ Tình hình và số lượng lao động trong Công ty:**

Tổng số lao động của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2013 là 67 người với cơ cấu như sau:

Phân loại	Số lượng	Tỷ lệ (%)
<b>1. Phân theo trình độ lao động</b>	<b>67</b>	<b>100</b>
- Thạc sĩ	12	17,9
- Đại học	47	70,1
- Trình độ trung cấp và cao đẳng	2	3,0
- Lao động phổ thông	6	9,0
<b>2. Phân theo đối tượng lao động</b>	<b>67</b>	<b>100</b>
- Cán bộ quản lý	17	25,4
- Nhân viên trực tiếp	50	74,6

**➤ Chính sách lương, thưởng, trợ cấp, chế độ làm việc, đào tạo:**

- *Chính sách lương, thưởng, trợ cấp:*
  - Người lao động được hưởng 13 tháng lương/năm. Ngoài ra, người lao động được bổ sung thêm 1,5 tháng lương nếu Công ty hoàn thành kế hoạch, 0,5 tháng lương nhân các sự kiện của toàn hệ thống.
  - Người lao động được hưởng các loại trợ cấp và phụ cấp như: tiền cơm, lương năng suất lao động tháng đối với cán bộ nhân viên và năng suất lao động năm đối với cán bộ quản lý. Ngoài ra, người lao động còn được hưởng các loại trợ cấp bằng cấp, công tác phí, chức danh, kiêm nhiệm công tác... tùy vào chức danh cụ thể.
  - Công ty mua đầy đủ các loại bảo hiểm theo quy định cho người lao động. Đồng thời, Công ty mua bảo hiểm tai nạn cho toàn bộ cán bộ nhân viên với mức từ 20 – 30 triệu đồng.

- *Chế độ làm việc:*
  - Thời gian làm việc: Công ty thực hiện chế độ làm việc 44 giờ/tuần. Người lao động được nghỉ Lễ, Tết, thai sản theo quy định của Bộ Luật lao động.
  - Công ty trang bị đầy đủ các trang thiết bị cần thiết nhằm tạo điều kiện làm việc hiệu quả nhất cho cán bộ nhân viên.
- *Chính sách đào tạo:*
  - Công ty luôn quan tâm đến công tác đào tạo, huấn luyện cho cán bộ nhân viên. Tùy theo chức danh của người lao động và dự kiến quy hoạch, Công ty sẽ cử cán bộ nhân viên đi đào tạo các ngành học phù hợp với định hướng của Công ty.
  - Công ty liên kết với một số trường và trung tâm bên ngoài để tổ chức các lớp học cho cán bộ nhân viên để nâng cao trình độ ngoại ngữ, khả năng giao tiếp, thương lượng hợp đồng.... Đồng thời, Công ty cũng cử cán bộ nhân viên tham gia các lớp bổ sung để nâng cao kiến thức chuyên môn.

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

- Các khoản đầu tư lớn:

Trong năm 2013, theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2011/NQ/ĐHĐCĐ ngày 25/04/2011 và Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng số 03/GCN-UBCK ngày 05/02/2013 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, SCID đã hoàn thành việc chào bán 25.507.764 cổ phiếu ra công chúng, số tiền thu được tính theo mệnh giá là 255.077.640.000 đồng. Số tiền huy động được dùng để tài trợ cho các dự án đầu tư của SCID sau đây:

- Dự án An Phú – Khu Thương mại Dịch vụ và Nhà ở Saigon Co.op.
- Dự án Co.opmart Cát Bi – Hải Phòng.
- Dự án Trung tâm Thương mại – Siêu thị Co.opmart TP.Vinh – Nghệ An.

- Các công ty con, công ty liên kết: Xem thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2013.

### 4. Tình hình tài chính

#### 4.1. Tình hình tài chính

*Đơn vị tính: Đồng*

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	% tăng giảm
1	Tổng giá trị tài sản	2.098.919.719.368	2.390.823.445.506	13,91
2	Doanh thu thuần	39.295.727.057	92.038.687.855	134,22
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	150.048.424.174	132.313.476.004	-11,82
4	Lợi nhuận khác	605.615.656	14.285.279.716	2.258,80
5	Lợi nhuận trước thuế	150.654.039.830	146.598.755.720	-2,69
6	Lợi nhuận sau thuế	150.898.727.913	168.516.566.610	11,68
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	74,04%	-	-

*Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán công ty mẹ năm 2012 và 2013*

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

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2012	Năm 2013
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,41	2,43
+ Hệ số thanh toán nhanh	lần	1,31	2,07
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,21	0,18
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	0,26	0,21
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	%	1,87	3,85
+ Doanh thu thuần/Vốn chủ sở hữu	%	2,36	4,67
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	lần	3,84	1,83
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	lần	0,091	0,086
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	lần	0,07	0,07
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	lần	3,82	1,44

*Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán công ty mẹ năm 2012 và 2013*

**5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu****5.1. Cổ phần**

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

**5.2. Cơ cấu cổ đông**

Căn cứ vào danh sách cổ đông của SCID tại thời điểm 31/12/2013, cơ cấu cổ đông của Công ty như sau:

Đối tượng	Cổ đông trong nước			Cổ đông nước ngoài			Tổng cộng		
	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
<b>1. Cổ đông Nhà nước</b>	-	-	-				-	-	-
<b>2. Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần)</b>	<b>1</b>	<b>86.461.471</b>	<b>86,46</b>				<b>1</b>	<b>86.461.471</b>	<b>86,46</b>
<b>3. Cổ đông nhỏ (sở hữu dưới 5% vốn cổ phần)</b>	<b>3.292</b>	<b>13.538.529</b>	<b>13,54</b>				<b>3.292</b>	<b>13.538.529</b>	<b>13,54</b>
<b>4. Cổ đông nội bộ</b>	<b>10</b>	<b>202.102</b>	<b>0,20</b>				<b>10</b>	<b>202.102</b>	<b>0,20</b>
- Hội đồng quản trị (*)	5	141.579	0,14				5	141.579	0,14
- Ban Tổng giám đốc (**)	1	13.049	0,01				1	13.049	0,01
- Ban kiểm soát	3	37.093	0,04				3	37.093	0,04
- Kế toán trưởng	1	10.381	0,01				1	10.381	0,01
<b>5. Cổ đông trong Công ty</b>	<b>22</b>	<b>141.288</b>	<b>0,14</b>				<b>22</b>	<b>141.288</b>	<b>0,14</b>
- Cán bộ nhân viên (***)	22	142.752	0,14				22	142.288	0,14
- Cổ phiếu quỹ	-	-	-				-	-	-
<b>6. Cổ đông ngoài Công ty</b>	<b>3.261</b>	<b>99.656.610</b>	<b>99,66</b>				<b>3.261</b>	<b>99.656.610</b>	<b>99,66</b>
- Cá nhân	3.259	12.528.472	12,53				3.259	12.528.472	12,53
- Tổ chức	2	87.128.138	87,13				2	87.128.138	87,13

Nguồn: Danh sách cổ đông của SCID tại thời điểm 31/12/2013

**Ghi chú:**

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

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

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

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

Trong năm 2013, SCID hoàn thành việc chào bán 25.507.764 cổ phiếu (tương đương giá trị theo mệnh giá là 255.077.640.000 đồng) ra công chúng và tăng vốn điều lệ lên 1.000.000.000.000 đồng theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2011/NQ/ĐHĐCĐ ngày 25/04/2011 và Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng số 03/GCN-UBCK ngày 05/02/2013 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

- Số lượng cổ phần trước khi phát hành: 74.492.236 cổ phần.
- Số lượng cổ phần sau khi phát hành: 100.000.000 cổ phần.

**5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ**

Không có.

**5.5. Các chứng khoán khác**

Không có.

