



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN **2016**

BỀN NỘI LỰC VƯỢT TẦM CAO

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Sacomreal
VÌ CỘNG ĐỒNG - KIẾN TẠO AN CƯ

MỤC LỤC

08 - 09	THÔNG điệp CỦA CT HĐQT	08	THÔNG điệp CỦA CT HĐQT
10 - 25	TỔNG QUAN SACOMBANK	10	TẦM NHÌN - SỨ MỆNH - GIÁ TRỊ CỐT LÕI
		14	THÔNG TIN KHAI QUÁT
		15	NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG
		16	QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH & PHÁT TRIỂN
		18	SƠ ĐỒ TỔ CHỨC
		20	GIỚI THIỆU HĐQT, BAN KIỂM SOÁT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
28 - 35	TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG 2015	28	KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH KINH DOANH 2015
		29	TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
		32	TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ
		34	CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT
		35	CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU
38 - 57	BÁO CÁO CỦA LÃNH ĐẠO	38	BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH
		48	BÁO CÁO CỦA HĐQT
		54	BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
60 - 87	CÁC DỰ ÁN SACOMBANK	60	TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN
90 - 109	BÁO CÁO TÀI CHÍNH	90	BÁO CÁO KIỂM TOÁN RIÊNG
		99	BÁO CÁO KIỂM TOÁN HỢP NHẤT



Là nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp, Sacomreal không chỉ đơn thuần xây dựng những ngôi nhà mà chúng tôi còn muốn KIẾN TRÚC những không gian và môi trường sống tốt nhất để mọi người kết nối lại với nhau thành một CỘNG ĐỒNG văn minh, hiện đại và nhân văn.

Trong suốt chặng đường phát triển của mình, chúng tôi luôn hướng tới công đồng bằng những hoạt động cụ thể và đặc biệt tại mỗi dự án mang thương hiệu Sacomreal, mỗi ý tưởng được phát triển, mỗi công trình được xây dựng đều vì công đồng và tên chỉ "Sacomreal" không chỉ xây dựng một công trình chất lượng mà còn sáng tạo một không gian sống đích thực và tiên nghi hiện đại, dịch vụ cao cấp, chăm sóc tận tình, chan hòa thiên nhiên. Đây chính là kim chỉ nam để Sacomreal tuân theo trong chặng đường phát triển của mình.



NỘI LỰC VỮNG VÀNG SẴN SÀNG BỨT PHÁ

Trên hành trình thực hiện "lành doanh là sự mệnh", chúng tôi luôn tâm niệm nỗ lực thực tại của doanh nghiệp đóng vai trò vô cùng quan trọng, vì như cái móng của một ngôi nhà. Và hẳn nhiên, muốn ngôi nhà vững thì móng phải chắc.

Chúng tôi xây dựng "ngôi nhà" của mình và cuộc sống của bạn trên một nền móng an toàn, vững chắc và chúng tôi luôn trong tâm thế vững vàng vươn đến những tầm cao.



GIỚI THIỆU

THÔNG điệp HĐQT

Kính thưa Quý Cổ đông, Quý đối tác chiến lược và Quý Khách hàng thân mến

2016 là năm đã thể hiện thành công cam kết vững chắc của Hội đồng Quản trị (HĐQT), Ban Điều hành (BDH) và toàn thể cán bộ nhân viên (CBNV) Sacomreal về định hướng phát triển "an toàn, ổn định và hiệu quả" đối với các cổ đông, đối tác chiến lược, khách hàng như chúng tôi đã đề ra và thống nhất trong năm 2015. Những dự báo chính xác về tình hình thị trường bất động sản (BDS) và chiến lược vận hành linh hoạt đã cùng nhau đánh dấu sự thành công của năm đầu tiên thực hiện chiến lược giai đoạn 2016 - 2020.

Kết thúc năm 2016, nền kinh tế vĩ mô tiếp tục ổn định và minh chứng bằng các chỉ số bên trong như GDP đạt 6,2% - năm trong số nền kinh tế tốt nhất Châu Á, lạm phát chỉ tăng 18,9% so với năm 2015, tăng về ngành BDS, ngoài ảnh hưởng lên đời từ các yếu tố kinh tế vĩ mô, thị trường trong năm 2016 còn liên tục chịu tác động mạnh mẽ từ sự biến chuyển của Hiệp định Đối tác xuyên Thái Bình Dương (TPP) hay việc kết thúc gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng... Tuy nhiên, nhìn định chung, thị trường BDS năm 2016 vẫn trên đà phục hồi và phát triển khi tín dụng bất động sản tăng mạnh 14,2%. Tại thị trường Tp. Hồ Chí Minh, Tỷ trọng cho vay BDS chiếm khoảng 8,3% tổng dư nợ toàn nền kinh tế. Lượng tín lớn bắt đầu sản đến cuối năm 2016 chỉ còn khoảng 31.842 tỷ đồng giảm đến 19.047 tỷ đồng (tức giảm 37,43%) so với đầu năm. Tăng trưởng cao và trên diện rộng ở thị trường căn hộ chung cư dù nguồn cung đã vượt mức cầu. Đặc biệt, thị trường văn phòng thiếu sản phẩm nhà ở xã hội nhà ở thương mại giá rẻ.

Thưa Quý vị
Tư tin trước những thách thức, nhạy bén nắm bắt cơ hội, HĐQT, BDH cũng toàn thể CBNV Sacomreal trong năm 2016 đã không ngừng nỗ lực, cố gắng trong từng công tác chỉ đạo, quản lý, vận hành hướng đến mục tiêu đã đề ra hóa giải tín đầu tư của cổ đông, mang lại chất lượng, giá trị từng sản phẩm, dịch vụ cho khách hàng. Chúng tôi rất và mừng được điểm lại, được chia sẻ đến quý vị những thành tích nổi bật và các con số đáng khích lệ Sacomreal đã đạt được năm qua

- Tổng doanh thu và thu nhập khác đạt 932 tỷ đồng, tăng 5,9% so với năm 2015 và hoàn thành 64,1% kế hoạch. Lợi nhuận trước thuế đạt 224 tỷ đồng, tăng 14,5% so với năm 2015 và đạt tới 108,9% kế hoạch

- Kết quả bán hàng dự án, Trong năm 2016, đã bán được 12,37 sản phẩm. Các dự án đầu ghi nhận kết quả bán hàng khá quan. Số lượng căn hộ Carillon 3, Carillon 5, Charmington La Pointe, Jamona City đều đã tiêu thụ hết 100%. Đối với dự án Jamona Golden Silk - thấp tầng đã bán gần 50%.
- Hoàn tất công tác chuyển sản từ HNX sang HOSE, góp phần nâng cao hình ảnh, thương hiệu Sacomreal trong mắt các nhà đầu tư các định chế tài chính, ngân hàng.
- Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ 5% từ nguồn vốn chủ sở hữu, tự hào là một trong những Công ty BDS có chỉ số an toàn vốn cao nhất trên tổng tài sản tốt nhất trong ngành.
- Thông qua chủ trương cho các hoạt động đầu tư mua bán các dự án BDS. Theo đó, triển khai và quản lý 17 dự án hiện tại đảm bảo theo tiến độ đề ra, dự kiến đưa ra thị trường khoảng hơn 3.000 sản phẩm.
- Chính thức ký kết với hơn 20 đối tác chiến lược - những doanh nghiệp uy tín có nền tảng ngành nghề vững vàng - về hợp tác phát triển quỹ đất, tư vấn thiết kế, thi công xây dựng, ngân hàng và các định chế tài chính, thương mại dịch vụ...
- Song song đó, trong năm 2016, Sacomreal còn đạt được nhiều giải thưởng uy tín như một minh chứng cho việc hiện thực hóa slogan "Vị công đồng - Kiến tạo an cư" của chúng tôi đến hình Top 10 chủ đầu tư BDS uy tín nhất Việt Nam, Thương hiệu uy tín - Trusted Brand 2016, Doanh nghiệp chất lượng và Thương hiệu hàng đầu năm 2016, Top 10 thương hiệu vì môi trường xanh quốc gia... Những thành tựu trên biểu chúng rõ nét cho uy tín và tiềm lực của thương hiệu Sacomreal, đồng thời tạo động lực và nền tảng vững chắc để chúng tôi tiếp tục hiện thực hóa các kế hoạch, đẩy mạnh thực thi các mục tiêu chiến lược của năm tiếp theo.

Bước sang năm 2017, thị trường BDS Việt Nam được dự báo tiếp tục tăng trưởng nhưng với tốc độ chậm lại và có sự hướng chuyển sang phân khúc nhà ở xã hội và căn hộ bình dân nhằm đáp ứng nhu cầu ở thực của đa số người có thu nhập trung bình thấp. Mặt khác, hệ số nới lỏng tín dụng BDS tăng từ 50% lên 200% và tỷ lệ vốn ngân hàng cho vay trung, dài hạn giảm từ 60% xuống còn 50%, nguồn vốn chảy vào bất động sản trong 2017 sẽ hạn chế hơn do Ngân hàng Nhà nước đã có động thái siết chặt dòng vốn tín dụng. Từ nhìn phân tích nhận diện rõ ràng các thuận lợi và khó khăn của thị trường BDS 2017, HĐQT chúng tôi xác định phát triển HIỆU QUẢ VÀ BỀN VỮNG là chiến lược cần hướng tới trong



Đối với sản phẩm, chúng tôi sẽ tiếp tục đẩy mạnh công tác phát triển quỹ đất phù hợp với chiến lược 3 dòng sản phẩm của Sacomreal: Trung cấp (Carillon), phục hợp (Jamona), Cao cấp (Charmington). Tập trung đẩy mạnh xây dựng các điểm gia tăng giá trị thương hiệu ở hơn 25 dự án đã, đang và sẽ triển khai như uy tín pháp lý, chế độ hậu mãi, tiến độ xây dựng và đặc biệt là tiến ích cộng đồng với chương trình thể dục thể thao cho cư dân...

Năm 2017 sau khi đã hoàn thành tốt vai trò cho Công ty, đảm bảo nguồn tài trợ cho các dự án xúc tiến đầu tư mới với quy mô lớn hơn và có chọn lọc phẩm và hoàn thiện tài cơ cấu công ty.

Đối với sản phẩm, chúng tôi sẽ tiếp tục đẩy mạnh công tác phát triển quỹ đất phù hợp với chiến lược 3 dòng sản phẩm của Sacomreal: Trung cấp (Carillon), phục hợp (Jamona), Cao cấp (Charmington). Tập trung đẩy mạnh xây dựng các điểm gia tăng giá trị thương hiệu ở hơn 25 dự án đã, đang và sẽ triển khai như uy tín pháp lý, chế độ hậu mãi, tiến độ xây dựng, đặc biệt là tiến ích cộng đồng với chương trình thể dục thể thao cho cư dân...

Đối với tài chính, chúng tôi tư tin về lợi thế tiếp cận nguồn vốn tín dụng vì Sacomreal là doanh nghiệp BDS mà tỷ trọng vay/vốn chủ sở hữu rất thấp hiện

thành công khác trong chặng đường trở thành công ty đầu tư phát triển, kinh doanh và cung cấp dịch vụ BDS hàng đầu Việt Nam.

Chúng tôi rất phần khởi khi chúng đang phát triển và đạt hai thắng lợi năm 2017 có được sự cổ vũ, hợp tác và tin tưởng của Quý vị Cổ đông, các đối tác chiến lược và Quý khách hàng. Và hoàn toàn có thể phát triển vượt bậc xung tâm với uy tín, thương hiệu và đem đến nhiều giá trị tốt đẹp nhất cho những người bạn đồng hành cùng chúng tôi

Thủy mặt HĐQT Sacomreal Tôi xin được kính chúc Quý vị thật nhiều sức khỏe, thành công và hạnh phúc.

Trân trọng

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



PHẠM NHẬT VINH

TẦM NHÌN - SỨ MỆNH GIÁ TRỊ CỐT LÕI



TẦM NHÌN

Trở thành Công ty đầu tư phát triển kinh doanh và cung cấp dịch vụ Bất động sản top 10 Việt Nam.



SỨ MỆNH

Đổi với khách hàng
Sacoreal mang lại chất lượng giá trị từng sản phẩm, dịch vụ
Đổi với nhân viên
Mang lại sự thịnh vượng
Đổi với cổ đông
Tối đa hóa giá trị đầu tư
Đổi với xã hội
Sacoreal nâng cao giá trị sống qua từng sản phẩm, dự án kiến tạo những công đồng dân cư mang tính nhân văn.



GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Cam kết về chất lượng
Tinh thần trách nhiệm
Tinh thần lãnh đạo
Kỷ luật, trung thực và tin cậy
Môi trường làm việc chuyên nghiệp.



KHẲNG ĐỊNH VỊ THỂ LAN TỎA CỘNG ĐỒNG

Vì như một bản giao hưởng hòa ca kết tấu, những thành
âm cuộc sống ngày càng lên tấu, nở rộ những mầm mống,
những công trình sẽ mọc lên trên những mảnh đất khô
cằn, sỏi đá, rồi dần sẽ rón rã yếu thương, đầy ắp những
tiếng cười.

Hơn một thập niên hình thành và phát triển, Sacomreal
đã tạo nên những bước đột phá mạnh mẽ, trở thành công
ty bất động sản hàng đầu trên thị trường Việt Nam. Mỗi
thành công đều gắn liền với một kỷ tích và là niềm tự hào
của hơn 500 CBNV.



THÔNG TIN KHÁI QUÁT

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Tên giao dịch	:	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
Tên tiếng Anh	:	SAIGON THƯƠNG TÍN REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt	:	SACOMREAL
Vốn điều lệ	:	2170 tỷ đồng
Địa chỉ 1	:	278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa - Phường 8 - Quận 3 - Tp. Hồ Chí Minh
Địa chỉ 2	:	97 Nguyễn Văn Trỗi - Phường 12 - Quận Phú Nhuận - Tp. Hồ Chí Minh
Biểu tượng	:	

Sacomreal
VI CÔNG ĐỒNG - KIẾN TẠO AN CƯ

Điện thoại	:	(08) 3824 9988
Fax	:	(08) 3824 9977
Website	:	www.sacomreal.com.vn
Mã cổ phiếu	:	SCR
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303315400 do Sở KHĐT cấp ngày 29/03/2004		

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

Xây dựng mô hình quản trị khoa học với sự đồng thuận của Đại Hội đồng Cổ đông và phân định rõ các cơ quan: Quản trị - Kiểm soát - Điều hành. Trên cơ sở tham chiếu Luật doanh nghiệp và bản Điều lệ mẫu do Bộ Tài chính quy định để xây dựng Điều lệ và Quy chế quản trị Công ty. Sacomreal đã vận dụng triệt để những quy tắc cơ bản về quản trị để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông, thiết lập những chuẩn mực đạo đức về hành vi, đạo đức nghề nghiệp của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và cán bộ quản lý của Công ty song song với tuân thủ các quy định của pháp luật nhưng đồng thời phát huy tính sáng tạo và linh hoạt trong hoạt động tham mưu và triển khai của Ban Điều hành Công ty.

CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

Gồm Công ty mẹ và Công ty con, bộ máy quản lý là một thể thống nhất trên nguyên tắc phân quyền giúp Sacomreal đạt được hiệu quả hoạt động cao nhất.

LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG



01

Đầu tư Bất động sản



02

Đầu tư xây dựng
kinh doanh liêt cấu hạ tầng khu công
nghiệp, khu dân cư



03

Quản lý Bất động sản và Đầu tư



04

Xây dựng dân dụng và
công nghiệp



05

Cho thuê kho bãi, nhà xưởng,
Văn phòng



06

Dịch vụ chính:
Quảng cáo, Bất động sản,
Pháp lý nhà đất, Tư vấn thiết kế



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH & PHÁT TRIỂN



29/03: Thành lập Công ty với vốn điều lệ 1 tỷ đồng và 19 nhân sự. Dịch vụ chính: Quảng cáo BDS, Pháp lý nhà đất, tư vấn thiết kế.

