

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Địa chỉ: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P8, Q3, TP.HCM

Điện thoại: (84-8) 3824 9988 Fax: (84-8) 3824 9977



HỒ SƠ NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TẠI SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

1. Giấy đăng ký niêm yết cổ phiếu
2. Bản cáo bạch niêm yết
3. Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2010
4. Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
5. Sơ yếu lý lịch thành viên HĐQT, Ban Tổng giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng
6. Danh sách cổ đông chốt ngày 24/05/2010
7. Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 (riêng biệt và hợp nhất)
8. Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I năm 2010
9. Quy trình CBTT trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
10. Giấy xác nhận người CBTT
11. Danh sách thành viên chủ chốt và những người có liên quan
12. Cam kết nắm giữ của Thành viên chủ chốt
13. Cam kết không chuyển nhượng trong quá trình xét duyệt hồ sơ
14. Cam kết của cổ đông sáng lập
15. Điều lệ công ty
16. Quy chế quản trị Công ty
17. Báo cáo quá trình tăng vốn và hồ sơ liên quan
18. Báo cáo kiểm toán vốn
19. Báo cáo quá trình mua bán Cổ phiếu quỹ
20. Quyết định của HĐQT thông qua Hồ sơ niêm yết
21. Hợp đồng tư vấn niêm yết
22. Các tài liệu khác
23. Báo cáo CBTT và các sự kiện xảy ra sau quá trình thông qua bộ hồ sơ

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN



(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/03/2004 (Số ĐKKD cũ 4103002210), đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 02/02/2010)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

(Quyết định niêm yết số/QĐ-SGDHN do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày ... tháng ... năm 2010)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.8, Q.3, TP. HCM

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.8, Q.3, TP. HCM

Phụ trách công bố thông tin:

Ông: **Đặng Hồng Anh**

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Địa chỉ: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.8, Q.3, TP.HCM

Điện thoại: (84-8) 3824 9988 – 3824 9966

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư
Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/03/2004 (Số ĐKKD cũ 4103002210),
đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 02/02/2010)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín
Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
Tổng số lượng niêm yết : 100.000.000 cổ phiếu
Tổng giá trị niêm yết : 1.000.000.000.000 (Một nghìn tỷ) đồng (theo mệnh giá)

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TƯ VẤN VÀ KIỂM TOÁN CA&A

Đại diện pháp luật : Ông **Nguyễn Văn Tuyên** (Chức vụ: Giám đốc)
Địa chỉ : Số 08, Đường C1, P.13, Q. Tân Bình, TP. HCM
Điện thoại : (84-8) 6297 4639 Fax: (84-8) 6297 4659

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Đại diện pháp luật : Ông **Nguyễn Hồ Nam** (Chức vụ: Chủ tịch HĐQT)
Địa chỉ : 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại : (84-8) 6268 6868 Fax: (84-8) 6255 5957

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THĂNG LONG

Đại diện pháp luật : Ông **Lê Đình Ngọc** (Chức vụ: Tổng Giám đốc)
Địa chỉ : Tầng 6, Tòa nhà Toserco, 273 Kim Mã, Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại : (84-4) 3726 2600 Fax: (84-4) 3726 2601

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Đại diện pháp luật : Ông **Johan Nyvene** (Chức vụ: Tổng Giám đốc)
Địa chỉ : Lầu 1-2-3, Capital Place, 6 Thái Văn Lung, Q1, Tp. HCM
Điện thoại : (84-8) 3823 3299 Fax: (84-8) 3823 3301

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	5
1. Rủi ro về kinh tế.....	5
2. Rủi ro về luật pháp.....	6
3. Rủi ro về đặc thù.....	6
4. Rủi ro khác.....	7
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	8
1. Tổ chức niêm yết.....	8
2. Tổ chức tư vấn.....	8
III. CÁC KHÁI NIỆM	9
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT	10
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	10
1.1 Lịch sử hình thành và phát triển.....	10
1.2 Giới thiệu về Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín.....	12
1.3 Quá trình tăng vốn điều lệ.....	13
2. Cơ cấu tổ chức Công ty.....	16
3. Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty.....	17
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập; Cơ cấu cổ đông.....	21
4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên của Công ty (tính đến ngày 24/05/2010).....	21
4.2 Danh sách cổ đông sáng lập của Công ty.....	21
4.3 Cơ cấu cổ đông.....	22
5. Danh sách những công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết của Công ty.....	23
5.1 Danh sách công ty mẹ.....	23
5.2 Danh sách công ty con.....	23
5.3 Danh sách công ty liên kết.....	26
6. Hoạt động kinh doanh.....	27
6.1 Các dự án Công ty đang thực hiện.....	27
6.2 Doanh thu và lợi nhuận của Công ty qua các năm.....	43
6.3 Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận.....	43
6.4 Các yếu tố đầu vào và ảnh hưởng của yếu tố đầu vào đến doanh thu và lợi nhuận.....	45
6.5 Chi phí sản xuất.....	45
6.6 Trình độ công nghệ - Phát triển dự án.....	46
6.7 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm.....	47
6.8 Hoạt động truyền thông tiếp thị.....	47
6.9 Nhãn hiệu thương mại.....	48
6.10 Danh sách các hợp đồng đã và đang thực hiện.....	49
7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong hai năm gần nhất.....	50
7.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.....	50
7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2008-2009.....	51

8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	53
8.1 Triển vọng phát triển của ngành.....	53
8.2 Vị thế Công ty trong ngành.....	54
8.3 Định hướng phát triển của Công ty	55
9. Chính sách đối với người lao động	56
9.1 Tình hình lao động	56
9.2 Chính sách đối với người lao động	57
10. Chính sách cổ tức	59
11. Tình hình hoạt động tài chính	60
11.1 Các chỉ tiêu cơ bản	60
11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	68
12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.....	69
12.1 Danh sách thành viên Hội đồng quản trị.....	69
12.2 Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc	73
12.3 Danh sách thành viên Ban Kiểm soát.....	80
12.4 Kế toán trưởng.....	83
13. Tài sản.....	84
14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Sacomreal trong những năm tiếp theo	85
15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	88
16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty.....	89
17. Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu	89
V. CỔ PHIẾU NIÊM YẾT	90
1. Loại chứng khoán	90
2. Mệnh giá.....	90
3. Tổng số chứng khoán niêm yết.....	90
4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng	90
5. Phương thức tính giá:	90
6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	91
7. Các loại thuế có liên quan	91
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT.....	93
1. Tổ chức niêm yết.....	93
2. Tổ chức kiểm toán.....	93
3. Tổ chức tư vấn	93
VII. PHỤ LỤC.....	94

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Việt Nam là một trong những nước có nền kinh tế phát triển sôi động nhất Châu Á. Tăng trưởng GDP của Việt Nam trung bình trong giai đoạn 2003-2007 ở mức khá cao là 8,04% trong đó năm 2007 đạt mức tăng trưởng kỷ lục là 8,44% đứng thứ 3 Châu Á, sau Trung Quốc là 11,3% và Ấn Độ là 9% (theo Tổng cục Thống kê).

Từ cuộc khủng hoảng kinh tế năm 2008 đến nay, nền kinh tế toàn cầu đã trải qua một giai đoạn cực kỳ khó khăn và Việt Nam cũng không nằm ngoài tầm ảnh hưởng của đà suy giảm kinh tế. Tuy nhiên Việt Nam là một trong số ít các nước vẫn giữ được tăng trưởng dương, mặc dù có phần chậm lại so với những năm trước đó. Năm 2009 tốc độ tăng trưởng Tổng thu nhập quốc dân (GDP) đạt 5,32% giảm nhiều so với mức 6,23% của năm 2008 nhưng vẫn cao hơn mức 5,2% kế hoạch do Quốc Hội đưa ra. Việc tốc độ tăng trưởng quý 3 và quý 4 năm 2009 (đạt 6,04% và 6,9%) tăng cao hơn so với cùng kỳ năm 2008 (lần lượt là 5,98% và 5,89%) cho thấy nền kinh tế đã qua khỏi giai đoạn suy giảm, thể hiện những thành quả ban đầu của nỗ lực kích cầu, phục hồi nền kinh tế. Tăng trưởng GDP quý 1/2010 ước tính tăng 5,83% so với cùng kỳ năm 2009 (theo Tổng cục Thống kê) và mục tiêu Chính phủ đề ra cho cả năm 2010 là 6,5%.

Về tình hình xuất nhập khẩu, năm 2009 kim ngạch xuất khẩu ước tính đạt 56,6 tỷ USD giảm 10% so với năm 2008 và kim ngạch nhập khẩu ước đạt 68,8 tỷ USD giảm 14,4% so với năm 2008. Năm 2010 để phục hồi nền kinh tế thì nhu cầu nhập khẩu hàng hóa đặc biệt là máy móc thiết bị sẽ tăng, bên cạnh đó việc giá cả các mặt hàng đều tăng sẽ làm cho nhập siêu càng lớn hơn, ảnh hưởng đến cán cân thanh toán của Việt Nam. Với nỗ lực làm giảm thâm hụt thương mại, kích thích xuất khẩu, Ngân hàng Nhà nước đã có những tác động để tăng tỷ giá USD/VND. Trong năm 2009, Ngân hàng Nhà nước đã 2 lần điều chỉnh biên độ tỷ giá từ 3% lên 5% vào tháng 03 và cuối năm điều chỉnh lại xuống còn 3% đồng thời tăng tỷ giá bình quân liên ngân hàng từ 17.031 lên 17.961 đồng/USD.

Trong năm 2009, tốc độ tăng của chỉ số CPI tương đối ổn định, ngoại trừ tháng 2 và tháng 12 thì các tháng còn lại đều tăng dưới 1%. CPI cuối năm 2009 tăng 6,5% so với năm 2008, đây là một thành công trong nỗ lực kiềm chế lạm phát ở mức một con số của Chính phủ. Bước sang năm 2010, để đảm bảo mục tiêu tăng trưởng kinh tế, Chính phủ đã chính thức nới rộng mục tiêu về kiềm chế lạm phát từ 7% lên mức 8%. Chỉ số giá tiêu dùng tháng 3/2010 tăng 9,46% so với cùng kỳ năm 2009 và tăng 4,12% so với tháng 12/2009. Giá tiêu dùng bình quân quý I/2010 tăng 8,51% so với giá tiêu dùng bình quân quý I/2009.

Lãi suất trong năm 2009 không biến động nhiều như năm 2008. Hiện nay, Ngân hàng Nhà nước vẫn cho thấy những động thái giữ nguyên lãi suất cơ bản 8% trong ngắn hạn. Với việc áp dụng cơ chế lãi suất thỏa thuận cho các khoản vay trung và dài hạn, cơ chế lãi suất được vận hành linh hoạt hơn và phù hợp với xu thế thị trường, lãi suất cho vay trên thị trường hiện nay vào khoảng 15-16%/năm.

Về đầu tư trực tiếp nước ngoài, do ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế thế giới, FDI đăng ký mới và tăng thêm năm 2009 đạt 21,5 tỷ USD, giảm 70% so với năm 2008 và chỉ giải ngân 10 tỷ USD, trong đó 45% số vốn đăng ký mới đầu tư vào lĩnh vực bất động sản, cơ sở hạ tầng là tiền đề cho công cuộc tái thiết nền kinh tế. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đăng ký mới từ đầu năm 2010 đến 20/04/2010 đạt 5,9 tỷ USD chỉ bằng 74% so với cùng kỳ năm 2009. Tuy

hiện, FDI thực hiện trong 4 tháng đầu năm đạt 3,4 tỷ USD tăng 36% so với cùng kỳ năm 2009.

Diễn biến không thuận lợi của nền kinh tế có thể dẫn đến những rủi ro đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản, xây dựng, đầu tư cơ sở hạ tầng như: khó khăn trong huy động vốn dẫn đến chậm tiến độ thực hiện dự án, cầu giảm dẫn tới rủi ro trong thương mại hóa các sản phẩm đã hoàn thành, cung dồi dào làm tăng sự cạnh tranh,... Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, đầu tư dự án, Sacomreal bị ảnh hưởng bởi những rủi ro này. Tuy nhiên, nhìn chung, sang năm 2010, rủi ro suy giảm kinh tế ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh bất động sản cũng đang dần dần được giảm thiểu. Bên cạnh đó, sự thuận lợi của môi trường kinh doanh và sự ổn định về chính trị, Việt Nam sẽ là điểm đến an toàn của nhà đầu tư và du khách nước ngoài. Sự lạc quan về kinh tế sẽ giúp các doanh nghiệp Việt Nam trong đó có Sacomreal đạt được những kết quả kinh doanh ấn tượng, ngày càng khẳng định thương hiệu lớn mạnh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

2. Rủi ro về luật pháp

Việt Nam đang trong giai đoạn phát triển nên hệ thống pháp lý cũng đang dần hoàn thiện, chính sách thay đổi linh hoạt để phù hợp với từng giai đoạn phát triển của nền kinh tế. Vì vậy các văn bản pháp quy không tránh khỏi những bất cập và chồng chéo nhau, gây nên không ít khó khăn cho cả cơ quan hữu quan lẫn những cá nhân, tổ chức thực hiện.

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh và đầu tư bất động sản, hoạt động kinh doanh của Sacomreal được chi phối chủ yếu bởi Luật Dân Sự, Luật Thương Mại, Luật Doanh Nghiệp, Luật Đầu Tư, Luật Chứng Khoán, Luật Xây Dựng, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản và Luật Đất đai... Sự thay đổi, điều chỉnh của các văn bản luật trên sẽ gây ảnh hưởng đến chính sách đầu tư, định hướng phát triển và kết quả kinh doanh của Sacomreal.

Hơn nữa, để bảo đảm quyền lợi cho khách hàng, Sacomreal có thể phải đưa ra các cam đoan, bảo đảm và cam kết bồi hoàn đối với các tài sản mà Sacomreal bán. Sacomreal có thể bị vướng vào các tranh chấp hay vụ kiện liên quan đến các cam đoan, bảo đảm và cam kết bồi hoàn đó và phải bồi thường thiệt hại phát sinh nếu các cam đoan, bảo đảm và cam kết bồi hoàn đó không chính xác hoặc bị vi phạm. Hiện nay thời gian xử lý các vụ tranh chấp, kiện tụng này là khá dài nên bất kỳ một khoản thanh toán nào như vậy cũng có thể có ảnh hưởng xấu đến kết quả hoạt động kinh doanh của Sacomreal.

Tuy nhiên, cùng với việc tạo nền tảng vững chắc để phát triển kinh tế và theo tiến trình gia nhập WTO, Việt Nam sẽ nhanh chóng hoàn thiện hệ thống pháp luật, đơn giản hóa các thủ tục pháp lý nhằm tạo một môi trường pháp lý lành mạnh và ổn định cho các doanh nghiệp trong và ngoài nước hoạt động. Như vậy rủi ro về luật pháp của Công ty sẽ được hạn chế tối đa.

3. Rủi ro về đặc thù

Rủi ro ngành:

Lĩnh vực kinh doanh bất động sản là ngành có tỷ suất lợi nhuận cao nhưng cũng là lĩnh vực nhạy cảm, chứa đựng nhiều thách thức mang tính chu kỳ. Đặc thù của lĩnh vực kinh doanh bất động sản đòi hỏi doanh nghiệp cần có số vốn lớn để thực hiện việc đền bù giải tỏa, chi phí xây dựng, thiết kế các dự án. Vì vậy, khi định hướng phát triển thành nhà đầu tư xây dựng và phát triển dự án bất động hàng đầu, cũng như các doanh nghiệp cùng ngành, Sacomreal sẽ đối mặt với vấn đề thu xếp nguồn vốn. Tuy nhiên, Sacomreal có lợi thế là thành viên của Tập đoàn tài

chính vững mạnh với sự liên kết chặt chẽ, chiến lược hợp tác chéo sẽ là nền tảng tài chính vững mạnh cho doanh nghiệp.

Một trong những rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản và xây dựng là rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện các dự án. Tiến độ thực hiện dự án bị ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố: tiến độ giải ngân vốn, thời gian đền bù giải tỏa, giải quyết pháp lý và thời gian xây dựng công trình, hoàn tất hồ sơ thi công. Tuy nhiên, Sacomreal luôn đưa ra những phương án thay thế để đảm bảo kế hoạch dòng tiền và doanh thu bằng các dự án môi giới, dự án hợp tác, liên kết đầu tư.

Bên cạnh đó, giá cả các yếu tố đầu vào của ngành xây dựng, đặc biệt là giá vật liệu xây dựng đang ở mức cao và còn có xu hướng tăng làm ảnh hưởng đến chi phí của công ty dẫn đến tăng giá vốn của các sản phẩm kinh doanh.

Rủi ro thị trường

Là doanh nghiệp chuyên về lĩnh vực kinh doanh bất động sản và phát triển dự án, công ty sẽ chịu tác động trực tiếp của thị trường: nguồn cung, khả năng thanh khoản, xu hướng phát triển sản phẩm... Đồng thời, khủng hoảng kinh tế làm giảm sức cầu đối với các sản phẩm bất động sản và thị trường bất động sản đóng băng trong thời gian dài đã gây không ít khó khăn cho các doanh nghiệp cùng ngành.

Việc tăng lãi suất có thể dẫn đến sự gia tăng chi phí tài trợ đối với những người mua tiềm năng, giảm khả năng chi trả để mua các bất động sản. Trong khi đó, nguồn cung dự án không ngừng tăng lên, nếu khó khăn về tài chính, khách hàng sẽ lựa chọn sản phẩm khác và mang tính quyết định hơn.

Ngoài ra, lĩnh vực kinh doanh bất động sản và đầu tư phát triển dự án sẽ chịu áp lực cạnh tranh trực tiếp rất lớn từ các tổ chức nước ngoài có tiềm lực về tài chính, kinh nghiệm, quản lý, công nghệ và nhân lực. Thêm vào đó, hiện nay trên thị trường bất động sản đang tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn hoạt động sẽ là những đối thủ cạnh tranh trực tiếp của Công ty.

4. Rủi ro khác

Ngoài ra, còn có các rủi ro như thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh, hỏa hoạn .v.v... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty.

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

1. Tổ chức niêm yết

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Ông: Đặng Hồng Anh	Chức vụ: Chủ tịch HĐQT
Ông: Thái Văn Chuyện	Chức vụ: Tổng Giám đốc
Bà: Huỳnh Thị Nga	Chức vụ: Kế toán trưởng
Ông: Lâm Minh Châu	Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Đại diện pháp luật : Ông **Nguyễn Hồ Nam** (Chức vụ: Chủ tịch HĐQT)

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THĂNG LONG

Đại diện pháp luật : Ông **Lê Đình Ngọc** (Chức vụ: Tổng Giám đốc)

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Đại diện pháp luật : Ông **Johan Nyvene** (Chức vụ: Tổng Giám đốc)

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do 03(ba) công ty chứng khoán đồng tư vấn tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn niêm yết với Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Công ty, Sacomreal	Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín
Tổ chức tư vấn	03(ba) tổ chức đồng tư vấn là CTCP Chứng khoán Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín, CTCP Chứng khoán Thăng Long và CTCP Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
Sacombank-SBS	CTCP Chứng khoán Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín
TLS	CTCP Chứng khoán Thăng Long
HSC	CTCP Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
CBNV	Cán bộ nhân viên
UBCKNN	Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước.
SGDCK	Sở Giao dịch Chứng khoán.
CNĐKKD	Chứng nhận đăng ký kinh doanh.
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	Hội đồng quản trị
TGD	Tổng Giám đốc
BKS	Ban Kiểm soát
BCTC	Báo cáo tài chính
GDP	Tổng thu nhập quốc dân
CPI	Chỉ số giá tiêu dùng
CTCP	Công ty cổ phần
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
BDS	Bất động sản

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1 Lịch sử hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (Sacomreal) thành lập ngày 29/03/2004.

Những ngày đầu thành lập, hoạt động chính của Sacomreal chủ yếu là cung cấp các dịch vụ quảng cáo, rao bán Bất Động Sản, pháp lý nhà đất, tư vấn thiết kế và trang trí nội thất. Từ năm 2004, trước những chuyển biến tích cực của thị trường địa ốc, Sacomreal đã tiến hành đa dạng hoá các lĩnh vực hoạt động, trong đó chú trọng đầu tư – kinh doanh nhà ở và khu căn hộ cao cấp.

Tháng 6/2006, Sacomreal công bố sản phẩm “Xây nhà trả góp trọn gói” – sản phẩm mang tính nhân văn cao nhờ vào chính sách hỗ trợ vay trả góp dài hạn của Ngân hàng Sacombank.

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

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

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

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

Năm 2008 và 2009, Sacomreal triển khai đầu tư xây dựng các dự án như: Dự án Chung cư Hoà Bình (Quận Tân Phú), Dự án Căn hộ Phú Lợi 1 (Quận 8), Dự án Cao ốc văn phòng Sacomreal – Generalimex (Quận 1), Dự án Khu căn hộ cao cấp Belleza (Quận 7). Đặc biệt là sự

ký kết thành công hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Khu liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thăng với đối tác Gamuda của Malaysia. Điều này đã góp phần duy trì và mở rộng quan hệ hợp tác đầu tư để đẩy mạnh dịch vụ bất động sản, nhằm không ngừng nâng cao uy tín và thương hiệu Sacomreal.

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

Để chuẩn bị cho bước phát triển của mình, Sacomreal đã xây dựng bộ máy nhân sự hoạt động hiệu quả trên những quy trình đầu tư – xây dựng – quản lý khép kín và chuyên nghiệp. Việc phát triển luôn được dựa trên phương châm hoạt động của Công ty: “Uy tín trong giao kết – Chất lượng trong sản phẩm”.



Hình 1: Trụ sở chính của Công ty

Những thành tích đạt được:

Năm 2009

- Giải Doanh nghiệp Bất động sản của năm 2009
- Giải Sao Vàng Đất Việt

- Giải Nhà môi giới Sàn giao dịch Bất động sản tiêu biểu
- Giải Sàn giao dịch Bất động sản tiêu biểu
- Cúp Vàng thương hiệu ngành xây dựng

Năm 2008

- Cúp Vàng thương hiệu ngành xây dựng
- Giải Sao Vàng Đất Việt
- Giải Sao Vàng Phương Nam

Năm 2007

- Cúp Vàng hội chợ
- Cúp Thương hiệu xuất sắc trong ngành xây dựng
- Bằng khen đạt thành tích xuất sắc trong việc tham gia và đóng góp cho các hoạt động phong trào vận động xã hội từ thiện năm 2007 của Quận 4
- Giấy khen đạt thành tích Ủng hộ quỹ "Vì người nghèo" của Quận Tân Phú

Năm 2006

- Cúp Vàng hội chợ

1.2 Giới thiệu về Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

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



- Biểu tượng (logo) của Công ty: 
- Trụ sở chính: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.8, Q.3, TP. HCM
- Vốn điều lệ: 1.000.000.000.000 đồng (*Một nghìn tỷ đồng*)
- Điện thoại: (84-8) 3824 9988 – 3824 9966
- Fax: (84-8) 3824 9977
- Website: www.sacomreal.com
- Email: info@sacomreal.com
- Giấy CNĐKKD số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/03/2004 (Số ĐKKD cũ 4103002210), đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 02/02/2010.
- Ngành nghề kinh doanh của Công ty: Kinh doanh nhà. Môi giới bất động sản. Dịch vụ nhà đất. Tư vấn bất động sản (trừ các dịch vụ mang tính chất pháp lý). Quản lý bất động sản. Đầu tư xây dựng – kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư. Xây dựng công trình dân dụng, kỹ thuật. Trang trí nội thất. Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh dịch vụ thiết kế công trình). Tư vấn đấu thầu. Cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng. Dịch vụ bán đấu giá bất động sản. Mua bán kim khí điện máy, vật liệu xây dựng,

máy móc thiết bị phục vụ sản xuất, hàng tiêu dùng cá nhân và gia đình, nguyên vật liệu phục vụ cho sản xuất công – nông nghiệp. Dịch vụ quảng cáo thương mại. Tổ chức hội chợ, triển lãm thương mại, quảng cáo trưng bày, giới thiệu hàng hóa. Dịch vụ tiếp thị. Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn đầu tư tài chính kế toán). Sản xuất vật liệu xây dựng (không hoạt động tại trụ sở). Đào tạo dạy nghề. Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành nội địa và quốc tế. Kinh doanh khu vui chơi, giải trí (không hoạt động tại trụ sở). In trên bao bì (không hoạt động tại trụ sở). Mua bán thiết bị ngành in. Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa. Giáo dục mầm non. Giáo dục bậc tiểu học. Giáo dục bậc trung học cơ sở. Giáo dục bậc trung học phổ thông. Mua bán ô tô. Dịch vụ sửa chữa bảo hành ô tô (không gia công cơ khí, xì mạt điện tại trụ sở). Mua bán máy móc thiết bị ô tô. Lập dự án đầu tư. Thẩm tra dự án đầu tư. Quản lý dự án đầu tư. Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận./.

1.3 Quá trình tăng vốn điều lệ

Quá trình tăng vốn của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín kể từ khi hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần như sau:

(i) **Tăng vốn lần đầu:** Từ 11 tỷ đồng lên 33 tỷ đồng

1. Phát hành cho cổ đông hiện hữu (200%)
 - Tỷ lệ phân bổ quyền : 1:2
 - Giá phát hành : 10.000 đồng/cổ phần
 - Số lượng phát hành : 2.200.000 cổ phần
 - Hạn chế chuyển nhượng : không
 - Tổ chức trung gian : không
2. Ngày phát hành : 22/07/2005
3. Cơ quan chấp thuận đợt phát hành : Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM
4. Vốn điều lệ sau khi tăng: **33.000.000.000 (Ba mươi ba tỷ) đồng**

(ii) **Tăng vốn lần 02:** Từ 33 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng

1. Phát hành cho cổ đông hiện hữu (203%)
 - Tỷ lệ phân bổ quyền : 1:2,03
 - Giá phát hành : 10.000 đồng/cổ phần
 - Số lượng phát hành : 6.700.000 cổ phần
 - Hạn chế chuyển nhượng : không
 - Tổ chức trung gian : không
2. Ngày phát hành : 02/03/2006
3. Cơ quan chấp thuận đợt phát hành : Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM
4. Vốn điều lệ sau khi tăng: **100.000.000.000 (Một trăm tỷ) đồng**

(iii) **Tăng vốn lần 03:** Từ 100 tỷ đồng lên 200 tỷ đồng

1. Phát hành cho cổ đông hiện hữu (75%)
 - Ngày chốt danh sách cổ đông : 25/08/2006
 - Số lượng cổ đông tại danh sách chốt : 66 cổ đông
 - Tỷ lệ phân bổ quyền : 4:3
 - Giá phát hành : 10.000 đồng/cổ phần
 - Số lượng phát hành : 7.500.000 cổ phần
 - Hạn chế chuyển nhượng : không
 - Tổ chức trung gian : không

2. Phát hành cổ phiếu cho cán bộ nhân viên (5%)
 - Số lượng cổ đông : 17 cổ đông
 - Giá phát hành : 10.000 đồng/cổ phần
 - Số lượng phát hành : 500.000 cổ phần
 - Hạn chế chuyển nhượng : theo Nghị quyết HĐQT ngày 24/08/2006
3. Phát hành cổ phiếu cho cổ đông chiến lược (20%)
 - Giá phát hành : 20.000 đồng/cổ phần
 - Số lượng cổ đông : 01 cổ đông
 - Số lượng phát hành : 2.000.000 cổ phần
4. Ngày phát hành : 26/08/2006
5. Cơ quan chấp thuận đợt phát hành : Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM
6. Vốn điều lệ sau khi tăng: **200.000.000.000 (Hai trăm tỷ) đồng**

(iv) Tăng vốn lần 04: Từ 200 tỷ đồng lên 320 tỷ đồng

1. Phát hành cho cổ đông hiện hữu (35%)
 - Ngày chốt danh sách cổ đông : 10/02/2007
 - Số lượng cổ đông tại danh sách chốt : 72 cổ đông
 - Tỷ lệ phân bổ quyền : 10:3,5
 - Giá phát hành : 10.000 đồng/cổ phần
 - Số lượng phát hành : 7.000.000 cổ phần
 - Hạn chế chuyển nhượng : không
 - Tổ chức trung gian : không
2. Phát hành cổ phiếu cho cán bộ nhân viên (5%)
 - Số lượng cổ đông : 26 cổ đông
 - Giá phát hành : 10.000 đồng/cổ phần
 - Số lượng phát hành : 1.800.000 cổ phần
 - Hạn chế chuyển nhượng : không
3. Phát hành cổ phiếu cho cổ đông chiến lược (25%)
 - Giá phát hành : 30.000 đồng/cổ phần
 - Số lượng cổ đông : 04 cổ đông
 - Số lượng phát hành : 3.200.000 cổ phần
4. Ngày phát hành : 26/2/2007
5. Cơ quan chấp thuận đợt phát hành : Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM
6. Vốn điều lệ sau khi tăng: **320.000.000.000 (Ba trăm hai mươi tỷ) đồng**

(v) Tăng vốn lần 05: Từ 320 tỷ đồng lên 505 tỷ đồng

1. Phát hành cho cổ đông hiện hữu (50%)

- Ngày chốt danh sách cổ đông : 10/05/2007
 - Số lượng cổ đông tại danh sách chốt : 95 cổ đông
 - Tỷ lệ phân bổ quyền : 2:1
 - Giá phát hành : 10.000 đồng/cổ phần
 - Số lượng phát hành : 16.000.000 cổ phần
 - Hạn chế chuyển nhượng : không
 - Tổ chức trung gian : Công ty CP Chứng Khoán Bản Việt
2. Phát hành cổ phiếu cho cán bộ nhân viên (1,56%)
- Số lượng cổ đông : 97 cổ đông
 - Giá phát hành : 10.000 đồng/cổ phần
 - Số lượng phát hành : 500.000 cổ phần
 - Hạn chế chuyển nhượng : theo Nghị quyết HĐQT ngày 10/05/2007
3. Phát hành cổ phiếu cho cổ đông chiến lược (6,25%)
- Giá phát hành : 30.000 đồng/cổ phần
 - Số lượng cổ đông : 07 cổ đông
 - Số lượng phát hành : 2.000.000 cổ phần
4. Ngày phát hành : 10/05/2007
8. Cơ quan chấp thuận đợt phát hành : Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM
9. Vốn điều lệ sau khi tăng: **505.000.000.000 (Năm trăm lẻ năm tỷ) đồng**
- Đợt phát hành tăng vốn lần thứ 05 Công ty không thực hiện đúng quy định nên bị Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xử phạt theo Quyết định số 598/QĐ-UBCK ban hành ngày 15/09/2009 và Công ty đã tiến hành nộp phạt theo đúng quy định ngày 23/09/2009.