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

#### **I. Đánh giá tình hình năm 2013**

- Năm 2013 – một năm đầy những thách thức, kinh tế thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp tác động đến Việt Nam. Thị trường bất động sản và thị trường chứng khoán đóng băng, ảnh hưởng đến niềm tin của nhà đầu tư và cổ đông; sức mua của thị trường bán lẻ sụt giảm cộng với sự cạnh tranh quyết liệt, gay gắt từ các tập đoàn bán lẻ nước ngoài và cả các doanh nghiệp đầu tư bán lẻ trong nước... đã ảnh hưởng lớn đến việc triển khai các dự án. SCID tiếp tục phải đối đầu với bài toán vốn, tìm kiếm mặt bằng tốt cho phát triển bất động sản thương mại.
- Những nhiệm vụ và giải pháp thúc đẩy kinh tế vĩ mô của Nhà nước, tăng trưởng kinh tế TP.HCM được duy trì ổn định phần nào có tác động tích cực đến định hướng hoạt động của SCID. Lãnh đạo Saigon Co.op và SCID kiên trì với chiến lược phát triển Công ty đã tạo động lực để từng bước vượt qua các thử thách, khó khăn, duy trì kinh doanh ổn định để phát triển.

#### **II. Các giải pháp đã thực hiện năm 2013**

- Triển khai định hướng chuyển đổi chức năng tách kinh doanh bất động sản thuộc về SCID và kinh doanh bán lẻ thuộc về Saigon Co.op: Công ty TNHH Một thành viên SCID – Hòa Bình đầu tư quản lý bất động sản tại TP.HCM và thành lập các công ty TNHH một thành viên tại các tỉnh có dự án.
- Xây dựng kế hoạch khởi công và khai trương các dự án năm 2013 – 2014 hợp lý, tập trung phát triển mạng lưới từ năm 2015 trở về sau, tiết kiệm chi phí, phù hợp năng lực, đảm bảo hiệu quả.
- Có kế hoạch ngân sách tài chính đảm bảo đúng tiến độ đầu tư các dự án trong đó có Dự án Tân Phong – Quận 7.
- Tập trung cùng với với Saigon Co.op mời gọi hợp tác đầu tư, tháo gỡ thủ tục pháp lý còn vướng mắc tại các dự án lớn như: Tân Phong, An Phú, Cống Quỳnh, Thắng Lợi, Foodcosa, Huỳnh Tấn Phát, 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa...
- Tổ chức bộ máy ổn định, tăng cường bổ sung nhân sự giỏi tại một số công việc để đảm bảo hoạt động kinh doanh của một công ty cổ phần đại chúng, đáp ứng được nhu cầu, mục tiêu chất lượng của Công ty.
- Mỗi quan hệ với lãnh đạo các địa phương, các nhà đầu tư bất động sản chiến lược để tìm kiếm chọn lọc các mặt bằng đầu tư hiệu quả. Quy trình phối hợp về đầu tư và xây dựng siêu thị Co.opmart giữa Saigon Co.op và SCID chuyển biến tốt hơn trước.
- Phát huy vai trò chủ lực của hai đoàn thể tiếp tục thực hiện tốt cam kết thực hiện theo tinh thần thương hiệu mới, các phong trào thi đua hoàn thành mục tiêu chất lượng, chương trình vận động cán bộ nhân viên hưởng ứng đóng góp quỹ “Trái tim vàng”, tự nguyện trích 1% lương/tháng đóng góp quỹ “Vì cộng đồng”; vận động cổ đông, khách hàng, đối tác tự nguyện hưởng ứng tham gia các chương trình xã hội – từ thiện của SCID.
- Triển khai thực hiện Concept Trung tâm thương mại, cụ thể là Trung tâm Thương mại Cần Thơ, qua đó rút kinh nghiệm để triển khai tiếp tại Trung tâm Thương mại Cà Mau, Bến Tre...

#### **III. Kết quả đạt được trong năm 2013**

##### **1.1. Nhiệm vụ trọng tâm**

- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 08 Co.opmart, bàn giao 09 Co.opmart, đạt 112,5% kế hoạch.
- Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 của SCID. Hoàn tất công tác phát hành thêm 255 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế đạt 168,5 tỷ đồng, đạt 129,6% so kế hoạch.

- Chuẩn bị 08 dự án khả thi cho kế hoạch năm 2014 (Vĩnh Lộc B, Hiệp Thành Quận 12, Đỗ Văn Dậy – Hóc Môn, Cao Lãnh, Cần Thơ mở rộng, Bến Tre mở rộng...).
- Dự án Tân Phong – Quận 7: tổ chức khai thác hơn 65% diện tích mặt bằng, làm việc với đối tác và các ngân hàng để có nguồn vốn vay tốt nhất cho dự án. Dự kiến năm 2015 sẽ chính thức đi vào hoạt động.
- Dự án An Phú: tháo gỡ khó khăn để giải phóng mặt bằng khoảng 2,5% diện tích dự án, xin phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, tham mưu phương án đầu tư dự án.
- Dự án 86 Nguyễn Thị Minh Khai: ký kết MOU hợp tác với Tập đoàn Mapletree.
- Trung tâm Thương mại Cần Thơ: được đưa vào hoạt động 10 ngày trước tết Nguyên đán 2014.
- Hỗ trợ Saigon Co.op các dự án:
  - Dự án Nhà ở Nam Dương.
  - Dự án 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa.
  - Dự án Khu nhà ở cán bộ nhân viên Saigon Co.op tại Phường 15 – Quận Gò Vấp.

**1.2. Nhiệm vụ thường xuyên**

- Lập kế hoạch và thực hiện ngân sách SCID 2013 đúng quy định.
- Theo dõi hợp đồng SCID cho các đối tác thuê mặt bằng như: 253 Điện Biên Phủ, 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, các công ty TNHH một thành viên Co.opmart. Quản lý thi công mặt tiền các Co.opmart. Sửa chữa các Co.opmart theo yêu cầu không gian mua sắm mới của Saigon Co.op.
- Tiếp tục phân tích đầu tư các dự án theo đề nghị của Ban Tổng giám đốc Saigon Co.op – SCID, tiếp tục hoàn chỉnh quy trình phối hợp Saigon Co.op – SCID để thực hiện các dự án Co.opmart theo kế hoạch ngân sách được duyệt.
- Đã hoàn tất việc chuyển đổi người đại diện vốn góp của SCID tại 49 công ty liên doanh liên kết và các công ty 49/51.
- Hoàn tất ký kết phụ lục hợp đồng về thay đổi thông tin, điều chỉnh diện tích đất, giá trị thanh toán các Co.opmart: Hải Phòng, Vĩnh Phúc, Thanh Hóa, Bình Triệu, Nam Đô – Hà Nội... về vốn góp Công ty Đồng Thịnh. Tiếp tục thủ tục pháp lý chuyển nhượng vốn góp tại dự án: Ngã Bảy – Hậu Giang, Quáng Trị... và giải thể các công ty: Tân Biên, An Đông, Suối Tiên, Đà Lạt.
- Tổ chức Hội nghị Người lao động 2013: ký kết thỏa ước lao động tập thể, phát động phong trào thi đua, xây dựng công đoàn vững mạnh; khen thưởng cá nhân cán bộ nhân viên hiếu học, lao động giỏi, tích cực đạt hiệu quả công tác.
- Hai đoàn thể phối hợp tổ chức các hoạt động chào mừng ngày lễ lớn trong năm, tổ chức ngày pháp luật của SCID 2 lần/năm, tổ chức các hoạt động văn thể mỹ cho cán bộ nhân viên, tham gia các hoạt động xã hội tập thể do Saigon Co.op tổ chức và các hoạt động tại SCID.