Đa dạng hóa các lĩnh vực hoạt động, trong đó chú trọng phát triển dịch vụ tư vấn tiếp thị và phân phối độc quyền BDS.

Công bố sản phẩm "Xây nhà trả góp trọn gói". Triển khai mô hình Sản giao dịch BDS đến 24h.

Thành công trong việc tư vấn tiếp thị và phân phối độc quyền các dự án An Phú An Khánh, SeaLink, New Saigon.

Triển khai chương trình liên kết các công ty BDS, nhà môi giới nhằm "phát triển kinh doanh mới giới BDS".

Phát hành 100 tỷ đồng trái phiếu cho dự án Phú Lợi. Phát hành 750 tỷ đồng trái phiếu cho dự án Bellaza. Thành lập Công ty TNHH MTV kinh doanh Dịch vụ BDS Thương Tín. Chính thức trở thành chủ đầu tư nhiều dự án: Cao ốc Sacomreal Hòa Bình, quận Tân Phú; Dự án Phú Lợi 1, quận 8; Dự án cao ốc văn phòng Sacomreal - Generallex, quận 1.

Chính thức đầu tư Dự án Bellaza, quận 7. Đẩy mạnh hợp tác với các đối tác chiến lược: Ngân hàng Liên Việt, Unesco Việt Nam, Liên hiệp HTX Thương mại TP.HCM.

2004

2005

2006

2007

2008

2009

2010

Bán giao dự án căn hộ Sacomreal Hòa Bình, quận Tân Phú. Khởi công dự án Celadon City, 82 ha. Ký kết hợp tác với Dragon Capital. Chính thức niêm yết cổ phiếu SCR trên HNX.

2011

Khai trương trụ sở làm việc mới của Sacomreal-S. Ký kết hợp tác chiến lược với 8 đối tác. Thành lập Hội đồng cổ vấn kỹ thuật. Tổ chức cuộc thi thiết kế ý tưởng kiến trúc Dự án Cổng Quỳnh Plaza. Khởi công biệt thự mẫu dự án Jamona City. Phát hành thành công 99 tỷ đồng trái phiếu. Tiếp tục triển khai giải pháp Microsoft Dynamics.

2012

Công bố Khu đô thị Celadon City - quận Tân Phú. Phân phối thành công dự án căn hộ Carillon 1, quận Tân Bình. Triển khai áp dụng phần mềm Quản lý dự án KPOINT. Triển khai và áp dụng giải pháp Microsoft Dynamics CRM vào hoạt động kinh doanh. Bán giao Căn hộ Bellaza Apartment - quận 7 dùng tiền độ.

2013

Công bố dự án Jamona Home Resort, quận Thủ Đức ra thị trường.

Bán giao căn hộ Carillon 1, quận Tân Bình.

Bán giao khu Ruby dự án Celadon City, quận Tân Phú.

2014

Công bố mô bán dự án đất nền Jamona City.

2015

Giai thiệu dự án và khai trương nhà mẫu Jamona Apartment.

Mô bán khu phố thương mại Jamona City.

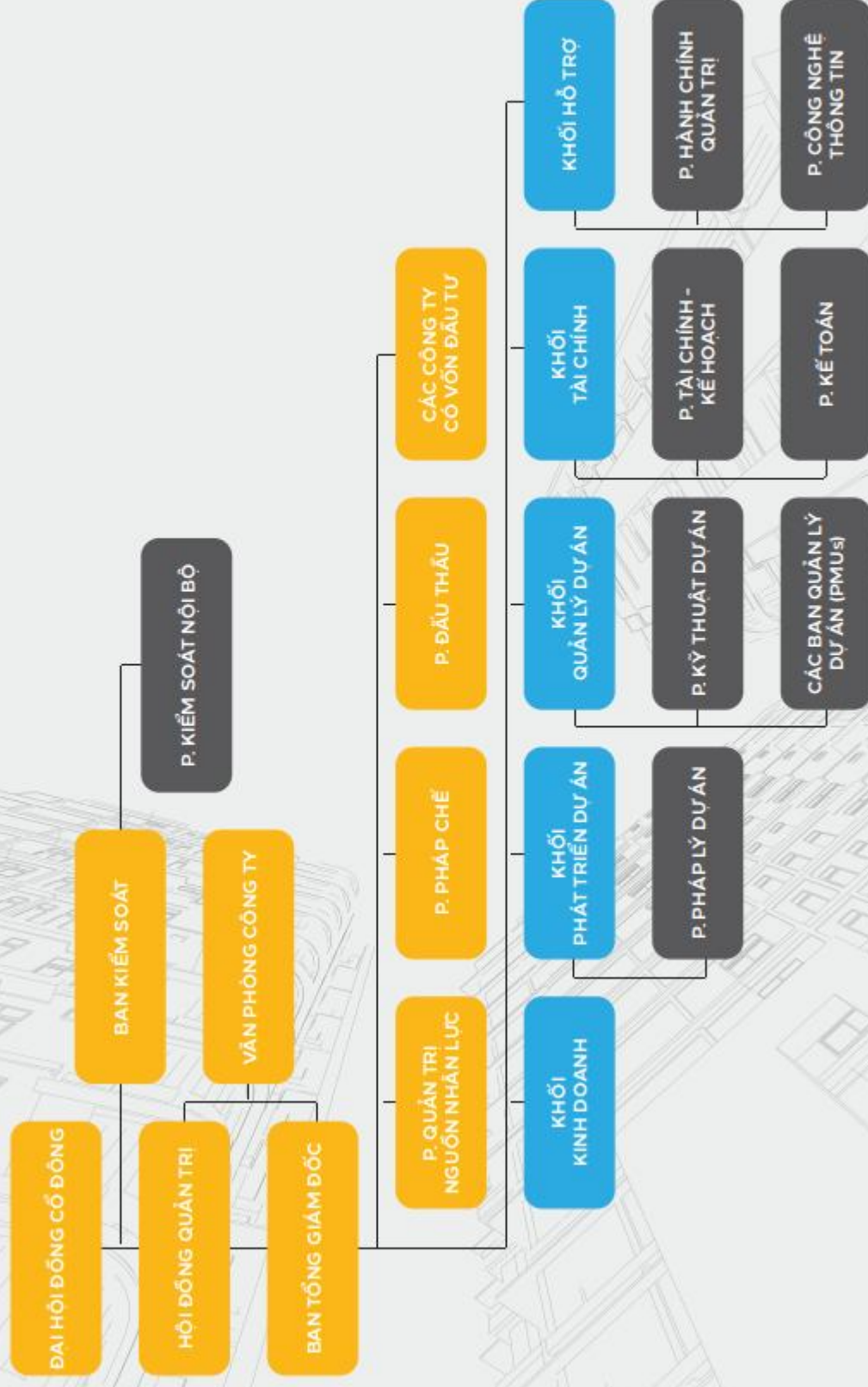
Công bố mô bán dự án chung cư cao cấp Charmington La Pointe.

2016

Công bố mô bán dự án phức hợp Jamona Golden Silk - quận 7.

Công bố 20 đối tác chiến lược của Sacomreal.

Chuyển cổ phiếu SCR về sàn HOSE.



GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ÔNG PHẠM NHẬT VINH
Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị

2010 - 2013
Thành viên HĐQT Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Sacombank
Phó Tổng Giám đốc - VP Cấp cao - Ban Điều hành Ngân hàng Sacombank

29/1/2015
Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Tháng 5/2015 - 3/2016
Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ tháng 3/2016 đến nay
Chủ tịch HĐQT Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín



BÀ HUỲNH BÍCH NGỌC
Phó Chủ tịch Thường Trực Hội Đồng Quản Trị

2009 - 2012
Chủ tịch HĐQT Công ty CP SX-TM Thành Thành Công

4/2012 - 7/2012
Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đường Biên Hòa

2010 - 2012
Chủ tịch HĐQT Công ty CP mifa đường Bourbon Tây Ninh Chủ tịch Công ty CP ĐT BĐS Sài Gòn Thương Tín Tân Thành

Từ 2010 đến nay
Phó Chủ tịch Thường trực HĐQT Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ 7/2015 đến nay
Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân



ÔNG HUỲNH PHÚ KIẾT
Phó CT Hội Đồng Quản Trị

1994 - 2002
Quản lý xưởng thiết kế thuộc Hội kiến trúc sư TP.HCM

2002 - 2011
Chủ tịch Công ty CP Đầu tư kiến trúc xây dựng Toàn Thành Phát Công ty CP Toàn Hải Vân, Công ty CP Tư vấn xây dựng Đồng Nai

Từ 2012 - 2013
Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín, Chủ tịch Công ty Cổ phần Đầu tư - Kiến Trúc - Xây Dựng Toàn Thành Phát, Công ty CP Toàn Hải Vân, Công ty CP Đầu tư BĐS Sài Gòn Thương Tín Tân Thành

Từ 2013 đến nay
Chủ tịch Công ty CP Đầu tư - Kiến Trúc - Xây Dựng Toàn Thành Phát
Phó Chủ tịch HĐQT CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín



ÔNG PHẠM ĐIỆN TRUNG
Thành Viên Hội Đồng Quản Trị

2001 - 2009
Trưởng phòng Kế hoạch Dự án Trung tâm Viễn thông IP Công ty CP DV BCVT Sài Gòn

2009 - 2011
Trưởng phòng Kế hoạch và tham gia Ban Điều hành HĐQT các Công ty Thành viên Công ty CP SXTM Thành Thành Công

2012 - 2015
Chánh Văn phòng Hội đồng Quản trị Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ 2015 đến nay
Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ tháng 3/2016 đến nay
Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín



ÔNG NGUYỄN THẾ VINH
Thành Viên Hội Đồng Quản Trị

1997 - 2006
Trưởng phòng Sở giao dịch Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín

2006 - 2009
TGD Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản NH TMCP Sài Gòn Thương Tín

Từ 2009 - 2012
Chủ tịch HĐQT Công ty CP Kho vận Thiên Sơn, Công ty giao nhận hàng hóa Sơn Tín, Thành viên HĐQT CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ 2012 đến nay
Chủ tịch Công ty CP Khai Thác và quản lý KCN Đặng Huỳnh
Phó CT Công ty CP KCN Thành Thành Công
Thành viên HĐQT Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

GIỚI THIỆU THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT



ÔNG LÂM MINH CHÂU
Trưởng Ban Kiểm Soát

1992 - 2005
Kế toán trưởng Công ty TNHH Thành Công

2005 - 2009
Trưởng Ban Kiểm soát Công ty TNHH Thành Thành Công

Từ 2009 đến nay
Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ 2015 đến nay
Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP KCN Thành Thành Công
Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Toàn Hải Văn



BÀ TRẦN MỸ PHẤN
Thành Viên Ban Kiểm Soát

2002 - 2006
Chuyên viên đầu tư NHTM CP Sài Gòn Thương Tín

2006 - 2011
Trưởng phòng môi giới công ty CP CKNH Sài Gòn Thương Tín

2012 - 2013
Phó TGĐ Công ty CP Kho Vĩn Thiên Sơn; Chủ tịch kiêm TGĐ Công ty CP Đầu tư Tín Việt

Từ 2012 đến nay
Chủ tịch kiêm TGĐ Công ty CP Đầu tư Tín Việt; Thành viên BKS Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín



ÔNG ĐOÀN THANH VIỆT
Thành Viên Ban Kiểm Soát

2002 - 2008
Phó TGĐ Công ty CP Đầu tư Kiến Trúc XD Toàn Thành Phát

2008 - 2010
TGĐ Công ty CP Đầu tư Kiến Trúc XD Toàn Thành Phát

Từ 2010 đến nay
Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư - Kiến Trúc - Xây Dựng Toàn Thành Phát; Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ 5/2015 đến nay
Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư - Kiến Trúc - Xây Dựng Toàn Thành Phát



GIỚI THIỆU THÀNH VIÊN BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



ÔNG PHẠM ĐIỆN TRUNG
Tổng Giám Đốc



ÔNG BÙI TIẾN THẮNG
Phó TGĐ Thường Trưc



NGUYỄN THỊ ĐÀ
Phó TGĐ Khối Hỗ Trợ



ÔNG NGUYỄN SINH MỸ
Phó TGĐ Khối kinh doanh



BÀ HUỲNH THỊ NGÀ
Giám Đốc Khối Tài Chính



BÀ LỮ THỊ THANH TRÚC
Kế Toán Trưởng

2001 - 2009
Trưởng phòng Kế hoạch Dự án Trung tâm Viễn thông IP Công ty CP DV BCVT Sài Gòn

2009 - 2011
Trưởng phòng Kế hoạch và tham gia Ban Điều hành, HĐQT các Công ty thành viên Công ty CP SXTM Thành Thành Công

2012 - 2015
Chánh Văn phòng Hội đồng Quản trị Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ 2015 đến nay
Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ tháng 3/2016 đến nay
Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

2001 - 2005
Giám đốc chi nhánh Hưng Đạo, Ngân hàng Sacombank

2005 - 2011
Phó Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc điều hành Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ 2012 - 2014
Phó Tổng Giám đốc Thường trực Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ 2014 - 2015
Phó Tổng Giám đốc phụ trách Khối Tài chính kiêm PTGD phụ trách Khối Hỗ trợ

Từ 11/2015 đến nay
Phó tổng Giám đốc Thường trực kiêm phụ trách Khối Tài chính Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

1980 - 1993
Công ty phát hành sách Hà Nội

1993 - 01/3/2011
Ngân hàng Nhà nước VN

01/3/2011 đến 3/2015
Trợ lý TGĐ phụ trách khu vực phía Bắc Trưởng Bộ phận tuần thủ Ngân hàng Bank of Communications CN TP.Hồ Chí Minh

Từ 2015 đến nay
Phó Tổng Giám đốc Khối Hỗ trợ Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

2010 - 2012
Quyển Giám Đốc Kinh Doanh & Marketing Toàn quốc Tập Đoàn Bitexco

2012 - 2015
Giám Đốc Phát Triển Kinh Doanh & Truyền Thông & Quan hệ chính phủ toàn quốc Tập đoàn CPG Singapore

2014 - 2015
Tổng Giám Đốc kiêm Tổng Biên Tập Công ty TNHH KD Địa Ốc & Tòa soạn Tạp chí Kinh Doanh Địa Ốc

2015 - 2016:
Phó Tổng Giám đốc Khối kinh doanh kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ tháng 11/2016 đến nay:
Phó Tổng Giám đốc Khối kinh doanh Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

2005 - 2009
Phó phòng Kế toán Công ty CP Thành Thành Công

2009 - 2014
Quyển Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Kế toán Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ 4/2014 đến nay
Giám đốc Tài chính Giám đốc Khối Tài chính Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

2000 - 2007
Kế toán Tổng hợp Công ty CP vãng bạc di quý Phú Nhuận, Công ty CP nước giải khát Sài Gòn, Công ty CP Bảo hiểm Viễn Đông

2007 - 2010
Kế toán Trưởng Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế Sài Gòn Thương Tín

2010 - 2014
Phó phòng Kế toán Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

2014 - 2015
Quyển Kế toán Trưởng kiêm Quyển Trưởng phòng Kế toán Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ 5/2015 đến nay
Kế toán Trưởng kiêm Trưởng phòng Kế toán Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín





KIẾN TẠO THÀNH CÔNG GIA TĂNG CỘNG HƯỞNG

Mỗi một công trình được dựng nên bởi những "chiến binh" mang trên mình một linh thần khát khao bóng cháy. Tất cả cùng chung nhau một niềm tin, một chỉ hướng, cùng tương lai.

