

# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2015**

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

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

**Điện thoại:** (+84) 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>16</b>
<b>III</b>	<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	<b>26</b>
<b>IV</b>	<b>BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	<b>31</b>
<b>V</b>	<b>QUẢN TRỊ CÔNG TY</b>	<b>33</b>
<b>VI</b>	<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH</b>	<b>38</b>
<b>VII</b>	<b>CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2015</b>	<b>49</b>

## **I. Thông tin chung**

### **1. Thông tin khái quát**

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

- 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 cup vàng “Thương hiệu chứng khoán uy tín 2009” và danh hiệu “Công ty đại chúng tiêu biểu”.

➤ **Năm 2010:**



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

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

### ➤ Năm 2011:



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

### ➤ Năm 2012:



- Xây dựng, hoàn thiện và đưa vào hoạt động 07 siêu thị Co.opmart (04 siêu thị tại TP.HCM và 03 siêu thị tại các 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 siêu thị Co.opmart theo phê duyệt của Hội đồng quản trị.
- Nhận Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ.

➤ **Năm 2013:**



- Phát hành thành công hơn 25,5 triệu cổ phiếu, tăng vốn điều lệ lên 1.000 tỷ đồng.
- Hoàn thành và đưa vào hoạt động 09 siêu thị Co.opmart (02 siêu thị ở Thủ Đức – Quận 12 tại TP.HCM và 07 siêu thị tại 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.
- Triển khai mô hình kinh doanh Trung tâm thương mại Sense City tại Cần Thơ.
- Ủy ban Nhân dân TP.HCM tặng cờ “Đơn vị thi đua xuất sắc năm 2013”.

➤ **Năm 2014:**



- Hoàn tất xây dựng và đưa vào khai trương Trung tâm thương mại Sense City Cần Thơ, 06 siêu thị Co.opmart.
- Trực tiếp quản lý và điều hành Trung tâm thương mại Sense City Cần Thơ.
- Triển khai xây dựng Trung tâm thương mại Sense City Bến Tre.
- Chuẩn bị 06 dự án khả thi cho năm 2015.
- Thực hiện đăng ký chứng khoán tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD).

- Chi bộ Công ty được nâng thành Chi bộ cơ sở trực thuộc Đảng ủy Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op).

➤ **Năm 2015:**



- Khai trương Trung tâm thương mại SC Vivo City.
- Hoàn tất xây dựng, mở cửa hoạt động và đưa vào khai trương Trung tâm thương mại Sense City Bến Tre và 07 siêu thị Co.opmart.

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

- Ngành nghề kinh doanh: Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của 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, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động.
- Hoạt động tư vấn quản lý.
- Xây dựng nhà các loại.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải.
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu.

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

- Đầu tư phát triển mạng lưới chuỗi siêu thị Co.opmart, trung tâm thương mại – khu phức hợp.
- Đầu tư kinh doanh bất động sản thương mại.

➤ Địa bàn kinh doanh: Địa bàn kinh doanh chính chiếm trên 10% tổng doanh thu của Công ty hiện nay chủ yếu tập trung tại 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:**

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

- **Đại hội đồng cổ đông:**

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần. Đại hội đồng cổ đông phải họp thường niên trong thời hạn 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 Công ty hiện có 05 thành viên, nhiệm kỳ tối đa của mỗi thành viên là 05 năm. Thành viên Hội đồng quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.



Danh sách thành viên Hội đồng quản trị như sau:

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

- **Ban kiểm soát:**

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

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

Danh sách thành viên Ban kiểm soát như sau:

- |                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| 1. 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 Phát triển mạng lưới, Tài chính và Tổ chức – Hành chính – Pháp lý.

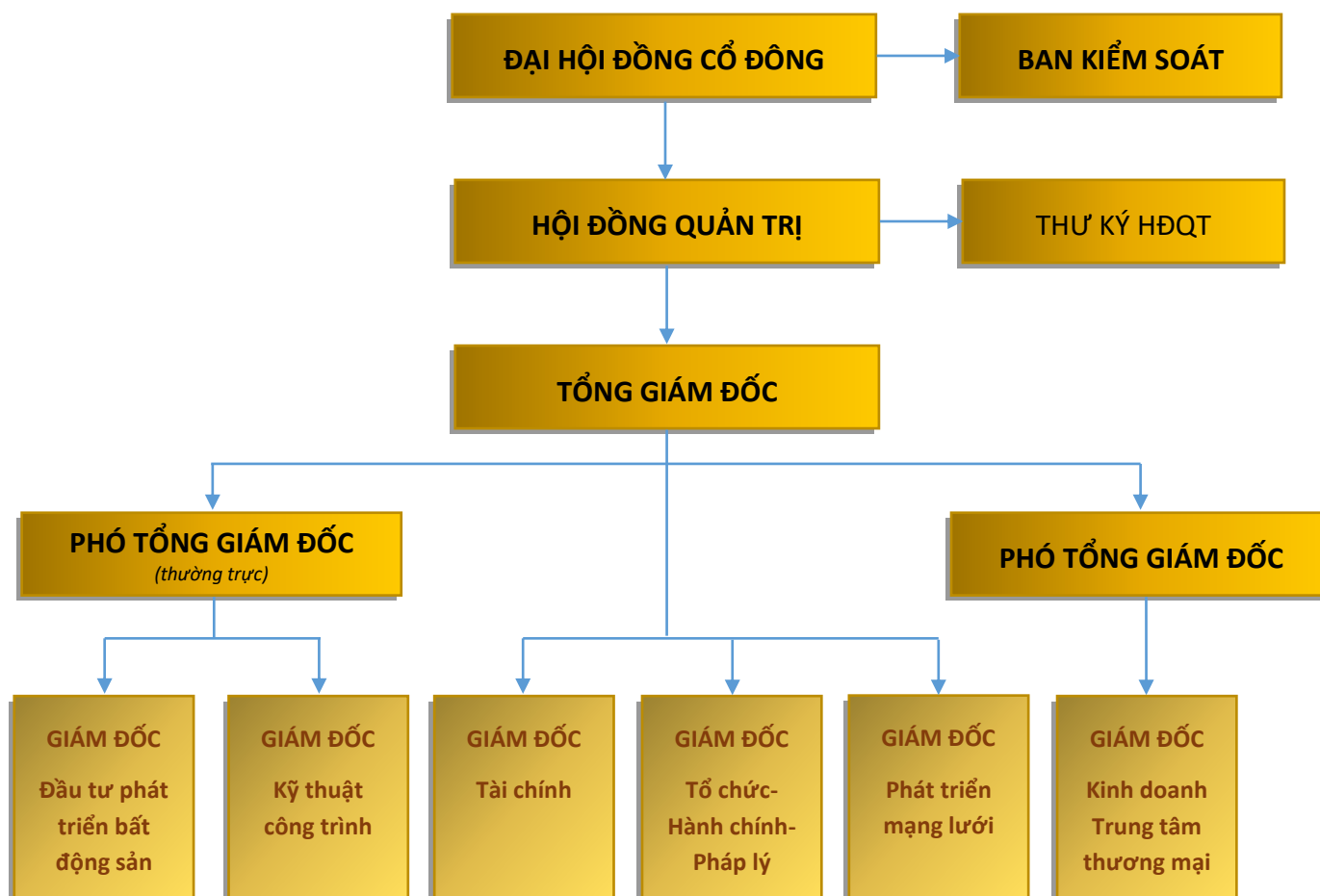
Giúp việc cho Tổng Giám đốc có 02 Phó Tổng Giám đốc và các bộ phận chức năng: 01 Phó Tổng Giám đốc phụ trách Đầu tư phát triển bất động sản và Kỹ thuật công trình; 01 Phó Tổng Giám đốc phụ trách Kinh doanh trung tâm thương mại.

Danh sách Ban Tổng Giám đốc như sau:

- |                                 |                                 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| 1. Bà <b>Nguyễn Thị Tranh</b>   | Tổng Giám đốc                   |
| 2. Ông <b>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 Công ty được mô tả như sơ đồ dưới đây:



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

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

- Tham mưu về cơ cấu tổ chức, công tác đánh giá và quy hoạch cán bộ, ký kết hợp đồng lao động.
- Tham mưu và tiến hành thực hiện công tác tuyển dụng nhân sự, theo dõi đánh giá quá trình học, thử việc của nhân viên tại Công ty và các Trung tâm thương mại Sense City; chính sách đào tạo và phát triển nguồn nhân lực nhằm đáp ứng nhu cầu nhân sự của Công ty và các Trung tâm thương mại Sense City.
- Kiểm tra và thực hiện pháp lệnh lao động tại Công ty; báo cáo tình hình nhân sự, xây dựng và đăng ký Thỏa ước lao động tập thể, Nội quy lao động Công ty, thang bảng lương... với các cơ quan chức năng; tham mưu thực hiện công tác an toàn vệ sinh lao động, công tác phòng chống cháy nổ... tại Công ty.
- Xây dựng và kiểm tra việc thực hiện nội quy, quy chế Công ty; các chính sách đãi ngộ, chế độ tiền lương, tiền thưởng, các định chế khen thưởng, kỷ luật nhân viên; các chế độ Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm tai nạn cho cán bộ nhân viên theo quy định của Nhà nước và Công ty.