**IV. Kết quả kinh doanh****1.1. Vốn và nguồn vốn***Đơn vị tính: Tỷ đồng*

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>1. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>818,9</b>	<b>1.667,8</b>	<b>1.661,6</b>	<b>1.970,5</b>
+Vốn đầu tư của chủ sở hữu	744,9	744,9	744,9	1.000,0

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2013**

+ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	67,8	913,2	150,9	197,1
+ Quỹ dự phòng tài chính	6,3	9,7	11,7	19,3
+ Quỹ đầu tư phát triển			754,1	754,1
<b>2. Nợ phải trả</b>	<b>409,4</b>	<b>545,0</b>	<b>437,3</b>	<b>420,3</b>
+ Vay ngắn hạn	120,6	43,0	51,4	53,5
+ Vay dài hạn	95,7	72,7	48,8	25,5
+ Các khoản phải trả khác	193,1	429,3	337,1	341,3
<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>1.228,3</b>	<b>2.212,8</b>	<b>2.098,9</b>	<b>2.390,8</b>

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán công ty mẹ năm 2012 và 2013

**1.2. Sử dụng vốn**

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Sử dụng vốn	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013
<b>Tổng vốn</b>	<b>1.228,4</b>	<b>2.212,8</b>	<b>2.098,9</b>	<b>2.390,8</b>
<b>Bao gồm đầu tư:</b>				
1. Góp vốn vào các siêu thị Co.opmart	454,0	546,7	587,7	626,2
2. Đầu tư vào Dự án Tân Phong	135,4	754,1	754,1	754,1
3. Đầu tư vào Dự án An Phú	429,2	440,3	445,8	447,6
4. Đầu tư vào các Dự án (102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, 253 Điện Biên Phủ, 188 Hậu Giang, Hòa Hảo, Hải Phòng, Vĩnh Phúc...)	89,9	106,2	197,7	394,5
5. Vốn lưu động	119,9	365,5	113,6	168,4

**1.3. Công ty mà SCID đã đầu tư**

Công ty	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013
<b>Tổng số</b>	<b>61</b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>64</b>
Trong đó:				
- Công ty 49/51	49	62	61	61
- Công ty con, SCID liên doanh với đối tác khác	12	2	3	3



**1.4. Doanh thu và lợi nhuận**

Chỉ tiêu	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013
Tổng doanh thu (tỷ đồng)	129,08	1.314,20	255,57	276,2
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	67,14	922,33	150,89	168,52
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn cổ phần	9,01%	123,82%	20,26%	16,85%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	8,18%	55,30%	9,08%	8,55%

*Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán công ty mẹ năm 2012 và 2013*

**1.5. Khen thưởng năm 2013**

- Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM trao tặng danh hiệu Tập thể Lao động xuất sắc.
- Chi bộ “Trong sạch – vững mạnh”.
- Đoàn Thanh niên: đơn vị xuất sắc dẫn đầu công tác đoàn và phong trào thanh niên 2013 cụm chi đoàn cơ sở sản xuất – hỗ trợ kinh doanh.
- Công đoàn “Vững mạnh – xuất sắc”.

**V. Định hướng hoạt động năm 2014****1.1. Dự báo tình hình kinh tế thị trường năm 2014**

- Tình hình kinh tế năm 2014 sẽ khó khăn hơn năm 2013: đánh giá về các chỉ tiêu kinh tế vĩ mô đã được Quốc hội thông qua (tăng trưởng GDP đạt 5,8%, lạm phát 7%) là hết sức khó khăn trong bối cảnh nguồn lực đầu tư của Chính phủ không còn dồi dào như trước đây và kinh tế thế giới chưa thật sự quay trở về thời kỳ tăng trưởng mạnh; các nhà đầu tư quốc tế chỉ có ý định đưa vốn vào thị trường Việt Nam khi được minh chứng thực tế về tiến trình cải cách của Chính phủ; lạm phát và tiến trình xử lý nợ xấu chuyển biến chậm chạp... là những rủi ro lớn cho sự ổn định và tiếp cận vốn của các doanh nghiệp.
- Các tập đoàn bán lẻ mới của nước ngoài, có thương hiệu đã và đang hoạt động trong nước vẫn tiếp tục đẩy mạnh đầu tư tại thị trường Việt Nam và đặc biệt tại TP.HCM; tìm mọi cách gia tăng chiếm lĩnh thị phần. Saigon Co.op và SCID phải tiếp tục khắc phục những khó khăn về nguồn tài chính cho các dự án lớn, về giá giao thuê đất các dự án theo sát giá thị trường, thủ tục pháp lý về đầu tư và triển khai dự án vẫn còn bất cập, chông chéo.
- Luật Hợp tác xã 2013 và Nghị định 193/2013/NĐ-CP ngày 21/11/2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Hợp tác xã cũng đã ảnh hưởng rất lớn đến việc tái cấu trúc doanh nghiệp cho phù hợp với pháp luật và tình hình cạnh tranh của thị trường trong đó ảnh hưởng trực tiếp đến định hướng, mục tiêu hoạt động hiện nay của SCID, cần có sự điều chỉnh định hướng và mục tiêu kinh doanh phù hợp và tái cấu trúc toàn diện đơn vị.

**1.2. Mục tiêu**

- Cùng với Saigon Co.op thực hiện có hiệu quả chủ đề hành động năm 2014, thực hiện đúng theo tinh thần của Luật Hợp tác xã năm 2013 và hướng dẫn của Nghị định 193/2013/NĐ-CP, chuẩn bị tái cấu trúc SCID theo đề án của Saigon Co.op: Saigon Co.op phải nắm giữ toàn bộ mặt bằng hoạt động bán lẻ Co.opmart, SCID không đầu tư vào các siêu thị Co.opmart mà chuyển sang đầu tư trung tâm thương mại, trung tâm thương mại chuyên dùng, Outlet, các dự án bất động sản phức hợp, làm dịch vụ tư vấn thiết kế, giám sát, pháp lý, quản lý dự án, giới thiệu mặt bằng cho Saigon Co.op...

- Tiếp tục thực hiện có hiệu quả Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2013/NQ/ĐHĐCĐ ngày 20/04/2013: cân nhắc lựa chọn hướng đầu tư và các giải pháp phù hợp nhằm tiếp tục triển khai các dự án một cách hiệu quả; tích cực tìm kiếm đối tác để thúc đẩy các dự án trung tâm thương mại, khu phức hợp quan trọng; xây dựng các giải pháp phù hợp đáp ứng đủ nguồn vốn cho nhu cầu đầu tư các dự án trong năm 2014...
- Tiếp tục phát triển SCID bền vững trên cơ sở hoàn thành mục tiêu chất lượng năm 2014, nâng cao tính chuyên nghiệp, chất lượng, hiệu quả cạnh tranh trong kinh doanh.

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

- Khai trương mới 06 – 08 siêu thị Co.opmart và mở rộng 02 trung tâm thương mại Sense City (các Co.opmart: Hiệp Thành, Vĩnh Lộc B, Đỗ Văn Dậy, Cao Lãnh, Foodcosa, Trung tâm triển lãm Nông nghiệp – Hà Nội; 02 trung tâm thương mại: Cần Thơ, Bến Tre). Dự phòng Co.opmart Gò Công, Chư sê, Đắk Nông. Chuẩn bị 08 – 10 siêu thị Co.opmart để giới thiệu và làm dịch vụ cho Saigon Co.op trong năm 2015.
- Phân đầu lợi nhuận sau thuế đạt 100 tỷ đồng.
- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên SCID năm 2014.
- Tổ chức thành công mô hình kinh doanh trung tâm thương mại: Cần Thơ, Bến Tre.
- Chuẩn bị đưa SC Vivocity vào hoạt động trước Tết 2015.
- Hoàn tất các thủ tục pháp lý và đề xuất Hội đồng quản trị phương án đầu tư hiệu quả các dự án: An Phú Quận 2, 86 Nguyễn Thị Minh Khai, 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, 253 Điện Biên Phủ.
- Tiếp tục hỗ trợ Saigon Co.op quản lý dự án nhà ở Phường 15 – Quận Gò Vấp; thực hiện các thủ tục pháp lý, quy hoạch dự án nhà ở chung cư Nam Dương Quận 8 và chung cư Phường 15 Quận Gò Vấp.
- Chi bộ và 2 đoàn thể phân đầu đạt Trong sạch – vững mạnh; Vững mạnh – xuất sắc.