Sacomreal không chỉ là nơi mang lại cho toàn thể CBNV một cuộc sống ổn định với môi trường công việc lý tưởng, phát huy khả năng, sáng tạo, khai dấy mọi tiềm lực mà còn là nơi dựng xây cho công đồng những mái nhà, những công trình những vùng trời bình yên giữa cuộc sống lo toan và tất bật, để mỗi khi khi trở về, cả nhà sẽ tận hưởng niềm vui trọn vẹn bên nhau khi cùng quây quần dùng bữa hay tỉ tê những câu chuyện sau một ngày bận rộn.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2016

KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH KINH DOANH 2016

Nguồn: Báo cáo hợp nhất 2016

STT	CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	TH NĂM 2015	KH 2016	TH 2016	% SO SÁNH KH NĂM	% SO SÁNH CÙNG KỲ
1	Doanh thu hàng bán và CCDV	tr.đ	158.898	1.447.942	774.711	54%	485%
2	Các khoản giảm trừ	tr.đ	-	-	120	-	-
3	Doanh thu thuần	tr.đ	158.898	1.447.942	774.591	53%	487%
4	Ghi vốn	tr.đ	140.559	1.126.643	486.844	43%	346%
5	Lợi nhuận gộp	tr.đ	18.338	321.299	287.746	90%	1563%
6	Doanh thu tài chính	tr.đ	246.520	58.89	13.885	2273%	54%
7	Chi phí tài chính	tr.đ	263.310	13.174	40.409	307%	15%
8	Phân bổ lỗ trong công ty	tr.đ	-	-	-	-	-
9	Miền doanh, liên kết	tr.đ	25.582	-	2.479	-	10%
10	Chi phí bán hàng	tr.đ	28.721	7218	60.839	843%	212%
11	Chi phí quản lý DN	tr.đ	975.995	101.261	117.881	116%	121%
12	Lợi nhuận từ HĐKD	tr.đ	(981.85)	205.535	204.982	100%	-
13	Thu nhập khác	tr.đ	448.187	-	20.892	-	5%
14	Chi phí khác	tr.đ	153.625	15	2.067	-	1%
15	Lợi nhuận khác	tr.đ	294.562	(15)	18.826	-	6%
16	Lợi nhuận trước thuế	tr.đ	195.376	205.520	223.808	109%	15%

VỀ DOANH THU:

Doanh thu bán hàng đạt gần 775 tỷ đồng, hoàn thành 54% kế hoạch năm và bằng 488% so với cùng kỳ năm 2015. Doanh thu bán hàng ghi nhận trong năm 2016 chủ yếu đến từ một phần dự án Jamona Golden Silk & chuyển nhượng STM Belleza.

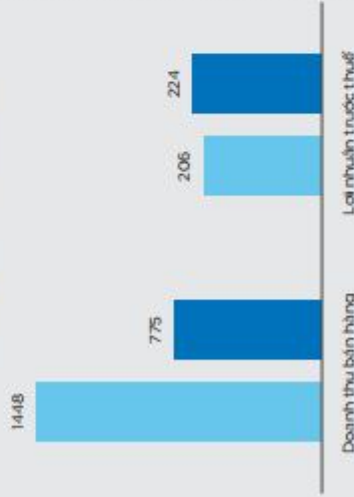
Hoạt động kinh doanh chính năm 2016 đã có những bước phát triển rõ rệt, tỷ trọng doanh thu từ BĐS năm 2016 chiếm 83,3% tổng doanh thu, trong khi năm 2015 chỉ là 18,6%. Đồng thời tỷ trọng doanh thu từ hoạt động khác giảm từ 52% năm 2015 xuống còn 2% năm 2016, qua đó cho thấy trong năm 2016 hoạt động lõi của công ty đã phát triển rất tốt.

VỀ LỢI NHUẬN:

Lợi nhuận trước thuế hợp nhất năm 2016 đạt 223,8 tỷ đồng, vượt 9% kế hoạch đề ra và tăng trưởng 15% so với cùng kỳ.

KẾ HOẠCH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH 2016

■ Kế hoạch 2016 ■ Thực hiện 2016



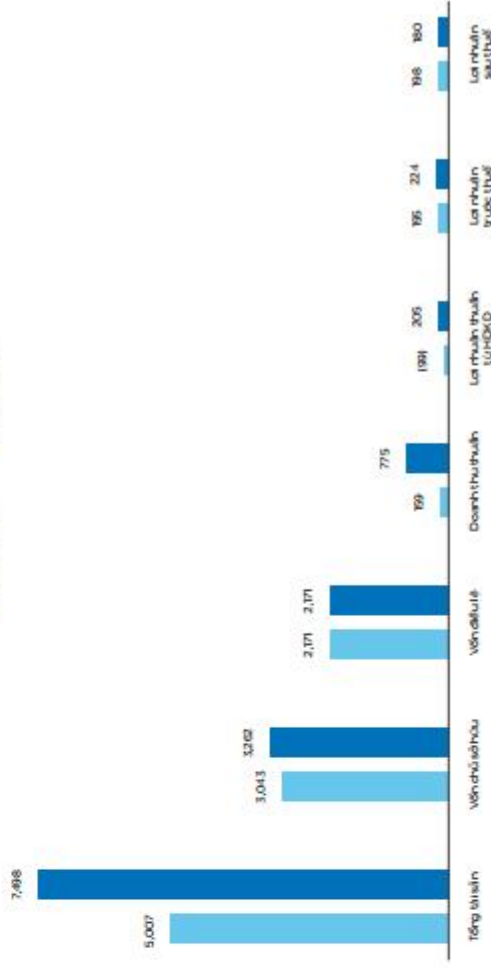
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

A. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

STT	CÁC CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	NĂM 2015	NĂM 2016	TĂNG TRƯỞNG
1	Tổng tài sản	tr.đ	5.006.750	7.498.402	50%
2	Vốn chủ sở hữu	tr.đ	3.043.185	3.262.394	7%
3	Vốn điều lệ	tr.đ	217.069	217.069	0%
4	Doanh thu thuần	tr.đ	158.898	774.591	387%
5	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	tr.đ	(99.185)	204.982	15%
6	Lợi nhuận trước thuế	tr.đ	195.376	223.808	-9%
7	Lợi nhuận sau thuế	tr.đ	198.149	179.841	-9%

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH 2015 - 2016

■ Năm 2015 ■ Năm 2016



B. CÁC HỆ SỐ TÀI CHÍNH CƠ BẢN

STT CÁC CHỈ TIÊU

STT	CÁC CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	NĂM 2015	NĂM 2016
1	Hệ số khả năng thanh toán	Lần	2,60	1,79
+	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	0,80	0,77
2	Cơ cấu tài sản	%	79%	84%
+	Tài sản NH/Tổng TS	%	21%	16%
3	Cơ cấu nguồn vốn	%	39,22%	56,49%
+	Nợ phải trả / Tổng NV	%	60,78%	43,51%
+	Vốn CSH / Tổng NV	%		
4	Hệ số năng lực hoạt động	Vòng	0,05	0,14
+	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,03	0,10
+	Vòng quay TTS			
5	Hệ số khả năng sinh lời	%	125,23%	22,40%
+	ROS	%	7,42%	5,50%
+	ROE	%	3,82%	2,78%
+	ROA	%		

KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Chỉ số thanh toán ngắn hạn của công ty giảm so với năm trước từ 2,6 lần xuống còn 1,79 lần, đồng thời chỉ số thanh toán nhanh cũng giảm từ 0,8 lần xuống còn 0,77 lần. Khả năng thanh toán của Sacomreal bị suy giảm chủ yếu là do trong 2016, công ty tăng cường huy động vốn thông qua các khoản người mua trả tiền trước và các khoản vay ngân hàng.

CƠ CẤU TÀI SẢN

Cơ cấu tài sản của Sacomreal có sự dịch chuyển nhẹ trong 2016. Cụ thể, tỷ trọng tài sản ngắn hạn trong tổng tài sản tăng từ 79% lên 84% chủ yếu do lượng hàng tồn kho tăng từ 2.735 tỷ đồng lên 3.606 tỷ đồng, trong khi tỷ trọng tài sản dài hạn giảm từ 21% xuống còn 16% so với đầu năm.

CƠ CẤU VỐN

Trong giai đoạn hàng loạt các dự án đang được đẩy mạnh đầu tư, tỷ lệ nợ phải trả / tổng nguồn vốn cũng đang có xu hướng tăng. Cụ thể, tỷ lệ nợ phải trả / tổng nguồn vốn tính đến ngày 31/12/2016 đã tăng từ 39,22% lên mức 56,49% so với đầu năm. Kết quả này là do trong năm 2016, công ty đã tăng cường huy động vốn đầu tư cho dự án từ các khoản người mua trả tiền trước (tăng 1.320 tỷ đồng) và các khoản vay tài chính bằng 722 tỷ đồng. Việc gia tăng đòn bẩy trong giai đoạn phát triển

manh mẽ hoàn toàn phù hợp với chiến lược phát triển trung và dài hạn của toàn công ty.

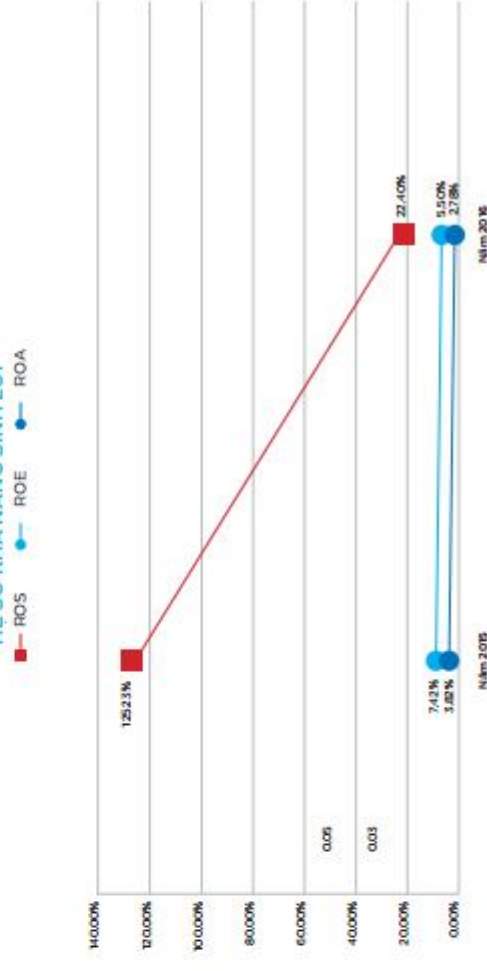
NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

Vòng quay hàng tồn kho và Vòng quay tổng tài sản mặc dù đã được cải thiện so với năm trước, nhưng nhìn chung vẫn còn thấp. Do đặc thù của ngành nghề BĐS là quy trình phát triển của một dự án trải qua nhiều giai đoạn kể từ lúc triển khai công tác pháp lý đến bán hàng, xây dựng, bàn giao thường mất một thời gian khá dài, sản phẩm bán hàng ở thời điểm này nhưng lại ghi nhận doanh thu ở thời điểm khác, vì vậy việc ghi nhận doanh thu thường có độ trễ nhất định. Phần lớn những dự án của Sacomreal đang trong giai đoạn triển khai nên chưa ghi nhận lại doanh thu và lợi nhuận. Trong tương lai khi các dự án dần hoàn thiện hai chỉ số này sẽ tiếp tục được cải thiện rõ nét hơn.

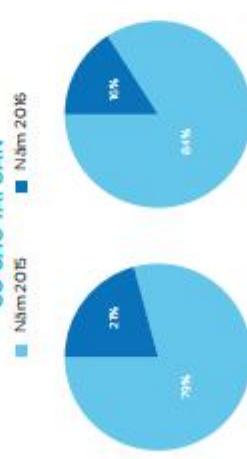
KHẢ NĂNG SINH LỜI

Chỉ số Lợi nhuận ròng trên doanh thu của SCF (ROS) giảm mạnh từ mức 125,3% trong 2015 xuống còn 22,4% trong năm 2016. Điều này là do trong năm 2016, công ty không phát sinh nhiều từ thu nhập khác như trong 2015. Hạch số lãi nhuận ròng trên vốn chủ sở hữu (ROE) và lợi nhuận ròng trên tổng tài sản (ROA) cũng suy giảm so với năm 2015 do lợi nhuận sau thuế năm 2016 giảm khoảng 9% so với cùng kỳ, trong khi tổng tài sản và nguồn vốn chủ sở hữu đều tăng đáng kể.

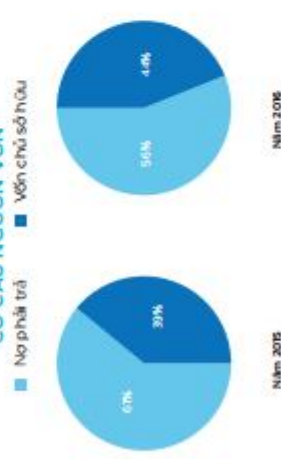
HỆ SỐ KHẢ NĂNG SINH LỜI



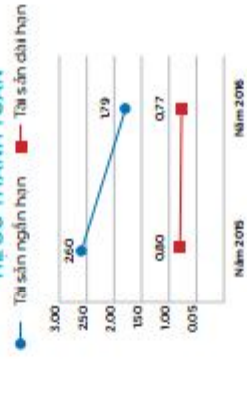
CƠ CẤU TÀI SẢN



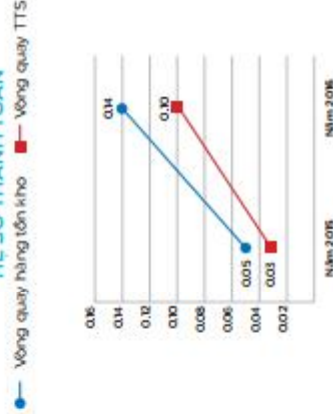
CƠ CẤU NGUỒN VỐN



HỆ SỐ THANH TOÁN



HỆ SỐ THANH TOÁN



TỔ CHỨC & NHÂN SỰ

VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC

Công ty đã xây dựng và ban hành sơ đồ tổ chức mới, phù hợp với điều kiện phát triển của công ty trong giai đoạn mới 2016 - 2020.

VỀ NHÂN SỰ

Đến thời điểm 31/12/2016 nhân sự toàn hệ thống là 514 người, tăng 138 người so đầu năm, nhân sự tăng chủ yếu tập trung vào bộ phận kinh doanh nhằm phục vụ công tác bán hàng và bổ sung nhân sự cho các dự án mới, đối với các phòng nghiệp vụ, nhân sự tăng không đáng kể.

514 NGƯỜI
NĂM 2016



"NHÂN SỰ LÀ YẾU TỐ CỐT LÕI CỦA SỰ CẠNH TRANH" SACOM REAL KHÔNG NGỪNG XÂY DỰNG MỘT MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC HIỆN ĐẠI & CHUYÊN NGHIỆP, NƠI THẬT SỰ TÔN VINH NHỮNG TÀI NĂNG VÀ GIÁ TRỊ CON NGƯỜI.



CÁC CÔNG TY CON - CÔNG TY LIÊN KẾT



CÔNG TY TNHH MTV KINH DOANH DỊCH VỤ ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

- Trụ sở 97 Nguyễn Văn Trỗi, P.12, Q. Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Hoạt động kinh doanh chính: Thực hiện các dịch vụ liên quan đến bất động sản như: Môi giới, Quảng cáo, Đầu tư, Giá, Quản lý, định giá, tư vấn, Sản xuất dịch vụ bất động sản.

CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

- Trụ sở 97 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 12, Quận Phú Nhuận, TP Hồ Chí Minh.
- Hoạt động kinh doanh chính: Thực hiện các dịch vụ quản lý liên quan đến bất động sản.

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG TÍN TÀU CƯỚC

- Trụ sở 16/9 Bà Văn Ba, Khu phố 2, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh Bất động sản, Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Hoàn thiện công trình xây dựng.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN BĐS ĐÔNG SÀI GÒN

- Trụ sở 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Hoạt động kinh doanh chính: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, Kinh doanh Bất động sản.

CÔNG TY CỔ PHẦN MAILAN

- Trụ sở 129 Âu Cơ, phường 14, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm và nguyên liệu ngành giấy, Kinh doanh bất động sản.