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

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

- Phối hợp với các phòng ban khác theo quy trình để tham mưu cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc về chi phí đầu tư và tiến độ triển khai các dự án thuộc hệ thống siêu thị Co.opmart.
- Phối hợp với các phòng ban khác theo quy trình để tham mưu cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc hiệu quả đầu tư Trung tâm thương mại Sense City.
- Lập kế hoạch và phối hợp triển khai kinh doanh khai thác các dự án bất động sản (bao gồm các dự án tự đầu tư và các dự án liên doanh, liên kết với các đối tác trong và ngoài nước).
- Quản lý ngân sách và phối hợp theo dõi tiến độ tổng thể các dự án bất động sản, Trung tâm thương mại Sense City và siêu thị Co.opmart sau khi có quyết định đầu tư.
- Quản lý việc lựa chọn nhà thầu và quản lý hợp đồng thầu của các dự án bất động sản, Trung tâm thương mại Sense City và siêu thị Co.opmart.
- Ký kết hợp đồng, hồ sơ dự toán và giá trị quyết toán công trình theo hạn mức được phân cấp.
- **Phòng Kinh doanh – Tiếp thị:**
  - Đề xuất phương án quản lý hoạt động theo Concept Trung tâm thương mại Sense City, khai thác kinh doanh như quy hoạch Layout, phân bố ngành hàng, cho thuê mặt bằng... và lên kế hoạch thực hiện các hoạt động Marketing trong năm tại từng trung tâm thương mại và theo chuỗi trung tâm thương mại (nếu có).
  - Theo dõi tình hình thị trường, cũng như các hoạt động của đối thủ về lĩnh vực đầu tư kinh doanh Trung tâm thương mại Sense City.
  - Tham mưu công tác PR, Marketing của Công ty.
  - Theo dõi tình hình thị trường, cũng như các hoạt động của đối thủ về lĩnh vực đầu tư kinh doanh trung tâm thương mại – Department Store.
  - Chịu trách nhiệm quản lý theo dõi hoạt động cho thuê các tòa nhà do Công ty sở hữu và quản lý.

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

Hoạt động chính của các công ty con, công ty liên kết này là kinh doanh các siêu thị theo mô hình chuỗi siêu thị Co.opmart, trung tâm thương mại, dịch vụ và giải trí (xem thuyết minh Báo cáo tài chính riêng năm 2015 đã kiểm toán).

## **5. Định hướng phát triển**

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

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

**Tầm nhìn:**

***Trở thành công ty 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 sự cố, tác động của con người... Để phòng ngừa các loại rủi ro này Công ty đã triển khai các biện pháp quản lý rủi ro hàng ngày từ các phòng, ban, cá nhân, chuẩn hóa các quy trình nghiệp vụ và các quy trình quản lý...
  - Một số rủi ro mang tính bất thường, bất khả kháng như: thiên tai, dịch họa, hỏa hoạn, dịch bệnh... khi xảy ra thì tác động rất lớn và nghiêm trọng về người, tài sản và tình hình hoạt động chung của Công ty.

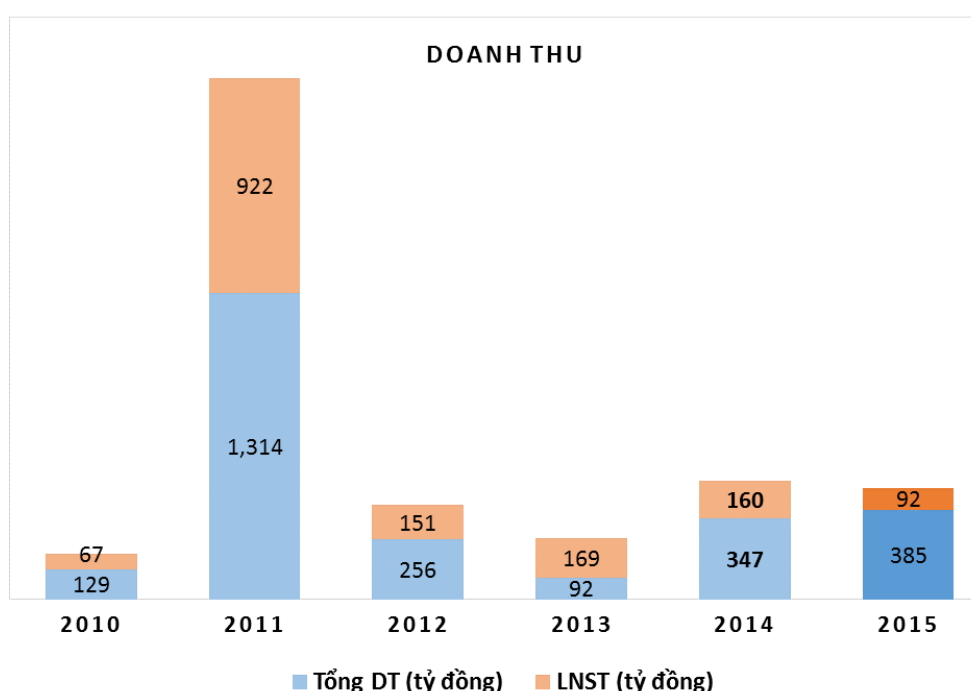
## II. Tình hình hoạt động trong năm

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

Năm 2015, nền kinh tế Việt Nam cũng còn gặp nhiều khó khăn, thách thức do chịu tác động từ những thách thức của tiến trình hội nhập kinh tế quốc tế. Bên cạnh đó, tình hình cạnh tranh trong lĩnh vực bán lẻ ngày càng quyết liệt, gay gắt với sự tham gia của nhiều tập đoàn bán lẻ 100% vốn đầu tư nước ngoài, chiếm tới 40% thị phần (so với 25% của các doanh nghiệp trong nước). Cùng với sự bùng nổ việc mua bán, sáp nhập công ty từ các tập đoàn bán lẻ trong và ngoài nước càng làm cho thị trường bán lẻ nhiều thách thức hơn, đã ảnh hưởng rất lớn đến công tác phát triển mạng lưới, tìm kiếm mặt bằng triển khai các dự án của Công ty.

- Đối với công tác chuyển đổi: Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014, Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng vốn đầu tư, chuyển nhượng bất động sản và tài sản của 15 dự án siêu thị Co.opmart cho Saigon Co.op.
- Đối với hoạt động đầu tư và phát triển trung tâm thương mại: Công ty đã đưa vào hoạt động Trung tâm thương mại SC Vivo City và Sense City Bến Tre (đạt tỷ lệ phủ kín trên 90% diện tích mặt bằng kinh doanh). Bên cạnh công tác hoàn thiện Concept, Công ty còn tập trung đánh giá, khai thác sức mua tại Trung tâm thương mại Sense City Cần Thơ, tiếp tục đầu tư các hoạt động nhằm kích cầu và duy trì doanh thu theo kế hoạch, tiếp tục triển khai Trung tâm thương mại Sense City tại Cà Mau.
- Đối với hoạt động tư vấn phát triển mạng lưới và tư vấn dịch vụ cho Saigon Co.op: Công ty đã hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 07 siêu thị Co.opmart; thực hiện thay đổi Layout, nhận diện các siêu thị Co.opmart, sửa chữa không gian mua sắm mới. Chuẩn bị các dự án khả thi cho kế hoạch 2016.
- Đối với hoạt động đầu tư bất động sản: Công ty tiếp tục tiến hành khảo sát, lập phương án đầu tư cho các dự án lớn tại Quận 1 và Quận 2 ở địa bàn TP.HCM. Tiếp tục công tác phân tích đầu tư và tư vấn dịch vụ các dự án theo quyết nghị của Hội đồng quản trị. Đối với dự án An Phú – Quận 2, tỷ lệ đền bù giải tỏa đã hoàn thành 100% diện tích.