### **1.4. Giải pháp thực hiện**

- Thực hiện có hiệu quả định hướng kinh doanh SCID theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 và chỉ đạo của Hội đồng quản trị; trong đó khẩn trương chuyển đổi chủ đầu tư các dự án và mặt bằng Co.opmart về Saigon Co.op và các dự án trung tâm thương mại về SCID.
- Để nâng cao hiệu quả đầu tư của từng dự án, công tác phối hợp với Saigon Co.op phân tích, xây dựng giải pháp phải chuyên nghiệp hơn, kể cả việc phải mua thông tin từ các đơn vị khảo sát thị trường. Công tác phát triển mạng lưới phải có chọn lọc, phân tích kỹ lưỡng, tập trung tại TP.HCM, Hà Nội và các địa phương có sức mua tốt.
- Tiếp tục phối hợp với các phòng ban của Saigon Co.op và SCID chặt chẽ hơn về tiến độ, thông qua việc chuẩn hóa các quy định trên tinh thần tích cực tiến công để đảm bảo thực hiện mục tiêu chất lượng SCID năm 2014.
- Lập kế hoạch tài chính, ngân sách SCID phù hợp tình hình thực tế, đảm bảo tiến độ giải ngân vốn vào các công ty trực thuộc và đầu tư vào các dự án. Tăng cường công tác kiểm kê, quản lý tài sản cố định, công cụ – dụng cụ thuộc văn phòng SCID và các dự án đầu tư.
- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên SCID năm 2014.
- Tập trung rà soát, hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án lớn – trọng tâm. Tiếp tục tháo gỡ những vướng mắc các dự án: Bạc Liêu 1, Tô Ngọc Vân, BMC – Vinh và những dự án kéo dài như: 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Đồng Tiến...
- củng cố nguồn nhân lực, mạnh dạn đổi mới, giảm bớt nhân sự không cần thiết, tuyển dụng nhân sự chuyên nghiệp để đáp ứng tình hình nhiệm vụ mới. Chuyên nghiệp hóa các nhiệm vụ

tư vấn, dịch vụ, đảm bảo cung cấp cho Saigon Co.op và các đối tác dịch vụ với chất lượng tốt nhất. Bổ sung và hoàn chỉnh Quy chế làm việc của Hội đồng quản trị và cơ quan điều hành SCID, Quy chế tài chính của SCID. Tiếp tục tổ chức “ngày pháp luật SCID” để không ngừng cập nhật kiến thức pháp luật cho cán bộ nhân viên SCID (Hiến pháp 2013, Luật Hợp tác xã 2013, Luật Đấu thầu 2013, Luật Đất đai 2013...).

- Chi bộ phân đấu tiếp tục đạt “Trong sạch – vững mạnh” và 2 đoàn thể phân đấu đạt “Vững mạnh – xuất sắc” năm 2014.
- 100% cán bộ nhân viên SCID tham gia tích cực phong trào thi đua hoàn thành mục tiêu chất lượng. Tiếp tục vận động cán bộ nhân viên SCID tự nguyện trích 1% lương/tháng đóng góp “Vì cộng đồng”; vận động cổ đông, khách hàng, đối tác tự nguyện hưởng ứng tham gia các chương trình công tác xã hội của Công ty.

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

### **I. Đánh giá tình hình năm 2013**

Trên bình diện toàn cầu, kinh tế thế giới đã có dấu hiệu cải thiện nhưng chưa ổn định, bền vững và vẫn còn nhiều thách thức.

Nền kinh tế Việt Nam đã cho thấy có sự cải thiện, dù tốc độ phục hồi còn chậm, chưa thực sự bứt phá nhưng cũng đã có những dấu hiệu tích cực hơn so với năm 2012. Sau khi lạm phát đã được kiểm soát tốt trong năm 2012, chính sách tiền tệ và tài khóa tiếp tục được duy trì theo hướng nới lỏng một cách thận trọng và linh hoạt đã và đang phát huy tác dụng tích cực, hỗ trợ cho đà phục hồi của nền kinh tế. Thị trường chứng khoán, theo đó, đã có một năm khởi sắc với những biến động tích cực khi các chỉ số đều tăng khá tốt so với thời điểm cuối năm 2012 đồng thời thanh khoản của thị trường cũng được cải thiện. Tuy vậy, năm 2013 tiếp tục là một năm đầy khó khăn với nền kinh tế Việt Nam. Mặc dù đạt được một số mục tiêu quan trọng nhưng còn khá nhiều chỉ tiêu khác vẫn còn chưa đạt được như kỳ vọng khi tăng trưởng GDP chỉ đạt 5,42%, tổng cầu nền kinh tế vẫn suy giảm, số lượng doanh nghiệp ngừng hoạt động và giải thể tiếp tục gia tăng, dòng vốn chưa thể khai thông trong nền kinh tế.

Thị trường bất động sản vẫn tiếp tục đóng băng và đối mặt với rất nhiều khó khăn đến mức các cơ quan hữu quan phải tính toán các giải pháp để giải cứu cho thị trường này. Bên cạnh đó, các tập đoàn bán lẻ nước ngoài đang tận dụng tối đa nguồn lực tài chính mạnh mẽ cùng với dòng tiền huy động từ nước ngoài với lãi suất thấp đẩy mạnh cạnh tranh với các doanh nghiệp trong nước về giá mặt bằng để khẩn trương mở rộng mạng lưới. Ngoài ra, việc thay đổi chính sách của Nhà nước chuyển từ cho thuê đất sang giao đất nộp tiền một lần theo giá thị trường đối với các dự án thương mại đã tạo áp lực về vốn đầu tư rất lớn khi triển khai dự án. Các công ty bất động sản không muốn đầu tư cho thuê mà tìm cách sang nhượng, bán tài sản thu tiền một lần để giải quyết thanh khoản với ngân hàng. Tất cả đã khiến cho công tác tìm kiếm mặt bằng và phát triển mạng lưới của SCID gặp phải rất nhiều áp lực và khó khăn.

Từ bối cảnh chung đó, năm qua Hội đồng quản trị SCID đã tập trung chỉ đạo Công ty thực hiện một số công tác trọng tâm sau:

#### **1. Những kết quả đạt được**

- Thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Trước những thách thức lớn về tình hình bất ổn của môi trường kinh tế vĩ mô ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động bất động sản, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo và cùng với Ban Tổng giám đốc quyết liệt triển khai nhiều giải pháp cần trọng cùng các phương án đồng bộ.
- Tiếp tục quan tâm sâu sát việc chuẩn hóa quy trình và mô hình đầu tư dự án. Các quyết định đầu tư được xem xét một cách chặt chẽ, thận trọng nhưng không làm mất cơ hội kinh doanh. Điều này giúp công tác mạng lưới vẫn bảo đảm tiếp tục được mở rộng trong tình hình khó khăn. Trong năm đã hoàn tất xây dựng và đưa vào khai trương 08 Co.opmart đồng thời có nhiều dự án chuẩn bị khởi công gói đầu cho các năm kế tiếp.
- Chỉ đạo triển khai một số dự án trọng điểm cho những mô hình kinh doanh bán lẻ mới, dự án Trung tâm thương mại Sense City tại Cần Thơ đã được khai trương đi vào hoạt động đầu năm 2014.
- Chỉ đạo Ban Tổng giám đốc và các bộ phận tiếp tục tranh thủ tối đa sự chỉ đạo, giúp đỡ và tạo điều kiện của lãnh đạo TP.HCM và các địa phương để cố gắng tìm kiếm mặt bằng, tận dụng các cơ hội, tăng cường khai thác quản lý và sử dụng có hiệu quả các nguồn vốn, triệt để tiết giảm chi phí, chủ động cân đối vốn để bảo đảm có đủ nguồn vốn đáp ứng nhu cầu đầu tư phát triển và nâng cao hiệu quả của SCID.

- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013. Hoàn tất công tác phát hành thêm 255 tỷ đồng, tăng vốn điều lệ lên 1.000 tỷ đồng và đã báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- Kế hoạch kinh doanh: hoàn thành xuất sắc chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế với 168,5 tỷ đồng, đạt 129,6% kế hoạch, tăng 11,67% so với năm 2012.