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG THƯƠNG TÍN

- Trụ sở 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất, thương mại và dịch vụ.

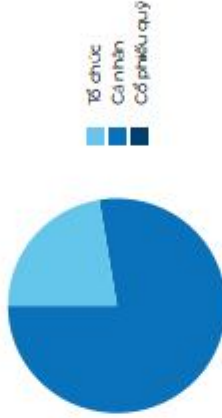
CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

CỔ PHẦN

Tổng số cổ phần đến 31/12/2016 là 217.069.134 cổ phần (tương ứng với vốn điều lệ công ty là 2.170.691.340.000 đồng)

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

STT	CƠ CẤU CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU 31/12/2016
1	Cổ phiếu quỹ	1.189.10.00%
2	Tổ chức	69.475.183 (32,00%)
3	Cá nhân	147.592.762 (68,00%)



DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

STT	CƠ CẤU CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU 31/12/2016
1	Đường Hồng Anh	23.775.456 (10,95%)
2	Cty TNHH Thuận Thiên	14.600.023 (6,72%)
3	Cty CPĐT TTC	10.650.383 (4,9%)

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Năm 2016, theo kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua ngày 29/4/2016, Sacomreal sẽ phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ thông qua việc phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (phát hành cổ phiếu thường cho cổ đông hiện hữu) và phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu.

CU THỂ

Theo kế hoạch này, Sacomreal sẽ phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của Công ty với tỷ lệ 5% (tương ứng 10.851.486 cổ phiếu phát hành thêm). HĐQT sẽ thực hiện các thủ tục và phát hành, phân phối theo danh sách cổ đông được chốt (sẽ được thông báo theo luật định) trong tháng 01/2017.



Trong hành trình phát triển của Sacomreal, mỗi thành công đều được hình thành từ nhiều mảnh ghép. Chúng tôi tự hào kể lại câu chuyện với niềm tự hào từ sự gắn kết, sẵn sàng chung tay và đồng lòng phát triển.

Mỗi thành công cũng như thất bại nhỏ nhên và thách thức mà Sacomreal đã vượt qua chắc chắn sẽ là những bài học kinh nghiệm quý báu cho sự phát triển trong tương lai để lớn mạnh không ngừng, kiên cường hơn trong sungiệp phát triển, đạt được nhiều thành công hơn, chạm được đến những mục tiêu mà Sacomreal luôn nỗ lực để vươn tới – mang đến cho khách hàng nhà đầu tư giá trị tốt nhất và môi trường sống hoàn hảo nhất.

**CHUNG TAY
CỘNG ĐỒNG
SONG HÀNH
PHÁT TRIỂN**



BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2016

I. KẾT QUẢ THỰC HIỆN MỘT SỐ CHỈ TIÊU 2016

- Tổng tài sản đạt 7.498 tỷ đồng, tăng gần 50% so với năm 2015.
- Vốn chủ sở hữu đạt 3.262 tỷ đồng, tăng khoảng 7% so với năm 2015.
- Vốn điều lệ đạt 2.171 tỷ đồng, không đổi so với năm 2015.
- Tổng doanh thu và thuần nhập khác đạt 932 tỷ đồng, tăng 5,9% so với năm 2015 và đạt 64,1% kế hoạch.
- Lợi nhuận trước thuế đạt 224 tỷ đồng, tăng 14,5% so với năm 2015 và đạt 108,9% kế hoạch.

II. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC NHIỆM VỤ TRONG NĂM

1. Công tác bán hàng
Về công tác bán hàng. Trong năm 2016, đã bán được tổng cộng 12.37 sản phẩm. Các dự án đều ghi nhận kết quả bán hàng khả quan. Số lượng căn hộ Carillon 3, Carillon 5, Charmington La Pointe, Jamona City đều đã tiêu thụ hết 100%. Đối với



dự án Jamona Golden Silk - tháp Lãng đã bán gần 50%.

Ngoài ra đối với các tích sản, công ty đã chuyển nhượng thành công 9 căn Hạng Bậc Phú Giáo, đất Long Phước, quận 9 để kịp thời thu hồi vốn. Bên cạnh đó đã thực hiện phân phối các dự án của chủ đầu tư bên ngoài như dự án Hà Đô, Công Hòa Garden.

Về chính sách bán hàng: Ngoài 5 sản phẩm đang hiện tại của SCRS, thực hiện chủ trương của HĐQT nhằm đẩy nhanh tốc độ bán hàng, công ty đã thực hiện liên kết với 14 sản phẩm bên ngoài & mở thêm chi nhánh Hà Nội để gia tăng tốc độ bán hàng.

2. Công tác tài chính
Hoàn tất công tác chuyển sản từ HNX sang HOSE, góp phần nâng cao hình ảnh, thương hiệu Sacomreal trong mắt các nhà đầu tư, các định chế tài chính ngân hàng.

tiến đầu tư các dự án mới như 76 Tôn Thất Thuyết, Mai Lan, Sacomreal Plaza, Phúc Bảo Minh.

Tổng nguồn vốn tín dụng huy động trong năm 2016 đạt 1.635 tỷ đồng. Hoàn tất giải ngân gói trả lãi phiếu 400 tỷ. Bên cạnh đó đang triển khai thêm một số gói trả lãi phiếu mới với các tổ chức tín dụng, quỹ đầu tư nhằm đa dạng & chủ động hơn nguồn vốn công ty.

3. Công tác kiểm tra kiểm soát
Trong năm 2016, Ban kiểm soát đã triển khai thực hiện 60 cuộc kiểm tra, 25 đợt phúc tra liên quan SCR & các đơn vị trực thuộc. Trong đó gồm:

19 cuộc kiểm tra, báo cáo về tình hình thủ, hoạt động và báo cáo tài chính
41 cuộc kiểm tra, báo cáo chuyên ngành về đầu tư xây dựng dự án
25 cuộc phúc tra các kiến nghị của Ban kiểm soát, Ngoài ra Ban Kiểm Soát còn tiến hành thực hiện các buổi làm việc chính thức với Lãnh đạo các Công ty

để ghi nhận và kiến nghị kịp thời các vấn đề cấp bách, trọng tâm; Đồng thời tham gia công tác phổ biến hướng dẫn áp dụng các VBLQ đến từng Phòng ban bộ phận nhằm đưa nội dung VBLQ vào thực tiễn và nâng cao tính tuân thủ.

4. Công tác quản lý nhân sự và đào tạo
Về nhân sự
Nhân sự đến thời điểm 31/12/2016, nhân sự toàn hệ thống là 529 người, tăng 135 người so đầu năm, nhân sự tăng chủ yếu tập trung vào bộ phận kinh doanh và bộ phận quản lý các tòa nhà, đối với các phòng nghiệp vụ nhân sự tăng không đáng kể.

Về đào tạo: Luôn duy trì công tác đào tạo nội bộ hàng Quý của các đơn vị, đào tạo cho nhân viên kinh doanh Công ty Sacomreal-S, tham gia các chương trình đào tạo từ Tập đoàn như Chương trình đào tạo Cán bộ quản lý cấp cao, chương trình Phát triển Cán bộ quản lý cấp trung, chương trình kỹ năng dẫn giảng cho quản lý cấp trung, nâng dần giảng cho quản lý cấp trung.

5. Công tác xúc tiến đầu tư, công tác quản lý và phát triển dự án

Ban hành bộ đơn giá xây dựng nhằm phục vụ tốt hơn cho công tác thẩm định dự toán, giúp việc kiểm soát chi phí xây dựng được hiệu quả.

Hoàn thiện quy trình hợp tác, xúc tiến đầu tư và ban hành bộ tiêu chí đầu tư nhằm giúp lãnh đạo trong công tác ra quyết định đầu tư.

Ban hành Quy trình bán hàng nhằm làm minh bạch hoạt động triển khai dự án, theo dõi tiến độ thực hiện của các dự án chiến lược để rút ngắn giai đoạn từ thiết kế ý tưởng cho đến tài liệu bán hàng để có thể xúc tiến công đoạn bán hàng dự án.

Tình hình triển khai các dự án, cụ thể:

- Dự án Jamona City Đã hoàn thành cắt nóc cả hai tòa Tháp Nam và Tháp Bắc, hiện đang trong giai đoạn hoàn thiện và dự kiến giao nhà cho khách hàng trong năm 2017.
- Dự án Sky Villas - Jamona City đang thực hiện thiết kế.
- Dự án Jamona Golden Silk: hoàn tất công tác ra sổ, hoàn thành đóng cọc được 144 căn, đã thi công hoàn thiện 44 căn.
- Dự án Jamona Heights: Đã được cấp sổ đỏ và hiện đang chuẩn bị thi công.
- Dự án Charmington La Pointe: Đã thi công đến tầng 8.
- Dự án Charmington Plaza: Đã được công nhận chủ đầu tư, đang thực hiện công tác dẫn bù.
- Dự án Carillon 3: Đang thực hiện công tác hoàn thiện để bàn giao nhà cho khách hàng.
- Dự án Carillon 5: Đang thi công phần móng.
- Dự án Carillon 6: Đang thực hiện các bước để đầu chính QH 1/2000.
- Dự án Sacomreal Plaza (Lung Văn Khảm): Đã hoàn thành thi công được cọc đất trả, nhà thầu đang thi công phần ngầm.
- Dự án 621 Phạm Văn Chí: Đang thực hiện QH 1/500.
- Dự án Charmington IRIS (76 Tôn Thất Thuyết): đang xây dựng tường rào, nhà mẫu, đường tam vào nhà mẫu dự án.
- Dự án Công Viên Hồ Khánh Hòa Số K-HPT đang tổng hợp tình hình UBTP phê duyệt hồ sơ để xuất dự án.
- Dự án Phúc Bảo Minh: Đang thực hiện thiết kế cơ sở và chuẩn bị thi công dự án.
- Dự án 66 Phố Đức: Chính đã cho thuê được tầng trệt, tầng 1, các tầng còn lại đang tích cực tìm kiếm khách hàng cho thuê.

6. Công tác kiểm soát chi phí
Trong năm, công ty đã ban hành 65 văn bản lập quy được áp dụng trong nội bộ công ty gồm 37 quy trình, 16 quy chế, 8 quy định và 4 văn bản khác. Việc ban hành văn bản lập quy góp phần tạo hành lang pháp lý cho hoạt động bền vững của công ty.

Ngoài ra, Công ty thường xuyên cập nhật, thông báo và quản lý các văn bản phát sinh hỗ trợ làm việc, giải đáp thắc mắc liên quan tới hệ thống văn bản lập quy cho các đơn vị nghiệp vụ, cũng như khắc phục các lỗi văn bản phát sinh.

7. Chuẩn hóa công nghệ thông tin
Hệ thống CNTT luôn được nâng cấp & ứng dụng tốt hơn nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển công ty, trong năm, công ty đã triển khai một số phần mềm như triển khai các module Thông báo, Trình bày báo trên E-Office phần mềm Quản lý Nhân sự cải tiến CRM để tăng hiệu quả bán hàng, triển khai mô hình 3D tương tác Ngoại tra, đang triển khai phần mềm quản lý tài sản cho SCR, SCR-S và các công ty con, đồng thời phát triển Website tổng tích hợp cho các đồng dự án Carillon, Jamona, Charmington và các Website dự án phân phối. Công ty đã phối hợp với Ủy Ban BDS xây dựng hệ thống Quản lý tài liệu dự án và giám sát thi công tích hợp trên hệ thống E-Office TTC.

8. Công tác quản lý tòa nhà

Do SCR-M mới được thành lập vào cuối năm 2015, nên nhân sự còn chưa ổn định, đặc biệt là vị trí kinh doanh. Đồng thời cơ chế vận hành bị chững chặc công việc giữa Ban quản lý tòa nhà và chủ đầu tư, sự am hiểu về ngành của đội ngũ nhân sự còn thấp khiến cho việc điều hành quản lý các tòa nhà vẫn còn gặp một số khó khăn nhất định.

Từ quý 4/2016, hoạt động của SCR-M đã có những thay đổi tích cực, bên cạnh phát triển thêm công tác dịch vụ hậu mãi tại các dự án Bellezza, Carillon 1, Jamona Home Resort, SCR-M đã tiếp nhận thêm các dự án như Jamona City, Jamona Golden Silk, Carillon 3, 66 PDC, Trung tâm thương mại TTC Plaza Tây Ninh, trong đó đặc biệt chủ trương

đến công tác bảo trì, bảo dưỡng định kỳ; Tiếp thị, nhân dịch vụ vệ sinh và cây xanh cảnh quan cho cư dân, Cài tạo và chăm sóc cảnh quan, cây xanh, sạch và đẹp hơn.



MỤC TIÊU VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH 2017

GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

I. MỤC TIÊU CHỦNG 2017

Tổng tài sản	7500 tỷ đồng
Vốn chủ sở hữu	3.492 tỷ đồng
Vốn điều lệ	2.279 tỷ đồng
Doanh thu thuần (Hợp nhất)	2.514 tỷ đồng
Lợi nhuận trước thuế (Hợp nhất)	260 tỷ đồng
Tỷ lệ trả cổ tức dự kiến từ 7% - 10%.	

III. CÁC NHÓM GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

1. Giải pháp về kinh doanh
Tập trung đẩy nhanh công tác bán hàng với hơn 3.000 sản phẩm theo kế hoạch được giao trong năm 2017.

Nhanh chóng tìm kiếm khách hàng cho thuê văn phòng 66 Phố Đức Chính, Sacombank Plaza để tạo nguồn thu ổn định công ty.

Tiếp tục thanh lý các tích sản tồn tại sẵn không sinh lợi để thu hồi vốn thực hiện tái đầu tư cho các dự án mới.

Hoàn thiện bộ máy, cơ chế vận hành chi nhánh Hà Nội nhằm quảng bá thương hiệu & sản phẩm đến với khách hàng tại khu vực miền Bắc.

Phát triển hệ thống đại lý vững mạnh và liên kết nhiều với các sản phẩm kết có uy tín nhằm đáp ứng nhu cầu bán hàng nhanh.

Tăng cường đào tạo kỹ năng bán hàng chuyên nghiệp cho đội ngũ nhân viên kinh doanh nhằm nâng cao chất lượng nguồn nhân lực.

TRONG NĂM 2016, CÔNG TY ĐẶT MỤC TIÊU "HOẠT ĐỘNG HIỆU QUẢ VÀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG". TRONG ĐÓ TRONG TÂM LÀ ĐẨY MẠNH CÔNG TÁC KINH DOANH, NÂNG CAO NĂNG LỰC TÀI CHÍNH, ĐẢM BẢO TRIỂN KHAI ĐÚNG TIẾN ĐỘ CÁC DỰ ÁN VÀ HOÀN THIÊN BỘ MÁY HOẠT ĐỘNG CỦA TOÀN HỆ THỐNG.

Xây dựng các chính sách bán hàng, tổ chức chương trình bán hàng hấp dẫn để thu hút khách hàng & sử dụng ngân sách Marketing một cách hiệu quả.

Có kế hoạch phân phối sản phẩm từ chủ đầu tư bên ngoài để chủ động cho kế hoạch kinh doanh SCRS, tránh bị thuộc hoàn toàn vào các dự án của SCR.

Nghiên cứu mở văn phòng tại Tây Ninh và văn phòng đại diện tại Singapore để nâng cao hình ảnh thương hiệu công ty.

Hàng tháng có báo cáo học tập các chương trình mở bán tại các đơn vị khác.

2. Giải pháp về tài chính
Tiếp tục phát triển kênh huy động vốn từ phát hành trái phiếu, khách hàng cá

nhân để đa dạng nguồn vốn Công ty.
Chuẩn bị kịp thời nguồn vốn cho các dự án mới.

Điều phối, cân đối kế hoạch kinh doanh các công ty con đảm bảo hoàn thành kế hoạch lợi nhuận hàng năm.
Rà soát, cập nhật chiến lược theo từng giai đoạn để có những giải pháp điều chỉnh kịp thời.