Kết thúc năm 2015, Công ty đã đạt được kết quả kinh doanh khả quan với lợi nhuận sau thuế thực hiện đạt 91,96 tỷ đồng, tăng 384% so với kế hoạch năm và vượt hơn 72 tỷ đồng so với chỉ tiêu kế hoạch Đại hội đồng cổ đông Công ty đã giao.





**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	Bùi Thị Kim Nga	Giám đốc Tài chính	1976	025008583
5	Nguyễn Thị Hồng	Kế toán trưởng	1963	020723357

**2.1.1. Tổng Giám đốc:**

- Họ và tên: **NGUYỄN THỊ TRANH**
- Số CMND: 021955140
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 10/10/1963
- Nơi sinh: Khóm 7, Phường 7, Xã Thạnh Mỹ Tây, Gia Định
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Khóm 7, Phường 7, Xã Thạnh Mỹ Tây, Gia Định
- Địa chỉ thường trú: 351/26C Lê Đại Hành, Phường 11, Quận 11, TP.HCM
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh (USA)
- Quá trình công tác:
  - Từ 01/1989 – 11/1995 Phó chủ tịch UBND Phường 4, Quận 11, TP.HCM
  - Từ 11/1995 – 01/2006 Phó giám đốc, Giám đốc siêu thị, Phó Tổng Giám đốc Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op) kiêm Giám đốc chuỗi siêu thị Co.opmart kiêm Trưởng Ban quản trị Hợp tác xã Thương mại Dịch vụ Toàn Tâm
  - Từ 01/2006 – nay Phó Tổng Giám đốc Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op); Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID)  
 Chủ nhiệm Câu lạc bộ cán bộ Nữ Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op) và Trưởng Ban dự án nhà ở cán bộ nhân viên  
 Huân chương Lao động hạng 3, Hạng 2
- Số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu (31/12/2015): 9.334 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ

- Số cổ phần đại diện: Không có
- Số cổ phần sở hữu cá nhân: 9.334 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan (31/12/2015):
  - Chồng: Lê Nhật Tân sở hữu 26.311 cổ phần, chiếm 0,03% vốn điều lệ
  - Em ruột: Nguyễn Thị Điều sở hữu 9.733 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

**2.1.2. Phó Tổng Giám đốc:**

- 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 Sài Gòn Co.op (SCID)
  - Từ 04/2010 – nay Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID)
- Số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu (31/12/2015): 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 (31/12/2015):
  - Cha: Phạm Chánh Trực sở hữu 26.667 cổ phần, chiếm 0,03% 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

**2.1.3. Phó Tổng Giám đốc:**

- Họ và tên: **NGUYỄN NGỌC THẮNG**
- Số CMND: 022853023

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 01/11/1975
- Nơi sinh: Thừa Thiên Huế
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Thừa Thiên Huế
- Địa chỉ thường trú: 529/113 Huỳnh Văn Bánh, Phường 14, Quận Phú Nhuận, TP.HCM
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:
  - Từ 1997 – 07/2000 Nhân viên Kế toán Co.opmart Hậu Giang
  - Từ 07/2000 – 10/2003 Tổ phó, Tổ trưởng ngành hàng Đồ dùng Co.opmart Hậu Giang, Co.opmart Phú Lâm
  - Từ 10/2003 – 01/2004 Cửa hàng trưởng Cửa hàng Co.op Ga Sài Gòn
  - Từ 01/2004 – 05/2009 Phó giám đốc, Giám đốc Co.opmart Quy Nhơn, Co.opmart Xa lộ Hà Nội, An Đông, Vĩnh Long; Giám đốc khu vực miền Tây
  - Từ 05/2009 – 04/2013 Thành viên Dự án Tân Phong; Học tập quản lý và điều hành trung tâm thương mại tại Singapore; Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin (VCCD)
  - Từ 4/2013 – nay Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID)
- Số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu (31/12/2015): Không có
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan (31/12/2015): Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

**2.1.4. Giám đốc Tài chính:**

- Họ và tên: **BÙI THỊ KIM NGA**
- Số CMND: 025008583
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 20/12/1976
- Nơi sinh: Tiền Giang
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Tiền Giang
- Địa chỉ thường trú: 32/2L Ấp Mỹ Hòa 1, Xã Trung Chánh, Huyện Hóc Môn, TP.HCM

- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:
  - Từ 09/1999 – 06/2000: Nhân viên Kế toán Công ty TNHH Diệu Thương
  - Từ 07/2000 – 12/2000: Phụ giúp gia đình và học nghiệp vụ
  - Từ 01/2001 – 09/2013: Nhân viên Phòng Kế toán, Chuyên viên Ban Kiểm toán nội bộ, Phó Ban Kiểm toán nội bộ Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op)
  - Từ 10/2013 – nay: Phó Giám đốc Tài chính, Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID)
- Số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu (31/12/2015): Không có
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan (31/12/2015): Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

**2.1.5. Kế toán trưởng:**

- Họ và tên: **NGUYỄN THỊ HỒNG**
- Số CMND: 020723357
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 01/12/1963
- Nơi sinh: Bình Định
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Bình Định
- Địa chỉ thường trú: 341 Điện Biên Phủ, Phường 4, Quận 3, TP.HCM
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:
  - Từ 12/1984 – 07/1999 Công tác tại Công ty Vật tư Quận 5 và Công ty Xuất nhập khẩu Đầu tư Chợ Lớn; Phó Phòng Kế toán Công ty Xuất nhập khẩu Đầu tư Chợ Lớn
  - Từ 07/1999 – 05/2007 Phó Phòng Kế toán Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op)
  - Từ 05/2007 – nay Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID)
- Số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu (31/12/2015): Không có
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan (31/12/2015): Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

**2.2. Chính sách đối với người lao động****2.2.1. Tình hình và số lượng lao động trong Công ty**

Tổng số lao động tính đến thời điểm 31/12/2015 là 68 người với cơ cấu như sau:

<b>Phân loại</b>	<b>Số lượng (người)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
<b>1. Phân theo trình độ lao động</b>	<b>68</b>	<b>100</b>
- Thạc sĩ	13	19,1
- Đại học	49	72,1
- Trình độ trung cấp và cao đẳng	0	0
- Lao động phổ thông	6	8,8
<b>2. Phân theo đối tượng lao động</b>	<b>68</b>	<b>100</b>
- Cán bộ quản lý	16	23,5
- Nhân viên trực tiếp	52	76,5

**2.2.2. 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 1,8 tháng lương nếu Công ty hoàn thành vượt mức kế hoạch, 0,5 tháng lương nhân các sự kiện của toàn hệ thống, 1 tháng lương khuyến khích.
- 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 từng chức danh.
- Công ty mua đầy đủ các loại bảo hiểm theo quy định cho người lao động

➤ *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 người lao động.

➤ *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**

Xem thuyết minh Báo cáo tài chính riêng năm 2015 đã kiểm toán.

**4. Tình hình tài chính**

**4.1. Tình hình tài chính**

*Đơn vị tính: Đồng*

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng giảm
1	Tổng giá trị tài sản	2.132.389.222.943	2.194.376.841.316	2,9%
2	Doanh thu thuần	153.950.718.364	218.743.455.463	42,1%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	183.148.727.575	92.692.764.055	-49,4%
4	Lợi nhuận khác	3.194.021.083	3.928.246.659	23,0%
5	Lợi nhuận trước thuế	186.342.748.658	96.621.010.714	-48,1%
6	Lợi nhuận sau thuế	160.074.070.967	91.961.012.690	-42,6%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	50,0%	-	-

*Nguồn: Báo cáo tài chính riêng năm 2014 và 2015 đã kiểm toán*

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

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2014	Năm 2015
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	6,50	11,11
+ Hệ số thanh toán nhanh	lần	5,99	11,11
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,06	0,08
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	0,06	0,09
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	%	7,22	9,97
+ Doanh thu thuần/Vốn chủ sở hữu	%	7,67	10,85
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	lần	1,04	0,42
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	lần	0,08	0,05
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	lần	0,08	0,04
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	lần	1,19	0,42