(vi) Tăng vốn lần 06: Từ 505 tỷ đồng lên 568 tỷ đồng

1. Phát hành cổ phiếu cho cổ đông chiến lược
 - Giá phát hành : 100.000 đồng/cổ phần
 - Số lượng cổ đông : 10 cổ đông
 - Số lượng phát hành : 6.300.000 cổ phần
2. Ngày phát hành : 15/09/2008
3. Cơ quan chấp thuận đợt phát hành : Không
4. Vốn điều lệ sau khi tăng: **568.000.000.000 (Năm trăm sáu mươi tám tỷ) đồng**

(vii) Tăng vốn lần 07: Từ 568 tỷ đồng lên 1.000 tỷ đồng

1. Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu
 - Ngày chốt danh sách cổ đông : 25/01/2010
 - Số lượng cổ đông tại danh sách chốt: 135 cổ đông
 - Tỷ lệ phân bổ quyền : 100:9
 - Số lượng phát hành : 5.112.000 cổ phần
 - Hạn chế chuyển nhượng : không
2. Phát hành cổ phiếu cho các đối tác lớn:
 - Giá phát hành : 11.000 đồng/cổ phần
 - Số lượng cổ đông : 01 cổ đông

- Số lượng phát hành : 38.088.000 cổ phần
- Ngày phát hành : 08/01/2010
- 3. Cơ quan chấp thuận đợt phát hành : Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- 4. Tổ chức trung gian : Công ty CP CK NH Sài Gòn Thương Tín
Công ty CP CK Bản Việt
- 5. Vốn điều lệ sau khi tăng: **1.000.000.000.000 (Một ngàn tỷ) đồng**

Thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, đợt phát hành tăng vốn lần thứ 07 của Công ty từ 568 tỷ đồng lên 1.000 tỷ đồng sẽ phát hành 38.088.000 cổ phần cho cổ đông chiến lược với mức giá không thấp hơn 24.559 đồng/cổ phần. Tuy nhiên, do diễn biến của thị trường chứng khoán không thuận lợi, đợt phát hành không thành công nên đơn vị Bảo lãnh phát hành là Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín đã mua lại số cổ phần trên với mức giá 11.000 đồng/cổ phần theo Hợp đồng dịch vụ tư vấn và Bảo lãnh phát hành cổ phiếu số 142/2009/TV.HĐ.Tổ hợp bảo lãnh ngày 18/09/2009.

Bảng 1: Quá trình tăng vốn điều lệ

Đvt: triệu đồng

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm	Đối tượng phát hành	Vốn điều lệ
17/12/2004			11.000
22/07/2005	22.000	Cổ đông hiện hữu	33.000
02/03/2006	67.000	Cổ đông hiện hữu	100.000
25/08/2006	100.000	Cổ đông hiện hữu	200.000
26/02/2007	120.000	Cổ đông hiện hữu, cán bộ nhân viên, đối tác chiến lược	320.000
10/05/2007	185.000	Cổ đông hiện hữu, cán bộ nhân viên, đối tác chiến lược	505.000
15/09/2008	63.000	Đối tác chiến lược	568.000
08/01/2010	432.000	Cổ đông hiện hữu, đối tác lớn	1.000.000

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

2. Cơ cấu tổ chức Công ty

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

- 10 (mười) Công ty con, Công ty con là những công ty mà Sacomreal nắm giữ vốn chi phối trên 50% của tổng vốn điều lệ của Công ty đó.
- 05(năm) Công ty liên kết, Công ty liên kết là những công ty mà Sacomreal nắm giữ vốn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN	
CÔNG TY CON	CÔNG TY LIÊN KẾT
CÔNG TY TNHH MTV TƯ VẤN SÀI GÒN THƯƠNG TÍN (100%)	CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG TÍN BẢO GIA (50%)
CÔNG TY TNHH MTV QUẢN LÝ VÀ KINH DOANH SÂN GOLF (100%)	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HÙNG ANH (35%)
CÔNG TY TNHH MTV THƯƠNG TÍN 7 (100%)	CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ THƯƠNG TÍN (20%)
CÔNG TY TNHH MTV KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN THƯƠNG TÍN (100%)	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CNM ĐẠI NAM (30%)
CÔNG TY TNHH MTV QUẢN LÝ - TƯ VẤN BẤT ĐỘNG SẢN THƯƠNG TÍN (100%)	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DŨNG ANH (25%)
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN THƯƠNG TÍN TÂN THĂNG (90%)	
CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ DUY HƯNG (90%)	
CÔNG TY CỔ PHẦN MAY TIẾN PHÁT (61,4%)	
CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THƯƠNG TÍN (60%)	
CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG THƯƠNG TÍN (52%)	

3. Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty

Bộ máy quản lý của Công ty được tổ chức theo mô hình sau:

Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, họp mỗi năm ít nhất 01 lần. Đại hội đồng cổ đông quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. Đại hội đồng cổ đông sẽ thông qua những nội dung chính sau: sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty; định hướng phát triển công ty; quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; bầu, miễn nhiệm, bãi

nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát; quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty; thông qua báo cáo tài chính hằng năm; tổ chức lại, giải thể công ty.

Ban kiểm soát

Ban kiểm soát là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông, do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Ban kiểm soát có nhiệm vụ kiểm soát mọi mặt hoạt động quản trị và điều hành của Công ty. Hiện Ban kiểm soát Công ty gồm 03(ba) thành viên, nhiệm kỳ của Ban kiểm soát 05(năm) năm; thành viên Ban kiểm soát có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

Hội đồng quản trị

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

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

Văn phòng Hội đồng quản trị

- Là cầu nối các hoạt động giữa: các cơ quan Quản trị – Kiểm soát – Điều hành của Công ty; HĐQT với cơ quan Quản trị – Kiểm soát – Điều hành của các Công ty trực thuộc; Chủ tịch HĐQT với các thành viên HĐQT; HĐQT với các Cổ đông Công ty và các Công ty trực thuộc; HĐQT với các Cơ quan – Ban ngành – Đoàn thể - các Tổ chức, Cá nhân bên ngoài, kể cả nước ngoài;
- Tham mưu cho HĐQT về các chức năng quản trị Công ty và các Công ty trực thuộc các vấn đề: hoạch định, định hướng, mục tiêu, các chính sách phát triển và xây dựng hành lang pháp lý; tổ chức bộ máy, bố trí nhân sự; kiểm tra theo dõi, giám sát và đôn đốc việc tuân thủ các quy định và thực hiện các chủ trương chính sách của HĐQT; tham mưu, làm đầu mối giúp HĐQT theo dõi, đôn đốc các đơn vị chuẩn bị các chương trình, đề án, phương án, dự án của Công ty đã được HĐQT phê duyệt; các vấn đề liên quan đến cổ phần, cổ phiếu, cổ đông của Công ty; theo dõi, giám sát và đôn đốc thực hiện các ý kiến chỉ đạo của HĐQT đối với các Công ty trực thuộc;
- Tổ chức thực hiện các nghiệp vụ hành chính và thư ký tại Văn phòng.

Ban Tổng Giám đốc

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

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

Các Phó Tổng Giám đốc giúp việc cho Tổng Giám đốc, chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao một cách trung thực, khẩn cấp, vì lợi ích của

Công ty và cổ đông.

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

Văn phòng Ban Tổng Giám đốc

- Tham mưu và hỗ trợ Tổng Giám đốc trong các công tác chỉ đạo, điều hành công việc chung của toàn Công ty; triển khai các chính sách, chủ trương từ Tổng Giám đốc đến các Đơn vị trong toàn Công ty; hỗ trợ các Phó Tổng Giám đốc công tác thư ký, hội họp;
- Thực hiện công tác kiểm tra, kiểm soát nội bộ; giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật, quy chế, quy trình nội bộ của Công ty; tham gia đóng góp ý kiến để hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ;
- Thực hiện công tác quản trị và phát triển nguồn nhân lực toàn Công ty; thực hiện các vấn đề có liên quan đến chế độ, chính sách và quan hệ lao động đảm bảo theo quy định pháp luật.

Khôi Hỗ trợ

- Thực hiện công tác chính sách: quản lý hệ thống văn bản lập quy; thẩm định và xây dựng các văn bản lập quy có liên quan đến công tác quản trị và điều hành; quản lý cơ cấu tổ chức bộ máy;
- Thực hiện công tác pháp chế;
- Đầu mối trong việc thiết lập, duy trì, thực hiện hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 của Công ty;
- Thiết lập, vận hành và duy trì hệ thống ứng dụng công nghệ thông tin và truyền thông trong Công ty và các Đơn vị trực thuộc; quản lý, khai thác hiệu quả nguồn tài nguyên công nghệ thông tin (hệ thống nền tảng và ứng dụng) của Công ty; tham mưu, định hướng phát triển công nghệ thông tin phù hợp với tình hình hoạt động và phát triển của Công ty;
- Công tác hành chính quản trị; quản lý tài sản cố định và công cụ lao động; quản lý chi phí điều hành; hỗ trợ công tác hành chính cho các Đơn vị trực thuộc.

Khôi Tài chính

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

Khôi Kinh doanh

- Xây dựng chiến lược, quản lý và phát triển thương hiệu Công ty; xây dựng chiến lược,

quản lý và thực hiện (nếu có) kế hoạch tiếp thị các dự án;

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

Khôi Quản lý Xây dựng

- Kiểm tra, giám sát khối lượng, hồ sơ, chất lượng các hạng mục công trình; thực hiện công tác tổ chức đấu thầu từ giai đoạn lập kế hoạch đến giai đoạn ký kết hợp đồng;
- Quản lý M&E; thực hiện công tác xây dựng, sửa chữa nhỏ các công trình của Công ty; tham gia vào công tác giao nhận, bàn giao sản phẩm Công ty;
- Hỗ trợ Khối Kinh doanh trong việc kiểm tra, theo dõi tiến độ thi công các dự án môi giới có điều kiện (mua sỉ bán lẻ); kiểm tra và đóng góp ý kiến hồ sơ thiết kế công trình;
- Tham gia vào các quá trình trước khi thi công dự án; tổ chức triển khai và thực hiện việc quản lý, điều hành công trường nhằm đảm bảo chất lượng, khối lượng, tiến độ, chi phí và an toàn lao động.

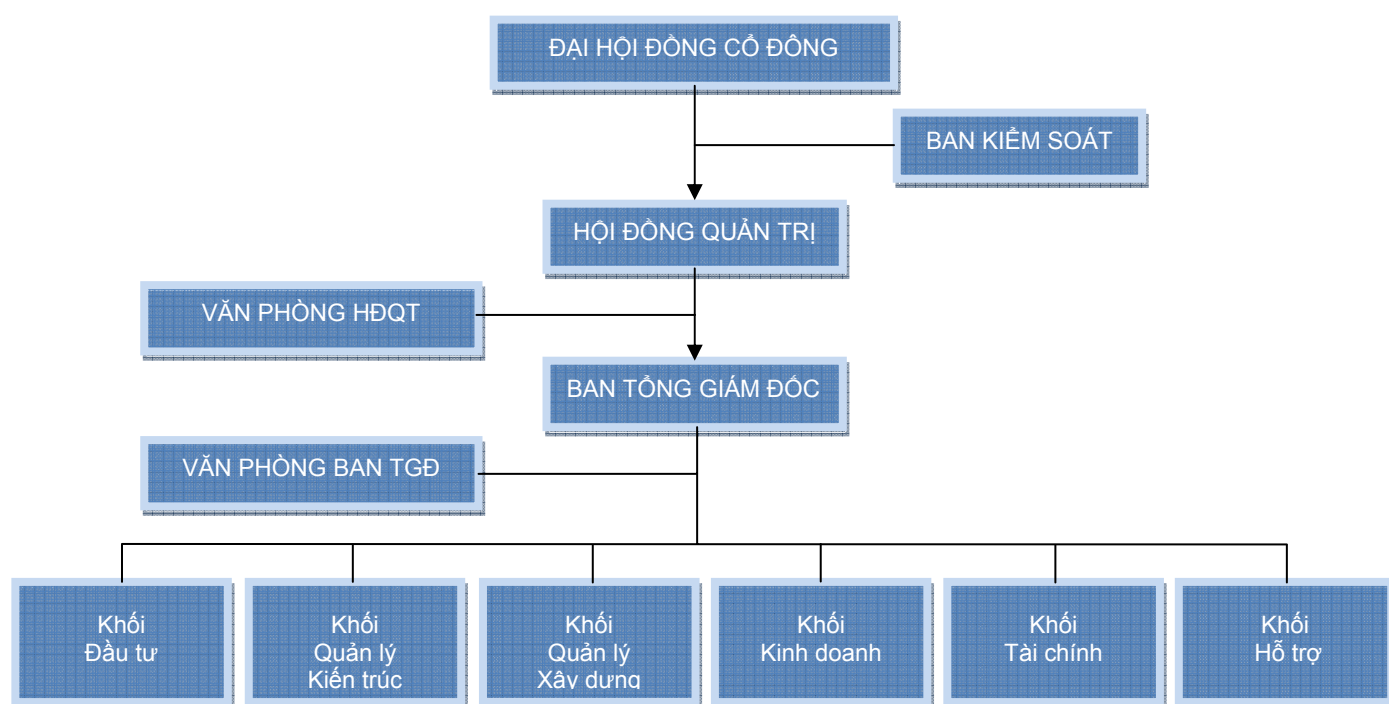
Khôi Quản lý Kiến trúc

- Nghiên cứu tổng quát công nghệ, vật liệu, giải pháp kiến trúc mới trên thị trường; nghiên cứu các mô hình kiến trúc đặc thù và nghiên cứu chuyên sâu các ứng dụng; tham gia vào các tổ chức và nghiên cứu các xu hướng tương lai về kiến trúc dự án;
- Quản lý hệ thống cơ sở dữ liệu của Phòng và các hợp đồng tư vấn thiết kế; quản lý tư vấn; quản lý kỹ thuật bộ môn kiến trúc.

Khôi Đầu tư

- Tổ chức thực hiện và quản lý hoạt động đầu tư tài chính; tìm kiếm cơ hội đầu tư tài chính; tìm kiếm, mời gọi đối tác hợp tác đầu tư;
- Hoạch định chiến lược đầu tư cho Công ty và chiến lược đầu tư cho dự án; phân tích đánh giá tham mưu lựa chọn các cơ hội đầu tư; thực hiện các nghiên cứu khả thi và các thủ tục đầu tư dự án;

- Tổ chức thực hiện và quản lý hoạt động đầu tư dự án.



Hình 2: Sơ đồ bộ máy quản lý Công ty

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập; Cơ cấu cổ đông

4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên của Công ty (tính đến ngày 24/05/2010)

Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	Giá trị (ngàn đồng)	Tỷ lệ (%)	CMND/GCNĐKKD
1	Đặng Hồng Anh	56/3 Âu Cơ, Phường 9, Quận Tân Bình, TP.HCM	8.927.134	89.271.340	8,93%	023337945
	Tổng cộng		8.927.134	89.271.340	8,93%	

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

4.2 Danh sách cổ đông sáng lập của Công ty

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín đăng ký thay đổi lần thứ 15, ngày 02/02/2010 thì danh sách cổ đông sáng lập tại thời điểm thành lập Công ty như sau:

Bảng 3: Danh sách cổ đông sáng lập

STT	Tên cổ đông	CMND/Giấy CNĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ vốn góp (%)
1	Công Đoàn Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Đại diện: Trần Lê Sinh	022314649	278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P8, Q3 115/22/58 Nguyễn Du, Q1	105.000	0,11
2	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Đại diện: Lê Văn Bá	021835497	278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P8, Q3, Tp.HCM N39 Phố chợ Hoàng Hoa Thám, P13, QTB	44.000	0,04
3	CTCP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát – Đại diện: Huỳnh Phú Kiệt	270912595	284 Đào Duy Anh, P9, Q. Phú Nhuận 74/22/2 CMT8, P. Quyết Thắng, Tp Biên Hòa	40.000	0,04
4	CTCP Bảo Hiểm Viễn Đông – Đại diện: Nguyễn Tấn Thành	020103263	46 Trần Huy Liệu, P12, Q. Phú Nhuận 31/6/9 Hoàng Việt, P4, TB	40.000	0,04
5	Cty TNHH SX-TM Thành Thành Công – Đại diện: Huỳnh Bích Ngọc	022164926	1071B Khuông Việt, P.19, Q. Tân Bình 56/3 Âu Cơ, P9, Q. TB	40.000	0,04
6	Đặng Hồng Anh	023337945	56/3 Âu Cơ, P9, Q. Tân Bình	30.000	0,03
7	Huỳnh Quế Hà	022767344	85 Hải Thượng Lãn Ông, P10, Q5	30.000	0,03
8	Lê Văn Bá	021835497	N39 Phố chợ Hoàng Hoa Thám, P13, QTB	30.000	0,03
9	Trần Thị Hằng	020998791	144 Xóm Đất, Phường 8, Quận 11	30.000	0,03
10	Nguyễn Văn Tân	020766272	341/7 Lạc Long Quân, P5, Q11	9.000	0,01
11	Lê Văn Tòng	023867081	1071B/2 Huỳnh Văn Chính, P19, Q. Tân Bình	2.000	0,00

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín được thành lập ngày 29 tháng 03 năm 2004, đến nay đã được hơn 03 năm nên các cổ đông sáng lập không còn bị hạn chế chuyển nhượng nữa.

4.3 Cơ cấu cổ đông

Bảng 4: Cơ cấu vốn cổ phần của Công ty tại ngày 24/05/2010

Cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông
Trong nước:	96.798.688	96,80%	475
- Cá nhân	65.353.754	65,35%	451
- Tổ chức	31.444.934	31,45%	24
Ngoài nước:	3.201.312	3,20%	14
- Cá nhân	124.212	0,12%	5
- Tổ chức	3.077.100	3,08%	9
Tổng cộng vốn cổ phần	100.000.000	100%	489

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

5. Danh sách những công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết của Công ty

5.1 Danh sách công ty mẹ

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín không có công ty mẹ.

5.2 Danh sách công ty con

Bảng 5: Danh sách công ty con tại thời điểm 31/05/2010

STT	Tên công ty	Ngành nghề	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Thời gian bắt đầu hoạt động	Tỷ lệ cam kết góp vốn
1	Công ty cổ phần Năng Lượng Thương Tín	Sản xuất, Thương mại	100.000	06/04/2007	51,0%
2	Công ty cổ phần Du Lịch Thương Tín	Xây dựng, Thương mại	50.000	27/08/2007	60,0%
3	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Kinh doanh Bất động sản	6.000	21/06/2008	100,0%
4	Công ty TNHH MTV QLTV Bất động sản Thương Tín	Dịch vụ	2.000	23/02/2008	100,0%
5	Công ty TNHH MTV Thương Tín Bảy	Bất động sản	30.000	17/08/2007	100,0%
6	Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Duy Hưng	Bất động sản	50.000	29/07/2005	90,0%
7	Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh Doanh sân Golf Thương Tín Đà Lạt	Bất động sản	50.000	28/09/2007	100,0%
8	Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Kinh doanh, dịch vụ	3.000	28/02/2007	100,0%
9	Công ty cổ phần May Tiến Phát	Sản xuất, dịch vụ	50.000	28/12/2001	61,4%
10	Công ty cổ phần Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng	Bất động sản	1.070.000	19/08/2009	90,0%

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

Theo Báo cáo tài chính hợp nhất quý 1/2010, đến thời điểm 31/03/2010 Sacomreal có 14 Công ty con. Tuy nhiên đến thời điểm 31/05/2010 thì Sacomreal chỉ còn 10 công ty con do có 04 công ty con đã ngưng hoạt động và làm thủ tục giải thể.

Theo Biên bản họp HĐQT số 119/BB-HĐQT và Quyết định của HĐQT Sacomreal số 120/2010/QĐ-HĐQT ngày 25/05/2010 thông qua việc giải thể các công ty con như sau:

- Công ty TNHH MTV Địa ốc Thương tín Bốn
- Công ty TNHH MTV Thương tín Chín
- Công ty TNHH MTV Sản xuất Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Thương Tín
- Công ty TNHH Mộc Thương Tín

Tình hình giải thể các công ty trên đã được thực hiện như sau:

(i). Công ty TNHH MTV Địa ốc Thương tín Bốn:

Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV Địa ốc Thương Tín Bốn đã thông qua việc giải thể công ty theo quyết định số 03/QĐ-TT4 ngày 08/06/2010. Công ty Thương Tín 4 đã tiến hành bố cáo giải thể trên báo Sài Gòn Giải Phóng vào các ngày 11, 12, 13/6/2010 và thực hiện các công tác xử lý về tài sản theo Biên bản kiểm kê và thanh lý tài sản ngày 27/05/2010, các khoản

công nợ và công tác nhân sự. Hiện Công ty Thương Tín 4 đang mời Cơ quan thuế kiểm tra và tiến hành khóa mã số thuế. Dự kiến Công ty Thương Tín Bốn sẽ được giải thể trong Quý 3/2010.

(2). Công ty TNHH MTV Thương tín Chín, Công ty TNHH MTV Sản xuất Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Thương Tín, Công ty TNHH Mộc Thương Tín: Hiện Sacomreal đang thực hiện hồ sơ pháp lý chuẩn bị giải thể. Dự kiến ba công ty này sẽ được giải thể trong Quý 4/2010.

Thông tin chi tiết các Công ty con của Sacomreal như sau:

1. Công ty cổ phần Năng Lượng Thương Tín

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 38249988

Fax: (08) 38249977

Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất, phân phối và truyền tải điện; đầu tư, thi công xây dựng công trình năng lượng.

Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng

Vốn phải góp của Sacomreal (theo mệnh giá): 51.000.000.000 đồng

Vốn thực góp của Sacomreal đến 31/03/2010 (theo mệnh giá): 18.104.940.000 đồng

2. Công ty cổ phần Du Lịch Thương Tín

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 38249988

Fax: (08) 38249977

Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư, kinh doanh khu du lịch sinh thái, khu vui chơi giải trí.

Vốn điều lệ: 50.000.000.000 đồng

Vốn phải góp của Sacomreal (theo mệnh giá): 30.000.000.000 đồng

Vốn thực góp của Sacomreal đến 31/03/2010 (theo mệnh giá): 300.000.000 đồng

3. Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 38249988

Fax: (08) 38249977

Hoạt động kinh doanh chính: Thực hiện các dịch vụ liên quan đến bất động sản như: Môi giới, Quảng cáo, Đấu giá, Quản lý, định giá, tư vấn, Sàn giao dịch bất động sản.

Vốn điều lệ: 6.000.000.000 đồng

Vốn phải góp của Sacomreal (theo mệnh giá): 6.000.000.000 đồng

Vốn thực góp của Sacomreal đến 31/03/2010 (theo mệnh giá): 2.120.000.000 đồng

4. Công ty TNHH MTV Quản Lý Tư Vấn Bất động sản Thương Tín

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 38249988

Fax: (08) 38249977

Hoạt động kinh doanh chính: Quản lý bất động sản, bảo trì, bảo dưỡng tòa nhà, tư vấn khai thác tòa nhà làm tăng tối đa hiệu quả kinh doanh.

Vốn điều lệ: 2.000.000.000 đồng

Vốn phải góp của Sacomreal (theo mệnh giá): 2.000.000.000 đồng

Vốn thực góp của Sacomreal đến 31/03/2010 (theo mệnh giá): 2.000.000.000 đồng

5. Công ty TNHH MTV Thương Tín Bảy

Trụ sở: 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 08, Quận 03, TP. HCM

Điện thoại: (08) 38249988

Fax: (08) 38249977

Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư, kinh doanh bất động sản

Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng

Vốn phải góp của Sacomreal (theo mệnh giá): 30.000.000.000 đồng

Vốn thực góp của Sacomreal đến 31/03/2010 (theo mệnh giá): 30.000.000.000 đồng

6. Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Duy Hưng

Trụ sở: Khu số 4, Lô 10, Lê Hồng Phong, P.Đảng Hải, Q. Hải An, Hải Phòng

Điện thoại: 031-3944836

Fax: 031-3944835

Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư, kinh doanh bất động sản và khách sạn.

Vốn điều lệ: 50.000.000.000 đồng

Vốn phải góp của Sacomreal (theo mệnh giá): 45.000.000.000 đồng

Vốn thực góp của Sacomreal đến 31/03/2010 (theo mệnh giá): 45.000.000.000 đồng

* Tổng số tiền đầu tư thực tế đến 31/03/2010: 70.000.000.000 đồng.

7. Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh Doanh sân Golf Thương Tín Đà Lạt

Trụ sở: 42 Nguyễn Chí Thanh, P.1, Thành Phố Đà Lạt, Lâm Đồng

Điện thoại: (08) 38249988

Fax: (08) 38249977

Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư, kinh doanh bất động sản

Vốn điều lệ: 50.000.000.000 đồng

Vốn phải góp của Sacomreal (theo mệnh giá): 50.000.000.000 đồng

Vốn thực góp của Sacomreal đến 31/03/2010 (theo mệnh giá): 966.498.674 đồng

8. Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín

Trụ sở: 201A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, TP.HCM

Điện thoại: (08) 3824.9974

Fax: (08) 3824.9985

Hoạt động kinh doanh chính: Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp. Lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, khả thi, dự án đầu tư. Quản lý dự án. Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán). Thẩm tra thiết kế. Tư vấn đấu thầu. Thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Mua bán vật liệu xây dựng. Quảng cáo thương mại. Thiết kế quy hoạch xây dựng.