Định kỳ hàng quý phân tích, so sánh tình hình hoạt động Công ty, các chỉ số tài chính với một số doanh nghiệp cùng ngành.

Thực hiện kế toán quản trị báo cáo quản trị để đánh giá hiệu quả của từng mảng kinh doanh, đầu tư.





3. Giải pháp về quản lý và phát triển dự án:

Xem xét thành lập bộ phận Nghiên cứu và ứng dụng vật liệu công nghệ mới để nâng cao chất lượng sản phẩm công trình

Đánh giá và cấp nhật danh sách đối tác chiến lược nhà cung cấp, nhà thầu tư vấn, xây dựng, tìm kiếm các nhà thầu có đủ năng lực thi công có giá cạnh tranh

Về công tác triển khai dự án cần tập trung:

Jamona City: hoàn tất thi công, bàn giao khu cao tầng; Triển khai bán hàng khu Sky Villas;

Jamona Golden Silk: hoàn tất bán hàng khu thấp tầng, cao tầng; Thi công khu cao tầng đạt 50%;

Carillon 3: Hoàn tất công tác bàn giao cho khách hàng;

Carillon 5: Hoàn tất công tác pháp lý & thi công đạt 50%;

Carillon 7: Hoàn tất công tác pháp lý & triển khai bán hàng

Charmington La Pointe: Thi công đạt 90%

Charmington Plaza: Hoàn tất công tác đến bư,

Charmington Iris: Triển khai bán hàng đạt 90%

621 Phạm Văn Chí: Hoàn tất công tác pháp lý, thiết kế;

Cải tạo sân Thị trấn Hòa: Hoàn tất thiết kế & triển khai bán hàng;

Công viên Hồ Khánh Hòa: Hoàn tất công tác pháp lý, thiết kế;

66 Phố Đức Chính: Hoàn tất công tác hoàn công & tạm tính hàng cho thuê hết;

Ngôara sẽ xúc tiến thêm các dự án PPP & dự án mới để chuẩn bị cho kế hoạch các năm tiếp theo.

4. Giải pháp về kiểm soát chi phí

Kiểm soát chặt chẽ chi phí đầu hành theo kế hoạch được duyệt, theo đó sẽ kiểm soát ngay từ lúc đăng ký, để xuất chi phí của từng đơn vị và định kỳ hàng tháng có báo cáo theo dõi, đánh giá.

Đẩy mạnh công tác thực hành tiết kiệm, chống lãng phí, quản lý chặt chẽ từng khoản mục chi phí và đánh giá năng suất lao động của từng cá nhân, đơn vị.

Đối với chi phí dự án sẽ được kiểm soát theo tổng mức đầu tư, FS được duyệt và được báo cáo định kỳ để đánh giá lại hiệu quả của dự án.

5. Giải pháp về nâng cao hiệu quả hoạt động

Triển khai mô hình Tổng công ty Bất động sản, trong đó SCR là hạt nhân, việc thực hiện này nhằm gia tăng quy mô hoạt động và phát huy mô hình quản lý tập trung theo định hướng của Tập Đoàn.

Tăng cường giám sát, kiểm soát chi phí đầu tư dự án so với tổng mức đầu tư được duyệt, nhằm kịp thời đưa ra phương án xử lý, hạn chế thất thoát.

Đẩy mạnh hoạt động kiểm tra kiểm soát từ giai đoạn tiền kiểm, đồng thời phát hiện, chấn chỉnh và xử lý kịp thời các vi phạm; Điều chỉnh bổ sung các văn bản quản trị nội bộ, phòng ngừa rủi ro và thực hành tiết kiệm, chống lãng phí.

Xây dựng công cụ đánh giá năng lực cho CBNV.

Ban hành bộ cẩm nang hướng dẫn toàn diện BDS & tổ chức triển khai đào tạo cho các Trưởng ban GLĐA, xem các Trưởng ban như là CEO thu nhỏ.

Ứng dụng CNTT trong công tác điều hành như sẽ triển khai một số phần mềm về quản lý tài sản, nhân sự, Nghiên cứu giải pháp tin học hóa văn bản hành Quản lý tòa nhà; Nghiên cứu giải pháp Quản lý dự án cho SCR.

Nâng cao hình ảnh Sacomreal thông qua việc xây dựng và kiểm soát hệ thống nhân diện thương hiệu của Sacomreal cũng như chuẩn hóa các ấn phẩm, tài liệu; Cung cấp tập thể thống tin cho các nhà đầu tư, cổ đông đồng thời đẩy mạnh công tác truyền thông về chiến lược, hoạt động công ty liên quan đến các lĩnh vực tài chính, quỹ đất, phát triển dự án, nhân sự nhằm gia tăng thị giá cổ phiếu SCR.

Hoàn thiện bộ máy, cơ chế vận hành của SCRMI, xây dựng chế độ hữu mẫu tốt, cung cấp các gói dịch vụ cạnh tranh hấp dẫn từng bước hướng đến thương hiệu trên thị trường.





TIỀN PHONG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN VỮNG BỀN

"Con tàu rất an toàn khi neo đậu ở cảng, nhưng người ta đóng tàu
không phải vì mục đích đó"
(Grace Hopper)

Giá trị con tàu chỉ được khẳng định khi nó vượt qua phong ba, bão tố
để thực hiện những mục đích ấy. Con tàu neo đậu ở bến cảng sẽ an
toàn nhưng không có giá trị, không có ý nghĩa về sự tồn tại.

Và doanh nghiệp chỉ có giá trị có ý nghĩa khi dám đối mặt với khó khăn,
thử thách để thực hiện những mục đích hoài bão, khát vọng lớn lao
của mình.

Qua 12 năm hình thành và phát triển, Sacomreal đầy tự hào khi có
những cống hiến với tư duy mạnh mẽ, but phá, sẵn sàng đổi mới để tạo
lập một cơ cấu quản lý vận hành hài hòa, hiệu quả.



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 2016 VÀ KẾ HOẠCH 2017

BÁO CÁO VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2016

NĂM 2016, DƯỚI SỰ CHỈ ĐẠO VÀ GIÁM SÁT THƯỜNG XUYỀN CỦA BAN KIỂM SOÁT (BKS) VÀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HDQT), BAN ĐIỀU HÀNH (BĐH) ĐÃ HOÀN THÀNH TỐT NHIỆM VỤ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG VÀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ GIAO PHỎ, THƯỜNG XUYỀN ĐƯA RA CÁC GIẢI PHÁP TỐI ƯU ĐỂ NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

I. CÁC HOẠT ĐỘNG CHÍNH CỦA HĐQT TRONG NĂM 2016

Trong năm 2016, HĐQT đã tổ chức họp 71 lần và thông qua 109 Quyết định, lập thời đưa ra các chủ trương, định hướng, điều chỉnh công tác trong từng giai đoạn để phù hợp với tình hình vận hành thực tế của công ty cũng như biến đổi của thị trường.

Hoạch định chiến lược và kế hoạch triển khai để đảm bảo hoàn thành tới Nghị Quyết đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua:

- Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ 5% từ nguồn vốn chủ sở hữu, tăng vốn điều lệ theo lộ trình từ 2170691.340.000 đồng lên 2279.206.000.000 đồng.
- Hoàn thành việc chuyển đổi sản phẩm yết cổ phiếu từ

HNX sang HOSE

- Thông qua chủ trương cho các hoạt động đầu tư, mua bán các dự án BDS. Theo đó, triển khai và quản lý 17 dự án hiện tại đảm bảo theo tiến độ đề ra.

Định hướng đầu tư phát triển và hỗ trợ cho Ban điều hành tiếp cận với các định chế tài chính nguồn quỹ đất tiềm năng, đồng thời, đưa ra các quyết định về kế hoạch đầu tư nhằm tăng diện tích quỹ đất cho Công ty.

Giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc về hoạt động kinh doanh và điều hành tuân thủ theo quy định pháp luật.

Hoạch định về cơ cấu tổ chức và nhân sự triển khai các kế hoạch đề ra.

2. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CÔNG TY VÀ CỦA BAN ĐIỀU HÀNH NĂM 2016
Năm 2016, dưới sự chỉ đạo và giám sát thường xuyên của Ban kiểm soát và Hội đồng quản trị, Ban điều hành đã hoàn thành tốt nhiệm vụ Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị giao phó, thường xuyên đưa ra các giải pháp tối ưu để nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty, trong đó hoạt động bán của công ty đã phát triển khá tốt nhất trong doanh thu BDS chiếm 83% tổng doanh thu, chủ yếu đến từ một phần dự án Jamona Golden Silk & kinh doanh sản phẩm thương mại Belleza. Năm 2016 ghi nhận các con số đáng khích lệ sau:

- Tổng doanh thu và thu nhập khác đạt 932 tỷ đồng, tăng 5,9% so với năm 2015 và đạt 64,1% kế hoạch
- Lợi nhuận trước thuế đạt 224 tỷ đồng, tăng 14,9% so với năm 2015 và đạt 108,9% kế hoạch

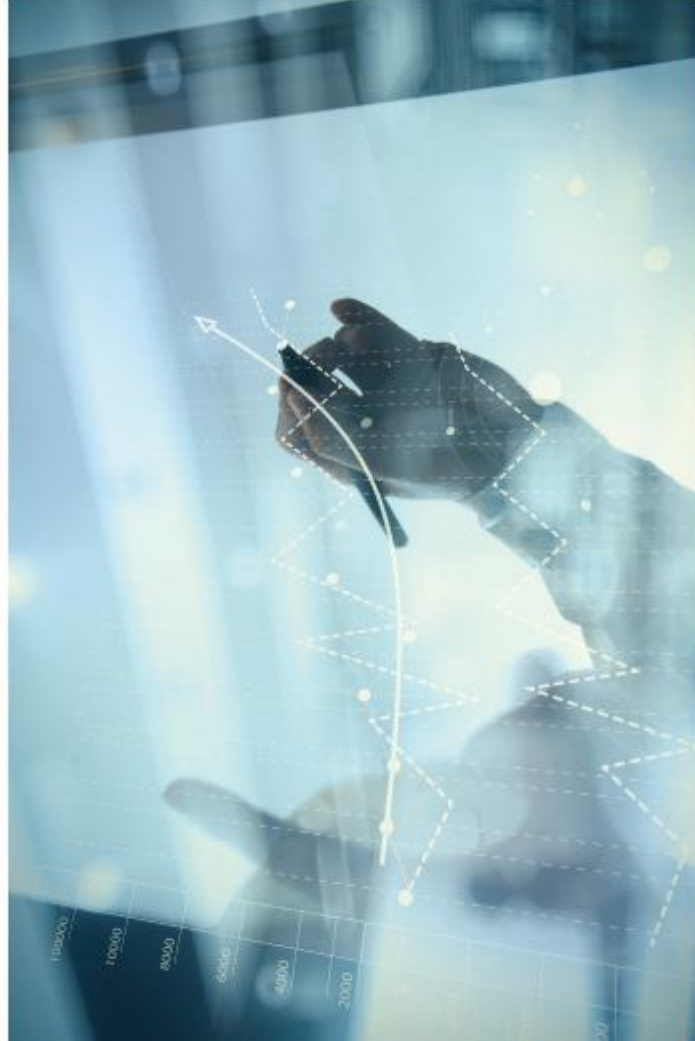
HDQT biểu dương và đánh giá cao nỗ lực của BĐH với hiệu quả kinh doanh đã đạt được. Tuy nhiên trong năm 2017 Ban điều hành cần tăng cường thúc đẩy công tác tìm kiếm các quỹ đất tư nước ngoài và khai thác tối đa nguồn lực nội tại để nâng tầm thương hiệu Sacomreal trên thị trường bất động sản.

3. TÌNH HÌNH CHỈ TRẢ THỦ LAO NĂM 2016

Theo sự thống nhất của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 ngày 29/4/2016 và mức thu họ và mức phí hoạt động HDQT, BKS là 595.000.000 đồng/tháng trong năm 2016.



ĐỊNH HƯỚNG KẾ HOẠCH NĂM 2017



1. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Phát triển hiệu quả và bền vững là chiến lược chung ta cần hướng tới trong năm 2017 sau khi đã hoàn thành tốt giai đoạn CÙNG CỘ năm 2016 - năm bản lề trong giai đoạn chiến lược 2016 - 2020. Không ngừng học hỏi, nhân diện, dùng dần các bộ phận - hạng chế cùng cơ hội - thách thức, từng bước xác định việc đảm bảo chất lượng, tiến độ, giá thành và pháp lý sản phẩm - dịch vụ là các tiêu chí cơ bản quyết định sự tồn tại và năng lực cạnh tranh của thương hiệu. Trọng tâm của phát triển bền vững phải luôn gắn liền với lợi ích của khách hàng, cộng đồng xã hội và xuất phát từ cái tâm của chính những người trong nghề.

Do đó, trong năm 2017, HĐQT cam kết hướng tới các mục tiêu sau:

- Đảm bảo hiệu quả đầu tư tối đa của toàn thể cổ đông Công ty.
- Nâng cao năng lực tài chính
- Đẩy mạnh công tác kinh doanh
- Đảm bảo triển khai đúng tiến độ các dự án
- Kiến toàn bộ máy hoạt động của toàn hệ thống
- Xây dựng thương hiệu bằng uy tín và chất lượng sản phẩm - dịch vụ của Sacomreal
- Mang lại sự thịnh vượng cho cán bộ nhân viên.
- Góp phần vào sự phát triển chung của cộng đồng xã hội bằng nghĩa vụ của công ty với Nhà nước, tham gia hỗ trợ cộng đồng, góp phần an sinh xã hội

2. KẾ HOẠCH HÀNH ĐỘNG NĂM 2017

Trong năm 2017, HĐQT xây dựng mục tiêu hoạt động như sau:

Về phát triển dự án:

- Thường xuyên kiểm tra các đối tác chiến lược (nhà cung cấp, nhà thầu tư vấn, xây dựng) nhằm tối ưu hóa chi phí xây dựng và quản lý dự án.
- Tập trung khai thác tối đa các tích sản, các dự án đang và sẽ triển khai để luôn chủ động về thời điểm bán hàng thông qua sự yên tâm về tiến độ và chất lượng của sản phẩm.
- Chiến lược phát triển quỹ đất cần phải đẩy mạnh hơn nữa để phù hợp với chiến lược 3 dòng sản phẩm của Sacomreal: Carillon, Jمانة, Charmington.
- Thường xuyên tổ chức thẩm tra, đánh giá trong việc kiểm soát chất lượng, tiến độ và chi phí dự án theo kế hoạch.

Về công tác kinh doanh:

- Chủ động trong công tác tìm kiếm, phát triển khách hàng mới xây dựng tập khách hàng trung thành, nghiên cứu và nắm bắt nhanh, kịp thời thông tin thị trường để có những định hướng chiến lược kinh doanh phù hợp.
- Tập trung đẩy nhanh công tác bán hàng với hơn 3.000 sản phẩm theo kế hoạch được giao trong năm 2017.
- Tiếp tục thành lý các tích sản tồn, tài sản không sinh lời để thu hồi vốn thực hiện tái đầu tư cho các dự án mới.
- Hoàn thiện bộ máy, cơ chế vận hành chi nhánh Hà Nội nhằm quảng bá thương hiệu & sản phẩm đến với khách hàng tại khu vực miền Bắc.
- Tiến hành cải tổ quyết liệt hơn nữa về chất lượng nhân sự, cơ chế bán hàng ... để nâng cao hình ảnh, thương hiệu và uy tín cho chính bản thân SCR-S và Sacomreal.
- Bộ máy hầu như tiếp tục phát huy kết quả rất đáng khích lệ trong năm 2016 để không ngừng gia tăng uy tín của chủ đầu tư Sacomreal trên thị trường thông qua sự hài lòng của cư dân.
- Đối ngũ CBNV phát huy vai trò "đại sứ thương hiệu

Sacomreal" thông qua công tác triển khai, quản lý và kinh doanh dự án, nâng cao tính chủ động, đoàn kết, sáng tạo, tinh thần cầu tiến, không ngừng đổi mới trong cách nghĩ - cách làm, xác định trọng tâm vào khách hàng, đa dạng hóa cách thức tiếp cận và chinh phục thị trường mục tiêu bằng sự tận tâm, nhiệt huyết và trách nhiệm đối với tổ chức cũng như chính bản thân.