*Nguồn: Báo cáo tài chính riêng năm 2014 và 2015 đã kiểm toán*

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

**5.1. Cổ phần**

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

**5.2. Cơ cấu cổ đông**

Cơ cấu cổ đông của Công ty tại thời điểm 31/12/2015 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>93.573.362</b>	<b>93,57</b>				<b>1</b>	<b>93.573.362</b>	<b>93,57</b>
<b>3. Cổ đông nhỏ (sở hữu dưới 5% vốn cổ phần)</b>	<b>1.677</b>	<b>6.426,638</b>	<b>6,43</b>				<b>1.677</b>	<b>6.426,638</b>	<b>6,43</b>
<b>4. Cổ đông nội bộ</b>	<b>4</b>	<b>31.455</b>	<b>0,03</b>				<b>4</b>	<b>31.455</b>	<b>0,03</b>
- Hội đồng quản trị (*)	2	28.155	0,03				2	28.155	0,03
- Ban Tổng Giám đốc (**)	-	-	-				-	-	-
- Ban kiểm soát	2	3.300	0,003				2	3.300	0,003
- Kế toán trưởng	-	-	-				-	-	-
<b>5. Cổ đông trong Công ty</b>	<b>3</b>	<b>15.176</b>	<b>0,02</b>				<b>3</b>	<b>15.176</b>	<b>0,02</b>
- Cán bộ nhân viên (***)	3	15.176	0,02				3	15.176	0,02
- Cổ phiếu quỹ	-	-	-				-	-	-
<b>6. Cổ đông ngoài Công ty</b>	<b>1.671</b>	<b>99.953.369</b>	<b>99,95</b>				<b>1.671</b>	<b>99.953.369</b>	<b>99,95</b>
- Cá nhân	1.669	6.360.007	6,36				1.669	6.360.007	6,36
- Tổ chức	2	93.593.362	93,59				2	93.593.362	93,59

*Nguồn: Danh sách cổ đông của Công ty tại thời điểm 31/12/2015*

**Ghi chú:**

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

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

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

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

Không có.

**5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ**

Không có.

**5.5. Các chứng khoán khác**

Không có.

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

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

**6.2. Tiêu thụ điện, nước**

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

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

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

- Luôn tuân thủ và chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.
- Sử dụng có ý thức các nguồn năng lượng và tài nguyên thiên nhiên, tăng cường sử dụng các sản phẩm tái chế và sử dụng các thiết bị xanh.



- Áp dụng công nghệ tiên tiến để giảm thiểu mức tiêu thụ năng lượng.
- Thường xuyên thực hiện công tác tuyên truyền, nâng cao ý thức bảo vệ môi trường, tiết kiệm năng lượng đối với cán bộ nhân viên trong Công ty.

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

Xem phần II, mục 2.2.

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

- Trong năm 2015, Công ty đã tổ chức: tặng quà cho bà con nghèo ở Tỉnh Bến Tre và Xã Long Hậu – Huyện Cần Giuộc – Tỉnh Long An với số tiền hơn 14,6 triệu đồng từ Quỹ xã hội từ thiện; phối hợp với Hội từ thiện Minh Tâm tổ chức thăm và tặng quà Tết cho trẻ em ở Làng SOS – Bệnh viện Từ Dũ và bệnh nhân nghèo ở Bệnh viện Ung bướu, khám bệnh, phát thuốc và tặng quà cho bà con nghèo, tặng xe đạp cho các em học sinh nghèo tại 03 xã thuộc Huyện Giồng Chôm – Tỉnh Bến Tre; hiến máu nhân đạo...
- Bên cạnh đó, vào các dịp ngày lễ, ngày kỷ niệm truyền thống, Công ty đã tổ chức các hoạt động tri ân như: tặng Nhà nghĩa tình đồng đội tại Tỉnh Bình Phước, viếng Nghĩa trang liệt sỹ tại Huyện Nhà Bè – TP.HCM, tặng 10 phần quà cho các gia đình thương binh liệt sỹ tại Huyện Nhà Bè – TP.HCM nhân kỷ niệm Ngày Thương binh liệt sỹ 27/7; viếng Khu tưởng niệm liệt sỹ Ngã Ba Giồng – Huyện Hóc Môn – TP.HCM, tham quan Bảo tàng huyện Hóc Môn nhân kỷ niệm 70 năm Cách mạng tháng 8 và Quốc khánh 2/9; thăm và tặng quà cho Tiểu đoàn Kiểm soát quân sự D31 nhân kỷ niệm 71 năm Ngày thành lập Quân đội nhân dân Việt Nam.
- Ngoài ra, Công ty cũng đã vận động được hơn 96 triệu đồng từ sự đóng góp của cán bộ nhân viên để hỗ trợ và giúp đỡ cho một số cán bộ nhân viên trong Công ty và trong hệ thống siêu thị Co.opmart có hoàn cảnh khó khăn, bị bệnh hiểm nghèo.



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

### **I. Đánh giá tình hình năm 2015**

- Tình hình kinh tế thế giới vẫn còn nhiều diễn biến phức tạp. Nền kinh tế Việt Nam cũng gặp nhiều khó khăn, thách thức do chịu tác động từ những thách thức của tiến trình hội nhập kinh tế quốc tế. Thị trường bất động sản và chứng khoán vẫn chưa khôi phục mạnh. Cạnh tranh bán lẻ ngày càng quyết liệt, gay gắt, với sự tham gia của nhiều tập đoàn bán lẻ 100% vốn đầu tư nước ngoài, chiếm tới 40% thị phần (so với 25% của các doanh nghiệp trong nước), cùng với sự bùng nổ việc mua bán, sáp nhập công ty từ các tập đoàn bán lẻ trong và ngoài nước càng làm cho thị trường bán lẻ nhiều thách thức hơn, đã ảnh hưởng rất lớn đến công tác phát triển mạng lưới, tìm kiếm mặt bằng triển khai các dự án.
- Số doanh nghiệp giải thể, chấm dứt hoạt động sản xuất kinh doanh vẫn tiếp tục tăng (9.467 doanh nghiệp chấm dứt hoạt động, 71.391 doanh nghiệp tạm ngừng hoạt động do khó khăn). Chỉ số giá tiêu dùng CPI ở mức rất thấp, sức mua của thị trường bán lẻ sụt giảm.
- Cạnh tranh trong lĩnh vực đầu tư trung tâm thương mại tại các tỉnh đồng bằng Sông Cửu Long đang diễn ra gay gắt, các tập đoàn bán lẻ lớn như: Big C, Vincom, Lotte Mart... đã có mặt tại Cần Thơ, đã ảnh hưởng lớn đến doanh thu của Trung tâm thương mại Sense City Cần Thơ.
- Trong 02 năm 2014 và 2015, Công ty đã thực hiện công tác chuyển nhượng vốn đầu tư, chuyển nhượng bất động sản và tài sản của các dự án Co.opmart cho Saigon Co.op và nhận chuyển nhượng các dự án đầu tư trung tâm thương mại từ Saigon Co.op để thực hiện kế hoạch tái cấu trúc Công ty. Bên cạnh đó, để tuân thủ quy định của pháp luật và Luật Hợp tác xã 2012 không cho phép Saigon Co.op tiếp tục đầu tư vào các công ty liên doanh vượt quá 50% vốn điều lệ của Saigon Co.op, Hội đồng quản trị Saigon Co.op đã thực hiện mua lại cổ phiếu Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông để nhằm củng cố lại toàn bộ hoạt động của Công ty.

### **II. Các giải pháp đã thực hiện năm 2015**

- Thực hiện định hướng kinh doanh Công ty theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 và chỉ đạo của Hội đồng quản trị, tập trung hoàn thành chuyển nhượng vốn đầu tư, chuyển nhượng bất động sản và tài sản của các dự án Co.opmart cho Saigon Co.op và nhận chuyển nhượng vốn đầu tư các trung tâm thương mại từ Saigon Co.op.
- Thực hiện nhiệm vụ tư vấn dịch vụ tìm kiếm mặt bằng, phát triển mạng lưới và quản lý dự án cho Saigon Co.op theo đúng chiến lược phát triển của Saigon Co.op.
- Tập trung rà soát, hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án lớn. Tiếp tục tháo gỡ những vướng mắc pháp lý của các dự án cũ và mới phát triển trong năm.

### **III. Kết quả đạt được trong năm 2015**

- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015. Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015. Tổ chức chi trả cổ tức năm 2014 và các năm trước.
- Thực hiện dịch vụ tư vấn phát triển mạng lưới, quản lý thi công dự án, bảo trì sửa chữa các Co.opmart cho Saigon Co.op, hoàn thành bàn giao đưa vào hoạt động 07 siêu thị Co.opmart.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2015 thực hiện 91,96 tỷ đồng.
- Hoàn tất chuyển đổi chủ thể thuê mặt bằng và chuyển nhượng tài sản 15 dự án Co.opmart do Công ty đầu tư cho Saigon Co.op (còn 02 đơn vị đang tiếp tục đàm phán với đối tác). Tiếp tục thực hiện chuyển vốn các dự án Co.opmart (Biên Hòa và Bình Dương) không triển khai được mô hình Trung tâm thương mại Sense City cho Saigon Co.op.