Vốn điều lệ: 3.000.000.000 đồng

Vốn phải góp của Sacomreal (theo mệnh giá): 3.000.000.000 đồng

Vốn thực góp của Sacomreal đến 31/03/2010 (theo mệnh giá): 3.000.000.000 đồng

9. Công ty cổ phần May Tiên Phát

Trụ sở: 71A Hoàng Hoa Thám, Q. Tân Bình, Tp.HCM

Điện thoại: 08-38100514

Fax: 08-8100 806

Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất kinh doanh hàng may mặc, đầu tư, kinh doanh bất động sản.

Vốn điều lệ: 50.000.000.000 đồng

Vốn phải góp của Sacomreal (theo mệnh giá): 30.700.300.000 đồng

Vốn thực góp của Sacomreal đến 31/03/2010 (theo mệnh giá): 30.700.300.000 đồng

* Tổng số tiền đầu tư thực tế đến 31/03/2010: 51.199.300.000 đồng.

10. Công ty cổ phần Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 38249988

Fax: (08) 38249977

Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư, kinh doanh bất động sản.

Vốn điều lệ: 1.070.000.000.000 đồng

Vốn phải góp của Sacomreal (theo mệnh giá): 963.000.000.000 đồng

Vốn thực góp của Sacomreal đến 31/03/2010 (theo mệnh giá): 963.000.000.000 đồng

5.3 Danh sách công ty liên kết

Bảng 6: Danh sách công ty liên kết

STT	Tên công ty	Ngành nghề	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Thời gian bắt đầu hoạt động	Tỷ lệ cam kết góp vốn
1	Công ty cổ phần ĐT và XD Công Nghệ mới Đại Nam	Xây dựng, Thương mại	30.000	26/02/2003	30,0%
2	Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	Xây dựng, Thương mại	100.000	22/06/2006	35,0%
3	Công ty cổ phần Địa ốc Dũng Anh	Xây dựng, Thương mại	320.000	08/09/2009	25,0%
4	Công ty cổ phần Thương Tín Bảo Gia	Xây dựng, Thương mại	400.000	10/12/2007	50,0%
5	Công ty cổ phần Thẩm định giá Thương Tín	Dịch vụ	5.000	26/10/2007	20,0%

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

1. Công ty cổ phần ĐT và XD Công Nghệ mới Đại Nam

Trụ sở: KCN Sóng Thần 3, xã Tân Vĩnh Hiệp, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương

Điện thoại: (08) 62581611

Fax: (08) 62581611

Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất sản phẩm chịu lửa, cấu kiện bê tông cốt thép, bê tông dự ứng lực.

Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng

Vốn phải góp của Sacomreal (theo mệnh giá): 9.000.000.000 đồng

Vốn thực góp của Sacomreal đến 31/03/2010 (theo mệnh giá): 1.000.000.000 đồng

2. Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh

Trụ sở: 201A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

Điện thoại: (08) 2968283

Fax: (08) 2968285

Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư, kinh doanh bất động sản

Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng

Vốn phải góp của Sacomreal (theo mệnh giá): 35.000.000.000 đồng

Vốn thực góp của Sacomreal đến 31/03/2010 (theo mệnh giá): 35.000.000.000 đồng

* Tổng số tiền đầu tư thực tế đến 31/03/2010: 41.250.000.000 đồng.

3. Công ty cổ phần Địa ốc Dũng Anh

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 38249988

Fax: (08) 38249977

Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư, kinh doanh bất động sản

Vốn điều lệ: 320.000.000.000 đồng

Vốn phải góp của Sacomreal (theo mệnh giá): 80.000.000.000 đồng

Vốn thực góp của Sacomreal đến 31/03/2010 (theo mệnh giá): 2.500.000.000 đồng

4. Công ty cổ phần Thương Tín Bảo Gia

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 083 824 9988

Fax: (08) 38249977

Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư, kinh doanh bất động sản

Vốn điều lệ: 400.000.000.000 đồng

Vốn phải góp của Sacomreal (theo mệnh giá): 200.000.000.000 đồng

Vốn thực góp của Sacomreal đến 31/03/2010 (theo mệnh giá): 200.000.000.000 đồng

5. Công ty cổ phần Thẩm định giá Thương Tín

Trụ sở: 27 Lý Thường Kiệt, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 39718541

Fax: (08) 39718542

Hoạt động kinh doanh chính: Dịch vụ thẩm định giá, môi giới bất động sản.

Vốn điều lệ: 5.000.000.000 đồng

Vốn phải góp của Sacomreal (theo mệnh giá): 1.000.000.000 đồng

Vốn thực góp của Sacomreal đến 31/03/2010 (theo mệnh giá): 1.000.000.157 đồng (chênh lệch vốn góp 157 đồng do Sacomreal góp vốn bằng tài sản)

6. Hoạt động kinh doanh

6.1 Các dự án Công ty đang thực hiện

Khi mới thành lập do nguồn vốn kinh doanh của Sacomreal còn hạn chế nên thời gian đầu Sacomreal gặp khó khăn trong việc làm chủ đầu tư và tiến hành phát triển các dự án bất động sản. Do đó để tồn tại và phát triển, Sacomreal đã tập trung vào các mảng kinh doanh chính là cung cấp các dịch vụ pháp lý liên quan đến hoạt động bất động sản, kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng, môi giới bất động sản và mua sỉ bán lẻ bất động sản.

Năm 2007, với nguồn vốn kinh doanh vững mạnh, Sacomreal đã mạnh dạn làm chủ đầu tư vào một số dự án bất động sản và cho đến nay tổng số dự án của Sacomreal đã lên đến 20(hai mươi) dự án với nhiều dự án có quy mô lớn và chất lượng. Các dự án của Sacomreal đang triển khai rất đa dạng ở nhiều lĩnh vực như: căn hộ cao cấp, văn phòng cho thuê, khách sạn, trung tâm thương mại, dịch vụ, khu công nghiệp... Hiện nay, đầu tư vào các dự án bất động sản là định hướng chiến lược của Sacomreal để thực hiện mục tiêu trở thành doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư - kinh doanh bất động sản.

Các lĩnh vực kinh doanh chính của Sacomreal hiện nay như sau:

❖ **Lĩnh vực cung cấp dịch vụ, bao gồm:**

Kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản: Với thế mạnh sở hữu một hệ thống các chi nhánh và hơn 600 (sáu trăm) đại lý môi giới (SCRA), Sacomreal đã đẩy mạnh triển

khai chuyên nghiệp hóa hoạt động môi giới và phân phối sản phẩm bất động sản. Tháng 9/2006, Sacomreal là một trong những công ty đầu tiên tại Việt Nam chính thức triển khai mô hình sàn giao dịch điện tử "Sàn Giao dịch bất động sản 24 giờ", là hệ thống giao dịch được kết nối qua Internet, mạng máy tra cứu thông tin tự động và qua điện thoại di động, có khả năng cung cấp đầy đủ các thông tin về các sản phẩm môi giới cho khách hàng. Tính đến nay, Sacomreal đã phân phối thành công nhiều dự án như Dự án Căn hộ An Phú-An Khánh (Quận 2), Dự án Khu căn hộ Bình Phú (Quận 6), Dự án Khu biệt thự Sealinks, Dự án Căn hộ Chánh Hưng (Giai Việt), Dự án Căn hộ H2 (Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4), Dự án Orient Apartment, Dự án Căn hộ Hoàng Anh River View, Dự án Căn hộ 584 Lilama SHB,...

Kinh doanh dịch vụ pháp lý: Các dịch vụ pháp lý của Sacomreal cung cấp cho khách hàng hiện nay khá đa dạng, bao gồm các dịch vụ như: dịch vụ tư vấn chuyển quyền sử dụng đất, dịch vụ tư vấn pháp lý, dịch vụ tư vấn lập dự án, dịch vụ quảng cáo và tư vấn thẩm định giá bất động sản...

❖ **Lĩnh vực hợp tác, đầu tư và phát triển dự án bất động sản:**

Với định hướng chiến lược trở thành doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Sacomreal xác định lĩnh vực hợp tác, đầu tư và phát triển dự án bất động sản là lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty trong thời gian tới. Trong những năm qua, Sacomreal đã thực hiện hợp tác đầu tư và làm chủ đầu tư một số dự án như: Dự án Khu căn hộ cao cấp The Everrich (Quận 10), Dự án Orchard Garden (Quận 2), Dự án Sacomreal-548 (Quận Tân Phú), Dự án Khu căn hộ cao cấp Sao Mai (Quận 5), Dự án Newsaigon (Quận 7), Dự án Khu căn hộ cao cấp Belleza (Quận 7), Dự án Chung cư Hòa Bình (Quận Tân Phú), Dự án Căn hộ Phú Lợi 1 (Quận 8),...

6.1.1 Dự án Khu căn hộ cao cấp Belleza



Hình 3: Dự án Khu căn hộ cao cấp Belleza

- ***Vị trí:*** Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh. Dự án tọa lạc ngay tại khu đô thị Nam Sài Gòn sầm uất, gần các tiện ích cao cấp như Bệnh viện FV, Viện tim Tâm Đức, Đại học Quốc tế RMIT, Trung tâm Triển lãm và Hội nghị SECC...
- ***Chủ đầu tư:*** Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín và Công ty Dịch vụ Công Ích Quận 4, trong đó Sacomreal có tỷ lệ sở hữu là 50%

- **Quy mô dự án:** 49.604 m². Dự án xây dựng khu căn hộ cao cấp kết hợp với trung tâm thương mại dịch vụ, bao gồm 4 khu: Khu A (khối bậc thang 10-20 tầng), Khu C (2 block cao 20-22 tầng); Khu D và Khu E mỗi khu gồm 3 block cao 23-27 tầng.
- **Tổng vốn đầu tư của dự án:** 2.242.070 triệu đồng
- **Thời gian thực hiện dự án:** Quý 3/2009 – Quý 4/2012
- **Tiến độ triển khai dự án:** Dự án đang triển khai xây dựng và bán hàng. Khu D và Khu E đã xây dựng xong phần móng của 6 block và đã triển khai bán hàng. Khu A và Khu C đã chuẩn bị xong mặt bằng, dự kiến đầu năm 2011 sẽ khởi công xây dựng.
- **Hồ sơ pháp lý:**
 - ✓ Quyết định phê duyệt dự án đầu tư "xây dựng khu nhà ở tại phường Phú Mỹ, quận 7. Hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật và lô chung cư A, D, E" số 121/QĐ-SXD-PTN của UBND Tp.HCM Sở Xây Dựng 8/12/2009
 - ✓ Chấp thuận điều chỉnh quy hoạch với các chỉ tiêu quy hoạch chính về quy mô dân số, hệ số sử dụng đất tại công văn số 2009/UBND-ĐT ngày 09/09/2008 và chỉ đạo của UBND Thành phố tại công văn số 609/TB-VP ngày 06/08/2008 số 5890/UBND-ĐTMT của UBND Tp.Hcm 9/20/2008.
 - ✓ Quyết định của Thủ tướng chính phủ về việc giao đất cho Cty dịch vụ công ích Quận 4 để đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại phường Phú Mỹ Quận 7 Tp.Hcm số 889/QĐ – TTg của Chính phủ 7/23/2001.

6.1.2 Dự án Chung cư Hòa Bình



Hình 4: Dự án Chung cư Hòa Bình

- **Vị trí:** 47 Hòa Bình, Phường Tân Thới Hòa, Quận Tân Phú, Tp. Hồ Chí Minh. Dự án tọa lạc tại mặt tiền đường Hòa Bình, kết nối với nhiều tiện ích khu vực như: Công viên văn hóa Đầm Sen, Siêu thị Co-opMart Đầm Sen, Sân vận động Con Lai, các bệnh viện...
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín (tỷ lệ sở hữu 100%)

- **Quy mô dự án:** Diện tích khu đất là 1.078,6 m² và tổng diện tích sàn xây dựng là 9.912 m² với 43 căn hộ gồm 5 loại có diện tích từ 59,3 – 119,9 m².
- **Tổng vốn đầu tư của dự án:** 76.510 triệu đồng
- **Thời gian thực hiện dự án:** Quý 1/2009 – Quý 2/2010
- **Tiến độ triển khai dự án:** Dự án đã hoàn thành và đang tiến hành bàn giao căn hộ cho khách hàng.
- **Hồ sơ pháp lý:**
 - ✓ Công văn số 2227/UBND-ĐTMT ngày 08/4/2008 của UBND TP.HCM về Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng – chung cư tại 47 Hòa Bình, phường Tân Thới Hòa, quận Tân Phú.
 - ✓ Công văn số 129/QĐ-SXD-PTN của UBND TP.HCM ngày 23/10/2008 về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng “Chung cư Hòa Bình , phường Tân Thới Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.
 - ✓ Công văn số 1612/VP-ĐT của UBND TP.HCM, VP HĐND và UBND ngày 17/3/2009 về cấp giấy chứng nhận đầu tư Dự án xây dựng chung cư Hòa Bình.

6.1.3 Dự án Cao ốc văn phòng Sacomreal – Generalimex



Hình 5: Dự án Cao ốc văn phòng Sacomreal–Generalimex

- **Vị trí:** 66 Phó Đức Chính, Quận 1, Hồ Chí Minh. Vị trí dự án gần chợ Bến Thành, Bệnh viện Đa khoa Sài Gòn, Khách sạn 5 sao New World và được coi là khu vực “Phố Wall” Việt Nam, là nơi tập trung các ngân hàng lớn nhỏ của Thành phố Hồ Chí Minh
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Tổng hợp 2 (Sacomreal góp vốn xây dựng)
- **Quy mô dự án:** Dự án được xây dựng trên khuôn viên 452,7 m² với tổng diện tích sàn xây dựng là 4.100 m², bao gồm 01 tầng hầm và 11 tầng dành cho văn phòng.
- **Tổng vốn đầu tư của dự án:** 72.625 triệu đồng
- **Thời gian thực hiện dự án:** Quý 1/2009 – Quý 4/2010
- **Tiến độ triển khai dự án:** Dự án đang được triển khai xây dựng trên đất thuê 49 năm, đang tiến hành xây dựng tầng hầm và dự kiến cuối năm 2010 sẽ hoàn thành và đưa vào sử dụng làm trụ sở chính của Sacomreal.
- **Hồ sơ pháp lý:**

- ✓ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 109067 sở TNMT ngày 13/09/2007.
- ✓ Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Generalimex 016-HĐ/2007 ngày 02/10/2007.
- ✓ Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình cao ốc văn phòng số 165/KQ-SXD-TĐTKCS ngày 18/09/2008.
- ✓ Điều chỉnh kết quả thẩm định thiết kế cơ sở số 7527/SXD-TĐTKCS ngày 24/10/2008.
- ✓ Giấy phép xây dựng 197/GPXD-SXD-TKCS.

6.1.4 Dự án Khu dân cư Phú Thuận



Hình 6: Dự án Khu dân cư Phú Thuận

- **Vị trí:** Tọa lạc tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vị trí dự án nằm ở khu trung tâm Phú Mỹ Hưng, trường Đại Học RMIT, gần liền với thiên nhiên Nam Bộ, có môi trường sống trong lành, thoải mái. Dự án kết nối giao thông thuận lợi với các trục đường lớn như đường Đào Trí, đường Phú Thuận, đường Huỳnh Tấn Phát... Nằm trong khu Đông – Nam đang trên xu hướng phát triển chung của Thành phố, cách quận 1 chỉ 03km.
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín (tỷ lệ sở hữu 100%)
- **Quy mô dự án:** Diện tích đất của dự án là 10,6 ha, sẽ triển khai xây dựng 10 block căn hộ cao cấp cao từ 15 đến 28 tầng.
- **Tổng vốn đầu tư của dự án:** 9.864.644 triệu đồng
- **Thời gian thực hiện dự án:** cuối năm 2010 – Quý 2/2015
- **Tiến độ triển khai dự án:** Dự án đã đền bù được 87%, dự kiến tháng 7/2010 sẽ được phê duyệt thiết kế quy hoạch và sẽ khởi công vào cuối năm 2010. Hiện nay, Sacomreal đang tiến hành điều chỉnh quy hoạch, chuyển một phần đất xây dựng cao ốc thành khu biệt thự để bán thu tiền về nhanh hơn.
- **Hồ sơ pháp lý:**
 - ✓ Công văn số 1870/UBND-ĐT ngày 21/06/2007 của UBND Quận 7 về việc chấp thuận địa điểm đầu tư dự án xây dựng Khu dân cư tại Phường Phú Thuận, Quận 7 cho Công ty Sacomreal

- ✓ Công văn số 8233/UBND- ĐTMT ngày 30/11/2007 của UBND TP.HCM về việc chấp thuận cho Cty CP Địa Ốc SG Thương tín đầu tư khu dân cư Phú Thuận, Q.7

6.1.5 Dự án Khu đô thị 7B Điện Nam – Điện Ngọc



Hình 7: Dự án Khu đô thị 7B Điện Nam – Điện Ngọc

- **Vị trí:** Khu số 7 thuộc Khu đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, Huyện Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam.
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín với tỷ lệ sở hữu là 100%
- **Quy mô dự án:** Dự án có diện tích 27,8 ha, trong đó xây dựng những khu cao tầng hỗn hợp, các khu biệt thự và nhà phố.
- **Tổng vốn đầu tư của dự án:** 392.070 triệu đồng
- **Thời gian thực hiện dự án:** 2012-2017
- **Tiến độ triển khai dự án:** Đất trồng đã hoàn tất đền bù, đang chuẩn bị hồ sơ điều chỉnh quy hoạch (điều chỉnh một số chi tiết nhỏ để nâng cao hiệu quả dự án).
- **Hồ sơ pháp lý:**
 - ✓ Quyết định số 2294/QĐ-UBND ngày 17/06/2003 của UBND Tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán kinh phí lập quy hoạch 1/500
 - ✓ Quyết định số 4077/QĐ-UBND ngày 22/9/2003 của UBND Tỉnh Quảng Nam về việc Thu hồi đất tạm giao đất cho Công ty CP Giao Thông Vận Tải Quảng Nam
 - ✓ Quyết định số 1095/QĐ-UBND ngày 22/03/2004 của UBND Tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 và ban hành điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch
 - ✓ Quyết định số 241/QĐ-UBND ngày 29/06/2004 của UBND huyện Điện Bàn về việc công nhận quyền sử dụng đất tại xã Điện Ngọc
 - ✓ Quyết định số 3212/QĐ-UBND ngày 16/07/2004 của UBND Tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng

- ✓ Quyết định số 3455/QĐ-UBND ngày 04/8/2004 của UBND Tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật
- ✓ Quyết định số 897/QĐ-UBND ngày 5/4/2005 của UBND Tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt giá thu tiền sử dụng đất.
- ✓ Quyết định số 1356/QĐ-UBND ngày 5/5/2005 của UBND Tỉnh Quảng Nam về việc thu hồi đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất
- ✓ Quyết định số 4722/QĐ-UBND ngày 22/12/2005 của UBND Tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt bổ sung phương án bồi thường giải phóng mặt bằng
- ✓ Quyết định số 3588/QĐ-UBND ngày 14/12/2006 của UBND Tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt Hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công và dự toán
- ✓ Quyết định số 543/QĐ-UBND ngày 18/02/2008 của UBND Tỉnh Quảng Nam về việc chuyển giao nhiệm vụ chủ đầu tư cho Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- ✓ Quyết định số 166/QĐ-UBND ngày 10/11/2008 của UBND Tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết 1/500

6.1.6 Dự án Chung cư cao cấp Lương Định Của



Hình 8: Dự án Chung cư cao cấp Lương Định Của

- **Vị trí:** 3/6B Lương Định Của, P. Bình Khánh, Q.2, TP. HCM
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín với tỷ lệ sở hữu là 100%
- **Quy mô dự án:** Dự án có diện tích 2.848,3 m², được thiết kế xây dựng chung cư cao cấp 15 tầng, bao gồm 02 tầng Thương mại dịch vụ và 13 tầng căn hộ (tổng cộng 107 căn hộ).
- **Tổng vốn đầu tư của dự án:** 301.759 triệu đồng
- **Thời gian thực hiện dự án:** 2011-2012, dự kiến sẽ triển khai xây dựng dự án vào đầu năm 2011.
- **Tiến độ triển khai dự án:** Khu đất thuộc sở hữu của Sacomreal và đã được cấp sổ đỏ.

- **Hồ sơ pháp lý:**

- ✓ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất do UBND Quận 2 – TP.HCM cấp ngày 26/5/2006 với diện tích là 2.848,3 m².

6.1.7 Dự án Khu dân cư GreenField



Hình 9: Dự án Khu dân cư GreenField

- **Vị trí:** Phường Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức, TP. HCM
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín và Công ty NVT, trong đó tỷ lệ sở hữu của Sacomreal là 80%
- **Quy mô dự án:** Dự án có diện tích 99.621 m², dự kiến sẽ xây dựng một khu dân cư phức hợp bao gồm các khu cao tầng từ 24 đến 32 tầng và khu biệt thự, bến du thuyền...
- **Tổng vốn đầu tư của dự án:** 2.118.350 triệu đồng
- **Thời gian thực hiện dự án:** 2012-2016
- **Tiến độ triển khai dự án:** Dự án đã đền bù được trên 84%, đang chuẩn bị hồ sơ xin giao đất và phê duyệt quy hoạch 1/500. Để tăng tính hiệu quả của dự án, Sacomreal đang tiến hành điều chỉnh quy hoạch nhằm chuyển một phần xây dựng nhà cao tầng thành khu biệt thự.
- **Hồ sơ pháp lý:**
 - ✓ Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh với N.V.T ngày 02/11/2007.
 - ✓ Công văn chấp thuận địa điểm đầu tư ngày 3385/TNMT-ĐTMT ngày 08/05/2008.

6.1.8 Dự án Trung tâm Thương mại Dịch vụ - Khách sạn Duy Hưng



Hình 10: Dự án Trung tâm Thương mại Dịch vụ - Khách sạn Duy Hưng

- **Vị trí:** 4/10A Lê Hồng Phong, Phường Đằng Hải, Quận Hải An, TP Hải Phòng. Đại lộ Lê Hồng Phong là trục đường dẫn đến sân bay Cát Bi, cửa ngõ thuận lợi đón đầu du khách. Cách trung tâm thành phố 05 phút đi ô tô, dự án thừa hưởng đầy đủ các tiện ích của trung tâm thành phố Hải Phòng như các khu thương mại, trường học và các tiện ích khác. Dự án đối diện siêu thị Big C và TD Plaza Hải Phòng (Parkson).
- **Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Duy Hưng với tỷ lệ góp vốn của Sacomreal là 90%.
- **Quy mô dự án:** Dự án xây dựng trên khu đất thuê 50 năm có diện tích 9.165 m², gồm 09 tầng khu khách sạn, 15 tầng cho thuê văn phòng và 05 tầng trung tâm thương mại.
- **Tổng vốn đầu tư của dự án:** 86.472 triệu đồng
- **Thời gian thực hiện dự án:** 2010-2012
- **Tiến độ triển khai dự án:** Dự án có thể xây dựng ngay, Sacomreal đang tiến hành thay đổi thiết kế.
- **Hồ sơ pháp lý:**
 - ✓ Giấy CN Quyền sử dụng đất số T00708 của Sở Tài Nguyên và Môi Trường 21/01/2009
 - ✓ Biên bản bàn giao đất cho Cty Duy Hưng (90% vốn của SCR)
 - ✓ Thông báo chấp thuận đầu tư và cơ chế chính sách ưu đãi cho dự án TTTM-DV KS cao cấp cho công ty Vân Hậu số 246/TB-UB của Sở Xây Dựng 29/04/2004

6.1.9 Dự án Khu liên hợp Thể dục thể thao và Dân cư Tân Thắng



Hình 11: Dự án Khu liên hợp Thể dục thể thao và Dân cư Tân Thắng

- **Vị trí:** Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án nằm cạnh sân bay Tân Sơn Nhất, khu công nghiệp Tân Bình, công viên phần mềm Quang Trung, nhiều nhà máy và công ty khác ... Giáp mặt tiền đường Bình Long về phía Tây, và mặt tiền đường 19/5 về hướng Bắc, được nối thông ra đường Tân Kỳ - Tân Quý về hướng Nam và Đường Lê Trọng Tấn về hướng Đông. Dự án giáp với quận Bình Tân và được kết nối với các quận thông qua các tuyến đường lớn: thứ nhất thông qua tuyến đường Tân Kỳ Tân Quý đi đến quận Tân Bình chỉ khoảng hơn 05 phút xe máy; tuyến thứ hai là thông qua đường Tây Thạnh kết nối với đường Trường Chinh đi về quận 12 chưa đến 10 phút xe máy.
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng, trong đó tỷ lệ sở hữu của Sacomreal là 30%
- **Quy mô dự án:** Dự án có diện tích 82,5 ha dự kiến sẽ xây dựng các hạng mục như: khu dân cư, trung tâm thương mại, trường học, khu văn hóa - thể thao, công viên...
- **Tổng vốn đầu tư của dự án:** 22.494.430 triệu đồng
- **Thời gian thực hiện dự án:** Quý 3/2010 – Quý 4/2017
- **Tiến độ triển khai dự án:** Dự án đã được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao đất và đã hoàn tất đền bù, đang chuẩn bị các thủ tục để quý 3 năm 2010 tiến hành khởi công xây dựng.
- **Hồ sơ pháp lý:**
 - ✓ Quyết định về giao đất cho công ty CP đầu tư BĐS Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng để đầu tư xây dựng khu liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng số 5857/QĐ-UBND ngày 23/12/2009.

- ✓ Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 khu liên hợp văn hóa thể thao và dân cư Tân Thăng số 4324/QĐ-UBND ngày 10/11/2009 (phần quy hoạch sử dụng đất và giao thông).
- ✓ Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 khu liên hợp văn hóa thể thao và dân cư Tân Thăng số 307/QĐ-UBND ngày 29/01/2010 (phần hạ tầng).
- ✓ Thông báo số 807/TB-VP ngày 02/11/2009 của Văn phòng UBND TP.HCM nội dung kết luận cuộc họp của Phó Chủ tịch Thường trực UBND Thành phố Nguyễn Thành Tài về việc chấp thuận chủ trương chuyển giao trách nhiệm tiếp tục thực hiện dự án Khu liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thăng tại phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú từ công ty cổ phần địa ốc Sài Gòn Thương Tín cho đơn vị trực thuộc là công ty cổ phần đầu tư bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thăng.
- ✓ Quyết định số: 758/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2009 của Ủy ban nhân dân quận Tân Phú về việc phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu liên hợp Văn hóa – Thể thao và dân cư Tân Thăng phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú.

6.1.10 Dự án Chung cư Hoàng Hoa Thám



Hình 12: Dự án Chung cư Hoàng Hoa Thám

- **Vị trí:** 171A Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án cách trung tâm 7,5km, cách sân bay Tân Sơn Nhất 03km. Kết nối giao thông thuận tiện nhờ 4 phía dự án đều có đường lưu thông, dự án kết nối với tuyến đường lớn như Hoàng Hoa Thám, Cộng Hòa.
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần May Tiến Phát, trong đó tỷ lệ sở hữu của Sacomreal là 61,4%

- **Quy mô dự án:** dự án có diện tích 7.834 m², xây dựng chung cư gồm 01 tầng hầm, 01 tầng thương mại dịch vụ, 13 tầng căn hộ và 01 tầng sân thượng với tổng diện tích xây dựng là 46.935 m²
- **Tổng vốn đầu tư của dự án:** 557.972 triệu đồng
- **Thời gian thực hiện dự án:** Quý 3/2010 – Quý 3/2012
- **Tiến độ triển khai dự án:** Dự án thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát (Sacomreal nắm giữ 61,4% cổ phần). Đang tiến hành điều chỉnh lại thiết kế để phù hợp với tình hình thị trường và đang trình phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng 1/500. Dự kiến đến cuối 2010 sẽ xây xong phần móng và triển khai kinh doanh bán hàng.
- **Hồ sơ pháp lý:**
 - ✓ Công văn số 6598/UBND-ĐTMT ngày 11/12/2009 của UBND TP.HCM Về chấp thuận địa điểm đầu tư xây dựng chung cư tại phường 13, quận Tân Bình cho Công ty CP May Tiến Phát
 - ✓ Công văn số 1636/UBND-ĐT ngày 21/11/2008 của UBND Q.Tân Bình về việc thỏa thuận các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và quy mô dân số tại khu đất dự kiến xây dựng Chung cư cao tầng tại số 171A Hoàng Hoa Thám, phường 13, quận Tân Bình của Công ty CP May Tiến Phát.
 - ✓ Công văn 1107/UBND-ĐT của UBND Q.Tân Bình ngày 22/8/2008 về việc thỏa thuận quy hoạch xây dựng tại 171A Hoàng Hoa Thám, phường 13, quận Tân Bình của Công ty May Tiến Phát
 - ✓ Công văn 8640/TNMT-QHSDD Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tp.HCM ngày 27/11/2009 Về hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của Công ty CP May Tiến Phát tại phường 13, quận Tân Bình.