### 2. Hoạt động thường xuyên của Hội đồng quản trị

- Luôn quan tâm, chỉ đạo, giải quyết các vấn đề về mở rộng mạng lưới bao gồm các phương án tìm kiếm, khảo sát mặt bằng, tính toán suất đầu tư và phê duyệt các dự án đầu tư.
- Trực tiếp tham gia cùng Ban Tổng giám đốc đi thực tế khảo sát mặt bằng, thương lượng, đàm phán với các đối tác trong và ngoài nước về các dự án trọng điểm, tham gia tìm kiếm đối tác và các nguồn vốn vay cho các dự án đầu tư.
- Thường xuyên họp và hội ý để giải quyết kịp thời các vấn đề quan trọng. Các cuộc họp nhằm đưa ra những quyết định phát triển mang tính chiến lược của SCID, để đảm bảo thực hiện đúng và đầy đủ những vấn đề quan trọng đã được thống nhất thông qua trong nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Nghiêm túc đánh giá và đưa ra các khuyến cáo giúp Ban Tổng giám đốc triển khai thực hiện, đảm bảo cho hoạt động kinh doanh của Công ty an toàn và hiệu quả. Qua kiểm điểm công tác cho thấy Ban Tổng giám đốc đã triển khai thực hiện các nghị quyết và quyết định của Hội đồng quản trị với nỗ lực cao. Chính vì vậy, hoạt động sản xuất kinh doanh SCID đạt được hiệu quả cao trong năm 2013.
- Trong năm, Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ, đã ban hành 02 nghị quyết và 60 quyết định liên quan đến công tác điều hành kinh doanh, việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ, nhân sự, lương. Các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị ban hành đều được thống nhất, đồng thuận của các thành viên và phù hợp với Điều lệ tổ chức và hoạt động của SCID.

### 3. Một số vấn đề cần quan tâm

Tuy có nhiều nỗ lực trong công tác phát triển mạng lưới nhưng do nhiều nguyên nhân khách quan trước tình hình đóng băng của thị trường bất động sản, sự phát sinh một số thay đổi trong chính sách giao thuê đất của Nhà nước, các quy định mới về thủ tục pháp lý cùng với những hạn chế chủ quan trong công tác chỉ đạo và phối hợp trong việc phản ứng nhanh và linh hoạt với những biến động của thị trường dẫn đến chất lượng phát triển mạng lưới và các dự án gói đầu cho những năm kế tiếp gặp khó khăn.

Vẫn chưa có giải pháp tích cực khắc phục hạn chế đề ra trong năm là việc triển khai các dự án qui mô lớn vẫn còn chậm tiến độ và chưa đạt được như mong đợi. SCID chưa tìm được nhiều đối tác uy tín, có khả năng, tiềm lực mạnh và mong muốn đầu tư lâu dài tại Việt Nam. Năng lực triển khai các dự án quy mô lớn của SCID còn hạn chế.

### 4. Thù lao

Thù lao chi trả cho các thành viên Hội đồng quản trị trong năm như sau:

- Chủ tịch: 6.000.000 đồng/tháng.
- Phó Chủ tịch: 4.000.000 đồng/tháng.
- Thành viên: 3.000.000 đồng/tháng.

Tổng số tiền thù lao đã chi trong năm 2013: 228.000.000 đồng, bằng mức duyệt chi tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2013.

**5. Đánh giá việc thực hiện nhiệm vụ của Hội đồng quản trị**

Trong bối cảnh tình hình kinh tế thế giới và trong nước có nhiều khó khăn, Hội đồng quản trị đã cố gắng hoàn thành tốt chức trách, nhiệm vụ của mình, luôn chỉ đạo Ban Tổng giám đốc bám sát các mục tiêu được Đại hội đồng cổ đông giao, quyết liệt, linh hoạt trong chỉ đạo điều hành mọi hoạt động của SCID theo đúng định hướng phát triển, kiên trì mục tiêu, nỗ lực hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông đã phê duyệt.

**II. Phương hướng hoạt động năm 2014**

1. Chuẩn bị tái cấu trúc SCID theo hướng không đầu tư vào hoạt động bán lẻ Co.opmart mà chuyển sang đầu tư trung tâm thương mại, trung tâm thương mại chuyên dùng, Outlet, các dự án bất động sản phức hợp, làm dịch vụ tư vấn thiết kế, giám sát, pháp lý, quản lý dự án, giới thiệu mặt bằng cho Saigon Co.op.
2. Tiếp tục theo dõi chặt chẽ tình hình kinh tế vĩ mô và các chính sách của Nhà nước cùng với diễn biến của thị trường bất động sản, chứng khoán và hoạt động đầu tư trên lĩnh vực phân phối bán lẻ để cân nhắc lựa chọn hướng đầu tư và các giải pháp phù hợp nhằm tiếp tục triển khai các dự án một cách hiệu quả.
3. Chủ động xây dựng các giải pháp phù hợp bảo đảm đáp ứng đủ nguồn vốn cho nhu cầu đầu tư các dự án trong năm 2014. Cân nhắc để lựa chọn và quyết định tỷ trọng vốn nắm giữ tại các dự án một cách hợp lý. Đồng thời tích cực chuẩn bị đầy đủ các điều kiện cần thiết cùng với các phương án khả thi để tạo nguồn vốn cho nhu cầu đầu tư phát triển trong những năm tiếp theo.
4. Phân đầu khai trương và đưa vào hoạt động 06 – 08 siêu thị Co.opmart ,tổ chức mô hình kinh doanh Trung tâm Thương mại Cần Thơ và Bến Tre, đưa vào hoạt động SC Vivocity trước tết 2015. Lợi nhuận sau thuế đạt 100 tỷ.

**III. Quản trị công ty****1. Hội đồng quản trị****1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị**

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Thị Hạnh (*)	Chủ tịch	1960	47.518	0,048
2	Nguyễn Thị Tranh	Phó Chủ tịch	1963	37.039	0,037
3	Trần Thị Kim Quyên (**)	Thành viên	1957	29.381	0,029
4	Nguyễn Anh Đức (*)	Thành viên	1977	8.820	0,009
5	Phạm Trung Kiên	Thành viên	1975	18.821	0,019

*Ghi chú: Số lượng cổ phần sở hữu được căn cứ vào danh sách cổ đông của SCID ngày 31/12/2013*

Trong đó:

(\*) Thành viên không điều hành.

(\*\*) Thành viên độc lập.

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 số 01/2013/NQ/ĐHĐCĐ ngày 20/04/2013 đã thông qua việc:

- Chấp thuận cho 02 thành viên từ nhiệm là Ông Nguyễn Ngọc Hòa và Bà Nguyễn Thị Thu Thủy.
- Chấp thuận bổ nhiệm 02 thành viên thay thế là Ông Nguyễn Anh Đức và Ông Phạm Trung Kiên.

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

Không có.

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

- Các cuộc họp của Hội đồng quản trị trong năm 2013: Trong năm, Hội đồng quản trị đã tổ chức 26 cuộc họp, cụ thể như sau:

- Quý 1/2013:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ (%)	Lý do không tham dự
1	Nguyễn Ngọc Hòa	Chủ tịch	07	100	
2	Nguyễn Thị Hạnh	Phó Chủ tịch	07	100	
3	Nguyễn Thị Tranh	Thành viên	07	100	
4	Trần Thị Kim Quyên	Thành viên	03	43	Đi công tác
5	Nguyễn Thị Thu Thủy	Thành viên	07	100	

- Quý 2, 3, 4/2013:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ (%)	Lý do không tham dự
1	Nguyễn Thị Hạnh	Chủ tịch	19	100	
2	Nguyễn Thị Tranh	Phó Chủ tịch	19	100	
3	Trần Thị Kim Quyên	Thành viên	18	95	Đi công tác
4	Nguyễn Anh Đức	Thành viên	19	100	
5	Phạm Trung Kiên	Thành viên	19	100	

➤ Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm:

- Hội đồng quản trị luôn quan tâm, bám sát chỉ đạo, giải quyết các vấn đề việc mở rộng mạng lưới bao gồm các phương án tìm kiếm, khảo sát mặt bằng, tính toán suất đầu tư và phê duyệt các dự án đầu tư.
- Hội đồng quản trị cũng trực tiếp tham gia cùng Ban Tổng giám đốc đi thực tế khảo sát mặt bằng, thương lượng, đàm phán với các đối tác trong và ngoài nước về các dự án trọng điểm, tham gia tìm kiếm đối tác và các nguồn vốn vay cho các dự án đầu tư.
- Hội đồng quản trị thường xuyên họp và hội ý để giải quyết kịp thời các vấn đề quan trọng. Các cuộc họp nhằm đưa ra những quyết định phát triển mang tính chiến lược của SCID, để đảm bảo thực hiện đúng và đầy đủ những vấn đề quan trọng đã được thống nhất thông qua trong nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Hội đồng quản trị nghiêm túc đánh giá và đưa ra các khuyến cáo giúp Ban Tổng giám đốc triển khai thực hiện, đảm bảo cho hoạt động kinh doanh của SCID an toàn và hiệu quả.