**IV. Kết quả kinh doanh**

**1. Vốn và nguồn vốn**

*Đơn vị tính: Tỷ đồng*

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>2.132,4</b>	<b>2.194,3</b>
- Vốn chủ sở hữu	2.007,2	2.015,9
• Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1.000,0	1.000,0
• Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	225,4	210,2
• Quỹ dự phòng tài chính	27,7	
• Quỹ đầu tư phát triển	754,1	805,7
- Nợ phải trả	125,2	178,4
• Vay ngắn hạn	-	-
• Vay dài hạn	-	-
• Các khoản phải trả khác	125,2	178,4

*Nguồn: Báo cáo tài chính riêng năm 2014 và 2015 đã kiểm toán*

**2. Sử dụng vốn**

*Đơn vị tính: Tỷ đồng*

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>Tổng vốn</b>	<b>2.132,4</b>	<b>2.194,3</b>
Bao gồm đầu tư:		
1. Góp vốn vào các siêu thị Co.opmart	128,3	128,3
2. Đầu tư vào Dự án Tân Phong	754,1	754,1
3. Đầu tư vào Dự án An Phú	450,3	459,6
4. Đầu tư vào các dự án khác	431,6	104,1
5. Vốn lưu động	368,1	748,2

**3. Công ty đã đầu tư**

Chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015
Tổng số công ty	11	11
Trong đó:		
- Công ty liên doanh, liên kết:	9	9
• Công ty 49/51	4	4
• Công ty khác	5	5
- Công ty con:	2	2
• Công ty bất động sản 100% vốn SCID	1	1
• Công ty khác	1	1

**4. Doanh thu và lợi nhuận**

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015
Tổng doanh thu (tỷ đồng)	380,03	384,5
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	160,07	91,9
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn cổ phần	16,01%	9,19%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	7,98%	4,56%

*Nguồn: Báo cáo tài chính riêng năm 2014 và 2015 đã kiểm toán*

**V. Nhận xét chung**

Năm 2015 là một năm thật sự khó khăn đối với Công ty kể từ ngày thành lập đến nay. Tất cả các hoạt động kinh doanh của Công ty thu hẹp, Công ty không tham gia đầu tư vào các dự án Co.opmart, tập trung chuyển nhượng toàn bộ vốn, bất động sản, tài sản, chuyển đổi chủ đầu tư các dự án từ các công ty 49/51 cho Saigon Co.op theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014, thu hồi hết lợi nhuận từ các nguồn, tập trung chuẩn bị đầu tư vào các dự án mới. Vì vậy, từ năm 2016 cho đến những năm tiếp theo dự báo lợi nhuận sẽ rất thấp hoặc sẽ không có lợi nhuận. Các Trung tâm thương mại Sense City cũng chỉ mới hoạt động ở giai đoạn đầu nên sẽ còn lỗ trong nhiều năm. Công ty chỉ còn nguồn thu duy nhất từ mảng dịch vụ tư vấn phát triển mạng lưới và quản lý dự án cho Saigon Co.op. Song song với việc khắc phục những khó khăn về nguồn tài chính, Công ty cũng đã nỗ lực tập trung giải quyết các vướng mắc, khó khăn về mặt hồ sơ pháp lý của các dự án lớn để đủ điều kiện chuẩn bị các phương án kinh doanh đầu tư cho những năm tới.

Đứng trước những khó khăn, thách thức hiện nay, tập thể cán bộ nhân viên Công ty luôn thực hiện đúng tinh thần của thương hiệu mới đã cam kết với ý thức tự giác, tiết kiệm, chống lãng phí, vượt khó và tinh thần trách nhiệm cao để nỗ lực thực hiện định hướng hoạt động mới, một bài toán khó đặt ra cho Công ty trong đầu tư kinh doanh bất động sản thương mại với tình hình cạnh tranh khốc liệt của nền kinh tế Việt Nam hiện nay.

**VI. Định hướng hoạt động năm 2016****1. Dự báo tình hình kinh tế thị trường năm 2016**

- Dự báo tình hình kinh tế năm 2016 cả nước sẽ chuyển biến tích cực. Thị trường bất động sản tiếp tục phát triển và thanh khoản tốt, tuy nhiên sẽ là một năm tiếp tục chứng kiến sự cạnh tranh mạnh mẽ và khốc liệt hơn. Do đó, các nhà đầu tư, các doanh nghiệp nói chung phải có nguồn tài lực lớn mới đủ sức cạnh tranh để tồn tại.
- Tại TP.HCM: dự báo thị trường bất động sản có nhiều thách thức, cơ hội và vẫn là thị trường đầu tư an toàn, hiệu quả nhất. Tính thanh khoản của thị trường tăng cao ở phân khúc nhà ở thương mại có quy mô vừa và nhỏ. Tuy nhiên, tiềm ẩn nhiều rủi ro đối với lĩnh vực bất động sản khi mà thị trường chứng khoán có dấu hiệu đi xuống; sự chiếm lĩnh của một số doanh nghiệp trong nước đang dần dần hình thành những tập đoàn phát triển bất động sản lớn, là một trở ngại lớn đối với Công ty khi bước vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản thương mại.
- Các tập đoàn bán lẻ tầm cỡ quốc tế đã có mặt đầy đủ ở thị trường Việt Nam. Việc mua bán, sáp nhập công ty diễn ra sôi động và phức tạp sẽ là khó khăn và thách thức lớn đối với nhà bán lẻ thuần Việt như Saigon Co.op, đồng thời cũng ảnh hưởng đến việc phát triển mạng lưới hệ thống Co.opmart.
- Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 – 2015, Công ty chỉ còn nguồn thu từ phí dịch vụ tư vấn cho Saigon Co.op. Đồng thời, việc đầu tư mới các dự án bất động sản, trung tâm thương mại của Công ty cũng chỉ mới bắt đầu, nên sẽ ảnh hưởng rất lớn đến lợi nhuận của Công ty trong năm 2016 và những năm tiếp theo.

**2. Mục tiêu**

- Cùng với Saigon Co.op thực hiện có hiệu quả chủ đề hành động năm 2016 “*Tận tâm phục vụ – tăng tốc phát triển – tiếp bước thành công*”.
- Tiếp tục thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015; tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016.
- Mục tiêu chủ yếu năm 2016 của Công ty:
  - Phát triển và kinh doanh bất động sản thương mại: trung tâm thương mại (Sense City, chuyên doanh), văn phòng, căn hộ dịch vụ. Triển khai các dự án lớn, mở con đường đi mới cho Công ty thông qua hình thức tự kinh doanh hoặc hợp tác với các đối tác chiến lược.
  - Thực hiện các dịch vụ tư vấn phát triển mạng lưới, quản lý dự án, sửa chữa, bảo trì, bảo hành phần xây dựng cơ bản các dự án Co.opmart cho Saigon Co.op; quản lý dự án nhà ở cho Saigon Co.op.

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

- Khởi công xây dựng dự án Trung tâm thương mại Sense City Cà Mau, thực hiện dịch vụ tư vấn phát triển mạng lưới cho Saigon Co.op để đưa vào hoạt động 05 siêu thị Co.opmart.
- Hoàn tất các thủ tục pháp lý và trình Hội đồng quản trị phương án đầu tư 02 dự án bất động sản thương mại tại Quận 1 và Quận 2 ở TP.HCM; chiến lược phát triển mạng lưới Sense City và đầu tư giai đoạn 2 dự án Khu phức hợp Tân Phong – Quận 7 – TP.HCM.
- Lợi nhuận trước thuế dự kiến lỗ 8,8 tỷ đồng.
- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016. Tiếp tục hoàn tất công tác chuyển nhượng vốn, tài sản và chuyển đổi chủ thể thuê mặt bằng các dự án Co.opmart còn lại cho Saigon Co.op.

- Phân đầu lập kế hoạch tài chính đủ, lấy thu bù chi để duy trì bộ máy hoạt động của Công ty, đồng thời tinh gọn bộ máy quản lý, sát nhập các phòng ban, tinh giảm lao động nhằm giảm chi phí hoạt động, tăng hiệu quả kinh doanh.
- Sửa đổi Điều lệ và Quy chế làm việc của cơ quan điều hành Công ty phù hợp với Luật doanh nghiệp năm 2014 và các quy định của pháp luật hiện hành.