6.1.11 Dự án Tàn Đà Plaza

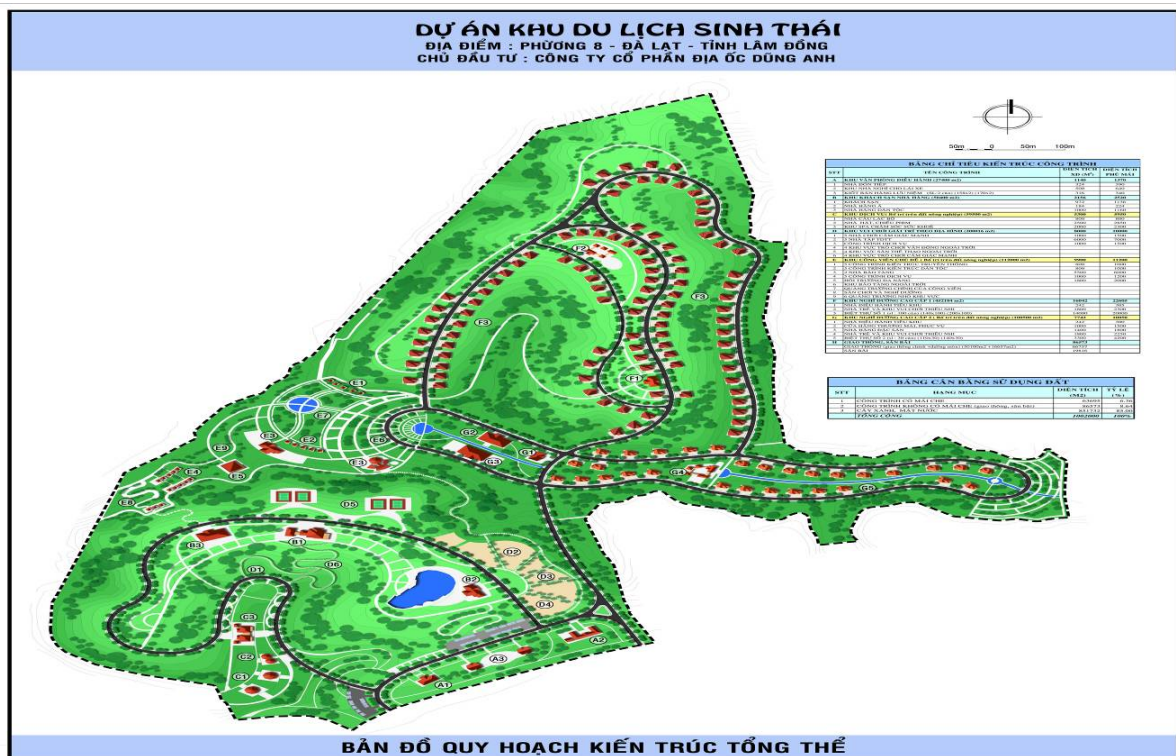


Hình 13: Dự án Tàn Đà Plaza

- **Vị trí:** Giao lộ Tàn Đà – Hàm Tử - Hải Thượng Lãn Ông, Phường 10, Quận 5, Tp. HCM . Dự án được hưởng các tiện ích như gần bệnh viện Chợ Rẫy, bệnh viện Nguyễn Tri Phương và nhiều bệnh viện khác trên địa bàn Quận 5. Cách quận 1 chỉ 02km và nằm trên đại lộ Đông Tây. Các yếu tố này sẽ thuận lợi cho việc phát triển dự án quy mô lớn, với vị trí tiếp giáp với nhiều quận nội thành khác, liên kết dễ dàng với khu vực xung quanh trong bán kính 03km. Dự án nằm trong khu vực “Trung tâm đại học của Thành phố” với các trường đại học đầu ngành như: Đại học Sư phạm, Đại học Khoa học tự nhiên, Đại học Y Dược, Đại học Sài Gòn...
- **Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh BĐS Hùng Anh 5, trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh góp vốn 90%, Sacomreal chiếm tỷ lệ vốn góp trong Công ty Hùng Anh là 35%.
- **Quy mô dự án:** Dự án xây dựng cao ốc 36 tầng trên diện tích 5.077 m² với diện tích sàn xây dựng là 65.578 m², bao gồm 04 tầng hầm, 05 tầng thương mại dịch vụ và 31 tầng căn hộ.
- **Tổng vốn đầu tư của dự án:** 1.177.824 triệu đồng
- **Thời gian thực hiện dự án:** 2011 - 2015
- **Tiến độ triển khai dự án:** Đã đền bù khoảng 90% và sẽ hoàn tất đền bù trong năm 2010, đang trong giai đoạn thiết kế và sẽ khởi công xây dựng đầu năm 2011.
- **Hồ sơ pháp lý:**

- ✓ Công văn số 3203/UB-ĐT ngày 30/05/2005 của UBND TPHCM về chấp thuận chủ trương cho công ty Quản lý và Phát triển nhà quận 5 thực hiện dự án Khu liên hợp nhà ở, văn phòng – thương mại Tản Đà – Hàm Tử phường 10 quận 5.
- ✓ Công văn số 012/QLPTN ngày 11/11/2008 của Công ty Quản Lý và Phát triển nhà Quận 5 về chấp thuận chấp thuận hợp tác với Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hùng Anh thực hiện dự án Khu liên hợp nhà ở, văn phòng – thương mại Tản Đà – Hàm Tử phường 10 quận 5
- ✓ Hợp đồng liên doanh số 05/HĐHTĐT/QLPTN/2007 ngày 26/11/2007 giữa Công ty Quản Lý và Phát triển nhà Quận 5 và Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hùng Anh về đầu tư xây dựng Khu liên hợp nhà ở, văn phòng – thương mại Tản Đà – Hàm Tử phường 10 quận 5
- ✓ Công văn số 317/VP-TH ngày 07/11/2008 của Văn phòng HĐND và UBND quận 5 về chấp thuận chủ trương cho Công ty Quản Lý và Phát triển nhà Quận 5 hợp tác đầu tư để tiến hành thực hiện dự án Khu liên hợp nhà ở, văn phòng – thương mại Tản Đà – Hàm Tử phường 10 quận 5.

6.1.12 Dự án Khu du lịch Đồi Thống Nhất



Hình 14: Dự án Khu du lịch Đồi Thống Nhất

- **Vị trí:** Đồi Thống Nhất, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng. Phía Bắc: giáp khoảng 11 và phần còn lại của khoảng 6, tiểu khu 144B. Phía Đông: giáp Hồ Đa Thiện và Đồi Mộng Mơ, Thung Lũng Tình yêu. Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện hữu đường Thánh Mẫu và phần diện tích còn lại của khoảng 6 tiểu khu 144B. Phía Nam: Giáp đường Thánh Mẫu và Mai Anh Đào. Dự án kết nối giao thông thuận tiện, cơ sở hạ tầng hoàn thiện, cách trung tâm thành phố Đà Lạt khoảng 05km, cách sân bay Liên Khương khoảng 30km.
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Dũng Anh, trong đó tỷ lệ sở hữu của Sacomreal là 25%

- **Quy mô dự án:** Dự án có diện tích 100ha, là đất thuê 50năm và trả tiền hàng năm, xây dựng khu công viên chuyên đề, khu giải trí địa hình và khu biệt thự.
- **Tổng vốn đầu tư của dự án:** 1.618.248 triệu đồng
- **Thời gian thực hiện dự án:** 2012 – 2016
- **Tiến độ triển khai dự án:** Dự án đã có giấy chứng nhận đầu tư, đang hoàn thành việc đền bù và triển khai xây dựng khai thác theo từng giai đoạn.
- **Hồ sơ pháp lý:**
 - ✓ Công văn số 7388/UBND-TH ngày 25 tháng 10 năm 2007 do UBND tỉnh Lâm Đồng gửi Công ty Cổ phần Thương mại Hùng Cường về việc đồng ý chủ trương cho Công ty Hùng Cường lập dự án đầu tư du lịch.
 - ✓ Công văn số 164/UBND-TH ngày 09 tháng 01 năm 2008 do UBND tỉnh Lâm Đồng gửi Công ty Cổ phần Thương mại Hùng Cường và Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh về việc thống nhất chủ trương cho Công ty Cổ phần Thương mại Hùng Cường đổi tên chủ đầu tư thực hiện dự án.
 - ✓ Công văn số 5431/UBND ngày 04 tháng 08 năm 2008 do UBND tỉnh Lâm Đồng gửi Sở Kế hoạch Đầu tư và Công ty CP địa ốc Dũng Anh về việc cấp giấy chứng nhận đầu tư dự án khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng đồi Thống Nhất.

6.1.13 Dự án Khu du lịch Cù Lao Mỹ Phước



Hình 15: Dự án Khu du lịch Cù Lao Mỹ Phước

- **Vị trí:** Cù lao Mỹ Phước, xã Mỹ An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An. Với vị trí giao thông thuận lợi, cách thành phố Hồ Chí Minh khoảng 25km, dự án hứa hẹn sẽ là nơi vui chơi, nghỉ ngơi, giải trí cho du khách từ các miền, nhất là thành phố Hồ Chí Minh, trong khi nhu cầu của người dân ngày càng tăng cao. Dự án tọa lạc tại huyện Thủ Thừa có quốc lộ 1A, Quốc lộ 62 chạy qua, trong tương lai gần Quốc lộ N2 và đường cao tốc sẽ được đầu tư xây dựng, là các trục giao thông vô cùng quan trọng trong xây dựng kinh tế kết hợp với quốc phòng, mặt khác hệ thống giao thông đường thủy rất thuận lợi cho việc kết nối Thị xã Tân An và thành phố Hồ Chí Minh.

- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Du Lịch Thương Tín, trong đó tỷ lệ sở hữu của Sacomreal là 60%.
- **Quy mô dự án:** Dự án có diện tích 295ha, dự kiến xây dựng và quy hoạch thành một khu "Tiểu đồng bằng Sông Cửu Long"
- **Tổng vốn đầu tư của dự án:** 2.301.614 triệu đồng
- **Thời gian thực hiện dự án:** 2012 – 2016
- **Tiến độ triển khai dự án:** Dự án đang xin giấy chứng nhận đầu tư, thực hiện công tác đền bù, thực hiện hợp tác với các đối tác chuyên kinh doanh dịch vụ du lịch.
- **Hồ sơ pháp lý:**
 - ✓ Công văn số 112/UBND của UBND huyện Thủ Thừa ngày 26/3/2008 về việc chấp thuận địa điểm đầu tư Khu tái định cư Khu Du lịch sinh thái Cù Lao Mỹ Phước.

6.1.14 Dự án Nhà máy Điện gió Phước Dân



Hình 16: Dự án Nhà máy Điện gió Phước Dân

- **Vị trí:** Xã Phước Thái, Phước Hậu, Phước Hữu và thị trấn Phước Dân, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Năng Lượng Thương Tín, trong đó tỷ lệ sở hữu của Sacomreal là 51%
- **Quy mô dự án:** Dự án được triển khai trên đất thuê 50 năm có diện tích 96,5ha. Xây dựng 25 turbine với tổng công suất 50MW.
- **Tổng vốn đầu tư của dự án:** 1.178.000 triệu đồng
- **Thời gian thực hiện dự án:** 2012 – 2016
- **Tiến độ triển khai dự án:** Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư, chủ đầu tư đang khảo sát thực hiện công tác đền bù. Sacomreal đang tìm các đối tác chuyên ngành điện gió để cùng hợp tác phát triển dự án.
- **Hồ sơ pháp lý:**
 - ✓ Chứng nhận đầu tư số 43121000053 ngày 16/12/2008 của UBND tỉnh Ninh Thuận cấp cho Công ty Cổ phần Năng Lượng Thương Tín được thực hiện dự án đầu tư "Nhà máy điện gió Phước Dân".

6.2 Doanh thu và lợi nhuận của Công ty qua các năm

Bảng 7: Tình hình hoạt động kinh doanh 2008-2009, Quý I/2010

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	% Tăng/giảm	Quý I/2010
Doanh thu thuần	92.527	108.865	17,66	556.259
Lợi nhuận gộp	38.913	57.568	47,94	76.053
Lợi nhuận trước thuế	5.392	76.095	1.311	29.147
Lợi nhuận sau thuế	128	53.522	41.714	22.101
Tỷ suất LNST/DT thuần	0,14%	49,16%		3,97%

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2008, 2009; BCTC Quyết toán hợp nhất Quý I/2010

Tình hình kinh tế năm 2008 vô cùng khó khăn do cuộc khủng hoảng kinh tế thế giới, lãi suất thị trường tăng mạnh, có lúc lên trên 20%/năm, thị trường bất động sản gần như đóng băng. Vì vậy hoạt động kinh doanh bất động sản của Sacomreal cũng tạm thời bị đình trệ theo thị trường. Tuy nhiên, Sacomreal đã thay đổi chiến lược để phù hợp với tình hình thị trường, tập trung vào các mảng cung cấp dịch vụ. Bên cạnh đó, Sacomreal cũng chuyển vốn sang đầu tư cho vay vốn ngắn hạn, gửi ngân hàng, đầu tư liên doanh liên kết để sử dụng vốn có hiệu quả hơn.

Trong năm 2008-2009, doanh thu từ hoạt động tài chính đóng góp tỷ trọng khá lớn trong hoạt động kinh doanh của Sacomreal, trong đó chủ yếu là lãi tiền gửi, lãi cho vay; lãi từ chênh lệch mua, bán chứng khoán, chuyển nhượng vốn góp; cổ tức và lợi nhuận được chia.

Từ nửa cuối năm 2009 đến nay, cùng với những dấu hiệu cho thấy sự hồi phục của nền kinh tế, thị trường bất động sản dần dần sôi động trở lại. Để đón đầu xu thế mới, Sacomreal tập trung vốn để thực hiện các dự án, chuẩn bị sản phẩm tung ra thị trường. Doanh thu từ quý I năm 2010 chủ yếu từ hoạt động kinh doanh bất động sản.

6.3 Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận

Bảng 8: Cơ cấu doanh thu

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2008		Năm 2009		Quý I/2010	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
	TỔNG DOANH THU	92.545	100%	108.868	100%	556.259	100%
1	Doanh thu từ bán hàng hóa	36.107	39,02%	31.410	28,85%	539.177	96,93%
2	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	56.438	60,98%	77.458	71,15%	17.083	3,07%
a	Môi giới BĐS, phí chuyển nhượng, quản lý hồ sơ	31.020	33,52%	54.147	49,74%	14.854	2,67%

<i>b</i>	<i>Chuyển quyền sử dụng đất</i>	<i>0</i>	<i>0,00%</i>	<i>12.887</i>	<i>11,84%</i>	<i>0</i>	<i>0,00%</i>
<i>c</i>	<i>Đào tạo, cho thuê văn phòng, quản lý tòa nhà...</i>	<i>4.260</i>	<i>4,60%</i>	<i>5.302</i>	<i>4,87%</i>	<i>962</i>	<i>0,17%</i>
<i>d</i>	<i>Nhận gia công</i>	<i>10.701</i>	<i>11,56%</i>	<i>1.009</i>	<i>0,93%</i>	<i>0</i>	<i>0,00%</i>
<i>e</i>	<i>Thẩm định giá</i>	<i>2.589</i>	<i>2,80%</i>	<i>0</i>	<i>0,00%</i>	<i>0</i>	<i>0,00%</i>
<i>f</i>	<i>Dịch vụ khác (thiết kế)</i>	<i>7.868</i>	<i>8,50%</i>	<i>4.113</i>	<i>3,78%</i>	<i>1.267</i>	<i>0,23%</i>
	Các khoản giảm trừ	-19	-0,02%	-3	0,00%	0	0,00%
	DOANH THU THUẦN	92.527	99,98%	108.865	100%	556.259	100%

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2008, 2009; BCTC Quyết toán hợp nhất Quý I/2010

Năm 2008-2009 doanh thu của Công ty chủ yếu là hoạt động cung cấp dịch vụ, bao gồm các mảng chính: Môi giới bất động sản, thu phí chuyển nhượng, quản lý hồ sơ; Chuyển quyền sử dụng đất; Đào tạo, cho thuê văn phòng, quản lý tòa nhà; Nhận gia công; Dịch vụ thẩm định giá và các dịch vụ khác. Doanh thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ đóng góp từ 60-70% trên tổng doanh thu từ hoạt động kinh doanh của Công ty.

Quý 1 năm 2010, Công ty đẩy mạnh hoạt động kinh doanh bán các sản phẩm bất động sản của Công ty nên doanh thu từ bán hàng hóa tăng mạnh lên 539.177 triệu đồng, đóng góp đến 97% tổng doanh thu từ hoạt động kinh doanh.

Bảng 9: Doanh thu thuần và lợi nhuận gộp qua các năm

Đvt: triệu đồng

ST T	Chi tiêu	Năm 2008		Năm 2009		Quý I/2010	
		Giá trị	Tỷ trọng trên DTT	Giá trị	Tỷ trọng trên DTT	Giá trị	Tỷ trọng trên DTT
1	Doanh thu thuần	92.527	100%	108.865	100%	556.259	100%
2	Giá vốn hàng bán	53.614	57,94%	51.296	47,12%	480.206	86,33%
3	Lợi nhuận gộp	38.913	42,06%	57.568	52,88%	76.053	13,67%

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

Vì hoạt động cung cấp dịch vụ chiếm từ 60-70% trên tổng doanh thu của Công ty năm 2008 và 2009 nên tỷ suất lợi nhuận biên (lợi nhuận gộp/doanh thu thuần) trong 2 năm này là khá cao. Năm 2008, tỷ suất lợi nhuận biên của Công ty là 42% và tỷ số này tăng lên gần 53% trong năm 2009.

Tuy nhiên trong quý 1/2010 Công ty đẩy mạnh hoạt động kinh doanh và bán hàng hóa bất động sản (có tỷ suất lợi nhuận biên thấp hơn) nên lợi nhuận gộp của Công ty trong 3 tháng đầu năm chỉ đạt khoảng 13,7% doanh thu thuần.

6.4 Các yếu tố đầu vào và ảnh hưởng của yếu tố đầu vào đến doanh thu và lợi nhuận

6.4.1 Các yếu tố đầu vào

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, do tính đặc thù của lĩnh vực sản xuất kinh doanh nên các yếu tố đầu vào chính của Sacomreal là các quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch, các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng trên đất.

Chi phí của những nguồn đầu vào này chủ yếu là giá trị quyền sử dụng đất bao gồm tiền bồi thường, hỗ trợ người dân để giải tỏa mặt bằng trong dự án đã được phê duyệt. Để chủ động trong việc thực hiện dự án, Sacomreal tự thỏa thuận với người dân về giá bồi thường hỗ trợ và nó phụ thuộc rất nhiều vào địa điểm dự án, xu hướng của thị trường.

Ngoài chi phí đền bù giải tỏa, yếu tố đầu vào quan trọng khác của Sacomreal là giá trị các hợp đồng ký kết với các nhà thầu, các nhà tư vấn trong việc tư vấn, giám sát, thi công các công trình xây dựng trong dự án.

6.4.2 Ảnh hưởng của yếu tố đầu vào đến doanh thu và lợi nhuận

Giá đền bù giải tỏa mặt bằng biến động liên tục theo từng thời điểm, ảnh hưởng rất lớn đối với doanh thu và lợi nhuận của công ty. Nhận thức rõ tầm quan trọng của việc tìm kiếm và mở rộng nguồn đất sạch phục vụ cho hoạt động kinh doanh lâu dài, Sacomreal không ngừng tìm kiếm mở rộng quỹ đất sạch chi phí thấp tại những vị trí tiềm năng để tạo nguồn quỹ đất ổn định cho hoạt động kinh doanh của Công ty và có thể mang đến cho khách hàng những sản phẩm chất lượng cao với mức giá hợp lý.

Ngoài ra, đối với các dự án xây dựng chung cư, vật liệu xây dựng là yếu tố đầu vào chiếm tỷ lệ cao trong giá thành sản phẩm nên những biến động về giá cả nguyên vật liệu đều có ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận. Giá cả vật liệu xây dựng tăng làm tăng chi phí đầu vào nhưng giá bán đầu ra đã được ấn định trước hoặc không thể tăng tương ứng, do vậy đã làm tăng chi phí của hoạt động thi công xây lắp, ảnh hưởng đến chi phí thực hiện các dự án bất động sản và ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty.

Đối với các dự án xây dựng chung cư, Sacomreal sẽ huy động vốn từ khách hàng theo tiến độ xây dựng để cân đối nguồn vốn. Việc xác định giá bán trước khi sản phẩm hoàn thành sẽ có ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty nếu như trong quá trình xây dựng giá cả nguyên vật liệu có sự đột biến, hoặc phát sinh một số yếu tố chi phí đầu vào khác chưa lường trước được. Vì vậy, Sacomreal tìm kiếm và ký kết các hợp đồng trọn gói với các nhà thầu lớn, uy tín để bảo đảm tính ổn định về giá cả nguyên vật liệu. Thêm vào đó, Sacomreal có chính sách bán hàng linh hoạt thích hợp tùy từng thời điểm để hạn chế biến động giá vật tư.

6.5 Chi phí sản xuất

Bảng 10: Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu (*)	Năm 2008		Năm 2009		Quý I/2010	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1	Giá vốn hàng bán	53.614	8,4%	51.296	21,1%	480.206	87,4%
2	Chi phí bán hàng	9.759	1,5%	30.397	12,5%	9.357	1,7%

3	Chi phí quản lý	87.569	13,8%	62.852	25,9%	16.556	3,0%
4	Chi phí tài chính (**)	484.619	76,3%	98.043	40,4%	43.375	7,9%
TỔNG CỘNG		635.561	100,0%	242.588	100,0%	549.494	100,0%

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC Quyết toán hợp nhất Quý 1/2010

(*) Do năm 2008-2009, hoạt động của Sacomreal chủ yếu là từ hoạt động tài chính trong khi hoạt động kinh doanh chính của Công ty là không đáng kể, chi phí tài chính lớn hơn gấp nhiều lần doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh. Vì vậy, chúng tôi không đưa ra chỉ tiêu tính tỷ trọng các chi phí trên doanh thu thuần mà chỉ tính tỷ trọng các chi phí thành phần trong tổng chi phí

(**) Chi phí hoạt động tài chính năm 2008, 2009 đã bao gồm việc trích lập khoản dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính.

Sacomreal quản lý chi phí thông qua việc thiết lập kế hoạch ngân sách hàng năm. Kế hoạch ngân sách chi tiết đến từng bộ phận, phòng ban của Công ty. Kế hoạch ngân sách sau khi được duyệt sẽ được kiểm soát theo chế độ phân cấp ủy quyền của Công ty.

6.6 Trình độ công nghệ - Phát triển dự án

Sacomreal sử dụng nguồn nhân lực của Công ty để thực hiện phát triển dự án từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư bao gồm: đền bù, thiết kế sơ phát, các thủ tục pháp lý cho dự án. Đến giai đoạn triển khai thiết kế cơ sở, thiết kế thi công, xây dựng và giám sát xây dựng công trình đều sử dụng các nhà tư vấn và nhà thầu bên ngoài công ty.

Các dự án đầu tư của Sacomreal đều thực hiện theo quy trình đầu tư dự án do công ty ban hành.

Trình độ nhân sự của Sacomreal trong phát triển dự án: đều tuân theo các tiêu chí tuyển dụng những người có chuyên môn sâu, có kinh nghiệm và những chuyên gia hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư dự án.

Đối với trình độ các nhà thầu phụ: Sacomreal theo tiêu chí chọn những nhà thầu phụ có kinh nghiệm và có thương hiệu uy tín trên thị trường.

Một số các nhà thầu mà Sacomreal đang ký hợp đồng:

- Công ty CP APAVE Việt Nam & Đông Nam Á .
- Công ty CP Bê tông 620 Châu Thới.
- Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa Ốc Tân Kỳ.
- Công ty TNHH Thương mại xây dựng PCCC Thăng Long.
- Công ty CP Xây dựng Việt Trần.
- Công ty CP Đầu tư Hoa Hồng (Rosaco).
- Công ty TNHH Xây dựng Á Châu (ACB).
- Công ty Kiểm định Xây dựng Sài Gòn (SCQC).

Một số công ty tham gia tư vấn cho Sacomreal:

- Công ty HASKONING (Hà Lan)
- Công ty NIKKEN SEKKEI (Nhật Bản)
- Công ty HOK (Mỹ)
- Công ty AEDAS (Anh)
- Công ty ARDOR (Việt Nam)
- Công ty KIELER (Đan Mạch)
- Công ty AECOM (Mỹ)
- Công ty BELT COLLINS (Mỹ)

6.7 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm

Hệ thống quản lý chất lượng của Sacomreal đạt được chứng nhận theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 vào ngày 22/5/2009 do tổ chức Bureau Veritas Việt Nam (Tổ chức giám định chất lượng dịch vụ công nghiệp của Pháp), góp phần nâng cao thương hiệu Sacomreal trong phạm vi quản lý kinh doanh bất động sản và đầu tư xây dựng.

Song song đó việc chú trọng xây dựng các quy trình, quy chế với quyết tâm hạn chế triệt để rủi ro, thể hiện tính nhịp nhàng, chặt chẽ qua các quy trình mà Sacomreal đang áp dụng đã phát huy được tính kiểm soát từ công tác đánh giá lựa chọn nhà thầu đảm bảo các tiêu chí chọn lựa nghiêm ngặt ngay từ ban đầu được đáp ứng; công tác giám sát chặt chẽ các nhà thầu thực hiện việc xây dựng để đảm bảo kiểm soát khối lượng và chất lượng, tiến độ, chi phí, an toàn lao động và vệ sinh môi trường, nhà thầu thực hiện theo hợp đồng; công tác kiểm soát hồ sơ chất lượng công trình; công tác bàn giao nhà trong điều kiện đã kiểm tra kỹ lưỡng sản phẩm trước khi bàn giao đến công tác bảo hành, bảo trì cho khách hàng.

Bên cạnh đó việc kiểm soát nội bộ chặt chẽ đã hạn chế những rủi ro, đảm bảo tính tuân thủ, kỷ luật cao độ cho hệ thống và công tác đánh giá nội bộ được triển khai định kỳ đảm bảo hệ thống được thực hiện và duy trì một cách hiệu lực.

Không dừng lại ở những thành quả hiện tại mà Sacomreal còn chủ động định hướng hoạt động nâng cao giá trị nội lực, giành được lòng tin và sự ưu ái của khách hàng nhiều hơn, không ngừng cải tiến để thỏa mãn khách hàng như chính sách chất lượng đề ra” Uy tín trong giao kết – Chất lượng trong sản phẩm là yếu tố quyết định thành công của Sacomreal”.

6.8 Hoạt động truyền thông tiếp thị

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

6.8.1 Các hoạt động xây dựng thương hiệu Sacomreal

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

Hệ thống lại hệ thống nhận diện, chuẩn hóa website theo hướng chuyên nghiệp hóa về mặt hình ảnh nhà đầu tư – phát triển bất động sản, xây dựng hệ thống thông tin nội bộ gồm Bản tin Bất động sản Sacomreal, bảng giá bất động sản tuần... Sacomreal đã cung cấp các thông tin chuyên sâu và đầy đủ về hoạt động của Công ty, dự án đang đầu tư, kinh doanh và môi giới, các thông tin về thị trường bất động sản để các đối tác, khách hàng có thể dễ dàng cập nhật thông tin cũng như tìm kiếm các thông số làm cơ sở cho việc tính toán và ra quyết

định đầu tư của cá nhân.