➤ Các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị:

Trong năm, Hội đồng quản trị đã ban hành 02 nghị quyết và 60 quyết định liên quan đến công tác điều hành kinh doanh, việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ, nhân sự, lương. Các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị ban hành đều được thống nhất, đồng thuận của các thành viên và phù hợp với Điều lệ tổ chức và hoạt động của SCID.

Stt	Số nghị quyết, quyết định	Ngày	Nội dung
1	01b/QĐ-SCID	14/01/2013	Điều chỉnh quyết định số 49/QĐ-SCID ngày 31/10/2012 v/v tăng vốn điều lệ Công ty TNHH Saigon Co.op An Đông
2	06a/QĐ-SCID	22/02/2013	Ban hành thang bảng lương mới
3	07b/QĐ-SCID	25/03/2013	Giải thể, chấm dứt hoạt động Công ty TNHH Saigon Co.op An Đông
4	08/NQ-SCID	27/03/2013	Thông qua phương án nhân sự Hội đồng quản trị và bộ máy nhân sự bộ máy điều hành SCID



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2013**

5	20/NQ-SCID	02/05/2013	Xem xét kết quả phân phối cổ phiếu và thông qua phương án xử lý cổ phiếu chưa phân phối hết của đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng năm 2013
6	01/QĐ-SCID.V	02/05/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH SCID – Hòa Bình
7	02/QĐ-SCID.V	02/05/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH SCID – Miền bắc
8	03/QĐ-SCID.V	02/05/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH TMDV Sài Gòn – Bà Rịa
9	04/QĐ-SCID.V	02/05/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH Saigon Co.op Hà Nội
10	05/QĐ-SCID.V	02/05/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH TMDV Đồng Thịnh
11	06/QĐ-SCID.V	02/05/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH Saigon Co.op Gò Vấp
12	07/QĐ-SCID.V	02/05/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH Saigon Co.op Hóc Môn
13	08/QĐ-SCID.V	02/05/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH Saigon Co.op Suối Tiên
14	09/QĐ-SCID.V	02/05/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH Saigon Co.op Rạch Miễu
15	10/QĐ-SCID.V	02/05/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH Saigon Co.op Củ Chi
16	11/QĐ-SCID.V	02/05/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH TMDV Bình Đông
17	12/QĐ-SCID.V	02/05/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH TMDV An Đông
18	13/QĐ-SCID.V	02/05/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Saigon Co.op
19	21/QĐ-SCID	03/05/2013	Giải thể Công ty TNHH Saigon Co.op Đà Lạt
20	14/QĐ-SCID.V	15/05/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH Saigon Co.op Xa lộ Hà Nội
21	15/QĐ-SCID.V	15/05/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH Saigon Co.op Nam Sài Gòn
22	16/QĐ-SCID.V	15/05/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH Saigon Co.op Thắng Lợi

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2013**

23	17/QĐ-SCID.V	15/05/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH Saigon Co.op Hậu Giang
24	18/QĐ-SCID.V	15/05/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH Saigon Co.op Đinh Tiên Hoàng
25	19/QĐ-SCID.V	15/05/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH Saigon Co.op Phú Nhuận
26	20/QĐ-SCID.V	15/05/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH Saigon Co.op Tân Phú
27	21/QĐ-SCID.V	15/05/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH Saigon Co.op Bình Tân
28	22/QĐ-SCID.V	15/05/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH Saigon Co.op Nhiều Lộc
29	23/QĐ-SCID.V	15/05/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH Saigon Co.op Phú Lâm
30	24/QĐ-SCID.V	15/05/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH Saigon Co.op Đinh Chiểu
31	25/QĐ-SCID.V	15/05/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH Saigon Co.op Đầm Sen
32	26/QĐ-SCID.V	15/05/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH Saigon Co.op Công Quỳnh
33	27/QĐ-SCID.V	14/06/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH TMDV Sài Gòn – Phan Rang
34	28/QĐ-SCID.V	14/06/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH Saigon Co.op Bảo Lộc
35	29/QĐ-SCID.V	14/06/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH TMDV Sài Gòn – Hà Tĩnh
36	30/QĐ-SCID.V	14/06/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH Co.opmart Huế
37	31/QĐ-SCID.V	14/06/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH TMDV Sài Gòn – Tây Ninh
38	32/QĐ-SCID.V	14/06/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH TMDV Sài Gòn – Đông Hà
39	33/QĐ-SCID.V	14/06/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH TMDV Sài Gòn – Cà Mau
40	34/QĐ-SCID.V	14/06/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH Saigon Co.op Bình Định

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2013**

41	35/QĐ-SCID.V	14/06/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH TMDV Sài Gòn – Buôn Ma Thuột
42	36/QĐ-SCID.V	14/06/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH Saigon Co.op Tam Kỳ
43	37/QĐ-SCID.V	14/06/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH TMDV Sài Gòn – Phú Yên
44	38/QĐ-SCID.V	14/06/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH TMDV Sài Gòn – Phan Thiết
45	39/QĐ-SCID.V	14/06/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH TM Sài Gòn – Quảng Ngãi
46	40/QĐ-SCID.V	14/06/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH TMDV Siêu thị Co.opmart Đà Nẵng
47	41/QĐ-SCID.V	14/06/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH TMDV Sài Gòn – Cam Ranh
48	44/QĐ-SCID	05/07/2013	Tăng vốn điều lệ và thay đổi cơ cấu vốn góp của SCID tại Cty TNHH TMDV Đồng Thịnh
49	42/QĐ-SCID.V	15/07/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH TMDV Sài Gòn – Vũng Tàu
50	43/QĐ-SCID.V	15/07/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH TMDV Sài Gòn – Tân An
51	44/QĐ-SCID.V	15/07/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH TM Sài Gòn – Sóc Trăng
52	45/QĐ-SCID.V	15/07/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH TMDV Sài Gòn – Bình Dương
53	46/QĐ-SCID.V	15/07/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH TM Sài Gòn – Bến Tre
54	47/QĐ-SCID.V	15/07/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH TMDV Sài Gòn – Bình Phước
55	45/QĐ-SCID	25/07/2013	Mua thêm vốn trong Cty TNHH TMDV Sài Gòn – Hậu Giang 2
56	46/QĐ-SCID	25/07/2013	Mua thêm vốn trong Công ty TNHH TMDV Sài Gòn – Đông Hà
57	47/QĐ-SCID	25/07/2013	Mua thêm vốn trong Công ty TNHH TM Sài Gòn – Hậu Giang

58	48/QĐ-SCID	25/07/2013	Tăng vốn điều lệ Công ty TNHH Saigon Co.op Suối Tiên
59	48/QĐ-SCID.V	26/08/2013	Thay đổi người đại diện vốn góp của SCID tại Công ty TNHH Saigon Co.op Hà Nội
60	76a/QĐ-SCID	30/09/2013	Bổ nhiệm Thư ký Hội đồng quản trị Công ty
61	83/QĐ-SCID	02/12/2013	Thành lập Công ty TNHH MTV SCID Đồng Tháp
62	85/QĐ-SCID	06/12/2013	Tăng vốn điều lệ Công ty TNHH TM Sài Gòn – Bến Tre

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

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

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

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

## 2. Ban kiểm soát

### 2.1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Lê Thị Thuần	Trưởng ban	1956	14.028	0,014
2	Nguyễn Kim Dung	Thành viên	1966	33.748	0,034
3	Nguyễn Hữu Đông Hà	Thành viên	1966	9.317	0,009

*Ghi chú: Số lượng cổ phần sở hữu được căn cứ vào danh sách cổ đông của SCID ngày 31/12/2013*

### 2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát

- Ban kiểm soát đã thực hiện công tác kiểm tra tài chính kế toán của SCID, kiểm soát việc thực hiện các kế hoạch của Công ty do Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 đề ra.
- Trong năm, Ban kiểm soát đã có 4 cuộc họp với kết luận về kết quả thẩm tra công tác quản trị và điều hành như sau: Hội đồng quản trị hoạt động theo đúng quy chế hoạt động và Điều lệ của SCID. Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc theo dõi chỉ đạo sát sao các hoạt động đầu tư, góp vốn, vay và cho vay của SCID; Trong quá trình hoạt động, SCID đã chấp hành nghiêm chỉnh Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Lao động, Điều lệ tổ chức và hoạt động và các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Kiến nghị với Tổng giám đốc: khẩn trương chỉ đạo việc hoàn tất các thủ tục pháp lý về chuyển quyền sở hữu các tài sản đã góp vốn để khai thác hiệu quả tối đa các dự án.