#### **4. Giải pháp thực hiện**

Nhằm thực hiện tốt và hoàn thành những mục tiêu, nhiệm vụ trọng tâm và chỉ tiêu kế hoạch năm 2016, Ban Tổng Giám đốc Công ty đề ra các giải pháp sau:

- Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2016 và chỉ đạo của Hội đồng quản trị Công ty; tập trung hoàn thành công tác chuyển đổi.
- Bám sát chiến lược phát triển mạng lưới của Saigon Co.op để tư vấn tìm kiếm, giới thiệu các mặt bằng Co.opmart mang lại hiệu quả cao.
- Lập kế hoạch tài chính, ngân sách Công ty phù hợp tình hình thực tế, đảm bảo tiến độ giải ngân vốn vào đầu tư vào các dự án mới.
- Tập trung rà soát, hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án lớn. Tiếp tục tháo gỡ những vướng mắc pháp lý của các dự án cũ và mới phát triển trong năm. Tính toán cẩn trọng bài toán đầu tư các dự án trung tâm thương mại.
- Sắp xếp lại và tinh gọn bộ máy tổ chức, có chính sách tuyển dụng phù hợp để thu hút nhân sự giỏi kịp thời đáp ứng được nhu cầu, nhiệm vụ mới của Công ty. Thực hiện Quy chế làm việc của cơ quan điều hành Công ty, đảm bảo tính công khai minh bạch, tính tập thể và đúng với cơ chế đầu tư.
- Đề nghị không chia cổ tức năm 2015 để tập trung vốn đầu tư cho các dự án mới.

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

### **I. Tình hình thực hiện nhiệm vụ năm 2015**

Trong năm 2015, Hội đồng quản trị đã tiến hành các cuộc họp bao gồm các cuộc họp Hội đồng quản trị định kỳ hàng tháng/quý và các cuộc họp mở rộng để thảo luận và xem xét thông qua các chủ trương, quyết định liên quan đến các vấn đề đầu tư, chuyển nhượng vốn, những vấn đề quan trọng liên quan đến việc phát triển Công ty và các hoạt động quản trị khác thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.

Hội đồng quản trị 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.

Trong năm, Hội đồng quản trị đã tích cực cùng Ban Tổng Giám đốc thường xuyên làm việc với các địa phương, đối tác để tìm kiếm các mặt bằng đầu tư siêu thị theo định hướng phát triển mạng lưới bán lẻ của Saigon Co.op. Tuy nhiên, công tác phát triển mạng lưới cũng gặp nhiều khó khăn do sự cạnh tranh gay gắt giữa các nhà đầu tư trong và ngoài nước với nguồn lực tài chính to lớn đã nhanh chóng thầu tóm mặt bằng tại các vị trí đắc địa. Bên cạnh đó, tình hình kinh doanh của các siêu thị, trung tâm thương mại cũng bị ảnh hưởng rất lớn bởi sự xuất hiện của các tập đoàn bán lẻ lớn như: Big C, Vincom, Lotte với khoảng cách rất gần đã thu hút lượng khách gây ảnh hưởng lớn đến hiệu quả hoạt động của Sense City Cần Thơ nói riêng và hiệu quả của Công ty nói chung.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã chủ động trong việc tìm kiếm các đối tác hợp tác đầu tư các dự án trung tâm thương mại, trung tâm thương mại chuyên dùng, bất động sản phức hợp, văn phòng, căn hộ dịch vụ, các dự án có quy mô phù hợp, hiệu quả đầu tư cao và mang tính dài hạn, nhưng nguồn lực về mặt tài chính là một hạn chế cần quan tâm tập trung tìm giải pháp để đảm bảo đáp ứng được nhu cầu đầu tư các dự án trọng điểm, nhu cầu đầu tư phát triển trong thời gian tới.

Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục tập trung cho công tác chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng vốn đầu tư, chuyển nhượng bất động sản đầu tư và tài sản theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014; hoàn thiện concept và đầu tư nguồn nhân lực cho mô hình Trung tâm thương mại Sense City.

Thông qua các hoạt động tổ chức quản lý, kiểm tra, giám sát, Hội đồng quản trị đã thường xuyên hỗ trợ và có chỉ đạo kịp thời đối với Ban Tổng Giám đốc về hoạt động kinh doanh, điều hành Công ty theo đúng các quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Ý thức rõ những yếu tố rủi ro và biến động là những phần không thể tránh khỏi trong bất kỳ hoạt động kinh doanh, Hội đồng quản trị đã cùng với Ban Tổng Giám đốc chủ động dự phòng, đánh giá tình hình, xây dựng các phương án, kế hoạch hành động dài hạn và giải pháp tình thế để xử lý nhanh những vấn đề mang tính cấp bách giúp Công ty vượt qua những khó khăn trong hoạt động kinh doanh.

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo, giám sát, hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc quyết liệt thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2015 đã đạt lợi nhuận sau thuế là 91,96 tỷ đồng, đạt 484% so với kế hoạch, giảm 42,55% so với thực hiện năm 2014. Công ty đã hạch toán trích lập các quỹ theo phương án phân phối lợi nhuận đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua và đã chi trả cổ tức năm 2014 và các năm trước cho cổ đông.

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 2015: 228.000.000 đồng, bằng mức duyệt chi tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2015.

## **II. Định hướng hoạt động năm 2016**

- Tập trung đầu tư phát triển lĩnh vực kinh doanh bất động sản thương mại, trung tâm thương mại chuyên doanh, văn phòng, căn hộ dịch vụ, vẫn tiếp tục tìm kiếm thêm các dự án và đổi tác chiến lược trên cơ sở xác định hiệu quả triển khai một cách thận trọng để chuẩn bị sẵn sàng cho giai đoạn đầu tư thuận lợi.
- Phát triển mạng lưới siêu thị không đầu tư dàn trải mà theo định hướng đầu tư có phân khúc thị trường trọng điểm, bám sát theo chiến lược phát triển mạng lưới của Saigon Co.op.
- Chủ động và tích cực trong việc theo dõi những biến động của thị trường, nắm bắt kịp thời nhu cầu của thị trường để xác định chiến lược kinh doanh phù hợp, đầu tư triển khai những sản phẩm phù hợp với nhiều đối tượng khách hàng nhằm tăng hiệu quả kinh doanh.
- Tăng cường các giải pháp, tích cực tìm kiếm nguồn vốn cho các dự án, ưu tiên nguồn vốn cho các dự án đã và đang triển khai nhằm đảm bảo tiến độ.
- Điều chỉnh Điều lệ Công ty phù hợp theo Luật Doanh nghiệp 2014. Luôn đảm bảo tính tuân thủ đối với các quy định của pháp luật đồng thời với việc tập trung nghiên cứu, cập nhật những thay đổi trong chủ trương chính sách của Nhà nước đối với lĩnh vực bất động sản, tài chính, chứng khoán... liên quan đến hoạt động của Công ty bên cạnh việc phân tích điều kiện và nguồn lực của Công ty nhằm đưa ra những định hướng đúng đắn, những quyết định kịp thời và phù hợp nhất.
- Tinh gọn bộ máy, sắp xếp nhân sự phù hợp theo định hướng hoạt động mới, tăng cường đào tạo nhân sự nâng cao tính chuyên nghiệp, nâng cao năng lực cạnh tranh.



## **9. Quản trị công ty**

### **1. Hội đồng quản trị**

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

<b>Stt</b>	<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Năm sinh</b>	<b>Số lượng cổ phần</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
1	Nguyễn Thị Hạnh (*) <i>(Miễn nhiệm ngày 17/08/2015)</i>	Chủ tịch	1960	20.178	0,020
2	Diệp Dũng (*) <i>(Bổ nhiệm ngày 14/09/2015)</i>	Chủ tịch	1968	0	0
3	Nguyễn Thị Tranh	Phó Chủ tịch	1963	9.334	0,009
4	Nguyễn Thành Nhân (*) <i>(Bổ nhiệm ngày 17/08/2015; Miễn nhiệm ngày 14/09/2015)</i>	Thành viên	1976	0	0
5	Trần Thị Kim Quyên (**)	Thành viên	1957	0	0
6	Nguyễn Anh Đức (*)	Thành viên	1977	0	0
7	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 Công ty tại thời điểm 31/12/2015*

Trong đó:

(\*) Thành viên không điều hành.

(\*\*) Thành viên độc lập.

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

Không có.