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

Bên cạnh đó, Sacomreal đã từng bước chuẩn hoá thương hiệu theo quy định của Tập đoàn Sacombank, phát triển thương hiệu thông qua giới thiệu và bán chéo sản phẩm, dịch vụ với các đơn vị thành viên của Tập đoàn.. Và trong bối cảnh kinh tế khó khăn, công tác phát triển thương hiệu đã lồng ghép với quá trình triển khai dự án nhằm tiết giảm chi phí và từng bước đề cao ý thức trách nhiệm của mỗi CBNV, xây dựng ý thức về thương hiệu trong nội bộ với mong muốn mỗi nhân viên trở thành người PR chuyên nghiệp cho Công ty.

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

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

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

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

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

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

Xây dựng hệ thống sàn giao dịch đạt chuẩn của Bộ Xây dựng, đảm bảo thông tin dự án, tài liệu về dự án được trưng bày đầy đủ, thẩm mỹ và chuyên nghiệp tại sàn giao dịch. Hệ thống sàn giao dịch của Sacomreal đã đạt được giải thưởng Sàn giao dịch tiêu biểu năm 2009. Các dự án được giao dịch qua sàn lại một lần nữa được khẳng định chất lượng nhờ vào uy tín của Sacomreal.

6.9 Nhãn hiệu thương mại

- Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số: 93552

- Cấp theo Quyết định số: 20119/QĐ-SHTT, ngày 24/12/2007



- Mẫu nhãn hiệu:
- Màu sắc nhãn hiệu: Xanh da trời đậm, xanh da trời nhạt, vàng, trắng.
- Logo của Sacomreal thể hiện hình ảnh cô đọng nhất về thương hiệu Sacomreal. Logo của Sacomreal có đường ngang màu vàng, 03 hình vòng cung được xếp theo thứ tự, bên dưới là chữ Sacomreal tượng trưng cho:
 - Đường ngang màu vàng thể hiện nền móng vững chắc cho một căn nhà, cho sự phát triển ổn định và vững chắc của một doanh nghiệp;
 - Chữ Sacomreal là sản phẩm mang thương hiệu Sacomreal, là những con người đang làm việc dưới mái nhà Sacomreal;
 - Hình vòng cung tượng trưng cho hình ảnh mái nhà vững chắc.
- Những sản phẩm, những con người với nhiều thể hệ mang tên Sacomreal cùng sống chung trong một mái nhà dưới sự che chở và bảo vệ vững chắc.
- Màu sắc trên logo Sacomreal thể hiện những triết lý kinh doanh của Sacomreal:
 - **Màu xanh hoà bình:** thể hiện sự năng động, hoà bình và hy vọng vào tương lai như câu slogan "Vững tin vào tương lai" của Sacomreal. Qua đó, Sacomreal muốn nói lên triết lý kinh doanh quan trọng nhất của mình là bảo đảm sự an tâm cho khách hàng trước những rủi ro của thị trường;
 - **Màu vàng:** thể hiện sự sung túc, thịnh vượng với quan niệm Sacomreal luôn là bạn đồng hành, giúp khách hàng thành đạt trong cuộc sống, đồng thời cũng thể hiện khách hàng hoàn toàn có thể tin tưởng vào nền móng vững chắc của Sacomreal, đúng với tâm niệm "Tất cả vì chất lượng và giá trị gia tăng trên từng sản phẩm mang thương hiệu Sacomreal".

6.10 Danh sách các hợp đồng đã và đang thực hiện

Bảng 11: Danh sách các hợp đồng lớn đã và đang thực hiện

STT	Số HĐ	Nội dung HĐ	Đối tác	Giá trị HĐ (triệu đồng)	Tỷ lệ góp vốn SCR	Thời hạn HĐ
1	28/2007/HĐ ĐT ngày 15/06/2007	HĐ hợp tác đầu tư - kinh doanh DA Khu nhà ở Phú Mỹ, Q7, Tp. HCM	Công ty DV Công Ích Quận 4	1.125	50%	15/06/2007 đến khi hai bên hoàn tất nghĩa vụ và thanh quyết toán (dự kiến 05 năm)
2	585/2007/H ĐLK-TC ngày 12/12/2007	HĐ hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh (Tên DA: tạm gọi "Khu phức hợp Fortuna Garden")	Cty CP Tàu Cuốc - DRECO	500	60%	Từ tháng 12/2007 đến khi hai bên hoàn tất nghĩa vụ và thanh quyết toán (dự kiến 03-05 năm)
3	10/2009/HĐ ĐT ngày 11/03/2009	HĐ hợp tác đầu tư - kinh doanh DA 299 Tôn Thất Thuyết, P.1, Quận 4, Tp. HCM	Công ty DV Công Ích Quận 4	Thỏa thuận		Từ tháng 03/2009 đến khi hai bên hoàn tất nghĩa vụ và thanh quyết toán

STT	Số HĐ	Nội dung HĐ	Đối tác	Giá trị HĐ (triệu đồng)	Tỷ lệ góp vốn SCR	Thời hạn HĐ
4	016-HĐ/2007/Sacomreal - Generalimex ngày 02/10/2007	HĐ hợp tác kinh doanh DA Cao ốc VP Generalimex - Sacomreal Building, 66 PĐC, Q1, Tp. HCM	Cty CP XNK Tổng hợp II	85	100% chi phí đầu tư xây dựng	Từ tháng 10/2007 đến khi hai bên hoàn tất nghĩa vụ và thanh quyết toán
5	HĐ ký ngày 08/11/2007	HĐ hợp tác đầu tư - kinh doanh DA GreenField Villages	Cty CP NVT	993	80%	Từ tháng 11/2007 đến khi hai bên hoàn tất nghĩa vụ và thanh quyết toán
6	Ký ngày 10/03/2010	Hđ chuyển nhượng CP trong Công ty CP Đầu tư BĐS SGTĐ Tân Thăng	Cty TNHH Gamuda Land (HCMC) Sdn Bhd	1.070	90%	Từ tháng 03/2010 đến khi hai bên hoàn tất nghĩa vụ và thanh quyết toán

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong hai năm gần nhất

7.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

Bảng 12: Các chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	% tăng/giảm	Quý I/2010
Tổng giá trị tài sản	5.426.620	6.416.151	18,2	6.223.514
Doanh thu thuần	92.527	108.864	17,7	556.259
Doanh thu hoạt động tài chính	329.058	212.826	-35,3	22.403
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-213.976	79.101	n/a	29.169
Lợi nhuận khác	219.648	-11.697	n/a	-4.250
Lợi nhuận trước thuế	5.392	76.095	1.311	28.710
Lợi nhuận sau thuế	128	53.522	41.714	21.664
LNST của cổ đông Công ty mẹ	-1.129	53.030	n/a	21.535

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2008, 2009; BCTC Quyết toán hợp nhất Quý 1/2010

Ghi chú: n/a (not available) số liệu giữa 2 năm so sánh là số âm và số dương nên sự tăng giảm không có ý nghĩa

Bảng 13: Các chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	% tăng/giảm	Quý I/2010
Tổng giá trị tài sản	5.233.383	6.281.320	20,02	47.692.986
Doanh thu thuần	62.365	88.772	42,34	539.617
Doanh thu hoạt động tài chính	306.539	304.873	-0,54	23.904
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-216.537	131.150	n/a	25.059

Lợi nhuận khác	220.295	5.556	-97,48	-4.220
Lợi nhuận trước thuế	3.758	136.706	3.538	20.839
Lợi nhuận sau thuế	201	114.920	57.074	15.629
Tỷ lệ cổ tức	-	10%		-
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	87,02%		-

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2008, 2009 của Công ty mẹ; BCTC Quyết toán Quý 1/2010 của Công ty mẹ

Ghi chú: n/a (not available) số liệu giữa 2 năm so sánh là số âm và số dương nên sự tăng giảm không có ý nghĩa

Do cuộc khủng hoảng kinh tế tài chính năm 2008 và đặc thù của ngành bất động sản, các chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty biến động khá lớn qua các năm 2008-2009. Năm 2008-2009, thị trường bất động sản đóng băng nên hoạt động kinh doanh của Công ty cũng gặp nhiều khó khăn, đồng thời chi phí lãi vay tăng cao làm lợi nhuận của Công ty giảm đáng kể. Năm 2008, lợi nhuận sau thuế của Công ty là 128 triệu đồng và lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ bị âm 1.129 triệu đồng.

Trong năm 2009, để sử dụng nguồn vốn hiệu quả, Công ty chuyển hướng sử dụng vốn để cho vay và gửi ngân hàng. Vì vậy, kết quả kinh doanh của Công ty đã đạt nhiều dấu hiệu khả quan hơn. Nền kinh tế có nhiều biến động lớn giữa các năm nên kết quả hoạt động kinh doanh của Sacomreal cũng có những chênh lệch khá lớn.

Lợi nhuận sau thuế của riêng Sacomreal năm 2009 là 114.920 triệu đồng trong khi lợi nhuận sau thuế sau khi hợp nhất là 53.521 triệu đồng. Sự chênh lệch này được giải thích bởi sự hoạt động không hiệu quả của các công ty con và công ty liên kết trong giai đoạn khủng hoảng. Sacomreal đã thực hiện chi trả cổ tức năm 2009 là 10% bằng tiền mặt vào ngày 28/05/2010, vốn điều lệ tại thời điểm chi trả cổ tức là 1.000 tỷ đồng nên số tiền chi trả cổ tức là 100 tỷ đồng. Tỷ lệ lợi nhuận chi trả cổ tức năm 2009 là 87,02%.

Với những dấu hiệu ảm đạm lên của thị trường bất động sản kể từ giữa năm 2009, Sacomreal kỳ vọng sẽ có nhiều chuyển biến tích cực trong hoạt động kinh doanh và đầu tư bất động sản của Công ty.

7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2008-2009

7.2.1 Thuận lợi

Về khách quan

- Cùng với sự hội nhập quốc tế của Việt Nam và biến động kinh tế, chính trị thế giới trong những năm gần đây, Tp. Hồ Chí Minh là một trong những điểm đến an toàn thu hút đầu tư mạnh mẽ ở khu vực Châu Á. Ở thời điểm hiện tại và trong tương lai, nhiều tập đoàn quốc tế, công ty nước ngoài tìm kiếm cơ hội đầu tư làm tăng nguồn, đồng thời kéo theo sự gia tăng nhu cầu về bất động sản.
- Với cơ cấu dân số trẻ và tốc độ gia tăng dân số khu vực đô thị, Việt Nam đang chịu áp lực về nhu cầu nhà ở. Trong đó, Tp. Hồ Chí Minh với vai trò là trung tâm kinh tế trọng điểm phía Nam ngày càng thu hút đội ngũ lao động, trí thức ồ ạt từ các tỉnh thành trong cả nước với yêu cầu ổn định cuộc sống nhằm phục vụ cho quá trình làm việc lâu dài của đội ngũ lao động này. Đây là một trong những đối tượng khách hàng tiềm năng mà

Sacomreal đang hướng tới: lực lượng lao động trí thức trẻ, có nguồn thu nhập cao, muốn duy trì cuộc sống ổn định lâu dài ở Tp. Hồ Chí Minh.

- Chủ trương cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà gắn liền với quyền sử dụng đất và người nước ngoài được mua căn hộ trong 50 năm tạo thêm một số lượng khách hàng tiềm năng cho thị trường bất động sản.
- Với chủ trương giãn dân ra ngoại thành của UBND các tỉnh thành nhằm giải phóng các khu dân cư tại các quận trung tâm nội thành đang ngày càng chật chội, quá tải đã tạo thuận lợi cho thị trường khu vực ngoại thành có quỹ đất lớn, giá vừa phải và được quy hoạch cơ sở hạ tầng, kết nối giao thông tốt.
- Sau thời gian tạm lắng do khủng hoảng kinh tế, thị trường tài chính với các chính sách tài khóa, lãi suất bắt đầu hỗ trợ trở lại cho thị trường bất động sản trong việc tạo điều kiện thanh toán cho người mua nhà, đất để ở hoặc để kinh doanh.
- Thị trường đã có nhiều nét khả quan, nhu cầu nhà ở, văn phòng cho thuê, đầu tư bất động sản sẽ tăng lên trong thời gian tới cùng với sự phục hồi của nền kinh tế đã giúp cho hoạt động kinh doanh có những bước cải thiện rõ nét.

Về chủ quan

- Sacomreal đã có uy tín thương hiệu và tạo được sự quen thuộc trên thị trường bất động sản, sự tín nhiệm của khách hàng và nhà đầu tư, các đối tác.
- Chất lượng sản phẩm, dịch vụ được Sacomreal đặt lên hàng đầu là thuận lợi lớn khi tạo được niềm tin với khách hàng, nguồn khách hàng không ngừng tăng lên, các dự án của Sacomreal được khách hàng đón nhận nồng nhiệt.
- Sacomreal luôn chú trọng công tác xây dựng thương hiệu, quảng bá, tiếp thị song song với chiến lược giá và sản phẩm nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh trên thị trường.
- Bất động sản là lĩnh vực có hiệu suất lợi nhuận cao, các dự án đầu tư thành công đã mang lại dòng vốn dồi dào để Sacomreal tái đầu tư phát triển các dự án trong thời gian tới. Bên cạnh đó, Sacomreal có lợi thế tạo nguồn vốn đầu tư thông qua hợp tác với các đối tác chiến lược.
- Quỹ dự án của Sacomreal và các đối tác liên kết rất dồi dào với kế hoạch triển khai trung và dài hạn sẽ đảm bảo yếu tố nguồn cung sản phẩm và hoạt động của Công ty. Việc triển khai các dự án sẽ khẳng định vai trò Chủ đầu tư của Sacomreal trong tương lai rất gần.
- Là đơn vị phân phối sản phẩm chuyên nghiệp, đặc biệt là phân phối độc quyền, Sacomreal có lợi thế đẩy nhanh công tác bán hàng, tiêu thụ sản phẩm nhanh chóng, đảm bảo tính thanh khoản, huy động tài chính mạnh mẽ.

7.2.2 Khó khăn

- Sự xâm nhập ngày càng nhiều của các công ty bất động sản có yếu tố nước ngoài với tiềm lực hùng hậu về tài chính và bề dày kinh nghiệm phát triển dự án quốc tế tạo ra sự cạnh tranh ngày càng gay gắt trên thị trường bất động sản Việt Nam.
- Chi phí xây dựng ngày càng gia tăng do sự tăng giá vật liệu xây dựng, chi phí quản lý dẫn đến tăng chi phí giá vốn hàng bán, ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Trong thời gian qua, thị trường lắng xuống đã dẫn đến nguồn hàng tồn động nhiều, các dự án mới ra đời, nguồn cung dồi dào sẽ có nhiều lựa chọn cho khách hàng.
- Tuy thị trường đã có những lạc quan nhưng sự bất ổn của thị trường và dấu ấn của thời kỳ suy thoái khiến tâm lý người mua chưa ổn định, họ vẫn trong trạng thái theo dõi thị trường, thận trọng, không vội vàng đầu tư. Chu kỳ kinh tế của bất động sản ngắn tại Việt Nam cùng với các chính sách điều chỉnh sự phát triển nóng và non trẻ của thị trường đã ảnh hưởng đến sự hưng phấn của nhà đầu tư, đặc biệt trong những năm sắp tới khi thị trường được dự đoán là dần hồi phục.
- Chính sách về thuế thu nhập cá nhân đánh trên thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản và các thủ tục liên quan làm ảnh hưởng tâm lý đầu tư của các nhà đầu tư nhỏ lẻ, gây khó khăn trong quá trình bán hàng.
- Sự xuất hiện của các thị trường mới nổi như Đà Nẵng, Nha Trang... đã và đang tạo ra một kênh đầu tư mới cho nhà đầu tư.

8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

8.1 Triển vọng phát triển của ngành

Năm 2008, thị trường BĐS Việt Nam đã có dấu hiệu bất ổn, do tỷ lệ lạm phát tăng nhanh, giá xây dựng tăng, bắt buộc phải thắt chặt tín dụng nên tốc độ hoàn vốn của các dự án chậm. Tác động tiêu cực từ cuộc khủng hoảng tài chính trên thế giới tiếp tục làm thị trường BĐS giảm sút, giao dịch diễn ra cầm chừng. Năm 2009, các nhà đầu tư BĐS đang đứng trước những thách thức lớn bởi sự suy thoái kinh tế đã và đang trực tiếp tác động vào Việt Nam; thị trường BĐS có xu hướng giảm hẳn các giao dịch và đi xuống.

Mặc dù vậy, thị trường BĐS vẫn đầy tiềm năng và mở ra nhiều cơ hội tốt. Việc mở rộng các đô thị cũng như tốc độ đô thị hóa diễn ra nhanh chóng cùng với nền kinh tế tiếp tục tăng trưởng dương sẽ làm tăng nhu cầu về BĐS: nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại và các khu công nghiệp...

Theo dự báo của Bộ Xây dựng, đến năm 2015 dân số đô thị khoảng 35 triệu người, chiếm tỷ lệ 38% tổng dân số toàn quốc. Nếu diện tích bình quân phần đất đạt 15m²/người thì nhu cầu nhà ở tại các đô thị là 525 triệu m². Như vậy, trong vòng 07 năm tới cần xây dựng 216 triệu m² nhà ở, bình quân mỗi năm cần phát triển trên 30 triệu m², tương đương lượng vốn cần đầu tư khoảng 562 nghìn tỷ mỗi năm (chưa kể nguồn vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và xã hội). Đó là chưa kể quỹ nhà ở tại các đô thị trước đây có chất lượng và tiện nghi chưa đáp ứng nhu cầu sống hiện đại, đòi hỏi phải cải tạo, cũng tạo ra nhu cầu lớn về nhà ở. Những dự án cải tạo hạ tầng đô thị như mở rộng giao thông, xây dựng hạ tầng xã hội... cũng đòi hỏi lượng nhà ở dành cho công tác di dời, giải phóng mặt bằng, tái định cư..., tạo áp lực tăng thêm nhu cầu cho thị trường BĐS. Nhu cầu về nhà ở cho công nhân KCN cũng gia tăng. Dự báo đến năm 2020 cần 161ha đất để xây dựng KCN và cụm công nghiệp. Nếu dự kiến giá BĐS chiếm 20% tổng đầu tư cho phát triển công nghiệp thì giai đoạn 2009-2010 cần đến 62.325 tỷ đồng; giai đoạn 2010-2015 cần 462.281 tỷ đồng; giai đoạn 2016- 2020 cần 684.055 tỷ đồng.

Một yếu tố khác có thể tác động tích cực vào thị trường BĐS là từ ngày 1/1/2009, chúng ta bắt đầu thực hiện Nghị quyết về việc thí điểm cho người nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở có thời hạn tại Việt Nam (trong 80.000 người nước ngoài làm việc tại Việt Nam thì có 10.000 người có nhu cầu).

Thị trường bất động sản Việt Nam vẫn rất hấp dẫn đối với các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Triển vọng phát triển thị trường bất động sản Việt Nam trong khoảng trung và dài hạn là rất khả quan.

8.2 Vị thế Công ty trong ngành

Sacomreal là doanh nghiệp bất động sản có nguồn lực tài chính vững mạnh

Với số vốn điều lệ là 1.000 tỷ đồng, Sacomreal có lợi thế của một công ty bất động sản có quy mô vốn lớn với tiềm lực tài chính vững mạnh tại Việt Nam. Sự liên kết chặt chẽ giữa các thành viên trong Tập đoàn Sacombank và với các đơn vị kinh doanh bất động sản khác tạo những thuận lợi rất lớn trong việc huy động nguồn vốn để phát triển các dự án do Sacomreal đầu tư, liên kết đầu tư.

Chỉ ra đời cách đây 06 năm – năm 2004,, Sacomreal có vốn điều lệ là 11 tỷ, năm 2005, vốn điều lệ tăng lên 33 tỷ và đến giữa năm 2007 tăng lên 505 tỷ.

Sacomreal có quỹ dự án lớn, đáp ứng nhu cầu phát triển dự án trong tương lai

Trong năm 2010, ngoài các dự án đang triển khai như: Căn hộ Phú Lợi 1, Chung cư Hoà Bình, Khu căn hộ cao cấp Belleza, Cao ốc văn phòng Sacomreal-Generalimex, Sacomreal tập trung nguồn lực để triển khai đẩy nhanh tiến độ các dự án toạ lạc tại các khu vực có mật độ dân cư đông đúc, cơ sở hạ tầng đi vào hoàn chỉnh, xu hướng phát triển kinh tế nổi bật và tốc độ đô thị hoá nhanh:

- Dự án Khu liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thăng: đây là dự án khu dân cư phức hợp toạ lạc tại phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, quy mô 82ha;
- Dự án Khu dân cư Phú Thuận, quận 7 có quy mô khoảng 106.000m², xây dựng chung cư cao tầng nhằm vào đối tượng khách hàng có thu nhập khá;
- Dự án Khu dân cư GreenField, quận Thủ Đức có quy mô khoảng 99.000m², xây dựng khu dân cư phức hợp tạo môi trường sống lý tưởng cho cư dân bên trong và khu vực lân cận dự án;
- Dự án Chung cư Hoàng Hoa Thám, quận Tân Bình có quy mô khoảng 7.834m²;
- Dự án Khu Nghỉ Dưỡng Đồi Thống Nhất, Đà Lạt có quy mô khoảng 100ha.

Ngoài ra, Sacomreal cũng đã hoàn tất các thủ tục đầu tư cần thiết, đang chuẩn bị các công tác triển khai gần 20 dự án trong các năm tiếp theo.

Sacomreal có những đối tác chiến lược đồng hành

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

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

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

Điểm mạnh của Sacomreal là nội lực mạnh mẽ, ý chí quyết tâm của đội ngũ lãnh đạo, sự đồng lòng hợp sức và tinh thần trẻ trung, đầy nhiệt huyết, hừng hực khí thế của đội ngũ cán bộ

nhân viên trẻ. Tất cả có cùng một quyết tâm đưa Sacomreal trở thành doanh nghiệp bất động sản hàng đầu.

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

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

Sacomreal có thế mạnh về phân phối, tiêu thụ sản phẩm

Sacomreal – S là một trong những đơn vị phân phối hàng đầu của Việt Nam với 06 chi nhánh chuyên phân phối sản phẩm tại Tp.Hồ Chí Minh, Hà Nội, Bình Dương,... và hệ thống các đại lý môi giới rộng khắp ở các tỉnh thành trên khắp cả nước.

Các sản phẩm do Sacomreal đầu tư đều được bán nhanh và hiệu quả thông qua Sacomreal – S.

8.3 Định hướng phát triển của Công ty

8.3.1 Chiến lược đầu tư dự án bất động sản

Thương hiệu Sacomreal được biết đến như một đơn vị chuyên nghiệp chuyên đầu tư, khai thác các dự án bất động sản, đầu tư xây dựng chung cư, khu công nghiệp, phân lô bán nền, dự án cho thuê văn phòng, khu thương mại, resort và khách sạn cũng là những chiến lược tiềm năng đối với Công ty. Một số định hướng chiến lược đầu tư như sau:

- Tập trung nguồn lực phát triển các dự án hiện tại để nhanh thu hồi vốn và tìm kiếm những dự án mới theo vị trí ưu tiên trên;
- Đầu tư nhắm đến phân khúc khách hàng là CBNV các công ty, cơ quan nhà nước và ngân hàng... là những đối tượng có nhu cầu mua căn hộ hoặc nhà ở thực sự. Đối với phân khúc thị trường này, diện tích căn hộ nhỏ, vị trí vùng ven thành phố Hồ Chí Minh nhưng thuận tiện cho giao thông đặc biệt là gần các đường vành đai và tuyến xe điện ngầm (metro). Đây gọi là chiến lược phát triển nhà dành cho đối tượng có thu nhập thấp trong xã hội;
- Dòng sản phẩm cao cấp sẽ phát triển riêng biệt so với dòng sản phẩm dành cho đối tượng thu nhập thấp. Do đó, khi có những vị trí thuận lợi sẽ ưu tiên phát triển các dự án phức hợp nhằm phục vụ nhu cầu sống và các dịch vụ của người dân;
- Không đầu tư vào những thành thị quá nhỏ và không phân tán đến quá nhiều tỉnh thành mà phải tập trung vào vị trí ưu tiên trong thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh thành lân cận. Ưu tiên đầu tư vào các dự án khu công nghiệp trong những vùng kinh tế phát triển, đặc biệt là khu vực lân cận thành phố Hồ Chí Minh. Phân nhóm một số dự án tại thành phố Hồ Chí Minh nhằm đến khách hàng là những người có nhu cầu thực sự để quay vòng vốn nhanh.

8.3.2 Chiến lược phát triển thương hiệu 2010-2012

Với chủ trương niêm yết cổ phiếu của Sacomreal lên sàn chứng khoán trong thời gian tới, cho nên công tác phát triển thương hiệu và quan hệ công chúng trong năm 2010-2012 sẽ đóng vai trò rất quan trọng:

- Thị trường bất động sản đang hồi phục và phát triển, công tác quảng bá thương hiệu sẽ chuyển hướng theo định hướng phát triển của Sacomreal từ cung cấp dịch vụ sang đầu tư phát triển, liên kết đầu tư dự án với các đối tác trong và ngoài nước nhằm từng bước khẳng định vị thế Sacomreal trong ngành bất động sản của cả nước và các nước trong khu vực;
- Sacomreal sẽ tiếp tục chuẩn hoá quy chế, quy trình về cung cấp thông tin cho nhà đầu tư; xây dựng định hướng, mục tiêu và chương trình tổng thể về quảng cáo tiếp thị hàng năm, trong đó tiếp tục lồng ghép với triển khai các dự án để tiết giảm chi phí.
- Tiếp tục sử dụng phương tiện truyền thông đại chúng để quảng bá thương hiệu thông qua tài trợ phát sóng các diễn đàn bất động sản trên kênh VTV1, VTV9, VITV, FBNC, HTV7, HTV9 và quảng cáo trên báo Thanh niên; báo Tuổi trẻ; báo Tiếp thị Nhà & Đất... trong đó Sacomreal sẽ đi sâu vào phân tích, dự báo thị trường bất động sản để cung cấp thông tin đầy đủ cho nhà đầu tư;
- Chiến lược xây dựng thương hiệu tập trung vào yếu tố Con người làm nên thương hiệu và thương hiệu chính là yếu tố làm nên nét văn hóa riêng biệt của Công ty.

9. Chính sách đối với người lao động

9.1 Tình hình lao động

Nhân lực là yếu tố quan trọng đem đến thành công cho Sacomreal và tạo ra lợi thế cạnh tranh trên thị trường. Sacomreal không ngừng hoàn thiện phương pháp quản trị điều hành, đồng thời luôn ưu tiên phát triển nguồn nhân lực, xem đó là nhân tố quyết định sự thành công và phát triển bền vững của Sacomreal. Nhiệm vụ trọng tâm của Sacomreal là tiếp tục hoàn thiện chiến lược phát triển Công ty giai đoạn 2009 – 2015 và tầm nhìn chiến lược trở thành công ty đầu tư, phát triển và kinh doanh dịch vụ bất động sản hàng đầu khu vực Đông Nam Á.

Sacomreal đã xây dựng và ngày càng hoàn thiện các chính sách để thu hút và duy trì nguồn nhân lực có năng lực cao cho Công ty (chính sách thu nhập, thưởng, quyền cổ phiếu cho CBNV...). Các chính sách về đào tạo được đặc biệt chú trọng để hoàn thiện kỹ năng và nâng cao chuyên môn cho từng CBNV.

Sacomreal cũng luôn duy trì môi trường làm việc thân thiện, chuyên nghiệp và tạo mọi điều kiện để từng cá nhân CBNV phát triển được tốt nhất.