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

### 3.1. Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát

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

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

Không có.

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

Không có.

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

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

**IV. Báo cáo tài chính****1. Báo cáo của Ban Tổng giám đốc****BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được kiểm toán.

**Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Saigon Co.op hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304921066 (số cũ là 4103006339), đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 04 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ bảy ngày 22 tháng 02 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 1.000.000.000.000 đồng

<b>Cổ đông</b>	<b>Vốn góp (đồng)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM	864.614.710.000	86,46
Hợp tác xã Thương mại Toàn Tâm	6.666.670.000	0,67
Các cổ đông khác	128.718.620.000	12,87
<b>Cộng</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>100,00</b>

**Trụ sở hoạt động**

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

Điện thoại : (84-8) 3836 0143

Fax : (84-8) 3822 5457

E-mail : info@scid-jsc.com

Mã số thuế : 0304921066

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

- Kinh doanh bất động sản (trừ dịch vụ môi giới, định giá và sàn giao dịch bất động sản); Đầu tư xây dựng, kinh doanh trung tâm thương mại cao ốc văn phòng; Cho thuê kho bãi;
- Tư vấn xây dựng (trừ giám sát thi công, khảo sát xây dựng, kinh doanh dịch vụ thiết kế công trình); tư vấn lập báo cáo; Lập dự án đầu tư; Tư vấn quản lý dự án; Thẩm tra thiết kế, dự toán công trình;
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa (không kinh doanh đầu giá);
- Môi giới thương mại (trừ môi giới bất động sản);
- Nhà hàng ăn uống (không hoạt động tại trụ sở);
- Kinh doanh lẻ hàng nội địa, quốc tế;
- Lắp đặt hệ thống điện (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);

- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Quảng cáo;
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện), thang máy, thang cuốn, máy bơm nước; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng (trừ máy vi tính, thiết bị ngoại vi);
- Mua bán nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) (không hoạt động tại trụ sở);
- Mua bán lương thực, thực phẩm (Thực hiện theo Quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2009 của Ủy Ban Nhân dân TP.HCM về phê duyệt quy hoạch kinh doanh nông sản, thực phẩm trên địa bàn TP.HCM và Quyết định 79/2009/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2009 của Ủy Ban Nhân dân TP.HCM về sửa đổi khoản 2 điều 1 quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2009 của Ủy Ban Nhân dân TP.HCM).
- Chế biến nông lâm sản nguyên liệu, lương thực, thực phẩm (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất (không hoạt động tại trụ sở);
- Mua bán hàng trang trí nội thất, đồ dùng cá nhân và gia đình, máy điều hòa nhiệt độ;
- Bán lẻ thiết bị nghe nhìn trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Quản lý bất động sản trên cơ sở phí hoặc hợp đồng (không kinh doanh môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất);
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động trong nước;
- Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật).

### **Những ảnh hưởng quan trọng đến tình hình hoạt động của Công ty**

Trong năm, Công ty đã chào bán cổ phiếu ra công chúng với tổng số tiền là 255.077.640.000 đồng tương đương 25.507.764 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu theo Giấy chứng nhận số 03/GCN-UBCK ngày 05 tháng 02 năm 2013 của Chủ tịch Ủy ban chứng khoán Nhà nước để tăng vốn điều lệ từ 744.922.360.000 đồng lên 1.000.000.000.000 đồng.

### **Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh**

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm báo cáo này (từ trang 08 đến trang 45).

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2012 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 20 tháng 4 năm 2013 như sau:

	Tỷ lệ	Số tiền (đồng)
Trích quỹ dự phòng tài chính	5,0% lợi nhuận sau thuế	7.546.011.414
Trích quỹ của Hội đồng quản trị	0,5% lợi nhuận sau thuế	754.601.141
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	1,5% lợi nhuận sau thuế	2.263.803.424
Chia cổ tức	15% vốn điều lệ	111.738.354.000

**Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2013 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

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

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

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Ngọc Hòa	Chủ tịch	26 tháng 04 năm 2012	27 tháng 03 năm 2013
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Phó chủ tịch	26 tháng 04 năm 2012	27 tháng 03 năm 2013
	Chủ tịch	27 tháng 03 năm 2013	-
Bà Nguyễn Thị Tranh	Thành viên	26 tháng 04 năm 2012	27 tháng 03 năm 2013
	Phó Chủ tịch	27 tháng 03 năm 2013	-
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	Thành viên	26 tháng 04 năm 2012	27 tháng 03 năm 2013
Bà Trần Thị Kim Quyên	Thành viên	26 tháng 04 năm 2012	-
Ông Nguyễn Anh Đức	Thành viên	27 tháng 03 năm 2013	-
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên	27 tháng 03 năm 2013	-

**Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Lê Thị Thuần	Trưởng ban	26 tháng 04 năm 2012	-
Bà Nguyễn Thị Kim Dung	Thành viên	26 tháng 04 năm 2012	-
Ông Nguyễn Hữu Đông Hà	Thành viên	26 tháng 04 năm 2012	-



**Ban Tổng giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Tranh	Tổng giám đốc	26 tháng 04 năm 2012	-
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	Phó Tổng giám đốc	26 tháng 04 năm 2012	01 tháng 04 năm 2013
Ông Phạm Trung Kiên	Phó Tổng giám đốc	26 tháng 04 năm 2012	-
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Phó Tổng giám đốc	01 tháng 04 năm 2013	-

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, A&C bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

**Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc**

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

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

Ban Tổng giám đốc đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính; các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

Ban Tổng giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty cổ phần đầu tư phát triển Sài Gòn Co-op tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế

## **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2013**

toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính.



**Phạm Trung Kiên**

**Phó Tổng giám đốc**

Ngày 05 tháng 04 năm 2014

### **2. Báo cáo kiểm toán độc lập**

Số tham chiếu: 0453/2014/BCTC-KTTV

### **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: CHỦ SỞ HỮU, CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SAIGON CO-OP**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Saigon Co.op, được lập ngày 26 tháng 03 năm 2014, từ trang 08 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

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

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

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

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

## **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2013**

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

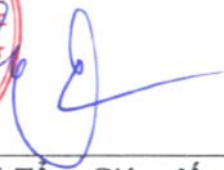
Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.


### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Saigon Co.op tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



  
Lý Quốc Trung - Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0099-2013-008-01

  
Hoàng Thu Huyền - Kiểm toán viên  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1257-2013-008-01

TP.HCM, ngày 05 tháng 04 năm 2014

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

*Đơn vị tính: Đồng*

<b>Mã số</b>	<b>TÀI SẢN</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>254.057.901.917</b>	<b>209.047.153.615</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>V.1</b>	<b>116.474.978.127</b>	<b>70.479.016.811</b>
111	1. Tiền		49.474.978.127	1.979.016.811
112	2. Các khoản tương đương tiền		67.000.000.000	68.500.000.000
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>15.435.444.929</b>	<b>30.890.734.970</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn	V.2	15.435.444.929	30.890.734.970
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>84.208.836.221</b>	<b>92.761.271.147</b>
131	1. Phải thu khách hàng	V.3	5.347.862.796	2.122.386.625
132	2. Trả trước cho người bán	V.4	18.242.509.279	18.290.582.620
135	3. Các khoản phải thu khác	V.5	60.618.464.146	72.348.301.902
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>60.000.000</b>	<b>60.000.000</b>
141	1. Hàng tồn kho		60.000.000	60.000.000
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>37.878.642.640</b>	<b>14.856.130.687</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.6	6.183.515.110	-
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		30.657.127.530	13.759.630.687
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	V.7	1.038.000.000	1.096.500.000
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.136.765.543.589</b>	<b>1.889.872.565.753</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>618.313.543.806</b>	<b>520.749.290.626</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.8	108.327.877.032	24.998.795.060
222	<i>Nguyên giá</i>		<i>122.599.871.585</i>	<i>28.458.947.872</i>
223	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		<i>(14.271.994.553)</i>	<i>(3.460.152.812)</i>
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.9	3.113.700.016	3.129.700.012
228	<i>Nguyên giá</i>		<i>3.177.700.000</i>	<i>3.177.700.000</i>
229	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		<i>(63.999.984)</i>	<i>(47.999.988)</i>
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.10	506.871.966.758	492.620.795.554
<b>240</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>V.11</b>	<b>63.466.027.458</b>	<b>65.230.334.710</b>
241	Nguyên giá		71.075.619.802	71.075.619.802
242	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.609.592.344)	(5.845.285.092)
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>1.258.167.887.654</b>	<b>1.226.324.953.772</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	V.12	30.000.000.000	30.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	V.13	1.350.278.846.488	1.311.811.176.518
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	V.14	(122.110.958.834)	(115.486.222.746)
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>196.818.084.671</b>	<b>77.567.986.645</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.15	126.832.399.621	35.149.120.653
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	V.16	-	1.007.043.168
268	3. Tài sản dài hạn khác	V.17	69.985.685.050	41.411.822.824
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.390.823.445.506</b>	<b>2.098.919.719.368</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

*Đơn vị tính: Đồng*

<b>Mã số</b>	<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>420.363.242.627</b>	<b>437.296.964.534</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>104.490.485.971</b>	<b>148.332.856.495</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	V.18	53.486.624.616	51.474.019.016
312	2. Phải trả người bán	V.19	14.394.122.812	14.271.558.418
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.20	27.711.179.575	26.376.796.352
316	4. Chi phí phải trả	V.21	938.600.342	436.393.353
319	5. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	V.22	2.824.305.881	52.546.533.164
323	6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.23	5.135.652.745	3.227.556.192
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>315.872.756.656</b>	<b>288.964.108.039</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác	V.24	106.003.493.220	18.206.615.859
334	2. Vay và nợ dài hạn	V.25	25.488.991.680	48.897.616.296
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	V.26	168.115.596.432	218.331.943.417
338	4. Doanh thu chưa thực hiện	V.27	16.264.675.324	3.527.932.467
<b>400</b>	<b>B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.970.460.202.879</b>	<b>1.661.622.754.834</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>1.970.460.202.879</b>	<b>1.661.622.754.834</b>
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	V.28	1.000.000.000.000	744.922.360.000
417	2. Quỹ đầu tư phát triển	V.28	754.099.056.000	754.099.056.000
418	3. Quỹ dự phòng tài chính	V.28	19.227.121.971	11.681.110.557
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.28	197.134.024.908	150.920.228.277
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.390.823.445.506</b>	<b>2.098.919.719.368</b>

## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2013

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

#### Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
- Dollar Mỹ (USD)	792,35	804,77



Nguyễn Thị Hồng  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2014

Phạm Trung Kiên  
Phó Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2013****BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	92.038.687.855	39.295.727.057
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	92.038.687.855	39.295.727.057
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	78.203.758.518	20.938.509.250
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		13.834.929.337	18.357.217.807
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	169.999.260.585	215.125.956.501
22	7. Chi phí tài chính		17.417.481.245	54.751.347.314
23	<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>		10.259.927.403	16.146.891.401
24	8. Chi phí bán hàng	VI.5	851.904.512	1.241.723.230
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	33.251.328.161	27.441.679.590
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		132.313.476.004	150.048.424.174
31	11. Thu nhập khác	VI.7	14.285.279.716	1.156.749.255
32	12. Chi phí khác		-	551.133.599
40	13. Lợi nhuận khác		14.285.279.716	605.615.656
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		146.598.755.720	150.654.039.830
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.20	27.291.492.927	27.291.492.927
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	VI.8	(49.209.303.817)	(27.536.181.010)
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		168.516.566.610	150.898.727.913
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.9	-	-



Nguyễn Thị Hồng  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2014

Phạm Trung Kiên  
Phó Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>146.598.755.720</b>	<b>150.654.039.830</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
02	Khấu hao tài sản cố định	V.8;V.9;V.11	13.422.135.045	4.336.000.669
03	Các khoản dự phòng	VI.4	6.907.211.098	38.604.455.913
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		-	(1.559.047)
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	VI.4	169.567.333.460	(215.143.919.516)
06	Chi phí lãi vay	VI.4	10.259.927.403	16.146.891.401
08	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>346.755.362.726</b>	<b>(5.404.090.750)</b>
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		(19.488.716.200)	3.967.154.171
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		-	(60.000.000)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		75.548.247.676	(313.461.524)
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		(87.616.244.720)	(35.080.188.213)
13	Tiền lãi vay đã trả	VI.4;VII	(10.127.335.562)	(16.294.805.908)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	V.20	(26.294.522.927)	(44.187.337.733)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		12.014.729.198	11.755.513.600
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(37.466.964.238)	(37.171.551.102)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>253.324.555.953</b>	<b>(122.788.767.459)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	V.8;V.9;VII	(121.300.225.277)	(35.485.214.910)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	741.363.636
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		22.280.734.970	(54.583.734.970)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		(10.140.000.000)	59.509.683.251
25	5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	V.13	(37.978.769.970)	(52.711.121.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		11.524.990	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		(157.004.214.124)	189.844.285.703
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(304.130.949.411)</b>	<b>107.315.261.710</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	V.28	255.077.640.000	-
32	2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	V.18	1.115.900.300	11.065.394.400
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay	V.18	(22.511.919.316)	(23.408.624.616)
35	5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính		-	-



## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2013

36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	V.22,V.28	(136.879.266.210)	(225.101.415.370)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>96.802.354.774</i>	<i>(237.444.645.586)</i>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>45.995.961.316</b>	<b>(252.918.151.335)</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>V.1</b>	<b>70.479.016.811</b>	<b>323.397.168.096</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	50
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>V.1</b>	<b>116.474.978.127</b>	<b>70.479.016.811</b>



Nguyễn Thị Hồng  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2014

Phạm Trung Kiên  
Phó Tổng Giám đốc

Báo cáo tài chính kiểm toán công ty mẹ năm 2013 đã được SCID báo cáo cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và đăng tải trên website của Công ty tại địa chỉ: [www.scid-jsc.com](http://www.scid-jsc.com).

**VI. Các hoạt động của Công ty năm 2013**



**Đại hội Đồng cổ đông thường niên năm 2013 (20/04/2013)**



**Hội nghị Người lao động năm 2013 (27/04/2013)**



**Sinh hoạt chi bộ mở rộng tại Bến Nhà Rồng ngày 03/07/2013**



**Hoạt  
động  
chi  
đoàn  
– Kết  
 nạp  
Đoàn  
viên  
mới**



**Sinh hoạt Chuyên đề “Biển đảo quê hương”  
& Nhắn tin góp đá ủng hộ Trường Sa, Hoàng Sa**





**Sinh hoạt ngày Pháp luật SCID  
& Tủ sách pháp luật của Công ty**



**CBNV  
SCID  
với  
hoạt  
động  
từ  
thiện**



**Sức trẻ cán bộ nhân viên SCID**



*Tp.Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 04 năm 2013*

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

*(đã ký và đóng dấu)*

**NGUYỄN THỊ TRANH**

SAIGON CO.OP INVESTMENT DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY  
SAIGON CO.OPS HAI PHU THUAN INVESTMENT DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

---

**Annual Report 2013**

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