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

- Các cuộc họp của Hội đồng quản trị trong năm 2015: Trong năm, Hội đồng quản trị đã tổ chức 33 cuộc họp, cụ thể như sau:

<b>Stt</b>	<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Số buổi họp tham dự</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>	<b>Lý do không tham dự</b>
1	Nguyễn Thị Hạnh <i>(Miễn nhiệm ngày 17/08/2015)</i>	Chủ tịch	19	100	
2	Diệp Dũng <i>(Bổ nhiệm ngày 14/09/2015)</i>	Chủ tịch	10	100	
3	Nguyễn Thị Tranh	Phó Chủ tịch	33	100	

4	Nguyễn Thành Nhân <i>(Bổ nhiệm ngày 17/08/2015; Miễn nhiệm ngày 14/09/2015)</i>	Thành viên	2	100	
5	Trần Thị Kim Quyên	Thành viên	32	97	Đi công tác
6	Nguyễn Anh Đức	Thành viên	33	100	
7	Phạm Trung Kiên	Thành viên	33	100	

➤ Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm:

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

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

Trong năm, Hội đồng quản trị đã ban hành 03 nghị quyết và 16 quyết định liên quan đến: công tác quản trị, thay đổi nhân sự, điều hành kinh doanh, chuyển nhượng tài sản và vốn góp, thang bảng 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 và nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

Stt	Số nghị quyết, quyết định	Ngày	Nội dung
1	11A/QĐ-SCID	26/01/2015	Quyết định về việc xem xét thông qua ngân sách Công ty năm 2015
2	02a/QĐ-SCID	27/01/2015	Quyết định chuyển nhượng nhà xưởng cho Công ty TNHH MTV TMDV Sài Gòn – Bà Rịa
3	02b/QĐ-SCID	27/01/2015	Quyết định chuyển nhượng nhà xưởng cho Công ty TNHH MTV TMDV Sài Gòn – Tân An
4	05/QĐ-SCID	26/02/2015	Quyết định ban hành thang bảng lương mới
5	01/2015/NQ/ĐHĐCĐ	10/03/2015	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty phê duyệt việc đăng ký bổ sung ngành nghề kinh

doanh và sửa đổi điều lệ			
6	09/QĐ-SCID	13/03/2015	Quyết định về việc chuyển xếp lương của Tổng Giám đốc
7	10/QĐ-SCID	13/03/2015	Quyết định về việc chuyển xếp lương của Phó Tổng Giám đốc
8	11/QĐ-SCID	13/03/2015	Quyết định về việc chuyển xếp lương của Phó Tổng Giám đốc
9	02/2015/NQ/ĐHĐCĐ	25/04/2015	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 của Công ty
10	85/QĐ-SCID	30/06/2015	Quyết định giải thể Công ty TNHH TMDV Sài Gòn – Bạc Liêu
11	86a/QĐ-SCID	16/06/2015	Quyết định về việc cử cán bộ đi công tác nước ngoài
12	94a/QĐ-SCID	12/09/2015	Quyết định xử lý khoản lỗ do góp vốn liên doanh tại Công ty TNHH TMDV Sài Gòn – Bạc Liêu
13	95/QĐ-SCID	14/09/2015	Quyết định miễn nhiệm tư cách thành viên Hội đồng quản trị và bổ nhiệm tạm thời thành viên Hội đồng quản trị thay thế nhiệm kỳ 2012 – 2017
14	101a/QĐ-SCID	19/10/2015	Phê duyệt đầu tư xây dựng giai đoạn 2 Trung tâm thương mại Sense City Cà Mau
15	03/2015/NQ/HĐQT	19/10/2015	Nghị quyết thông qua việc hợp tác với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc Nova để đầu tư phát triển dự án Khu phức hợp Nhà ở – Thương mại – Dịch vụ tại Phường An Phú, Quận 2, TP.HCM
16	106/QĐ-SCID	27/11/2015	Quyết định liên doanh với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc Nova và cử người đại diện quản lý vốn góp
17	110/QĐ-SCID	30/11/2015	Quyết định chuyển nhượng bất động sản và thiết bị đầu tư tại dự án Co.opmart Trảng Bàng cho Saigon Co.op
18	111/QĐ-SCID	30/11/2015	Quyết định chuyển nhượng bất động sản và thiết bị đầu tư tại dự án Co.opmart Cao Lãnh cho Saigon Co.op
19	114/QĐ-SCID	31/12/2015	Quyết định thuyên chuyển cán bộ quản lý Công ty

#### **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	100	0,0001
2	Nguyễn Kim Dung	Thành viên	1966	3.200	0,0032
3	Nguyễn Hữu Đông Hà	Thành viên	1966	-	-

*Ghi chú: Số lượng cổ phần sở hữu được căn cứ vào danh sách cổ đông của Công ty tại thời điểm 31/12/2015*

**2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát**

- Ban kiểm soát đã thực hiện công tác kiểm tra tài chính kế toán của Công ty, kiểm soát việc thực hiện các kế hoạch của Công ty do Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 đề ra.
- Trong năm, Ban kiểm soát đã có các cuộc họp với kết luận về kết quả thẩm tra công tác quản trị và điều hành như sau:
  - Hội đồng quản trị hoạt động theo đúng quy chế hoạt động và Điều lệ của Công ty. Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc theo dõi chỉ đạo sát sao các hoạt động đầu tư của Công ty.
  - Trong quá trình hoạt động, Công ty đã chấp hành nghiêm chỉnh Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Lao động, Điều lệ và các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty.
- Kiến nghị với Ban Tổng Giám đốc:
  - Khẩn trương chỉ đạo việc hoàn tất các thủ tục pháp lý về chuyển quyền sở hữu các tài sản đã chuyên nhượng cho Saigon Co.op cũng như các thủ tục pháp lý trong việc nhận chuyển nhượng vốn đầu tư các trung tâm thương mại từ Saigon Co.op.
  - Tập trung rà soát, hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án lớn. Tiếp tục tháo gỡ những vướng mắc pháp lý của các dự án cũ và mới phát triển trong năm.
  - Tái cấu trúc các phòng ban chức năng phù hợp đáp ứng nhu cầu phát triển các chức năng mới như tư vấn, quản lý các trung tâm thương mại, kinh doanh bất động sản... nhằm tiết giảm quỹ thu nhập, tăng hiệu quả kinh doanh.

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

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

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

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ (01/01/2015)		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ (31/12/2015)		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
<b>A Hội đồng quản trị</b>							
1	Nguyễn Thị Hạnh	Chủ tịch	47.518	0,047	20.178	0,020	Bán cổ phiếu
2	Nguyễn Thị Tranh	Phó Chủ tịch, Tổng Giám đốc	37.039	0,037	9.334	0,009	Bán cổ phiếu
3	Nguyễn Thị Thanh Trúc	Em ruột của bà Nguyễn Thị Tranh	5.256	0,005	0	0	Bán cổ phiếu
4	Trần Thị Kim Quyên	Thành viên	29.381	0,029	0	0	Bán cổ phiếu
5	Trần Thị Kim Oanh	Em ruột của bà Trần Thị Kim Quyên	3.168	0,003	0	0	Bán cổ phiếu
6	Nguyễn Anh Đức	Thành viên	8.820	0,009	0	0	Bán cổ phiếu
7	Nguyễn Thị Nghĩa	Mẹ đẻ của ông Phạm Trung Kiên	46.273	0,046	0	0	Bán cổ phiếu
<b>B Ban kiểm soát</b>							
1	Lê Thị Thuần	Trưởng ban	14.028	0,014	100	0,0001	Bán cổ phiếu
2	Nguyễn Kim Dung	Thành viên	13.748	0,014	3.200	0,003	Bán cổ phiếu
<b>C Ban Tổng Giám đốc</b>							
1	Nguyễn Ngọc Thắng	Phó Tổng Giám đốc	13.049	0,013	0	0	Bán cổ phiếu
2	Nguyễn Ngọc Hòa	Anh ruột của ông Nguyễn Ngọc Thắng	34.981	0,035	0	0	Bán cổ phiếu

*Ghi chú: Số lượng cổ phần sở hữu được căn cứ vào danh sách cổ đông của Công ty tại thời điểm 31/12/2015*

**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**

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

## **10. Báo cáo tài chính**

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

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

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 đã được kiểm toán.