Về tài chính tài vụ:

- Tài chính công ty phải tuân thủ phát huy lợi thế về khả năng tiếp cận nguồn vốn tín dụng vì Sacomreal là doanh nghiệp BDS mà tỷ trọng vay / vốn chủ sở hữu rất thấp hiện nay. Do vậy, bộ phận Ngân hàng Nhà nước kiểm soát chặt chẽ đúng bất động sản phải được xem là cơ hội

phát triển của Sacomreal

Tăng cường các giải pháp phù hợp để duy trì và tạo thành khoản cho Công ty, ổn định và duy trì nguồn tài chính vững mạnh.

- Tìm kiếm nguồn tài trợ cho các dự án xúc tiến đầu tư mới với quy mô lớn hơn và có chọn lọc.
- Phát huy kênh huy động vốn từ phát hành trái phiếu để đa dạng nguồn vốn. Chuẩn bị kịp thời nguồn vốn cho các dự án mới.

Về Pháp lý:

- Pháp lý dự án cần phải nâng tầm chủ động và rút ngắn tiến độ - khâu kiểm soát nhất trong một dự án đầu tư bất động sản nhưng lại là khâu ảnh hưởng cực kỳ lớn đến hiệu quả dự án.
- Đẩy mạnh và phát huy phương pháp làm việc mới đối với Công tác Pháp lý dự án nhằm đạt mục tiêu nhanh chóng - an toàn - hiệu quả.

Luôn đảm bảo tính tuân thủ đối với các quy định của pháp luật đồng thời với việc tập trung nghiên cứu, cập nhật những thay đổi trong chủ trương chính sách của Nhà nước không chỉ đối với BDS và các lĩnh vực có liên quan như tài chính, chứng khoán, ngân hàng... để từ đó phân tích thật kỹ lưỡng mức độ ảnh hưởng và điều kiện nội tại của doanh nghiệp mình nhằm tạo nên những định hướng đúng đắn, những tham mưu kịp thời nhằm đưa đến những quyết định linh hoạt và phù hợp nhất.

Về nhân sự:

Ổn định và phát triển nguồn nhân lực nhằm phát huy tối đa năng lực của các nhân sự hiện có và mới gia nhập, do đó cần đặc biệt chú ý đến công tác đào tạo và thi đua khen thưởng. Tiếp tục kiến toàn hệ thống, cải tiến cơ chế và tiếp tục hoàn thiện công tác quản trị và điều hành.

Về Công tác kiểm tra kiểm soát:

- Liên tục rà soát, kiến toàn bộ máy tổ chức, quy trình, quy chế, hướng dẫn, cẩm nang để phù hợp với định hướng phát triển của Công ty trong từng thời kỳ.
- Xây dựng cơ chế chính sách để hỗ trợ các công ty mới thành lập, chi nhánh mới mở đảm bảo hoạt động có hiệu quả.
- Mặt khác, cần kiến trương hoàn thành việc rà soát từ số Công ty về địa chỉ: Cao ốc Văn phòng Tây Nam tại 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh.

Với mục tiêu, giải pháp trong tầm nhìn, HĐQT tin rằng Sacomreal hoàn toàn có khả năng hoàn thành tốt kế hoạch năm 2017, và tiến đến hoàn thành chiến lược 5 năm 2016-2020.

A man in a dark suit and white shirt is shown from the chest up, holding a smartphone in his right hand. He is looking down at the phone. The background is a bright blue sky with several white construction cranes. In the distance, a city skyline is visible. The overall image has a professional and modern feel.

KIẾN ĐỊNH MỤC TIÊU TẦM CAO VƯỢN TỚI

"Nâng cao giá trị sống qua từng sản phẩm, kiến tạo những công đồng dân cư mang tính nhân văn" là một trong những mục tiêu trong suốt hành trình của mình, chúng tôi liên định để "những gì chúng tôi đã và đang xây dựng sẽ trở thành di sản của chúng tôi trong tương lai".

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG 2016 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ 2017



I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CHUNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Giám sát hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc triển khai Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Xem xét tình hình phù hợp của các Quyết định của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc.

Trong năm 2016, Ban Kiểm soát đã triển khai thực hiện 60 cuộc kiểm tra, 25 đợt phúc tra liên quan SCR & các đơn vị trực thuộc. Trong đó gồm:

- 19 cuộc kiểm tra, báo cáo về tình hình thủ, hoạt động và báo cáo tài chính;
- 41 cuộc kiểm tra, báo cáo chuyển nhượng về đầu tư xây dựng dự án;
- 25 cuộc phúc tra các liên nghi của Ban Kiểm soát.

Ngoài ra Ban Kiểm soát còn tiến hành thực hiện các buổi làm việc chính thức với Lãnh đạo các Công ty để ghi nhận và kiến nghị kịp thời các vấn đề cấp bách/ trong tâm.

Giám sát, đánh giá và theo dõi các hoạt động sửa chữa khắc phục, hoàn thiện đối với các vấn đề mà các kết luận/báo cáo kiểm soát đã ghi nhận và có liên nghi.

Phối hợp và hỗ trợ góp ý cùng Ban lãnh đạo/Bộ phận Pháp chế soạn thảo ban hành và đánh giá hệ thống VBLQ, đồng thời tham gia công tác phổ biến hướng dẫn áp dụng các VBLQ đến từng Phòng ban bộ phận nhằm đưa nội dung VBLQ vào thực tiễn và nâng cao tính tuân thủ trong hoạt động toàn hệ thống của đơn vị.

Công tác kiểm tra kiểm soát được triển khai thực hiện thường xuyên có sự phối hợp trong thực hiện nhiệm vụ đã tạo ra một số kết quả nhất định. Các bên ban phát hành căn cứ các hồ sơ tài liệu được cung cấp để ghi nhận chi tiết các vấn đề liên quan đến các hoạt động của Công ty đồng thời đưa ra các yêu cầu/ kiến nghị và giải pháp cụ thể cho từng vấn đề và được sự thống nhất cao của Công ty/ đơn vị được kiểm tra và có kế hoạch chỉnh sửa bổ sung theo yêu cầu.

II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG SXKD VÀ TÀI CHÍNH CÔNG TY NĂM 2016

Ban Kiểm soát thống nhất các nội dung của Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016 do Ban Tổng Giám đốc và Phòng Tài chính - Kế toán công ty lập, đã được Công ty TNHH KPMG kiểm toán.

Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trong yếu tố hình thái chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

Về kết quả sản xuất kinh doanh Công ty năm 2016

CHỈ TIÊU	DVT	KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	%
Tổng doanh thu và thu nhập khác	Tỷ	1.453,83	931,85	64,10 %
Tổng chi phí xác định KOKD	Tỷ	12.48,31	708,04	56,72 %
Lợi nhuận kế toán trước thuế	Tỷ	205,52	223,81	108,90 %
Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	Tỷ	164,42	179,84	109,38 %



III. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT & BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY L.Đ.Đ. với hoạt động của Hội đồng Quản trị

Các Nghị quyết của HĐQT đã ban hành đúng chức năng, quyền hạn và phù hợp với chủ trương, Nghị quyết của ĐHĐCĐ và hoàn toàn tuân thủ Điều lệ của Cty, Luật Doanh nghiệp và các quy định của pháp luật hiện hành;

Hội đồng Quản trị đã đưa ra những định hướng phát triển chiến lược sản xuất, kinh doanh, đầu tư phát triển trung - dài hạn mang tính chiến lược, được hoạch định hoàn chỉnh, có cơ sở thuyết phục và tính khả thi cao. Đồng thời có sự kiên quyết trong công tác quản lý & điều hành với nhiều văn bản "QUYẾT LIỆT & TRIỆT ĐỂ" đặt lên hàng đầu đã nâng cao tính chuyên môn và tinh thần trách nhiệm của tất cả cán bộ nhân viên trong toàn hệ thống Sacomreal

2. Đối với hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

Cùng với Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Cty đã có những chỉ đạo rất quyết liệt và kịp thời trong hoạt động sản xuất kinh doanh, Ban Kiểm soát đánh giá cao những cố gắng của Ban Tổng Giám đốc trong việc tổ chức triển khai hoạt động kinh doanh cũng như ứng phó nhanh chóng, kịp thời với những biến động của thị trường.

Ban Tổng Giám đốc thường xuyên chỉ đạo cán bộ nhân viên tiết kiệm chi phí, ổn định và phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh. Tích cực thực hiện công tác tài cấu trúc Cty, cơ cấu tuổi nơ, cơ cấu nguồn vốn nhằm cải thiện và tiết giảm chi phí tài chính một cách tốt nhất.

IV. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2017

Năm 2017 sẽ tiếp tục là năm củng cố thể chế - nhân sự, mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh và thi trường để tiếp tục thực hiện Mục 5 năm (2016-2020). Căn cứ thành quả đạt được và các vấn đề còn hạn chế /chưa đạt được trong năm 2016... Ban Kiểm soát đề ra các mục tiêu và giải pháp cụ thể cho năm 2017 như sau:

1. Mục tiêu

- Thực hiện nhiệm vụ kiểm tra giám sát, công tác quản trị, điều hành Công ty thực hiện theo pháp luật, Điều lệ và Nghị quyết ĐHCĐ 2016; Giám sát tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017 và chiến lược 5 năm (2016-2020);
- Tập trung kiểm tra báo cáo tài chính SCR và các Công ty thành viên;
- Tiếp tục triển khai chương trình hành động của các Kiểm soát viên độc lập;
- Đẩy mạnh công tác kiểm tra các Ban QLDA, chủ trong kiểm tra và giám sát chất lượng, tiến độ thi công của các dự án. Đồng thời tập trung kiểm tra tình tuân thủ quy trình, quy định của công ty và nhà nước, kiểm tra nội dung và việc thực hiện hợp đồng, tiến độ thi công, hồ sơ quyết toán các hạng mục hoàn thành;
- Đánh giá, giám sát công tác ban hành và áp dụng hệ thống VBLQ của Công ty.

2. Giải pháp trọng tâm:

- Đẩy mạnh hoạt động kiểm tra kiểm soát từ giai đoạn tiền kiểm, đồng thời phát hiện, chấn chỉnh và xử lý kịp thời các vi phạm; thúc đẩy và nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý; điều chỉnh bổ sung các văn bản quản trị nội bộ, phòng ngừa rủi ro và thực hành tiết kiệm, chống lãng phí;
- Tập trung kiểm tra chuyên đề diện rộng về tăng cường quản lý chi phí đầu tư dự án. Đẩy mạnh công tác giám sát, thẩm định và xử lý sau kiểm tra, đảm bảo các cuộc kiểm tra có chất lượng, hiệu quả, đúng tiến độ;
- Củng cố tổ chức bộ máy, thực hiện tốt công tác đào tạo, bồi dưỡng nâng cao kiến thức, trình độ, năng lực của bộ



phần kiểm tra kiểm soát. Tăng cường kỷ luật, kỷ cương tài chính, thực hành tiết kiệm, chống lãng phí. Thực hiện tốt chế độ thông tin, báo cáo;

- Kiểm soát chi phí và ghi nhận doanh thu để hoạt động kinh doanh của Công ty đạt được hiệu quả; Kiểm tra tính hiệu quả và an toàn trong việc sử dụng vốn của các khoản mục đầu tư, tính khả thi của các dự án. Soát xét nội dung và việc thực hiện hợp đồng, tiến độ thi công,

- Hồ sơ quyết toán các hạng mục hoàn thành, Giám sát hoạt động bán hàng và bán giao sản phẩm...;
- Đẩy mạnh công tác kiểm tra, giám sát thực địa tại các dự án. Tập trung kiểm tra tình tuân thủ quy trình, chủ trọng công tác thực hiện pháp lý dự án. Thường xuyên theo dõi, kiểm tra và giám sát quá trình chuẩn bị triển khai và quyết toán các dự án đầu tư đã được phê duyệt;
- Tăng cường công tác tham mưu, định giá rủi ro trong

việc thực hiện các văn bản pháp lý Nhà nước về hoạt động đầu tư kinh doanh trong xây dựng, bất động sản, Tiếp tục liên tục Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát; thường xuyên và đầy mạnh công tác kiểm tra giám sát các hoạt động điều hành, quản lý của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, quản lý vốn, vật tư, tài sản của Cty.

TAO LẬP CUỘC SỐNG HẠNH PHÚC - THÀNH CÔNG

Ánh sáng toả ra từ kim cương là ánh sáng độc tôn và mang niềm kiêu hãnh riêng biệt – ánh sáng biểu trưng cho Thành công và Hạnh phúc.

Đây cũng chính là những giá trị mà Sacomreal mong muốn mang tới cho khách hàng. Sacomreal đang sở hữu nhiều quỹ đất tại những vị trí tốt với giá phù hợp cùng năng lực chuyên môn và kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển bất động sản. Đó là lợi thế để công ty đầu tư những dự án hoàn chỉnh, được khách hàng đón nhận.





CHARMINGTON LA POINTE

Vị thế đỉnh thành công

181 Cao Thắng, P5, Q.XO, Tp. Hồ Chí Minh

Tổng diện tích khu đất

4.99^{m²}

Tổng mức đầu tư

429 tỷ đồng

Mật độ xây dựng
Diện tích sàn xây dựng
Tổng số sản phẩm
Tiến độ dự án

55%
34.972m²
508 căn
Đang thi công hạ tầng kỹ thuật

CHARMINGTON PLAZA

Giao lộ Tân Đà - Võ Văn Kiệt, Hẻm Thương Lớn Ông P. 10, Q. 5, Tp. Hồ Chí Minh

Tổng diện tích khu đất

5.077 m²

Tổng mức đầu tư

1.368 tỷ đồng

Mật độ xây dựng

52,8%

Diện tích sàn:

55.379m²

Tổng số sản phẩm:

371 căn

Tiến độ được

Đang hoàn thiện pháp lý





CHARMINGTON *Giải sang một vị thế* IRIS

76 Tôn Thất Thuyết, phường 1, Quận 4, Hồ Chí Minh

16.645m²
2.559 tỷ đồng

Tổng diện tích khu đất

Tổng mức đầu tư

Mật độ xây dựng:
Diện tích sàn xây dựng:
Tổng số sản phẩm:

Tiến độ dự án:

40%
155.800m²
1.380 căn hộ,
13 shophouse
Đang thi công cọc nhồi
Dự kiến Q1/2020 hoàn thiện

JAMUNA

HOME RESORT

Đường số 12 P. Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh

91.966m²

Tổng diện tích khu đất

1.368 tỷ đồng

Tổng mức đầu tư

Mật độ xây dựng:
Diện tích sàn:
Tổng số sản phẩm:
Tiến độ dự án:

32,38%
55.379m²
238 nền
Đang hoàn thiện



JAMONA

Golden Silk

28 Bù Văn Ba, P. Tân Thuận Đông, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

76.821 m²
1.150 tỷ đồng

Tổng diện tích khu đất

Tổng mức đầu tư

Mật độ xây dựng

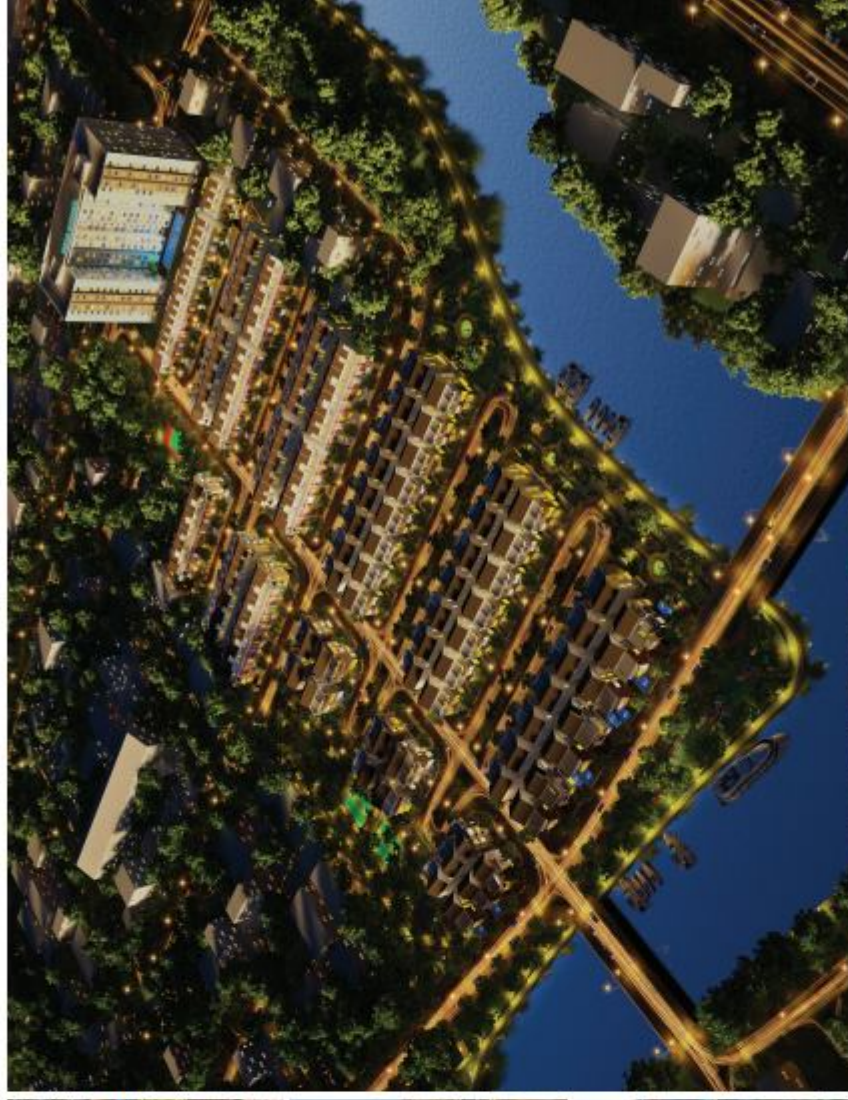
Diện tích sàn

Tiến độ của dự án

Khu cao tầng 49,6%
Khu thấp tầng 38,6%

Khu cao tầng 42.760 m²
Khu thấp tầng 48.034 m²

Đang thi công hạ tầng kỹ thuật





JAMONA CITY

Đặc Thủy Hòa Viên

Dường Đào Trí, P. Phú Thuận, Q.7, Tp. Hồ Chí Minh

Tổng diện tích khu đất

105.953m²
3.456 tỷ đồng

Tổng mức đầu tư

Mật độ xây dựng
Diện tích sàn

35,0%

Khu chung cư 112.996 m²
Khu Sky Villas 18.212 m²
Khu đất nền 210.798 m²

Tiến độ dự án

Xây dựng H.T.K.T toàn khu (80%)
Đang triển khai xây dựng khu cao tầng



Carillon APARTMENT

Thanh âm hạnh phúc

177A Hoàng Hoa Thám, P. 13, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh

Tổng diện tích khu đất

7.834m²
630 tỷ đồng

Tổng mức đầu tư

Mật độ xây dựng:
Diện tích sàn:
Tổng số sản phẩm:
Tiến độ của dự án

44,4%
49.702 m²
484 căn
Đã hoàn thành việc giao nhà



Carillon3 APARTMENT Thanh âm hạnh phúc

177C Hoàng Hoa Thám P.13, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh

1.283m²
135 tỷ đồng

Tổng diện tích khu đất

Tổng mức đầu tư

Mật độ xây dựng
Diện tích sàn
Tổng số sản phẩm:
Tiến độ của dự án

45%
10944m²
98 căn
Đang bàn giao nhà



Carillon5 APARTMENT Thành âm hạnh phúc

29V2 Lũy Bán Bích, P. Hòa Thạnh, Q. Tân Phú, Tp. Hồ Chí Minh

3.029^{m²}

276 tỷ đồng

Tổng diện tích khu đất

Tổng mức đầu tư

Mật độ xây dựng
Diện tích sàn
Tổng số sản phẩm:
Tần độ của dự án

36%
26.999 m²
2.29 căn
Trong giai đoạn thi công xây dựng

Carillon6 APARTMENT Thanh âm hạnh phúc

136 Hòa Bình, phường Hòa Thành, quận Tân Phú, TP. HCM

5.319^{m²}

Tổng diện tích khu đất

518.5 tỷ đồng

Tổng mức đầu tư

Mật độ xây dựng:
Diện tích sàn:
Tổng số sản phẩm:
Tiến độ của dự án:

57%
41170m²
346 căn
Đang thực hiện thủ tục pháp lý dự án.
Dự kiến Q3/2018 hoàn thiện





Carillon7 APARTMENT

Thanh âm hạnh phúc

47/67 Lê Duyệt, phường Tân Thới Hòa,
quận Tân Phú, TP HCM

Tổng diện tích khu đất:

8.310m²

Tổng mức đầu tư:

865 tỷ đồng

Mật độ xây dựng:
Diện tích sàn:
Tiến độ của dự án:

25%
68.425 m²
Đã khởi công thi công cọc thử
Dự kiến Q2.2020 hoàn thiện



Bella

APARTMENT

Phạm Hữu Lầu P. Phú Mỹ, Q.7, Tp. Hồ Chí Minh

49.640m²
1.320 tỷ đồng

Tổng diện tích khu đất

Tổng mức đầu tư

Mật độ xây dựng:
Diện tích sàn:
Tiền độ của dự án:

42,5%
278.642 m²
Đã hoàn thành việc giao nhà



DỰ ÁN BÌNH TÂY

62/ Phạm Văn chí, P.7, Q.6, Tp. Hồ Chí Minh

Tổng diện tích khu đất

30.000m²

Dự kiến mở rộng
theo quy hoạch của
Thành phố

227.80m²

Tổng mức đầu tư

5.820 tỷ đồng

Tiến độ dự án

Đang xúc tiến công tác pháp lý



26 Ung Văn Khiêm, P. 26, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

5.570^{m²}
230 tỷ đồng

Tổng diện tích khu đất

Tổng mức đầu tư

Mật độ xây dựng:

Diện tích sàn:

Tiến độ của dự án:

Khu cao tầng 49,6%
Khu thấp tầng 50,4%

Văn phòng 12.228 m²
Thương mại 5.623 m²
Dịch vụ 595 m²

Trong giai đoạn thi công xây dựng





GIA TRỊ ĐÁP XÂY NÂNG CAO TẦM VÓC

Rủi ro hình dáng thô sơ từ một viên đá được lột sạch trong lòng đất, mỗi viên kim cương đều phải trải qua một "hành trình" đầy gian nan để thoát lên mình một hình dáng mới và nhờ đó, viên kim cương sẽ mang một vẻ đẹp hoàn hảo duy nhất, có giá trị cao nhất.

Câu chuyện về những giá trị nền tảng của Sacomreal cũng được khởi đầu như vậy và nền tảng đó luôn được giữ gìn, củng cố phát huy để tạo nên sức mạnh, mang đến sự khác biệt chỉ có ở Sacomreal.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (Công ty) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính riêng theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty:

(a) Báo cáo tài chính riêng được trình bày từ trang 5 đến trang 57 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính chung hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ chưa hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và

(b) Tài nguyên lập báo cáo này, không có lý do gì để Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính riêng này.


Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2017
Chịu trách nhiệm
Chịu trách nhiệm
Chịu trách nhiệm

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2017



KPMG Limited Branch
10th Floor, Sun Wah Tower
115 Nguyen Hue Street, District 1, Ho Chi Minh City,
The Socialist Republic of Vietnam
Telephone : +84(8) 3 8219 266
Fax : +84(8) 3 8219 267
Internet : www.kpmg.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Hệ thống Kế toán
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng định kỳ của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (Công ty) và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") bao gồm bản gốc của kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 27 tháng 3 năm 2017 được trình bày từ trang 5 đến trang 57

Tách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng và theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính, và chịu trách nhiệm về việc soạn thảo nội dung nội dung của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty về định biên thiết kế kiểm toán độc lập báo cáo tài chính riêng không có sai sót trong yếu tố quan trọng nhất.

Tách nhiệm của kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Các thủ tục được lựa chọn dựa trên việc đánh giá rủi ro của các khoản mục, bao gồm đánh giá rủi ro sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính dựa trên hoặc không dựa trên các đánh giá rủi ro này, kiểm toán liên quan đến các số liệu của công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp và trình bày thực tế, sự thiên lệch không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm toán nội bộ của công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty, cũng như đánh giá về tính đầy đủ và tính chính xác của các tài liệu.

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính chung riêng của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh chung riêng và lưu chuyển tiền tệ chung riêng trong năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Chị anh chị Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh

Vào năm

Bao gồm bản gốc của: (6-01-80)

CHÍNH SÁCH CÔNG TÁC KIỂM TOÁN

CHÍNH SÁCH CÔNG TÁC KIỂM TOÁN

CHÍNH SÁCH CÔNG TÁC KIỂM TOÁN

CHÍNH SÁCH CÔNG TÁC KIỂM TOÁN

CHÍNH SÁCH CÔNG TÁC KIỂM TOÁN

CHÍNH SÁCH CÔNG TÁC KIỂM TOÁN

CHÍNH SÁCH CÔNG TÁC KIỂM TOÁN

CHÍNH SÁCH CÔNG TÁC KIỂM TOÁN

CHÍNH SÁCH CÔNG TÁC KIỂM TOÁN

CHÍNH SÁCH CÔNG TÁC KIỂM TOÁN

CHÍNH SÁCH CÔNG TÁC KIỂM TOÁN

CHÍNH SÁCH CÔNG TÁC KIỂM TOÁN

CHÍNH SÁCH CÔNG TÁC KIỂM TOÁN

CHÍNH SÁCH CÔNG TÁC KIỂM TOÁN

CHÍNH SÁCH CÔNG TÁC KIỂM TOÁN

CHÍNH SÁCH CÔNG TÁC KIỂM TOÁN

Nguyễn Thanh Nghi
Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 0304-2013-007-1

Lưu ý: Các tài liệu
Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 0866-2013-007-1
Phụ Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2017

KPMG Limited, a Vietnamese limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mẫu B 01-DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
TÀI SẢN			
Tài sản ngắn hạn			
100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150		4.980.131.637.730	3.314.902.574.549
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	438.573.747.736	122.761.009.012
111	Tiền	342.226.673.987	15.453.534.920
112	Các khoản tương đương tiền	96.347.073.749	107.307.474.092
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	80.437.267.108	53.129.213.049
130	Các khoản phải thu ngắn hạn	1.926.250.114.028	1.105.831.453.793
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	384.049.648.320	158.896.671.037
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	617.110.354.336	211.449.188.087
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	810.064.204.282	545.576.145.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	201.245.497.090	276.129.039.669
137	Dự phòng phải thu khó đòi	(86.219.590.000)	(86.219.590.000)
140	Hàng tồn kho	2.523.238.831.052	2.021.680.657.753
141	Hàng tồn kho	2.523.238.831.052	2.024.981.251.503
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(3.300.593.750)
150	Tài sản ngắn hạn khác	11.631.677.806	11.500.240.942
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	375.732.996	1.228.813.307
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	984.517.175	
153	Thuế phải thu Nhà nước	10.271.427.635	10.271.427.635
Tài sản dài hạn			
200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260		14.022.292.578.024	1.289.227.202.083
210	Các khoản phải thu dài hạn	252.572.528.258	230.949.146.290
215	Phải thu về cho vay dài hạn	30.000.000.000	11.212.097.032
216	Phải thu dài hạn khác	222.572.528.258	219.737.049.258
220	Tài sản cố định	8.017.093.086	5.219.353.611
221	Tài sản cố định hữu hình	4.967.295.998	1.962.781.621
222	Nguyên giá	17.157.265.286	12.946.754.635
223	Giá trị hao mòn lũy kế	(12.189.969.288)	(11.383.995.014)
224	Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	858.681.949	1.019.684.809
225	Nguyên giá	1.288.022.909	1.288.022.909
226	Giá trị hao mòn lũy kế	(429.340.960)	(268.338.100)
227	Tài sản cố định vô hình	2.191.115.139	2.636.907.181
228	Nguyên giá	6.062.838.880	6.062.838.880
229	Giá trị hao mòn lũy kế	(3.871.723.741)	(3.425.931.699)

Các thuyết minh kèm là bộ phần hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 01-DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
TÀI SẢN			
Tài sản ngắn hạn			
230	Bất động sản đầu tư	95.127.962.988	97.598.256.096
231	Nguyên giá	107.476.157.117	107.476.157.117
232	Giá trị hao mòn lũy kế	(12.348.194.129)	(9.877.901.021)
Tài sản dài hạn			
240	Tài sản cố định dài hạn	8.970.589.505	-
242	Xây dựng cơ bản dở dang	8.970.589.505	-
Tài sản khác			
250	Đầu tư tài chính dài hạn	960.349.635.607	911.109.434.745
251	Đầu tư vào công ty con	690.167.304.823	699.064.811.14
252	Đầu tư vào các công ty liên kết	82.601.612.859	24.761.500.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	293.981.162.758	364.149.003.156
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(106.400.444.633)	(97.607.549.529)
Tài sản khác			
260	Tài sản dài hạn khác	772.547.685.800	44.351.011.341
261	Chi phí trả trước dài hạn	4.265.119.436	1.980.213.912
268	Tài sản dài hạn khác	72.989.649.144	42.370.797.429
TỔNG TÀI SẢN			
270	(270 = 100 + 200)	6.382.424.215.754	4.604.129.776.632

Các thuyết minh kèm là bộ phần hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 01-DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
NGUỒN VỐN			
300		3.209.131.090.577	1.514.217.130.039
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)			
310	Nợ ngắn hạn	2.739.977.209.170	1.182.615.460.374
311	Phải trả người bán ngắn hạn	86.822.861.526	147.915.358.910
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.465.533.063.278	665.997.803.477
313	Thuế phải nộp Nhà nước	7.153.080.051	10.596.378.611
314	Phải trả người lao động	3.309.814.607	991.728.615
315	Chi phí phải trả	176.077.839.893	80.969.184.309
319	Phải trả ngắn hạn khác	201.930.582.021	132.984.898.994
320	Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	607.879.617.527	128.428.144.316
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	10.270.550.267	14.731.963.142
330	Nợ dài hạn	469.153.881.407	331.601.669.665
337	Phải trả dài hạn khác	55.614.165.960	-
338	Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	413.539.715.447	331.601.669.665
400		3.173.293.125.177	3.089.912.646.593
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 420)			
410	Vốn chủ sở hữu	3.173.293.125.177	3.089.912.646.593
411	Vốn cổ phần	2.170.691.340.000	2.170.691.340.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	441.956.044.101	442.006.044.101
415	Cổ phiếu quỹ	(11.890.000)	(11.890.000)
418	Quỹ đầu tư và phát triển	97.168.783.844	91.016.324.402
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	20.411.145.621	17.334.915.900
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	443.077.701.611	368.875.912.190
421a	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước	353.494.763.585	307.351.317.774
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	89.582.938.026	61.524.594.416
440		6.382.424.215.754	4.604.129.776.632
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)			