Tình hình lao động của Công ty được tóm tắt trong bảng dưới đây:

Bảng 14: Tình hình lao động của Công ty tính đến 15/05/2010

Lao động	Số lượng	Tỉ trọng
Số lượng nhân viên	357	100%
▪ Sacomreal	214	60,0%
▪ Cty TNHH MTV 100% vốn Sacomreal	143	40,0%
Phân theo giới tính		
▪ Nữ	162	45,4%
▪ Nam	195	54,6%
Phân theo trình độ chuyên môn		
▪ Thạc sỹ	8	2,3%
▪ Đại học	244	68,3%
▪ Cao đẳng, trung học	70	19,6%
▪ Đã qua đào tạo nghề	5	1,4%
▪ Lao động phổ thông	30	8,4%

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

Sacomreal luôn xem nguồn nhân lực là một yếu tố hết sức quan trọng cho quá trình vận động và phát triển không ngừng của Công ty.

9.2 Chính sách đối với người lao động

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

Các chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế cho CBNV luôn được Sacomreal thực hiện tốt.

9.2.1 Chính sách đào tạo và phát triển nhân viên

Đào tạo

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

Thăng tiến và phát triển nghề nghiệp

- Tại Sacomreal, cơ hội thăng tiến nghề nghiệp công bằng cho mọi đối tượng được xác

lập bằng kế hoạch quy hoạch sử dụng nguồn nhân lực với một quy trình rõ ràng;

- Sacomreal có chính sách quy hoạch nguồn CBNV lâu dài từ những CBNV có tâm huyết, đủ trình độ, năng lực lãnh đạo, có thành tích trong lao động được lãnh đạo đơn vị đánh giá cao và đưa vào nguồn CBNV quy hoạch dài hạn cho Sacomreal. Những CBNV thuộc diện quy hoạch sẽ được bồi dưỡng, đào tạo, bổ sung kiến thức chuyên môn để điều hành các hoạt động của Sacomreal trong những năm tiếp theo;
- Sacomreal có kế hoạch đánh giá năng lực và công việc định kỳ (06 tháng/ lần) qua đó đánh giá mục tiêu công việc, mục tiêu phát triển nghề nghiệp của mỗi cá nhân, đồng thời cũng là cơ sở nhằm quy hoạch nguồn nhân sự phù hợp với từng giai đoạn phát triển của Sacomreal.

9.2.2 Chính sách tiền lương và thưởng



Chính sách tiền lương

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



Chính sách thưởng

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

9.2.3 Chính sách phúc lợi

- Việc chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động luôn được Sacomreal quan tâm hàng đầu. Sacomreal đảm bảo các chế độ, chính sách cho người lao động được trả bằng hoặc cao hơn yêu cầu của pháp luật lao động.
- Tất cả các CBNV chính thức của Sacomreal đều được đảm bảo thụ hưởng các chế độ chính sách phù hợp với Luật lao động Việt Nam, ngoài ra CBNV của Sacomreal còn được nhận các chế độ phúc lợi theo Thỏa ước lao động tập thể của Công ty, được điều chỉnh hàng năm và có những chế độ như: thưởng các dịp lễ, Tết, lương tháng 13, trợ cấp thâm niên, tham quan nghỉ mát, sinh nhật, kết hôn, chăm sóc sức khỏe, hỗ trợ khó khăn; được tham gia các hoạt động do Công Đoàn tổ chức như: văn thể mỹ, thể dục thể thao...

9.2.4 Môi trường - Điều kiện làm việc

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

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

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

9.2.5 Văn hóa Công ty

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

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

10. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo điều lệ của Công ty và quy định của pháp luật, mức cổ tức hàng năm do Hội đồng quản trị đề xuất và do Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:

- Theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và theo quy định của pháp luật, cổ tức sẽ được công bố và chi trả từ lợi nhuận giữ lại của Công ty nhưng không được vượt quá mức do Hội đồng quản trị đề xuất sau khi đã tham khảo ý kiến cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông;
- Công ty chỉ được trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;
- Cổ đông được chia cổ tức theo tỷ lệ vốn góp;
- Tùy theo tình hình thực tế, Hội đồng quản trị có thể tạm ứng cổ tức cho các cổ đông vào giữa năm nếu Hội đồng quản trị cho rằng khả năng lợi nhuận của Công ty có thể đáp ứng.

Tình hình chia cổ tức của Công ty qua các năm như sau:

Bảng 15: Tình hình chi trả cổ tức

	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010 <i>(dự kiến)</i>
Vốn điều lệ (triệu đồng)	568	1.000	1.030
Tiền mặt	-	10%	15%
Cổ phiếu	-	-	15%

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

11. Tình hình hoạt động tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty trình bày bằng đồng Việt Nam, được lập và trình bày theo các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.

11.1 Các chỉ tiêu cơ bản

11.1.1 Trích khấu hao tài sản cố định

Công ty trích khấu hao tài sản cố định theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính phù hợp theo Quyết định số 206/2003/QĐ-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài chính về ban hành chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Thời gian khấu hao áp dụng cho các loại tài sản tại Công ty như sau:

- Máy móc thiết bị 02 - 06 năm
- Phương tiện vận tải: 07 năm
- Thiết bị quản lý: 02 - 10 năm
- Phần mềm kế toán: 06 - 08 năm
- TSCĐ khác: 02 – 03 năm

11.1.2 Mức lương bình quân

Mức lương bình quân hàng tháng của người lao động trong Công ty trong năm 2009 là 6.000.000 đồng/người/tháng.

11.1.3 Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2008 và năm 2009 đã kiểm toán, Công ty thanh toán các công nợ đầy đủ và đúng hạn cho nhà cung cấp, không có nợ quá hạn.

11.1.4 Các khoản phải nộp theo luật định

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

11.1.5 Trích lập các quỹ

Sau khi kết thúc niên độ tài chính, Công ty tiến hành trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tỷ lệ trích lập các quỹ tùy thuộc vào kết quả kinh doanh và sẽ do Đại hội đồng cổ đông thông qua hàng năm. Tình hình số dư cuối kỳ của các quỹ năm 2008, 2009 và Q1/2010 như sau:

Bảng 16: Tình hình số dư các quỹ

Đvt: triệu đồng

STT	Diễn giải	31/12/2008	31/12/2009	31/03/2010
1	Quỹ đầu tư phát triển	47	47	47
2	Quỹ dự phòng tài chính	12.239	12.256	12.247
3	Quỹ khen thưởng phúc lợi	22.083	19.555	19.005
4	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	11.065	11.065	-
TỔNG CỘNG:		45.434	42.923	31.299

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2008, 2009, BCTC Quyết toán hợp nhất Quý 1/2010

11.1.6 Tổng dư nợ vay

Tổng dư nợ vay ngân hàng của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2009 là 1.789.090 triệu đồng. Tổng dư nợ vay ngân hàng của Công ty tính đến thời điểm 31/03/2010 là 1.524.665 triệu đồng. Tình hình vay và nợ dài hạn từ Ngân hàng như sau:

Bảng 17: Tình hình dư nợ vay tại ngày 31/12/2009 và 31/03/2010

Đvt: triệu đồng

STT	Ngân hàng	Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2009	Số dư nợ vay đến ngày 31/03/2010
	Vay và nợ ngắn hạn	1.127.987	872.952
1	Ngân hàng TMCP SGTT – CN Trần Hưng Đạo	543.090	477.592
2	Ngân hàng TMCP An Bình – PGD Hậu Giang	199.951	162.378
3	Ngân hàng TMCP Liên Việt – CN Chợ Lớn	2.008	2.008
4	Ngân hàng Lào Việt	32.000	32.000
5	CTCP KT và QL KCN Đặng Huỳnh	16.492	16.492
6	CTCP Thương Tín Bảo Gia	1.000	1.000
7	CTCP PT TH TT Phương Nam EMI	1.500	-
8	CTCP Hùng Anh	20.000	20.000
9	CTCP Đầu Tư Sài Gòn Thương Tín	11.000	-
10	CTCP CK Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín	4.800	-
11	Công ty TNHH Đặng Thành	59.500	-
12	CTCP Đầu tư Tài chính Thăng Long	26.330	-
13	Công ty Cổ phần NVT	37.791	41.941
14	Công ty TNHH XD Á Đông	5.000	5.000

STT	Ngân hàng	Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2009	Số dư nợ vay đến ngày 31/03/2010
15	Ban Quản lý Dự án Tàu Cuốc	1.300	18.300
16	Vay ngắn hạn từ cá nhân	166.225	96.241
	Vay dài hạn	661.103	651.713
1	Ngân hàng TMCP Liên Việt – CN Chợ Lớn	495.000	495.000
2	Ngân hàng TMCP SGTT – CN Quận 8	139.003	129.613
3	Ngân hàng TMCP SGTT – CN Quận 4	27.100	27.100
	Tổng cộng	1.789.090	1.524.665

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2009, BCTC Quyết toán hợp nhất Quý 1/2010

Thuyết minh về các khoản vay của Công ty tại thời điểm 31/03/2010 như sau:

Vay ngắn hạn

- **Vay từ Ngân hàng TMCP SGTT – CN Hưng Đạo** theo thỏa thuận sửa đổi bổ sung ngày 25/05/2009 của hợp đồng tín dụng số 12485 ngày 21/08/2007 và các Phụ kiện (nếu có). Theo đó, tổng số hạn mức tín dụng được cấp là 550 tỷ đồng, mục đích vay là bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay được ghi trên từng giấy nhận nợ nhưng không quá 12 tháng. Lãi suất vay được ghi trên từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng các lô đất đền bù từ Dự án Trung tâm TM – VHHT – Dân cư Tân Thắng, phường Sơn Hà, quận Tân Phú, Tp. HCM và các lô đất đền bù từ Dự án Khu dân cư Rạch Bà Bướm tại phường Phú Thuận, quận 7, Tp. HCM. Số dư nợ vay đến 31/12/2009 là 543.090.240.000 đồng, đến 31/03/2010 là 477.592.240.000 đồng.
- **Vay từ Ngân hàng TMCP An Bình – PGD Hậu Giang** theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 71009/09/TD/19 ngày 14/4/2009 và các phụ lục đính kèm với hạn mức vay là 200 tỷ đồng. Thời gian cấp hạn mức tín dụng là đến hết ngày 14/4/2010, mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh bất động sản. lãi suất vay và thời hạn vay được ghi trên từng giấy nhận nợ nhưng không quá 06 tháng, lãi suất vay thay đổi 03 tháng 1 lần. Tài sản dùng để đảm bảo cho khoản vay này là 4.876.000 cổ phiếu STB do Công ty đứng tên hoặc nhân viên chính thức của Công ty đứng tên (mức cho vay bằng 1.3 lần mệnh giá); Căn nhà số A1-42 lô S1-1 khu phố Mỹ Văn, phường Tân Phú, quận 7, Tp. HCM và Lô đất tại số B-03, khu phố Nam Thông 3, phường Tân Phú, quận 7, Tp. HCM thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Thủy Ngân; Căn nhà số CC-09, lô 21, 22, 27, 28 khu phố Phú Gia, đường Nguyễn Văn Linh, phường Tân Phong, quận 7, tp. HCM thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Phương Thảo và ông Đặng Hồng Anh. Số dư nợ vay đến 31/12/2009 là 199.950.880.000 đồng, đến 31/03/2010 là 162.377.980.000 đồng.
- **Vay từ Ngân hàng TMCP Liên Việt – CN Chợ Lớn** theo hợp đồng chiết khấu giấy tờ có giá kiêm khế ước nhận nợ số 150-19/HĐCK-CL ngày 30/11/2009 với số tiền là 2.008.065.000 đồng, mục đích vay là bổ sung vốn lưu động. Lãi suất vay là 12%/năm, thời hạn vay 12 tháng. Tài sản dùng để đảm bảo cho khoản vay này là chứng chỉ tiền gửi tại Ngân hàng với trị giá là 2 tỷ đồng. Số dư nợ vay đến 31/12/2009 là 2.008.065.000 đồng, đến 31/03/2010 là 2.008.065.000 đồng.
- **Vay từ Ngân hàng Lào Việt – CN TP HCM** theo hợp đồng vay số 03/2009/HĐ ngày 28/5/2009 nhằm mục đích bổ sung vốn thực hiện dự án khu dân cư phía Bắc Rạch Bà Bướm, phường Phú Thuận, quận 7, Tp. HCM. Thời hạn vay 09 tháng, lãi suất vay là 0,875%/tháng, số dư nợ vay của hợp đồng này tại ngày 31/12/009 là 29 tỷ đồng; và Hợp đồng vay số 05/2009/HĐ ngày 10/7/2009 nhằm mục đích bổ sung vốn thực hiện

dự án cao ốc văn phòng Generalimex - Sacomreal. Các khoản vay này được đảm bảo bằng sổ tiết kiệm có kỳ hạn VNĐ do Ngân hàng liên doanh Lào Việt – CN HCM phát hành do ông Thái Hữu Vinh và bà Ung Thị Hoài Hà đứng tên chủ sở hữu với tổng mệnh giá là 33.536.114.000 đồng. Số dư nợ vay đến 31/03/2010 là 32.000.000.000 đồng.

- **Vay từ Công ty CP KT và QL KCN Đặng Huỳnh** theo hợp đồng vay số 011/HD-2008 ngày 20/05/2008, mục đích vay là bổ sung vốn cho dự án Khu dân cư phía Bắc Rạch Bà Bướm, phường Phú Thuận, quận 7. Ngày đáo hạn là 31/12/2009, và lãi suất vay là 0,875%/tháng. Công ty đã thanh lý hợp đồng số 011/HD-2008 vào ngày 3/12/2009, chuyển sang hợp đồng vay số 01/TC/HĐTD-ĐH-2009 ngày 3/12/2009 lãi suất 1%/tháng, thời hạn đáo hạn không xác định thời hạn. Số dư nợ vay đến 31/12/2009 là 16.491.666.700 đồng, số dư đến 31/03/2010 là 16.491.666.700 đồng.
- **Vay từ Công ty CP Thương Tín Bảo Gia** theo hợp đồng số 02/2008-TTBG ngày 25/4/2008 với số dư gốc vay đến 31/12/2009 là 1 tỷ đồng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất vay đến ngày 31/12/2009 là 0,875%/tháng. Đây là khoản vay tín chấp. Phụ lục 02/2008-TTBG-PL02 ngày 25/12/2009 gia hạn đến 25/12/2010, số dư đến 31/03/2010 là 1.000.000.000 đồng.
- **Vay từ Công ty CP PT TH TT Phương Nam EMI** theo hợp đồng vay số 21TC/HĐTD-PM-2009 ngày 12/06/2009 và các phụ lục đính kèm với số tiền vay là 1,5 tỷ đồng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động. Ngày đáo hạn của khoản vay này là 12/12/2009, lãi suất vay là 1%/tháng. Đây là khoản vay tín chấp. Khoản vay này đã tắt toán vào ngày 15/01/2010.
- **Vay từ Công ty CP Hùng Anh** theo hợp đồng số 001/HĐTD-HA-2009 và phụ lục hợp đồng số 001/HĐTD-HA-2009-PL1 ngày 14/1/2009 với số tiền vay là 20 tỷ đồng, mục đích vay là bổ sung vốn lưu động. Ngày đáo hạn các khoản vay là 14/01/2010, lãi suất vay là 1,0625%/tháng. Đây là khoản vay tín chấp. Phụ lục số 002/HĐTD-HA -2009-PL ngày đáo hạn 14/05/2011, số dư đến 31/03/2010 là 20.000.000.000 đồng.
- **Vay từ Công ty CP NVT** theo hợp đồng vay số 24TC/HĐTD-2009 ngày 3/9/2009 với hạn mức vay là 50 tỷ đồng, mục đích vay là bổ sung vốn lưu động. Ngày đáo hạn khoản vay này là 03/09/2010, lãi suất vay là 0,875%/tháng. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2009 là 37.790.770.000 đồng. Số dư đến 31/03/2010 là 41.940.770.000 đồng.
- **Vay từ Công ty TNHH Xây dựng Á Đông** theo hợp đồng số 01TC/HĐTD-AD-2009 ngày 31/8/2009 với số tiền vay là 5 tỷ đồng, mục đích vay là bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này không có kỳ hạn, lãi suất vay bằng lãi suất tiền gửi không kỳ hạn của Ngân hàng TMCP SGT. Đây là khoản vay tín chấp.
- **Vay từ Ban Quản lý Dự án tàu Cuốc** theo hợp đồng số 01/PL HĐTD-BQLDATC-2009 ngày 07/3/2009 với số tiền vay là 18,3 tỷ đồng, thời hạn vay đến hết ngày 08/12/2009, lãi suất vay 0,78%/tháng. Đây là khoản vay tín chấp. Phụ lục 02-11/PL 02 HĐTD-BQLDATC-2008 gia hạn thời hạn vay đến 07/09/2010, số dư đến 31/03/2010 là 18.300.000.000 đồng.
- **Vay cá nhân** là các khoản vay mà Sacomreal vay từ 37 cá nhân theo các hợp đồng tín dụng khác nhau. Mục đích vay là bổ sung vốn xây dựng dự án. Thời hạn vay từ 3 đến 12 tháng và lãi suất vay từ 0,68%/tháng đến 1,08%/tháng.

Vay dài hạn

- **Vay từ Ngân hàng TMCP Liên Việt – CN Chợ Lớn** theo hợp đồng tín dụng số 018-09/HĐTD-CL ngày 20/6/2009 với số tiền vay là 495 tỷ đồng, mục đích vay là bổ sung vốn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu liên hợp VH-TT và Dân cư Tân Thắng (giai đoạn 1). Phương án cho vay là cho vay từng lần. Thời hạn vay là 33 tháng kể từ ngày bắt đầu nhận tiền vay, lãi suất vay thả nổi, điều chỉnh 06 tháng 1 lần kể từ ngày ký kết

hợp đồng tín dụng (lãi suất tính đến 31/12/2009 là 10,5%/năm). Tài sản dùng để đảm bảo cho khoản vay này là: Quyền sử dụng đất của dự án và quyền sở hữu công trình hình thành trong tương lai của dự án Khu liên hợp VHTT và Dân cư Tân Thăng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Tp.HCM; tài sản hình thành trên đất trong tương lai và bảo hiểm tài sản hình thành trên đất trong tương lai theo hợp đồng thế chấp tài sản số 016-09/HĐTC-CL ngày 20/6/2009 được ký giữa 2 bên và các hợp đồng thế chấp tài sản bổ sung số 01 và 02. Số dư nợ vay đến 31/12/2009 là 495.000.000.000 đồng. Số dư đến 31/03/2010 là 495.000.000.000 đồng.

- **Vay từ Sacombank – CN Quận 8** theo hợp đồng tín dụng số 4218 ngày 04/12/2007 và thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01 ngày 04/11/2008 nhằm mục đích đầu tư dự án. Hạn mức vay là 230 tỷ đồng. Lãi suất vay dao động từ 0,875%/tháng đến 1,06%/tháng. Tài sản đảm bảo hình thành từ nguồn vốn vay là khu đất tọa lạc tại phường Phú Thuận, quận 7, Tp. HCM, có diện tích là 123.695 m² được định giá là 350 tỷ đồng. Số dư nợ vay đến 31/12/2009 là 139.003.583.600 đồng. Số dư đến 31/03/2010 là 129.613.221.400 đồng.
- **Vay từ Sacombank – CN Quận 4** theo hợp đồng vay số LD0807800004 ngày 18/3/2008 với số dư gốc vay là 27,1 tỷ đồng. Mục đích vay là thanh toán tiền đền bù giải tỏa mặt bằng dự án đầu tư khu nhà ở Phú Mỹ tại quận 7, Tp. HCM. Thời hạn vay là 48 tháng đến ngày 18/3/2012. Lãi suất vay vào ngày nhận nợ là 2,25%/tháng và thay đổi theo thông báo điều chỉnh lãi suất số 298/CV-CNQ4 ngày 24/7/2008 là 1,75%/tháng. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư đến 31/03/2010 là 27.100.000.000 đồng.

11.1.7 Tình hình công nợ

Bảng 18: Các khoản phải thu

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008		31/12/2009		31/03/2010	
	Số dư	Nợ quá hạn	Số dư	Nợ quá hạn	Số dư	Nợ quá hạn
Phải thu ngắn hạn	1.688.216	-	1.697.044	-	1.345.627	
Phải thu của khách hàng	200.119	-	235.694	-	185.316	-
Trả trước cho người bán	851.329	-	826.702	-	232.852	-
Các khoản phải thu khác	636.768	-	634.685	-	927.491	-
Dự phòng các KPT khó đòi	-	-	(38)	-	(33)	-
Phải thu dài hạn	46.038	-	-	-	-	
Tổng cộng	1.734.254	-	1.697.044	-	1.345.627	-

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2008, 2009; BCTC Quyết toán hợp nhất Quý 1/2010

Phải thu của khách hàng chủ yếu bao gồm các khoản phải thu liên quan đến phí môi giới bất động sản, tiền chuyển nhượng cổ phần, và bán hàng hóa.

Trả trước cho người bán chủ yếu bao gồm các khoản trả trước đến các chủ đầu tư dự án bất động sản.

Các khoản trả trước cho người bán liên quan đến Công ty TNHH Xây dựng Việt Phát là 6 tỷ đồng khó có khả năng thu hồi và CTCP Minh Trung 307 triệu đồng đang tranh chấp trong một vụ kiện. Công ty ứng cho công ty Việt Pháp 6 tỷ để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử

dụng đất 212B/C79 Nguyễn Trãi và Công ty đã thu hồi trong quý II/2010. Khoản Công ty CP Minh Trung 307 triệu, tranh chấp hợp đồng môi giới giữa Sacomreal và Công ty Minh Trung: Đã có phán quyết của Tòa án Nhân Dân Thành Phố Hồ Chí Minh, Công ty Minh trung thanh toán cho Sacomreal số tiền 555.000.000 đồng.(Theo kết luận bản án số: 1738/2009/KDTM-PT ngày 10-09-2009 của tòa án nhân dân TP.HCM), nhưng công ty Minh Trung chưa thực thi thanh toán, Công ty làm việc với đơn vị thi hành án Quận 12 để kê biên tài sản thu hồi nợ.

Bảng 19: Chi tiết các khoản phải thu khác

Đvt: triệu đồng

STT	Diễn giải	31/12/2008	31/12/2009	31/03/2010
1	Cho mượn vốn đến các tổ chức và cá nhân (Không lãi suất)	5.500	-	
2	Phải thu từ việc tạm ứng lợi nhuận cho Công ty Toàn Thịnh Phát	-	53.229	53.229
3	Ứng vốn đến các cá nhân khác (Không lãi suất)	300.678	293.917	435.933
4	Cho vay đến Cty CP ĐT XD Hùng Anh	86.600	-	
5	Kh khoản phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần	85.000	60.000	60.000
6	Phải thu lãi cho vay	55.145	131.850	153.716
7	Phải thu từ việc ứng vốn đầu tư bất động sản	93.400	93.400	93.400
8	Phải thu từ việc ứng vốn đầu tư dự án	4.860	-	-
9	Tài sản thiếu chờ xử lý	47	-	-
10	Phải thu tiền cho thuê mặt bằng	192	-	-
11	Cổ tức Công ty May Tiến Phát đã tạm ứng cho cổ đông từ năm 2004	-	1.431	1.431
12	Phải thu ứng vốn Công ty	-	-	127.368
13	Phải thu cổ tức đã tạm ứng cho cổ đông	1.431	-	-
14	Các khoản phải thu khác	3.914	858	2.414
TỔNG CỘNG:		636.767	634.685	927.491

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2008, 2009; BCTC Quyết toán hợp nhất Quý 1/2010

Các khoản phải thu từ việc tạm ứng lợi nhuận cho Công ty Toàn Thịnh Phát, Ứng vốn đến các cá nhân khác (không lãi suất), Phải thu từ việc ứng vốn đầu tư bất động sản, phải thu ứng vốn công ty với tổng số 4 khoản phải thu này tại thời điểm 31/3/2010 là: 708 tỷ đồng.

- Từ việc tạm ứng lợi nhuận cho Công ty Toàn Thịnh Phát : Hợp đồng 16/2008/HĐKT về việc hợp tác đầu tư Khu chức năng dân cư – giáo dục thuộc dự án khu liên hợp trung tâm thương mại văn hóa thể thao dân cư Tân thắng ký 29/12/2008, trong đó hai bên thống nhất tạm ứng lợi nhuận hàng năm 10,5% trên vốn góp.
- Khoản ứng vốn cho các cá nhân (không lãi suất) năm 2010 khoảng 435 tỷ đồng chủ yếu là các khoản tạm ứng cho các cá nhân để thực hiện dự án, trong đó:
 - Khoản ứng trước cho bà Dương Xuân Hồng 200 tỷ đồng để nhận chuyển nhượng 65% vốn từ công ty TNHH Hoa Đồng. Công ty TNHH Hoa Đồng có sở hữu dự án Khu công viên dịch vụ, vui chơi giải trí tại Khu đô thị mới Nam Thành Phố. Đầu năm 2008 lúc thị trường bất động sản đang sốt, Công ty phân tích và nhận định dự án

Hoa Đồng do Công ty TNHH Hoa Đồng sở hữu nằm ở vị trí đẹp thuộc khu Nam Thành Phố, là một tích sản mang lại lợi nhuận trong tương lai, Công ty quyết định thông qua mối quan hệ của Bà Dương Xuân Hồng để sở hữu tương đương 65% vốn góp trong Công ty Hoa Đồng, tương đương 65% phần vốn góp trong dự án Hoa Đồng, và ủy quyền cho Bà Dương Xuân Hồng đứng tên. Tuy nhiên hiện tại do thủ tục pháp lý dự án và phân tích hiện tại hiệu quả dự án không đạt tỷ lệ lợi nhuận như mong muốn, Công ty đã thương lượng và Công ty Hoa Đồng đã đồng ý sẽ hoàn trả số tiền 200 tỷ về cho Công ty, dự kiến giải ngân trong tháng 7/2010 (hiện đang làm thủ tục giải ngân).

- Khoản tiền Công ty Thương Tín 7 ứng cho cá nhân: 128 tỷ đồng để thực hiện đền bù dự án Phú Thuận – Quận 7.
- Khoản ứng cho các cá nhân 107 tỷ đồng thực hiện dự án xử lý nước thải 11ha tại Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú.
- Khoản chuyển tiền cho cá nhân: 93,4 tỷ để nhận chuyển nhượng đất 3/6B Lương Định Của, Phường Bình Khánh, Quận 2, TP.HCM.
- Khoản lãi phải thu Bản Việt: đã thu hồi 39.216.666.667 đồng, số còn lại thu hồi trong quý III/2010.
- Khoản lãi phải thu Công ty Hùng Anh: 11 tỷ đã thu hồi trong tháng 5/2010.
- Khoản phải thu Công ty Thương Tín 7: 189.711.860.240 đồng, thu hồi chuyển sang cho vay.
- Khoản phải thu cá nhân phát sinh từ ứng vốn thực hiện đền bù dự án Phú Thuận 98.678.340.000 đồng, Công ty thu hồi trong quý 3/2010.

Sacomreal sẽ tiến hành thu hồi các khoản tiền này trong quý 3/2010.