#### **Khái quát về Công ty**

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

Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : 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

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

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

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

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

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

#### ***Hội đồng quản trị***

<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Ngày bổ nhiệm</b>	<b>Ngày miễn nhiệm</b>
Ông Diệp Dũng	Chủ tịch	14/09/2015	-
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Chủ tịch	27/03/2013	17/08/2015
Bà Nguyễn Thị Tranh	Phó Chủ tịch	27/03/2013	-
Bà Trần Thị Kim Quyên	Thành viên	26/04/2012	-
Ông Nguyễn Anh Đức	Thành viên	27/03/2013	-
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên	27/03/2013	-
Ông Nguyễn Thành Nhân	Thành viên	17/08/2015	14/09/2015

**Ban kiểm soát**

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

**Ban Tổng Giám đốc**

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

**Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty là bà Nguyễn Thị Tranh – Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26/04/2012).

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 của Công ty.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

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

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



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

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

### **Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2015, 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Hội đồng quản trị,



*huoc*  
*[Signature]*  
\_\_\_\_\_  
**Nguyễn Thị Tranh**  
**Phó Chủ tịch**

Ngày 30 tháng 03 năm 2016

## **2. Báo cáo kiểm toán độc lập**

Số: 0493/2016/BCTC-KTTV

### **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op, được lập ngày 20/02/2016, từ trang 06 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

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

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

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

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op tại ngày 31/12/2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



**Nguyễn Chí Dũng - Phó Tổng Giám đốc**  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0100-2013-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2016

**Hoàng Thu Huyền - Kiểm toán viên**  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1257-2013-008-1

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

*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>797.347.981.272</b>	<b>400.505.595.664</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>V.1</b>	<b>419.130.840.273</b>	<b>224.802.499.219</b>
111	1. Tiền		7.956.035.978	13.632.499.219
112	2. Các khoản tương đương tiền		411.174.804.295	211.170.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>2.532.636.368</b>	<b>-</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	V.2a	2.532.636.368	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>375.672.541.901</b>	<b>144.440.975.421</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	329.859.043.606	91.191.678.587
132	2. Trả trước cho người bán	V.4	18.122.008.238	35.738.886.163
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	10.000.000.000
136	4. Các khoản phải thu khác	V.5a	27.691.490.057	7.510.410.671
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>-</b>	<b>60.000.000</b>
141	1. Hàng tồn kho		-	60.000.000
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>11.962.730</b>	<b>31.202.121.024</b>
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	31.017.390.225
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.12	11.962.730	184.730.799
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.397.028.860.044</b>	<b>1.731.883.627.279</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.000.032.000</b>	<b>31.716.544.859</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	V.5b	1.000.032.000	31.716.544.859
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>5.582.129.637</b>	<b>90.281.648.535</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.7	5.582.129.637	90.281.648.535
222	<i>Nguyên giá</i>		<i>9.858.069.710</i>	<i>118.235.193.767</i>
223	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		<i>(4.275.940.073)</i>	<i>(27.953.545.232)</i>
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	<i>Nguyên giá</i>		<i>80.000.000</i>	<i>80.000.000</i>
229	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		<i>(80.000.000)</i>	<i>(80.000.000)</i>
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>V.8</b>	<b>33.110.383.565</b>	<b>116.876.349.449</b>
231	Nguyên giá		40.477.441.564	127.450.668.116
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.367.057.999)	(10.574.318.667)
<b>242</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>V.9</b>	<b>492.227.517.583</b>	<b>541.289.793.490</b>
242	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.9	492.227.517.583	541.289.793.490
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>856.335.576.101</b>	<b>868.875.259.229</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	V.2b	20.600.000.000	24.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	V.2b	882.378.576.518	882.378.576.518
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	V.2b	(46.643.000.417)	(37.503.317.289)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>8.773.221.158</b>	<b>82.844.031.717</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.10	8.773.221.158	82.844.031.717
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.194.376.841.316</b>	<b>2.132.389.222.943</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**


Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)

Đơn vị tính: Đồng

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>178.453.253.874</b>	<b>125.225.280.429</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>71.770.961.374</b>	<b>61.582.259.799</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.11	2.224.907.013	8.495.680.387
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.12	6.848.127.062	2.666.601.215
314	3. Phải trả người lao động	V.13	5.331.787.138	3.639.841.073
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn		216.192.000	-
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	1.301.174.026
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	V.14a,c	48.106.912.461	38.034.545.379
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.15	9.043.035.700	7.444.417.719
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>106.682.292.500</b>	<b>63.643.020.630</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	14.963.501.294
337	2. Phải trả dài hạn khác	V.14b,c	106.682.292.500	48.679.519.336
<b>400</b>	<b>B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.015.923.587.442</b>	<b>2.007.163.942.514</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>2.015.923.587.442</b>	<b>2.007.163.942.514</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	V.16	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển	V.16	805.763.116.947	781.752.006.302
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.16	210.160.470.495	225.411.936.212
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.194.376.841.316</b>	<b>2.132.389.222.943</b>

  
 Nguyễn Thị Hồng Ngân  
 Người lập biểu

  
 Nguyễn Thị Hồng  
 Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 02 năm 2016  
  
 Nguyễn Thị Tranh  
 Tổng Giám đốc

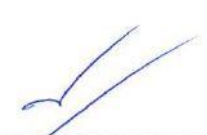


**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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	218.743.455.463	153.950.718.364
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		218.743.455.463	153.950.718.364
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	170.917.492.064	125.176.975.514
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		47.825.963.399	28.773.742.850
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	88.955.942.494	145.887.927.082
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	9.139.683.128	(43.946.484.982)
23	Trong đó: chi phí lãi vay		-	3.476.690.200
25	8. Chi phí bán hàng		486.836.682	580.152.852
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.5	34.462.622.028	34.879.274.487
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		92.692.764.055	183.148.727.575
31	11. Thu nhập khác	VI.6	76.832.332.010	46.707.160.280
32	12. Chi phí khác	VI.7	72.904.085.351	43.513.139.197
40	13. Lợi nhuận khác		3.928.246.659	3.194.021.083
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		96.621.010.714	186.342.748.658
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.12	4.659.998.024	194.384.274.123
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	(168.115.596.432)
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		91.961.012.690	160.074.070.967
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.8	-	-
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.8	-	-

  
 Nguyễn Thị Hồng Ngân  
 Người lập biểu

  
 Nguyễn Thị Hồng  
 Kế toán trưởng

  
 Nguyễn Thị Tranh  
 Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

*Đơn vị tính: Đồng*

<b>Mã số</b>	<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>01</b>	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>96.621.010.714</b>	<b>186.342.748.658</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	V.7;V.8	12.744.885.896	24.989.145.719
03	Các khoản dự phòng	V.2b	9.139.683.128	(84.607.641.545)
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	VI.3,6	(89.042.257.203)	(108.349.302.131)
06	Chi phí lãi vay		-	3.476.690.200
<b>08</b>	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>29.463.322.535</b>	<b>21.851.640.901</b>
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		26.376.111.010	20.346.654.801
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		60.000.000	-
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		55.871.499.376	(21.166.600.242)
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		74.070.810.559	(12.149.673.888)
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(2.532.636.368)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(4.415.290.542)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	V.12	(2.605.740.339)	(218.825.305.836)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	V.15	(1.624.863.439)	(1.081.066.358)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>179.078.503.334</b>	<b>(215.439.641.164)</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.7,8,9; VII	(41.321.959.680)	(106.673.947.112)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		41.402.243.409	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(1.200.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		10.000.000.000	6.635.444.929
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(58.775.500.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.2b	3.400.000.000	495.491.303.607
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	V.5a;VI.3	81.687.517.051	187.116.007.818
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>95.167.800.780</b>	<b>522.593.309.242</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
34	1. Tiền trả nợ gốc vay		-	(78.975.616.296)
36	2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	V.14a,16	(79.917.963.060)	(119.850.530.690)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(79.917.963.060)</b>	<b>(198.826.146.986)</b>


## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2015

50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		194.328.341.054	108.327.521.092
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	V.1	224.802.499.219	116.474.978.127
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	V.1	419.130.840.273	224.802.499.219

  
Nguyễn Thị Hồng Ngân  
Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Hồng  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Thị Tranh  
Tổng Giám đốc

Báo cáo tài chính riêng năm 2015 đã kiểm toán đã được Công ty 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)



## 11. Các hoạt động của Công ty năm 2015



**Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015**



**Hội nghị Người lao động và Đại hội công đoàn**

**Đại hội Chi bộ cơ sở nhiệm kỳ 2015 – 2020**




**Các hoạt động Chi bộ, Công đoàn, Chi đoàn**





TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 05 năm 2016

**TỔNG GIÁM ĐỐC** ✓  
  
**NGUYỄN THỊ TRANH**



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

---

**Annual Report 2015**

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