Bảng 20: Các khoản phải trả

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008		31/12/2009		31/03/2010	
	Số dư	Nợ quá hạn	Số dư	Nợ quá hạn	Số dư	Nợ quá hạn
Nợ ngắn hạn	2.744.565	-	3.350.012	-	2.617.503	-
Vay và nợ ngắn hạn	1.094.158	-	1.164.744	-	909.709	-
Phải trả cho người bán	232.067	-	151.816	-	144.136	-
Người mua trả trước	5.092	-	46.592	-	29.712	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	9.973	-	25.391	-	32.306	-
Phải trả công nhân viên	3.049	-	6.440	-	2.729	-
Chi phí phải trả	85.938	-	32.410	-	64.416	-
Phải trả phải nộp khác	1.314.288	-	1.922.619	-	1.434.496	-
Nợ dài hạn	1.255.994	-	1.577.839	-	1.568.449	-
Phải trả dài hạn khác	105	-	263	-	263	-
Vay và nợ dài hạn	1.255.846	-	1.577.533	-	1.568.143	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	43	-	43	-	43	-

Chỉ tiêu	31/12/2008		31/12/2009		31/03/2010	
	Số dư	Nợ quá hạn	Số dư	Nợ quá hạn	Số dư	Nợ quá hạn
Tổng cộng	4.000.559	-	4.927.851	-	4.185.952	-

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2008, 2009; BCTC Quyết toán hợp nhất Quý 1/2010

- Các khoản chi phí phải trả trong đó lãi vay còn phải trả 19,1 tỷ và lãi vay trái phiếu còn phải trả là 13,2 tỷ đồng: phần lãi vay trái phiếu hạn trả định kỳ 10/12 hàng năm (phần lãi treo phải trả trích từ ngày 11/12/2009 đến 31/12/2009), Công ty trích lãi vay phải trả đến 31/12/2009 tuy nhiên thời hạn trả chưa đến .
- Khoản phải trả cổ tức năm 2005, 2006, 2007: Hàng năm sau khi đại hội đồng cổ đông, tờ trình chia cổ tức được đại hội đồng cổ đông thông qua, Công ty đã gửi thông báo thông tin chia cổ tức, thời gian, hình thức nhận cổ tức đến từng cổ đông công ty. Tuy nhiên có một số cổ đông chưa đến nhận, hoặc nhận rải rác, hiện tại năm 2010 Công ty vẫn chi trả cổ tức 2005, 2006, 2007 nếu có cổ đông đến nhận. Về phía công ty vẫn treo tại khoản phải trả cổ tức cho cổ đông 2005, 2006, 2007 để trả cho Cổ đông. Số liệu cổ tức còn phải trả đến thời điểm 30/06/2010:
 - Năm 2005: 2.032.787 đồng
 - Năm 2006: 247.445.652 đồng
 - Năm 2007: 6.926.329.740 đồng
- Khoản phải trả trái phiếu mệnh giá 1,5 tỷ nhằm tài trợ cho dự án Phú Mỹ với mức lãi suất là 8%, thời gian đáo hạn ngày 6/11/2008. Vốn gốc trái phiếu 1.5 tỷ đến hạn của khách hàng Phạm Thị Lan đã đến hạn thanh toán nhưng khách hàng chưa đến nhận.

11.1.8 Tình hình đầu tư tài chính

Bảng 21: Các khoản đầu tư

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	31/03/2010
1	Đầu tư tài chính ngắn hạn	735.499	653.200	690.859
2	Đầu tư tài chính dài hạn	824.756	940.151	958.400
TỔNG CỘNG:		1.560.255	1.593.351	1.649.259

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2008, 2009; BCTC Quyết toán hợp nhất Quý 1/2010

1. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn đến ngày 31/03/2010: (triệu đồng)

Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	231.405
Đầu tư ngắn hạn khác	510.481
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(51.027)
Cộng	690.859

Trong đó:

Đầu tư ngắn hạn	Số lượng CP	Giá mua/CP (đồng)	Trị giá đầu tư (triệu đồng)	Dự phòng giảm giá (triệu đồng)
LSS	42.650	14.590	622	-
STB	6.338.800	32.150	203.790	(51.027)
STI (*)	1.349.665	20.000	26.993	(*)

Cộng**231.405****(51.027)**

(*) Khoản đầu tư mua cổ phần Công ty CP Đầu Tư Sài Gòn Thương Tín (STI): Đến ngày 31/03/2010 Sacomreal chưa thể xác định một cách chắc chắn giá trị hợp lý (theo thị trường), theo đó Sacomreal chưa thể trích lập dự phòng giảm giá đối với khoản đầu tư này.

Khoản đầu tư mua cổ phần CTCP Mía Đường Lam Sơn (LSS) có giá vốn là 14.590 đồng/cổ phần, giá giao dịch đóng cửa ngày 31/03/2010 của LSS là 39.600 đồng/cổ phiếu nên Công ty không trích lập dự phòng.

2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn đến ngày 31/03/2010: (triệu đồng)

Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	249.540
Đầu tư dài hạn khác	724.375
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán dài hạn	(15.515)
Cộng	958.400

11.1.9 Giải trình ý kiến kiểm toán trong BCTC năm 2008

Trong Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, lãi vay đã phát sinh chờ kết chuyển 72.543.158.291 đồng mà đơn vị ghi nhận ở tài khoản 242, thực chất chi phí lãi vay này là lãi vay vốn hóa các dự án, Năm 2009 Công ty đã chuyển các dự án từ công ty con về Sacomreal, ví dụ như dự án Hòa Bình, Phú lợi I, Phú lợi II, dự án Phú Hữu từ Công ty TNHH Thương Tín 9 về, dự án Generalimex từ Công ty Thương tín 7 về. Công ty đã vốn hóa lãi vay vào chi phí dự án.

11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 22: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
- Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,60 lần	1,61 lần
- Hệ số thanh toán nhanh: TSLĐ – Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	0,93 lần	0,78 lần
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	73,72%	76,80%
- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	282,31%	336,96%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
- Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán Hàng tồn kho bình quân	0,06 lần	0,02 lần
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	1,71%	1,70%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)		
- Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	0,14%	49,16%
- Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	0,01%	3,77%
- Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	0,00%	0,90%
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	n/a	72,66%

12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

12.1 Danh sách thành viên Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Đặng Hồng Anh	Chủ tịch HĐQT
2	Bà Huỳnh Bích Ngọc	Thành viên
3	Ông Lương Đình Quang	Thành viên
4	Ông Đoàn Thanh Việt	Thành viên
5	Bà Nguyễn Thị Bình	Thành viên

▪ Ông Đặng Hồng Anh – Chủ tịch HĐQT

Họ và tên:	ĐẶNG HỒNG ANH
<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	10/03/1980
<i>Nơi sinh:</i>	Tp. HCM
<i>CMND</i>	023337945 Ngày cấp: 04/09/2003 Nơi cấp: Tp. HCM
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Hoa
<i>Quê quán:</i>	Hải Nam
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	32/89 Khuông Việt, P. Phú Trung, Q. Tân Phú, Tp. HCM
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	(84-8) 3824 9988
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác:	
+ Từ 2002 đến 2004	Phó Giám đốc Công ty Thành Thành Công
+ Từ 2004 đến 2005	Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
+ Từ 2005 đến 2008	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
+ Từ 2008 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Chức vụ công tác hiện nay:	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	
Số CP nắm giữ: (thời điểm 24/05/2010)	8.927.134 cổ phần, chiếm 8,927% tổng số cổ phần
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0,000% tổng số cổ phần
+ Cá nhân sở hữu:	8.927.134 cổ phần, chiếm 8,927% tổng số cổ phần
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<i>Những người có liên quan:</i>	
+ Mẹ: Huỳnh Bích Ngọc	21.800 cổ phần, chiếm 0,0218% tổng số cổ phần
<i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i>	Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty:

Không

▪ **Bà Huỳnh Bích Ngọc – Thành viên HĐQT**

Họ và tên:

HUỲNH BÍCH NGỌC

Giới tính:

Nữ

Ngày tháng năm sinh:

02/07/1962

Nơi sinh:

TP.HCM

CMND

022164926

Ngày cấp: 16/04/2003

Nơi cấp: TP.HCM

Quốc tịch:

Việt Nam

Dân tộc:

Hoa

Quê quán:

Việt Nam

Địa chỉ thường trú:

32/89 Khuông Việt, P. Phú Trung, Q. Tân Phú, Tp. HCM

Số ĐT liên lạc ở cơ quan:

(84-8) 3824 9988

Trình độ văn hóa:

12/12

Trình độ chuyên môn:

Quản trị Kinh doanh

Quá trình công tác:

+ Năm 1980

Chủ Cơ sở sản xuất Cồn Thành Công

+ Từ 1981 đến 7/2007

Giám đốc Công ty TNHH SX-TM Thành Thành Công

+ Từ 28/07/2007 đến 04/7/2009

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần SX-TM Thành Thành Công

Chức vụ công tác hiện nay

Phó Chủ tịch thứ nhất Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần SX-TM Thành Thành Công

- Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Bourbon Tây Ninh

Số CP nắm giữ:

(thời điểm 24/05/2010)

21.800 cổ phần, chiếm 0,0218% tổng số cổ phần

+ Đại diện sở hữu:

0 cổ phần, chiếm 0,000% tổng số cổ phần

+ Cá nhân sở hữu:

21.800 cổ phần, chiếm 0,0218% tổng số cổ phần

Hành vi vi phạm pháp luật:

Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:

Không

Những người có liên quan:

+ Con: Đặng Hồng Anh

8.927.134 cổ phần, chiếm 8,927% tổng số cổ phần

Những khoản nợ đối với Công ty:

Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty:

Được hưởng các chế độ, chính sách dành cho Thành viên Thường trực HĐQT

▪ Ông Lương Đình Quang – Thành viên HĐQT

Họ và tên:	LƯƠNG ĐÌNH QUANG
<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	11/05/1976
<i>Nơi sinh:</i>	TP.HCM
<i>CMND</i>	205404937 Ngày cấp: 12/10/2005 Nơi cấp: Quảng Nam
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	Quảng Nam
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	422 Chung cư 2, Tân Sơn Nhì, P. 14, Q. Tân Bình
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	(84-8) 3824 9988
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Cử nhân Luật, MBA
Quá trình công tác:	
+ Từ 05/1999 – 02/2002	Nhân viên Phòng Kiểm tra Kiểm toán nội bộ Ngân hàng SGTT
+ Từ 02/2002 – 05/2004	Trưởng phòng Kinh doanh Công ty Quản lý nợ & Khai thác tài sản Ngân hàng SGTT
+ Từ 05/2004 – 05/2006	Giám đốc Công ty Quản lý nợ & Khai thác tài sản Ngân hàng SGTT
+ Từ 06/2006 – 03/2007	PTGD phụ trách Đầu tư Công ty CP Bảo hiểm Viễn Đông
+ Từ 04/2007 – 02/ 2009	Giám đốc Đầu tư Ngân hàng SGTT
+ Từ 02/2009 – nay	Chủ tịch Công ty Đầu tư Sài Gòn Thương Tín
Chức vụ công tác hiện nay:	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn Thương Tín
Số CP nắm giữ:	
<i>(thời điểm 24/05/2010)</i>	18.627 cổ phần, chiếm 0,0186% tổng số cổ phần
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0,000% tổng số cổ phần
+ Cá nhân sở hữu:	18.627 cổ phần, chiếm 0,0186% tổng số cổ phần
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<i>Những người có liên quan:</i>	Không
<i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i>	Không
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty:</i>	Không

▪ Ông Đoàn Thanh Việt – Thành viên HĐQT

Họ và tên:	ĐOÀN THANH VIỆT
<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	10/02/1971
<i>Nơi sinh:</i>	TP.HCM
<i>CMND</i>	024637506 Ngày cấp: 22/12/2006 Nơi cấp: CA Tp. HCM
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	Sông Bé (Bình Dương)
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	74/1/4 Trương Quốc Dung, P. 10, Q. Phú Nhuận, Tp. HCM
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	(84-8) 3824 9988
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Kỹ sư Xây dựng, Kiến Trúc sư, Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác:	
<i>+ Từ 2002 – 2005</i>	PTGD Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát Thành viên HĐQT trường THPT Lê Quý Đôn phụ trách Tài chính PTGD Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát Phó Chủ tịch TT Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
<i>+ Từ 2005 – 06/2008</i>	Thành viên HĐQT trường THPT Lê Quý Đôn phụ trách Tài chính Thành viên HĐQT trường THPT Trịnh Hoài Đức phụ trách Tài chính TGD Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát Phó Chủ tịch TT Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
<i>+ Từ 06/2008 – 04/2010</i>	Thành viên HĐQT trường THPT Lê Quý Đôn phụ trách Tài chính Thành viên HĐQT trường THPT Trịnh Hoài Đức phụ trách Tài chính Trưởng ban kiểm soát Công ty Toàn Thịnh Phát
<i>+ Từ 04/2010 – nay</i>	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Chức vụ công tác hiện nay:	Trưởng ban kiểm soát Công ty Toàn Thịnh Phát
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	
Số CP nắm giữ: <i>(thời điểm 24/05/2010)</i>	0 cổ phần, chiếm 0.000% tổng số cổ phần
<i>+ Đại diện sở hữu:</i>	0 cổ phần, chiếm 0.000 % tổng số cổ phần
<i>+ Cá nhân sở hữu:</i>	0 cổ phần, chiếm 0.000% tổng số cổ phần
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<i>Những người có liên quan:</i>	Không
<i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i>	Không
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty:</i>	Không

▪ **Bà Nguyễn Thị Bình – Thành viên HĐQT**

Họ và tên:	NGUYỄN THỊ BÌNH
<i>Giới tính:</i>	Nữ
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	17/10/1981
<i>Nơi sinh:</i>	TP.HCM
<i>CMND</i>	023522827 cấp ngày 12/03/2008 tại CA. Tp.HCM
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	Thái Bình
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	78 Tân Hòa Đông, P14, Q6, Tp.HCM
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	(84-8) 3824 9988
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
<i>Quá trình công tác:</i>	
<i>+ Từ 2002 đến 2004</i>	Nhân viên Thanh toán Quốc tế, Sacombank Hội Sở
<i>+ Từ 2003 đến 2004</i>	Ủy viên Ban chấp hành Công đoàn, Sacombank Hội Sở
<i>+ Từ 2006 đến 3/2009</i>	Tổ trưởng Tổ chuyên trách các công ty thành viên, Vp. HĐQT, Sacombank Hội Sở
<i>+ Từ 04/2009 đến nay</i>	Phó Tổng thư ký, Văn phòng Tập đoàn, Tập đoàn Sacombank
<i>Chức vụ công tác hiện nay:</i>	Thành viên HĐQT Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Thành viên HĐQT Công ty CP quản lý Quỹ đầu tư Việt Nam (VFM) Thành viên HĐQT Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (SBS)
<i>Số CP nắm giữ:</i>	
<i>(thời điểm 24/05/2010)</i>	0 cổ phần, chiếm 0,000% tổng số cổ phần
<i>+ Đại diện sở hữu:</i>	0 cổ phần, chiếm 0,000% tổng số cổ phần
<i>+ Cá nhân sở hữu:</i>	0 cổ phần, chiếm 0,000% tổng số cổ phần
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<i>Những người có liên quan:</i>	Không
<i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i>	Không
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty:</i>	Không

12.2 Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Thái Văn Chuyên	Tổng Giám đốc
2	Ông Bùi Tiến Thắng	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Lê Dũng Cường	Phó Tổng Giám đốc
4	Ông Lê Thanh Vinh	Phó Tổng Giám đốc
5	Ông Nguyễn Quốc Vinh	Phó Tổng Giám đốc
6	Ông Nguyễn Thành Sơn	Phó Tổng Giám đốc

▪ Ông Thái Văn Chuyện – Tổng Giám đốc

Họ và tên:	THÁI VĂN CHUYỆN
<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	08/06/1978
<i>Nơi sinh:</i>	Bến Tre
<i>CMND</i>	320917215 Ngày cấp: 21/01/2003 Nơi cấp: CA Tỉnh Bến Tre
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	Bến Tre
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	89/4 An Lộc Thị, Xã An Thạnh, Mỏ Cày Bến Tre
<i>Địa chỉ tạm trú:</i>	95/79 Năm Châu, Phường 12, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	(84-8) 3824 9988
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác:	
+ Từ 2001 đến 2002:	Công tác tại Công ty Bảo hiểm Tp. Hồ Chí Minh
+ Từ 2002 đến 2004:	Công tác tại Công ty TNHH Thành Thành Công
+ Từ 2004 đến 2007:	Công tác tại Công ty TNHH SX-TM Hy Thành
+ Từ 2007 đến 03/2009:	Công tác tại Công ty TNHH Thành Thành Công
+ Từ 03/2009 đến nay:	Công tác tại Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Chức vụ công tác hiện nay:	Tổng Giám đốc
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	- Phó Chủ tịch Công ty CP Chỉ sơ dừa 25-8. - Chủ tịch Công ty CP Thương Tín Bảo Gia - Phó Chủ tịch Công ty CP Du lịch Thắng Lợi. - Chủ tịch Công ty CP Du lịch Bến Tre. - Chủ tịch Công ty CP Xuất nhập khẩu Bến Tre. - Ủy viên HĐQT Công ty CP Đầu tư kiến trúc XD Toàn Thịnh Phát - Chủ tịch Công ty CP khai thác và quản lý KCN Đặng Huỳnh. - Chủ tịch Công ty CP Đầu tư XD Hùng Anh. - TV HĐQT Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Thương Tín. - Chủ tịch Công ty CP BĐS Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng. - Chủ tịch Công ty TNHH Sản xuất xây dựng Hoa Đồng. - Chủ tịch Công ty TNHH MTV KD DV Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.
Số CP nắm giữ:	
<i>(thời điểm 24/05/2010)</i>	61.815 cổ phần, chiếm 0,062% tổng số cổ phần
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0,000% tổng số cổ phần
+ Cá nhân sở hữu:	61.815 cổ phần, chiếm 0,062% tổng số cổ phần
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<i>Những người có liên quan:</i>	Không
<i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i>	Không
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty:</i>	Không

▪ Ông Bùi Tiến Thắng – Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên:	BÙI TIẾN THẮNG
<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	08/12/1972
<i>Nơi sinh:</i>	Tp. Hồ Chí Minh
<i>CMND</i>	022428992 Ngày cấp: 23/02/2007 Nơi cấp: CA TP.HCM
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	Nam Hà
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	154/29/31 Phạm Văn Hai, Phường 3, Quận Tân Bình, Tp. HCM
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	(84-8) 3824 9988
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Thạc sỹ Kinh tế
Quá trình công tác:	
+ Từ 1997 đến 2005:	Công tác tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín
+ Từ 2005 đến nay:	Công tác tại Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Chức vụ công tác hiện nay:	Phó Tổng Giám đốc
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Không
Số CP nắm giữ: (thời điểm 24/05/2010)	104.632 cổ phần, chiếm 0,105% tổng số cổ phần
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0,000% tổng số cổ phần
+ Cá nhân sở hữu:	104.632 cổ phần, chiếm 0,105% tổng số cổ phần
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<i>Những người có liên quan:</i>	Không
<i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i>	Không
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty:</i>	Không

▪

▪ Ông Lê Dũng Cường – Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên:	LÊ DŨNG CƯỜNG
<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	03/05/1973
<i>Nơi sinh:</i>	Nghệ An
<i>CMND</i>	024227689 Ngày cấp: 24/05/2007 Nơi cấp: CA Tp HCM
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	Nghệ An
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	240 Lê Văn Sỹ, Phường 01, Quận Tân Bình
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	(84-8) 3824 9988
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Kỹ Sư Xây Dựng
Quá trình công tác:	
+ Từ 3/1999 đến 1/2003:	Giám sát thi công, Công ty Cổ phần xây dựng số 1 (COFICO)
+ Từ 1/2003 đến 12/2003:	Kỹ sư Công trường Công ty Sambo (Hàn Quốc)
+ Từ 12/2003 đến 4/2008:	Tổng giám đốc Công ty Cotec Anpha (Cotec group)
+ Từ 06/2008 đến 12/2008:	Phó Tổng Giám Đốc Điều hành Công ty Cổ phần Địa Ốc ARECO
+ Từ 12/2008 đến nay:	Phó Tổng Giám Đốc Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín (Sacomreal)
Chức vụ công tác hiện nay:	Phó Tổng Giám đốc
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng An Pha
Số CP nắm giữ: (thời điểm 24/05/2010)	0 cổ phần, chiếm 0,000% tổng số cổ phần
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0,000% tổng số cổ phần
+ Cá nhân sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0,000% tổng số cổ phần
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<i>Những người có liên quan:</i>	Không
<i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i>	Không
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty:</i>	Không

▪ Ông Lê Thanh Vinh– Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên:	LÊ THANH VINH
<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	03/03/1975
<i>Nơi sinh:</i>	Quảng Ngãi
<i>CMND</i>	024919225 Ngày cấp: 21/03/2008 Nơi cấp: CA Tp. HCM
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	Quảng Ngãi
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	66/19/11 Trần Văn Quang, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	(84-8) 3824 9988
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Thạc sỹ
Quá trình công tác:	
+ Từ 02/2002 đến 01/2003:	Công tác tại Khoa Tài chính – Trường CD Tài Chính Kế Toán IV - HCM
+ Từ 01/2003 đến 09/2005:	Công tác tại Công ty Nam Long
+ Từ 09/2005 đến 10/2007:	Công tác tại Công ty CP Phát Đạt và Công ty NAI Việt Nam
+ Từ 10/2007 đến 08/2009:	Công tác tại Công ty CP Liên Minh & Quỹ Đầu tư Ingate Capital
+ Từ 08/2009 đến nay:	Công tác tại Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Chức vụ công tác hiện nay:	Phó Tổng Giám đốc
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Không
Số CP nắm giữ:	
<i>(thời điểm 24/05/2010)</i>	0 cổ phần, chiếm 0,000% tổng số cổ phần
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0,000% tổng số cổ phần
+ Cá nhân sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0,000% tổng số cổ phần
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<i>Những người có liên quan:</i>	Không
<i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i>	Không
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty:</i>	Không

▪ Ông Nguyễn Quốc Vinh– Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên:	NGUYỄN QUỐC VINH		
<i>Giới tính:</i>	Nam		
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	07/11/1967		
<i>Nơi sinh:</i>	Hà Nội		
<i>CMND</i>	022564508	Ngày cấp: 03/10/2001	Nơi cấp: CA TP. HCM
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam		
<i>Dân tộc:</i>	Kinh		
<i>Quê quán:</i>	Khánh Hòa		
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	113/4 Trần Hữu Trang, Phường 10, Quận Phú Nhuận, Tp. HCM		
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	(84-8) 3824 9988		
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12		
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Thạc sỹ Quy hoạch đô thị		
Quá trình công tác:			
<i>+ Từ 1991 đến 1993:</i>	Làm việc tại Văn phòng Kiến trúc Hội Kiến trúc sư Tp. Hồ Chí Minh		
<i>+ Từ 1993 đến 2007:</i>	Kiến trúc sư chủ trì Huyện Cần Giờ Thành viên Ban chấp hành Công đoàn Viện Quy hoạch Xây dựng		
<i>+ Từ 2007 đến nay:</i>	Công tác tại Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín		
Chức vụ công tác hiện nay:	Phó Tổng Giám đốc		
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Không		
Số CP nắm giữ: (thời điểm 24/05/2010)	0 cổ phần, chiếm 0,000% tổng số cổ phần		
<i>+ Đại diện sở hữu:</i>	0 cổ phần, chiếm 0,000% tổng số cổ phần		
<i>+ Cá nhân sở hữu:</i>	0 cổ phần, chiếm 0,000% tổng số cổ phần		
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không		
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không		
<i>Những người có liên quan:</i>	Không		
<i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i>	Không		
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty:</i>	Không		

▪ Ông Nguyễn Thành Sơn – Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên:	NGUYỄN THÀNH SƠN
<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	19/04/1973
<i>Nơi sinh:</i>	Đồng Nai
<i>CMND</i>	024781069 Ngày cấp: 07/12/2007 Nơi cấp: CA Tp. HCM
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	Đồng Nai
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	22 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
<i>Địa chỉ tạm trú:</i>	65-67 Hoa Sữa, Phường 7, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	(84-8) 3824 9988
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Thạc sỹ
Quá trình công tác:	
<i>+ Từ 1998 đến 2003:</i>	Công tác tại Công ty Điện tử TCL
<i>+ Từ 2003 đến 2009:</i>	Công tác tại Công ty CP Đầu tư Quảng trường Thời đại
<i>+ Từ 2009 đến nay:</i>	Công tác tại Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Chức vụ công tác hiện nay:	Phó Tổng Giám đốc
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Không
Số CP nắm giữ:	
<i>(thời điểm 24/05/2010)</i>	0 cổ phần, chiếm 0,000% tổng số cổ phần
<i>+ Đại diện sở hữu:</i>	0 cổ phần, chiếm 0,000% tổng số cổ phần
<i>+ Cá nhân sở hữu:</i>	0 cổ phần, chiếm 0,000% tổng số cổ phần
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<i>Những người có liên quan:</i>	Không
<i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i>	Không
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty:</i>	Không

12.3 Danh sách thành viên Ban Kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Lâm Minh Châu	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Ông Doãn Bá Nguyên	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Bà Lý Kim Dung	Thành viên Ban Kiểm soát

▪ Ông Lâm Minh Châu – Trưởng Ban Kiểm soát

Họ và tên:	LÂM MINH CHÂU
<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	01/08/1965
<i>Nơi sinh:</i>	TP.HCM
<i>CMND</i>	023500277 Ngày cấp: 11/05/2009 Nơi cấp: CA.Tp.HCM
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	Tp. HCM
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	245/83B Bành Văn Trân, P. 7, Q. Tân Bình, Tp. HCM
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	(84-8) 3824 9988
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Quản trị Kế toán
Quá trình công tác:	
+ Từ 1985 – 1988	Kế toán trưởng – NTQD Châu Thành, Tiền Giang
+ Từ 1989 – 1991	Kế toán trưởng – XN Gỗ Châu Thành, Tiền Giang
+ Từ 1992 – 1998	Kế toán tổng hợp, Kế toán trưởng CTy TNHH Thành Công
+ Từ 1999 – 06/2005	Kế toán trưởng Công ty TNHH Thành Thành Công
+ Từ 7/2005 – 7/2007	Trưởng phòng Kiểm soát Công ty CP Thành Thành Công
+ Từ 7/ 2007 đến nay:	Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Thành Thành Công
Chức vụ công tác hiện nay:	Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Thành Thành Công
Số CP nắm giữ:	
<i>(thời điểm 24/05/2010)</i>	1.000 cổ phần, chiếm 0,001% tổng số cổ phần
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% tổng số cổ phần
+ Cá nhân sở hữu:	1.000 cổ phần, chiếm 0,001% tổng số cổ phần
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<i>Những người có liên quan:</i>	Không
<i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i>	Không
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty:</i>	Không

▪ Ông Doãn Bá Nguyên – Thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên:	DOÃN BÁ NGUYỄN		
<i>Giới tính:</i>	Nam		
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	10/09/1979		
<i>Nơi sinh:</i>	Quảng Nam		
<i>CMND</i>	024812628	Cấp ngày 10/10/2007	Tại CA TP.HCM
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam		
<i>Dân tộc:</i>	Kinh		
<i>Quê quán:</i>	Quảng Nam		
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	89/26/4 đường số 2, P.16, Q.GV, TP.HCM		
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	(84-8) 3864 8326		
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12		
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Cử nhân kinh tế		
Quá trình công tác:			
<i>+ Từ 2003 đến 2006:</i>	Công ty CP Rạng Đông		
<i>+ Từ 2007 đến nay:</i>	Công ty CP Thành Thành Công		
Chức vụ công tác hiện nay:	Thành viên Ban Kiểm soát CTCP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín		
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Không		
Số CP nắm giữ:			
<i>(thời điểm 24/05/2010)</i>	0 cổ phần, chiếm 0,000% tổng số cổ phần		
<i>+ Đại diện sở hữu:</i>	0 cổ phần, chiếm 0,000% tổng số cổ phần		
<i>+ Cá nhân sở hữu:</i>	0 cổ phần, chiếm 0,000% tổng số cổ phần		
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không		
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không		
<i>Những người có liên quan:</i>	Không		
<i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i>	Không		
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty:</i>	Không		

▪ **Bà Lý Kim Dung – Thành viên Ban Kiểm soát**

Họ và tên:	LÝ KIM DUNG
<i>Giới tính:</i>	Nữ
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	1954
<i>Nơi sinh:</i>	Cao Bằng
<i>CMND</i>	020126572 cấp ngày 27/10/2009 tại CA Tp.HCM
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Nùng
<i>Quê quán:</i>	Cao Bằng
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	7A/43/33 Thành Thái, phường 14, Quận 10, Tp.HCM
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	(84-8) 3932 0420
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Đại học Ngân hàng
<i>Quá trình công tác:</i>	
<i>+ Từ 1972 – 1975</i>	Học Trung cấp Ngân hàng tỉnh Bắc Thái
<i>+ Từ 1975 – 1988</i>	Làm việc tại Chi nhánh Ngân hàng Quận 10, Tp HCM
<i>+ Từ 1988 – 1990</i>	Làm việc tại Trung tâm Tín dụng Quận 10, Tp.HCM.
<i>+ Từ 1990 – 1993:</i>	Nội trợ
<i>+ Từ 1993 – 2002</i>	làm việc tại Ngân hàng TMCP Sài gòn Thương tín
<i>+ Từ 2002 – 2006</i>	Thành viên Ban Kiểm soát Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín
<i>+ Từ 2006 - nay</i>	Chuyên viên Kiểm toán nội bộ tại Sacombank
<i>Chức vụ công tác hiện nay:</i>	Thành viên Ban kiểm soát – CTCP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Thành viên BKS - CTCP Kho vận Sài gòn thương tín Thành viên BKS – CTCP Đầu tư kiến trúc XD Toàn Thịnh Phát
<i>Số CP nắm giữ:</i>	
<i>(thời điểm 24/05/2010)</i>	18.095 cổ phần, chiếm 0,018% tổng số cổ phần
<i>+ Đại diện sở hữu:</i>	0 cổ phần, chiếm 0,000% tổng số cổ phần
<i>+ Cá nhân sở hữu:</i>	18.095 cổ phần, chiếm 0,018% tổng số cổ phần
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<i>Những người có liên quan:</i>	Không
<i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i>	Không
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty:</i>	không

12.4 Kế toán trưởng

▪ Bà Huỳnh Thị Nga – Kế toán trưởng

Họ và tên:	HUỲNH THỊ NGÀ
<i>Giới tính:</i>	Nữ
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	01/07/1977
<i>Nơi sinh:</i>	Hòa Xuân – Hòa Vang – TP.Đà Nẵng
<i>CMND</i>	201266980 Ngày cấp:14/03/2009 Nơi cấp: CA TP.Đà Nẵng
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	Hòa Xuân – Hòa Vang – TP.Đà Nẵng
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	Tổ 29 Hòa Xuân, Cẩm Lệ, TP.Đà Nẵng
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	(84-8) 3824 9988
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Cử nhân Tài Chính – Kế Toán
Quá trình công tác:	
<i>+ Từ 08/2001 đến 12/2003;</i>	Xí Nghiệp Mây Tre Lá Xuất Khẩu – Công ty Đông Hải QK 7 Kế toán Trưởng – Trung Tâm Giao Dịch Giới Thiệu Sản Phẩm - Công ty Đông Hải QK 7
<i>+ Từ 01/2004 đến 04/2009:</i>	Phó Phòng Kế toán - Công ty CP SXTM Thành Thành Công Trưởng Ban Kiểm Soát – Công ty CP XNK Bến Tre Thành Viên Ban Kiểm Soát – Công ty CP Ngọc Lan Đình
<i>+ Từ 08/2009 đến đến nay</i>	Kế Toán Trưởng – Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín Kế Toán Trưởng – Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín Thành Viên Ban Kiểm Soát – Công ty CP Ngọc Lan Đình
Chức vụ công tác hiện nay:	
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	
Số CP nắm giữ: (thời điểm 24/05/2010)	0 cổ phần, chiếm 0,000% tổng số cổ phần
<i>+ Đại diện sở hữu:</i>	0 cổ phần, chiếm 0,000% tổng số cổ phần
<i>+ Cá nhân sở hữu:</i>	0 cổ phần, chiếm 0,000% tổng số cổ phần
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<i>Những người có liên quan:</i>	Không
<i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i>	Không
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty:</i>	Không

13. Tài sản

Bảng 23: Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính đến ngày 31/12/2009

Đvt: triệu đồng

STT	Khoản mục	Nguyên Giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
A	Tài sản cố định hữu hình	24.791	12.724	51,33%
1	Nhà cửa	9.510	3.825	40,22%
2	Máy móc thiết bị	1.301	631	48,48%
3	Phương tiện vận tải	4.293	3.168	73,79%
4	Dụng cụ quản lý	8.604	4.978	57,86%
5	TSCĐ khác	1.083	121	11,17%
B	Tài sản cố định thuê tài chính	3.204	2.291	71,50%
1	Phương tiện vận tải	3.204	2.291	71,50%
C	Tài sản cố định vô hình	1.932	925	47,88%
1	Quyền sử dụng đất	-	-	-
2	Phần mềm vi tính	1.932	925	47,88%
	CỘNG	29.926	15.940	53,26%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2009 đã kiểm toán

Bảng 24: Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính đến ngày 31/03/2010

Đvt: triệu đồng

STT	Khoản mục	Nguyên Giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
A	Tài sản cố định hữu hình	24.822	12.043	48,5%
1	Nhà cửa	9.510	3.730	39,2%
2	Máy móc thiết bị	1.301	536	41,2%
3	Phương tiện vận tải	4.324	3.111	71,9%
4	Dụng cụ quản lý	8.604	4.634	53,9%
5	TSCĐ khác	1.083	31	2,9%
B	Tài sản cố định thuê tài chính	3.203	2.167	67,7%
1	Phương tiện vận tải	3.203	2.167	67,7%
C	Tài sản cố định vô hình	1.986	891	44,9%
1	Quyền sử dụng đất	-	-	-
2	Phần mềm vi tính	1.986	891	44,9%
	CỘNG	30.010	15.101	50,3%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I/2010

14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Sacomreal trong những năm tiếp theo

Chiến lược kinh doanh 2010 - 2012

Luôn thực hiện tiêu chí “Chất lượng trong sản phẩm - Uy tín trong giao kết”, thương hiệu Sacomreal đã được khẳng định trên thị trường bất động sản với những sản phẩm chất lượng, giao kết uy tín, thực hiện đúng các cam kết với khách hàng về chất lượng sản phẩm, tiến độ thực hiện, hoàn thiện pháp lý. Năm 2010 bắt đầu với những thông tin tốt từ nền kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng, những hy vọng khởi sắc cho thị trường bất động sản. Khi nguồn cung dồi dào thì sự cạnh tranh cũng sẽ trở nên gay gắt, thị trường bán lẻ dự kiến sẽ thu hút nhà đầu tư cả trong và ngoài nước. Định hướng chiến lược của Sacomreal cho hoạt động kinh doanh giai đoạn 2010-2012 là hài hòa hai mục tiêu *củng cố* và *phát triển*. Tiếp tục thực hiện chương trình tái cấu trúc các lĩnh vực hoạt động của Sacomreal và tranh thủ cơ hội của thị trường để đẩy mạnh hoạt động kinh doanh, đảm bảo phát triển an toàn - hiệu quả - bền vững: “Xây dựng Sacomreal trở thành một trong mười nhà đầu tư bất động sản hàng đầu Việt Nam”.

Hội đồng quản trị Công ty đã thống nhất thông qua kế hoạch hoạt động giai đoạn 2010-2012 của Sacomreal (chưa tính các công ty con và công ty liên kết), cụ thể qua các chỉ tiêu chủ yếu sau:

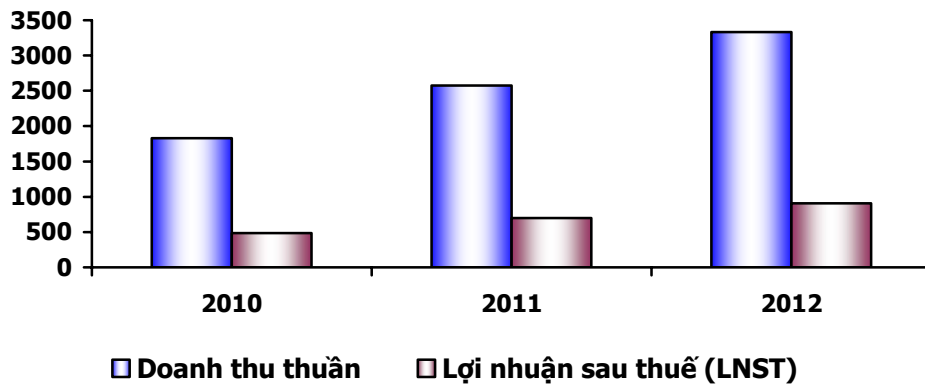
Bảng 25: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2010 – 2012

	2009	2010		2011		2012	
		Kế hoạch (Tỷ đồng)	% tăng giảm	Kế hoạch (Tỷ đồng)	% tăng giảm	Kế hoạch (Tỷ đồng)	% tăng giảm
Vốn điều lệ	568	1.030	81%	1.185	15%	1.625	37%
Vốn chủ sở hữu	1.505	2.081	38%	3.199	54%	4.245	33%
Doanh thu thuần	88,8	1.829	1.960%	2.573	41%	3.330	29%
Lợi nhuận sau thuế (LNST)	114,9	488	325%	698	43%	908	30%
Tỷ lệ LNST/ DThu thuần	129%	27%	-102%	27%	0%	27%	0%
Tỷ lệ LNST /Vốn điều lệ	20%	47%	27%	59%	12%	56%	-3%
Tỷ lệ LNST /Vốn csh	8%	23%	16%	22%	-1%	21%	-1%
EPS (đồng/cp)	2.023	4.738	134%	5.893	24%	5.588	-5%
Cổ tức/Vốn điều lệ	0%	30% ^(*)	30%	30%	-	30%	-

Nguồn: Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

(*) Năm 2010, theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2009 ngày 28/04/2010, Sacomreal dự kiến chia cổ tức 30% trong đó bao gồm 15% bằng tiền mặt và 15% bằng cổ phiếu

Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2010-2012



Hình 17: Kế hoạch hoạt động kinh doanh của Sacomreal năm 2010-2012

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông phiên họp thường niên năm 2009 ngày 28/04/2010, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án tăng vốn điều lệ bằng cách phát hành 3.000.000 cổ phiếu (tỷ lệ 3% trên vốn điều lệ) cho cán bộ cốt cán của Công ty trong năm 2010. Như vậy, vốn điều lệ sau khi phát hành trong đợt tăng vốn 2010 dự kiến sẽ là 1.030 tỷ đồng. Nghị quyết đồng thời thông qua kế hoạch chi trả cổ tức năm 2010 là chi trả 15% cổ tức bằng tiền mặt và 15% cổ tức bằng cổ phiếu. Việc chi trả cổ tức này được thực hiện sau khi năm tài chính 2010 kết thúc và như vậy, vốn điều lệ của Công ty dự kiến vào năm 2011 là 1.185 tỷ đồng (tăng 15% trên vốn điều lệ là 1.030 tỷ đồng của năm 2010).

Kế hoạch lợi nhuận 2010 – 2012 được lập dựa trên các dự đoán và ước tính trên các thông tin và giả định tại ngày lập kế hoạch. Các ước tính và giả định này có thể được điều chỉnh khi tình hình thực tế có nhiều thay đổi. Kế hoạch cũng được lập trên nguyên tắc thận trọng để đảm bảo khả năng thực hiện cao.

Căn cứ để đạt kế hoạch lợi nhuận:

Bảng 26: Chi tiết kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2010-2012

Đvt: triệu đồng

Stt	Chi tiêu	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
1	Doanh thu thuần	1.829.064	2.572.995	3.330.344
	<i>Dự án SCR chủ đầu tư</i>	<i>1.779.743</i>	<i>2.521.922</i>	<i>3.277.412</i>
	<i>Môi giới dự án & Đầu tư lẻ</i>	<i>47.721</i>	<i>49.153</i>	<i>50.628</i>
	<i>Dịch vụ pháp lý</i>	<i>1.600</i>	<i>1.920</i>	<i>2.304</i>
2	Giá vốn hàng bán	1.083.964	1.802.552	2.343.323
3	Lợi nhuận gộp	745.100	770.443	987.021
4	Doanh thu hoạt động tài chính	456.539	744.589	844.174
	<i>Lãi từ tham gia liên kết dự án</i>		<i>289.852</i>	<i>344.848</i>
	<i>Lãi từ đầu tư chứng khoán</i>	<i>415.120</i>	<i>411.876</i>	<i>454.970</i>
	<i>Lãi tiền gửi, lãi cho vay</i>	<i>31.465</i>	<i>32.409</i>	<i>33.381</i>
	<i>Doanh thu tài chính khác</i>	<i>9.954</i>	<i>10.452</i>	<i>10.975</i>
5	Chi phí tài chính	416.534	437.361	459.229
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>395.707</i>	<i>415.493</i>	<i>436.268</i>
6	Chi phí bán hàng	70.050	73.553	77.231
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	64.882	73.786	84.139
8	Lợi nhuận thuần từ HĐKD	650.173	930.332	1.210.596
9	Thu nhập khác	-	-	-
10	Chi phí khác	-	-	-

Stt	Chi tiêu	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
11	Lợi nhuận khác	-	-	-
12	Tổng lợi nhuận trước thuế	650.173	930.332	1.210.596
13	Chi phí thuế TNDN hiện hành	162.543	232.583	302.649
14	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-
15	Lợi nhuận sau thuế TNDN	487.630	697.749	907.947

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

Kế hoạch chi tiết doanh thu và lợi nhuận được xây dựng từ những dự án sau:

Bảng 27: Kế hoạch thực hiện các dự án

Đvt: triệu đồng

S tt	Tên dự án	Lũy kế đến 31/12/ 2009	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Các năm còn lại	Tổng dự án
I.	DOANH THU DỰ ÁN	110.496	1.779.845	2.522.022	3.277.412	68.378.461	76.068.236
1	Belleza - Phú Mỹ	50.305	-	552.209	1.057.716	-	1.660.230
2	Hòa Bình	60.191	27.588	-	-	-	87.779
3	66 Phó Đức Chính	-	42.300	54.700	-	-	97.000
4	Phú Thuận	-	-	1.024.475	1.184.367	10.733.492	12.942.334
5	Lương Đình Của	-	-	792.564	5.440	-	798.004
6	Điện Nam Điện Ngọc	-	-	98.074	201.208	2.322.823	2.622.105
7	Green Field	-	-	-	147.201	1.033.937	1.181.138
8	Cù Lao Mỹ Phước	-	-	-	681.480	37.158.554	37.840.034
9	Duy Hưng	-	136.757	-	-	-	136.757
10	Tân Thăng	-	1.573.200	-	-	17.129.655	18.702.855
III.	LỢI NHUẬN DỰ ÁN	24.065	719.381	775.970	1.137.719	41.749.056	44.406.191
1	Belleza - Phú Mỹ	16.338	-	179.341	343.516	-	539.195
2	Hòa Bình	7.727	3.542	-	-	-	11.269
3	66 Phó Đức Chính	-	4.962	19.413	-	-	24.375
4	Phú Thuận	-	-	224.183	381.643	2.471.863	3.077.689
5	Lương Đình Của	-	-	342.441	4.015	-	346.456
6	Điện Nam Điện Ngọc	-	-	10.592	26.804	775.920	813.316
7	Green Field	-	-	-	95.206	30.743	125.949
8	Cù Lao Mỹ Phước	-	-	-	286.535	31.005.847	31.292.382
9	Duy Hưng	-	43.481	-	-	-	43.481
10	Tân Thăng	-	667.396	-	-	7.464.683	8.132.079

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

Trong năm 2010, ngoài các dự án đang triển khai như: Dự án Căn hộ Phú Lợi 1, Chung cư Hoà Bình, Khu căn hộ cao cấp Belleza, Cao ốc văn phòng Sacomreal-Generalimex, Sacomreal đang tập trung nguồn lực để triển khai và đẩy nhanh tiến độ các dự án tọa lạc tại các khu vực có mật độ dân cư đông đúc, xu hướng phát triển kinh tế nổi bật có tốc độ đô thị hoá nhanh:

- Dự án Khu liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng: đây là dự án khu dân cư phức hợp tọa lạc tại phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, quy mô 82ha, dự kiến khởi công vào quý 4 năm 2010;
- Dự án Khu dân cư Phú Thuận, quận 7 có quy mô khoảng 106.000m², xây dựng chung cư cao tầng nhằm vào đối tượng khách hàng có thu nhập khá. Sacomreal tập trung đền bù và hoàn tất quy hoạch 1/500, dự kiến khởi công vào quý 4 năm 2010;
- Dự án Chung cư Hoàng Hoa Thám tọa lạc tại quận Tân Bình xây dựng chung cư cao tầng của Công ty Cổ phần May Tiến Phát, có quy mô hơn 400 căn hộ và các khu chức năng với tổng diện tích sàn xây dựng dự kiến là 49.068 m².

Song song với việc chuẩn bị các dự án triển khai năm 2010, Sacomreal vẫn đang hoàn tất các thủ tục đầu tư cần thiết cho các dự án dự kiến hợp tác với đối tác trong năm 2011-2015 như:

- Dự án Khu dân cư GreenField, quận Thủ Đức có quy mô khoảng 99.600m² xây dựng khu dân cư phức hợp tạo môi trường sống lý tưởng cho dân cư trong và lân cận dự án;
- Dự án Tản Đà Plaza, quận 5 có diện tích 5.077 m², diện tích sàn kinh doanh dự kiến là 65.578 m², là cao ốc thương mại, hội nghị và căn hộ (36 tầng);
- Dự án Khu du lịch Đồi Thống Nhất, Đà Lạt có diện tích 1.002.605m², xây dựng công viên chuyên đề, khu vui chơi giải trí theo địa hình, khu nghỉ dưỡng (160 biệt thự);
- Dự án Khu đô thị 7B Điện Nam–Điện Ngọc, tỉnh Quảng Nam có diện tích 278.000m², xây dựng khu cao tầng hỗn hợp, nhà phố và biệt thự;
- Dự án Chung cư cao cấp Lương Định Của, quận 2 có diện tích 2.848m², quy mô xây dựng 01 tầng hầm, 02 tầng thương mại dịch vụ và 13 tầng căn hộ (107 căn hộ) với diện tích sàn kinh doanh khoảng 18.909m²;
- Dự án TTTM-DV KS Duy Hưng, thành phố Hải Phòng có diện tích 9.165m² xây dựng khu phức hợp bao gồm: khu khách sạn 09 tầng, khu thương mại dịch vụ 05 tầng và khu văn phòng 15 tầng;
- Dự án Khu du lịch Cù lao Mỹ Phước, tỉnh Long An có diện tích 2.950.000m², xây dựng “Khu tiểu đồng bằng sông Cửu Long” bao gồm: khu công viên sinh thái, làng biệt thự nghỉ dưỡng và khu quảng trường – dịch vụ;
- Dự án Nhà máy điện gió Phước Dân, tỉnh Ninh Thuận có quy mô 25 turbine với tổng công suất 50MW.

Chính sách cổ tức:

- Từ năm 2010 đến 2012, Sacomreal dự kiến thực hiện chính sách chia cổ tức tối thiểu là 30%. Chính sách cổ tức hàng năm sẽ do Hội đồng quản trị trình và Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên tình hình thực tế để đem lại lợi ích cao nhất cho các cổ đông.

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

Nền kinh tế Việt Nam đã có nhiều chuyển biến tích cực và thị trường bất động sản cũng đã có nhiều dấu hiệu khởi sắc. Ngày 31/05/2010 Ngân hàng Nhà nước công bố lãi suất cơ bản vẫn giữ nguyên mức 8%, đồng thời định hướng lãi suất cho vay trên thị trường vào khoảng

12%/năm. Điều này một phần tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp bất động sản huy động vốn để phát triển dự án và một phần cũng làm tăng sức cầu cho các sản phẩm của ngành. Đón đầu xu hướng thị trường khởi sắc mới, các doanh nghiệp đầu tư và kinh doanh bất động sản nhanh chóng triển khai thực hiện dự án và tung sản phẩm ra thị trường.

Trên cơ sở thu thập những thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình pháp lý và tiến độ thực hiện dự án của Sacomreal, CTCP Chứng khoán Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín, CTCP Chứng khoán Thăng Long và CTCP Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cùng nhận định rằng kế hoạch doanh thu và lợi nhuận của Sacomreal trong giai đoạn 2010-2012 là hoàn toàn khả thi và phù hợp với tình hình thị trường hiện nay.

Tổ chức tư vấn xin lưu ý rằng những nhận xét trên chỉ có giá trị tham khảo cho các nhà đầu tư. Tổ chức tư vấn khuyến cáo các nhà đầu tư nên tham khảo Bản cáo bạch này trước khi quyết định đầu tư. Các thông tin trình bày hoặc các nhận định nêu trên không hàm ý Tổ chức tư vấn bảo đảm giá trị của cổ phiếu và kết quả đầu tư vào cổ phiếu này.

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty

Không có

17. Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu

Không có

V. CỔ PHIẾU NIÊM YẾT

1. Loại chứng khoán

Cổ phần phổ thông

2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phiếu

3. Tổng số chứng khoán niêm yết

100.000.000 cổ phiếu

4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng

Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng của Cổ đông đặc biệt theo điểm d khoản 4 điều 9 Nghị định 14/2007/NĐ-CP là: 9.153.103 cổ phần, chiếm 9,15% tổng số cổ phiếu niêm yết. Cổ đông đặc biệt (bao gồm Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng) bị hạn chế chuyển nhượng 100% cổ phiếu nắm giữ (9.153.103 cổ phần) trong 06 (sáu) tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này (4.576.552 cổ phần) trong 06 (sáu) tháng tiếp theo.

Cán bộ chủ chốt: Số lượng cổ phần phát hành cho cán bộ chủ chốt trong đợt tăng vốn ngày 26/08/2006 từ 100 tỷ lên 200 tỷ là 500.000 cổ phần (trong đó có 448.183 cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng đến ngày 26/08/2010) và đợt tăng vốn ngày 10/05/2007 từ 320 tỷ lên 505 tỷ là 500.000 cổ phần (trong đó có 352.237 cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng đến ngày 28/02/2011). Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng của CBNV là 800.420 cổ phần.

Như vậy, tổng số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng của Công ty là 9.848.891 cổ phần, chiếm 9,85% tổng số cổ phần (Do có ông Bùi Tiến Thắng nắm giữ 104.632 cổ phần vừa là Phó Tổng Giám đốc vừa được mua cổ phần phát hành cho cán bộ chủ chốt đợt ngày 26/08/2006).

5. Phương thức tính giá:

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín là một doanh nghiệp hoạt động trong ngành bất động sản với các mảng mang lại doanh thu và lợi nhuận chính là hoạt động bán hàng hóa, cung cấp các dịch vụ môi giới bất động sản và kinh doanh bất động sản. Cổ phiếu của Sacomreal cũng được nhiều nhà đầu tư quan tâm và được giao dịch khá rộng rãi trên thị trường cổ phiếu chưa niêm yết (OTC) với giá giao dịch dao động trong khoảng 40.000 – 45.000 đồng/cổ phiếu (theo thống kê giao dịch tại Sacombank-SBS trong tháng 4 và tháng 5/2010).

Theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2009 đã kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất quyết toán quý 1/2010, giá trị sổ sách của mỗi cổ phiếu Sacomreal tại các thời điểm 31/12/2009 và 31/03/2010 như sau:

**Giá trị sổ sách
(31/12/2009)**

$$\begin{aligned} & \text{Nguồn vốn chủ sở hữu – Nguồn kinh phí và quỹ khác} \\ = & \frac{\quad}{\text{Tổng số cổ phần đang lưu hành}} \\ & \frac{1.462.456.568.066 - 19.554.874.906}{56.800.000} \\ = & \quad \quad \quad \mathbf{25.403 \text{ đồng/cổ phần}} \end{aligned}$$

**Giá trị sổ sách
(31/03/2010)**

$$\begin{aligned} & \text{Nguồn vốn chủ sở hữu – Nguồn kinh phí và quỹ khác} \\ = & \frac{\quad}{\text{Tổng số cổ phần đang lưu hành}} \\ & \frac{1.904.686.598.764 - 19.005.440.796}{100.000.000} \\ = & \quad \quad \quad \mathbf{18.857 \text{ đồng/cổ phần}} \end{aligned}$$

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

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty không giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty đối với người nước ngoài. Theo Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của bên nước ngoài vào thị trường chứng khoán Việt Nam, khi Công ty được niêm yết, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài giới hạn tối đa là 49% tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty.

Hiện nay, số lượng cổ phần do cổ đông nước ngoài nắm giữ là 3.201.312 cổ phần, chiếm tỷ lệ 3,201%.

7. Các loại thuế có liên quan

- **Thuế Thu nhập doanh nghiệp:** Từ 01/01/2009 Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo Thông tư 130/2008/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 26/12/2008 với thuế suất là 25%, hiện được giãn thời hạn nộp thuế của số thuế thu nhập doanh nghiệp hàng quý là 9 tháng kể từ ngày hết thời hạn nộp thuế theo Thông tư số 03/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 13/01/2009.
- **Thuế Thu nhập cá nhân:** Công ty thực hiện khấu trừ và nộp theo Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/09/2008 và Thông tư số 62/2009/TT-BTC ngày 27/03/2009 của Bộ Tài chính, hiện được miễn thuế thu nhập cá nhân theo Thông tư số 160/2009/TT-BTC ngày 12/08/2009 của Bộ Tài chính:

+ Đối với thu nhập từ tiền lương, tiền công: Thời gian được miễn từ 01/01/2009 đến hết ngày 30/06/2009. Từ ngày 01/07/2009 phải nộp thuế thu nhập cá nhân theo quy định.

+ Đối với thu nhập từ đầu tư vốn, từ chuyển nhượng vốn (bao gồm cả chuyển nhượng chứng khoán): Thời gian được miễn thuế từ 01/01/2009 đến hết ngày 31/12/2009. Từ 01/01/2010 phải nộp thuế thu nhập cá nhân theo quy định.

- **Thuế Giá trị gia tăng:** Công ty thực hiện tự kê khai và nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ và áp dụng theo Thông tư 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính
- **Các loại thuế khác** (thuế Môn bài, thuế Tài nguyên...) : Công ty tự kê khai và nộp theo quy định hiện hành khi có phát sinh.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT

1. Tổ chức niêm yết

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Đại diện pháp luật : Ông **Đặng Hồng Anh**

Chức vụ : Chủ tịch HĐQT

Địa chỉ trụ sở : 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.8, Q.3, TP. HCM

Điện thoại : (84-8) 3824 9988 – 3824 9966 Fax: (84-8) 3824 9977

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY TƯ VẤN VÀ KIỂM TOÁN CA&A

Đại diện pháp luật : Ông **Nguyễn Văn Tuyên** (Chức vụ: Giám đốc)

Địa chỉ : Số 08, Đường C1, P.13, Q. Tân Bình, TP. HCM

Điện thoại : (84-8) 6297 4639 Fax: (84-8) 6297 4659

3. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Đại diện pháp luật : Ông **Nguyễn Hồ Nam** (Chức vụ: Chủ tịch HĐQT)

Địa chỉ : 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, TP. HCM

Điện thoại : (84-8) 6268 6868 Fax: (84-8) 6255 5957

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THĂNG LONG

Đại diện pháp luật : Ông **Lê Đình Ngọc** (Chức vụ: Tổng Giám đốc)

Địa chỉ : Tầng 6, Tòa nhà Toserco, 273 Kim Mã, Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại : (84-4) 3726 2600 Fax: (84-4) 3726 2601

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Đại diện pháp luật : Ông **Johan Nyvene** (Chức vụ: Tổng Giám đốc)

Địa chỉ : Lầu 1-2-3, Capital Place, 6 Thái Văn Lung, Q1, Tp. HCM

Điện thoại : (84-8) 3823 3299 Fax: (84-8) 3823 3301

VII. PHỤ LỤC

- Giấy CNĐKKD qua các lần thay đổi;
- Điều lệ Công ty;
- Sơ yếu lý lịch Thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng;
- Báo cáo tài chính có kiểm toán năm 2008, 2009 (riêng + hợp nhất);
- Báo cáo tài chính Quyết toán Quý 1/2010 (riêng + hợp nhất).
- Các phụ lục khác.

TP. HCM, ngày 02 tháng 06 năm 2010

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

CHỦ TỊCH HĐQT



ĐẶNG HỒNG ANH

TỔNG GIÁM ĐỐC

[Signature]

THÁI VĂN CHUYỀN

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

[Signature]

LÂM MINH CHÂU

KÊ TOÁN TRƯỞNG

[Signature]

HUỲNH THỊ NGÀ

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN
NGÂN HÀNG SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
CHỦ TỊCH HĐQT**



NGUYỄN HỒ NAM

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN
THĂNG LONG**

TỔNG GIÁM ĐỐC



LÊ ĐÌNH NGỌC

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

TỔNG GIÁM ĐỐC



JOHAN NYVENE