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mẫu B 02-DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND
01	27	345.531.417.818	154.156.014.590
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ			
02	27	119.782.726	-
Các khoản giảm trừ doanh thu			
10	27	345.411.635.092	154.156.014.590
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)			
11	28	216.390.368.491	166.472.085.441
Giá vốn hàng bán			
20		129.021.266.601	(12.316.070.851)
21		125.737.418.512	180.350.670.006
22		50.636.946.476	299.191.883.006
23		38.842.167.586	279.381.714.34
25		5.990.666.187	11.569.356.182
26		98.191.323.032	71.410.772.711
30		99.939.749.418	(214.137.412.744)
Lợi nhuận/(Mô) từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (23 + 26))			
31	32	16.839.681.177	446.098.924.285
32	33	969.7924.35	152.641.194.559
Thu nhập khác			
40		15.869.888.742	293.457.729.726
Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)			
50		115.809.638.160	79.320.316.982
51	34	26.226.700.134	17.795.722.566
52		-	-
60		89.582.938.026	61.524.594.416

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03-DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	115.809.638.160	79.320.316.982
02	Điều chỉnh cho các khoản Khấu hao và phân bổ	3.883.064.284	3.808.115.285
03	Các khoản dự phòng	10.513.960.622	18.252.352.922
05	Lãi từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	-	1.175.882.803
05	(Lãi)/Mô từ thanh lý các khoản đầu tư	(46.876.924.362)	120.513.806.601
05	Thu nhập lãi cho vay	(72.782.402.186)	(48.097.533.404)
05	Cổ tức	(5.767.894.913)	(269.193.000)
06	Chi phí lãi vay	38.842.167.386	279.381.714.34
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trừước những thay đổi vốn lưu động	43.621.608.991	202.641.919.623
09	Biến động các khoản phải thu	(38.796.3132.732)	(42.646.664.593)
10	Biến động hàng tồn kho	(496.650.541.689)	103.805.402.015
11	Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	1.197.762.688.129	293.477.534.084
12	Biến động chi phí trả trước	(1.431.825.213)	5.660.730.172
14	Tiền lãi vay đã trả	365.338.797.486	562.938.921.301
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(64.717.478.721)	(94.202.010.385)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(2.860.745.482.6)	(16.185.510.220)
		(10.613.872.317)	(4.678.699.218)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	251.399.991.622	447.872.701.472

Các thuyết minh đính kèm là bộ phần hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(Phương pháp gián tiếp - tiếp theo)

Mẫu B 03-DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua tài sản cố định	(13.181.100.156)	(338.790.909)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	-	3.967.087.671
23	Tiền chi cho tiền gửi có kỳ hạn	(69.944.569.854)	(12.450.463.049)
23	Tiền chi cho vay các đơn vị khác	(1.267.427.488.000)	(1.172.899.590.000)
24	Tiền thu hồi tiền gửi có kỳ hạn	32.636.515.795	-
24	Tiền thu hồi cho vay các đơn vị khác	98.407.968.285	1.104.543.156.180
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	(208.108.848.740)	(370.677.639.630)
26	Tiền thu hồi từ thanh lý các khoản đầu tư vào các đơn vị khác	61.634.070.372	770.405.999.815
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	31.001.683.345	48.020.039.507
30	Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	(439.371.768.973)	370.569.794.585
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Thu từ phát hành cổ phiếu	-	500.169.025.778
33	Thu từ vay ngắn hạn và dài hạn	2.597.735.787.223	1.450.116.582.656
34	Tiền trả nợ gốc vay	(2.093.689.181.476)	(2.678.310.313.163)
35	Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	(262.089.672)	(262.089.672)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	503.784.516.075	(728.286.794.401)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	315.812.738.724	90.155.706.656
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	122.761.009.012	32.605.302.356
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	438.573.747.736	122.761.009.012
4			

Các thuyết minh đính kèm là bộ phần hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(Phương pháp gián tiếp - tiếp theo)

Mẫu B 03-DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

CÁC GIAO DỊCH ĐẦU TƯ VÀ TÀI CHÍNH PHI TIẾN TỆ

	2016 VND	2015 VND
Bán các khoản đầu tư tài chính vào các đơn vị khác chưa thu tiền	178.171.015,61	20.847.416.800
Mua các khoản đầu tư tài chính vào các đơn vị khác chưa thanh toán	-	57.528.017.600
Cán trừ khoản phải thu với khoản phải trả do thanh lý và mua các khoản đầu tư tài chính vào các đơn vị khác	15.293.473,422	-
Cán trừ khoản cho vay phải thu với phải trả do mua các khoản đầu tư tài chính vào các đơn vị khác	21.182.299,767	-
Cán trừ lãi vay phải thu với phải trả liên quan đến mua các khoản đầu tư tài chính vào các đơn vị khác	2.574.823,862	-
Chi phí tài trợ vốn hóa vào hàng tồn kho	26.034.235,236	55.383.508,428
Chuyển từ vay phải trả sang khoản vay gốc	76.985,318	34.273.543,763
Chuyển khoản phải trả do mua các khoản đầu tư tài chính vào các đơn vị khác sang khoản vay gốc	575.280,176,000	-
Chuyển từ vay phải thu sang cho vay phải thu	210.487.422,282	-
Chuyển từ các khoản phải thu khác sang đầu tư tài chính dài hạn	-	19.400.000.000
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	11.890.000

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty:

(a) báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày từ trang 5 đến trang 72 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và

(b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Tập đoàn sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này.

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2017



KPMG Limited Branch
10th Floor, Sun Viah Tower
115 Nguyen Hue Street, District 1, Ho Chi Minh City,
The Socialist Republic of Vietnam
Telephone : +84(8) 38219266
Fax : +84(8) 38219267
Internet : www.kpmg.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi các Cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư S&B Công Thương Tân và các Công ty con

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất định kỳ của Công ty Cổ phần Đầu tư S&B Công Thương Tân ("Công ty") và các công ty con (cùng gọi là "Tập đoàn"), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất, tài sản 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất, liên quan đến năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 27 tháng 3 năm 2017, được trình bày từ trang 5 đến trang 72.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày, trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam. Chỉ có kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính, và chịu trách nhiệm về tính chính xác và đầy đủ của các số liệu và thông tin được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu đối với người sử dụng báo cáo tài chính.

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

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Các thủ tục được thực hiện dựa trên một đánh giá rủi ro kiểm toán, bao gồm đánh giá rủi ro sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc sơ suất. Khi thực hiện các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của công ty liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính trong thực tế và áp dụng những thủ tục kiểm toán phù hợp và trình bày thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã trình bày trung thực và hợp lý về các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính chung hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư S&B Công Thương Tân tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ chung hợp nhất trong năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam. Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Chỉ anh/chị Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh

Việt Nam

Bản gốc kiểm toán số: 16-01-401

Lần thứ 1/01/2017

Gửi chứng nhân Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số 0866-2013-007-1

Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Thanh Nghi

Giấy chứng nhân Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số 0304-2013-007-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2017

KPMG Limited, a Vietnamese limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu B 01-DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2004/TT-BTC
ngày 22/12/2004 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	30/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Tài sản ngắn hạn				
(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		6.316.745.220.010	4.008.060.512.333
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	8	4.50.832.933.775	147.068.884.493
Tiền	111		354.485.860.026	27.761.410.401
Các khoản tương đương tiền	112		96.347.073.749	119.307.474.092
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	9(a)	80.437.267.708	53.129.213.049
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.155.199.568.094	1.003.599.183.993
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	10	633.721.857.135	131.096.421.443
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		627.839.938.529	220.488.460.478
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	11(a)	772.636.204.282	452.950.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	12(a)	207.353.358.306	285.416.098.630
Dư phòng phải thu khó đòi	137	13	(86.351.796.558)	(86.351.796.558)
Hàng tồn kho	140	14	3.606.250.412.104	2.781.147.189.823
Hàng tồn kho	141		3.606.250.412.104	2.781.147.189.823
Dư phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(3.300.593.750)
Tài sản ngắn hạn khác	150		24.025.045.329	22.791.332.975
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.136.405.841	1.462.870.105
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		999.950.672	959.1954.249
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	23(b)	21.888.688.816	11.736.508.621
Tài sản dài hạn				
(200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		1.181.656.896.098	998.691.523.774
Các khoản phải thu dài hạn	210		255.199.832.258	230.950.146.290
Phải thu về cho vay dài hạn	215	17(b)	30.000.000.000	11.212.097.032
Phải thu dài hạn khác	216	17(b)	225.199.832.258	219.738.049.258
Tài sản cố định	220		12.794.965.188	6.382.121.901
Tài sản cố định hữu hình	221	15	6.001.981.556	2.558.198.245
Nguyên giá	222		18.632.036.218	26.841.539.043
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.630.054.662)	(24.283.340.798)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	16	858.681.949	1.019.684.809
Nguyên giá	225		12.880.229.009	12.880.229.009
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(429.340.960)	(2.683.381.000)
Tài sản cố định vô hình	227	17	121.086.301.683	2.804.238.847
Nguyên giá	228		125.891.683.061	6.461.585.080
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.805.381.378)	(3.657.346.233)

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016 (TIẾP THEO)

Mẫu B 01-DN/HN (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)				
Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND	
Bắt đầu sản đầu tư	18	95.127.962.988	113.742.145.981	
Nguyên giá	231	107.476.157.117	125.194.567.118	
Giá trị hao mòn lũy kế	232	12.348.194.129)	(11.452.421.137)	
Tài sản dở dang dài hạn	240	8.970.589.505	-	
Xây dựng cơ bản dở dang	242	8.970.589.505	-	
Đầu tư tài chính dài hạn	250	655.611.732.28	611.466.439.253	
Đầu tư vào các công ty liên kết	252	205.462.914.934	184.046.101.459	
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	450.148.817.794	427.420.337.794	
Tài sản dài hạn khác	260	38.800.013.431	36.150.670.349	
Chi phí trả trước dài hạn	261	4.635.569.862	1.632.538.695	
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	15.704.044.722	-	
Tài sản dài hạn khác	268	16.153.745.208	20.163.679.917	
Lợi thế thương mại	269	2.306.653.639	14.354.451.737	
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270	74.98.402.116.108	5.006.752.036.107	

Các thuyết minh kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016 (TIẾP THEO)

Mẫu B 01-DN/HN (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)				
Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND	
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 320)	300	4.236.008.315.564	1.963.566.311.215	
Nợ ngắn hạn	310	3.533.300.159.045	1.524.915.601.259	
Phải trả người bán ngắn hạn	311	99.327.313.767	123.814.390.742	
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	2.328.232.673.572	1.007.968.018.460	
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	58.620.442.495	31.795.687.310	
Phải trả người lao động	314	6.922.214.197	5.329.954.823	
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	267.424.980.388	87.915.295.919	
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	38.847.192.585	-	
Phải trả ngắn hạn khác	319	90.463.382.277	134.290.28.2843	
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	320	63.904.979.879	120.889.046.287	
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	9.556.979.885	12.912.934.875	
Nợ dài hạn	330	702.708.156.519	438.650.709.956	
Phải trả dài hạn khác	337	578.891.166.960	1.027.325.000	
Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	338	644.818.990.559	435.519.150.257	
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	-	2.104.234.699	
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400	3.262.393.800.544	3.043.185.724.892	
Vốn chủ sở hữu	410	3.262.393.800.544	3.043.185.724.892	
Vốn cổ phần	411	2.170.691.340.000	2.170.691.340.000	
Thặng dư vốn cổ phần	412	441.956.044.101	442.006.044.101	
Cổ phiếu quỹ	415	(11.890.000)	(11.890.000)	
Quỹ đầu tư và phát triển	418	98.641.982.590	92.031.159.126	
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	20.411.145.621	17.334.915.900	
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	412.543.131.826	285.263.381.517	
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước	421a	239.028.254.292	86.276.289.148	
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b	173.514.877.534	198.987.092.369	
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	118.162.046.406	35.870.774.248	
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440	7.498.402.116.108	5.006.752.036.107	

Các thuyết minh kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

CHO NĂM KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

Mẫu B 02 - DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	33	774.710.508.595	158.897.688.971
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	33	119.782.726	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	33	774.590.725.869	158.897.688.971
Giá vốn hàng bán	11	34	486.844.327.116	140.559.273.003
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		287.746.398.753	18.338.415.968
Doanh thu hoạt động tài chính	21	35	133.885.166.509	2.465.204.613.68
Chi phí tài chính	22	36	40.408.678.718	263.310.304.506
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		38.663.508.531	36.272.150.681
Phân bổ trong công ty liên kết	24	9(b)	2.478.511.593	25.582.043.694
Chi phí bán hàng	25		60.838.680.287	28.720.576.168
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	37	117.880.737.870	97.595.422.962
Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		204.981.979.980	(99.185.382.606)
Thu nhập khác	31	38	20.892.426.103	448.186.512.443
Chi phí khác	32	39	2.066.588.647	153.624.666.966
Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		18.825.837.456	294.561.845.477
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		223.807.817.436	195.376.462.871
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	40	617.755.36.712	207.25.700.753
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	40	(17.808.279.421)	(23.498.317.643)
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		179.840.560.145	198.149.079.761

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

CHO NĂM KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016
(TIẾP THEO)

Mẫu B 02 - DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		179.840.560.145	198.149.079.761
Phân bổ cho:				
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		173.514.877.534	198.987.092.369
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		6.325.682.611	(8.380.126.08)
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	41	719	986

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
CHO NĂM KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2015
(PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

Mẫu B 03-DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/02/2014 của Bộ Tài chính

Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	223.807.817.436	195.376.462.871
02	Điều chỉnh cho các khoản Khấu hao và phân bổ	6.937.573.966	19.126.505.239
03	Các khoản dự phòng	(30.980.114)	14.707.685.414
05	Lãi từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư (Lãi từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư (Lãi từ thanh lý các công ty con (Thuyết minh 7(b))	(90.909.091)	(1.416.151.717)
05	Lãi từ thanh lý các công ty liên kết (Thuyết minh 9(a))	(62.145.511.777)	211.567.928.16
05	Lãi từ thanh lý các công ty liên kết (Thuyết minh 9(b))	(6.408.304.008)	(115.781.292.129)
05	Lãi từ thanh lý các công ty liên kết (Thuyết minh 9(c))	310.197.051	85.007.578.569
05	Chia lãi trong công ty liên kết	(2.478.511.593)	(25.582.043.694)
05	Thu nhập lãi tiền gửi	(65.161.874.494)	(45.462.086.578)
05	Cổ tức	(145.895.000)	(269.193.000)
06	Chi phí lãi vay	38.663.508.531	36.272.150.681
08	Lãi từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	133.257.110.907	203.532.251.342
09	Biến động các khoản phải thu	(622.769.899.422)	(29.004.484.854)
10	Biến động hàng tồn kho	(812.149.104.665)	68.847.509.362
11	Biến động các khoản phải trả và phải trả khác	1.610.457.490.931	568.664.850.423
12	Biến động chi phí trả trước	(2.658.600.236)	5.451.900.423
14	Tiền lãi vay đã trả	306.136.997.515	818.492.026.696
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(78.667.3110.536)	(93.667.086.440)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(40.955.876.208)	(29.850.542.842)
		(13.110.565.852)	(6.132.108.246)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	173.397.444.919	588.842.289.168

Các thuyết minh kèm là bộ phần hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
CHO NĂM KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2015
(PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP - TIẾP THEO)

Mẫu B 03-DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/02/2014 của Bộ Tài chính

Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	(15.039.074.155)	(443.068.182)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	90.909.091	6.559.122.191
23	Tiền chi cho tiền gửi có kỳ hạn	(59.944.569.854)	(124.504.463.049)
24	Tiền thu từ tiền gửi có kỳ hạn	32.636.515.795	-
23	Tiền chi cho vay	(1.082.034.462.000)	(1.092.091.128.000)
24	Tiền thu hồi các khoản cho vay	761.466.335.265	1.114.672.570.180
	Tiền chi mua công ty con		
24	(Thuyết minh 5)	(79.427.683.449)	-
24	Tiền chi đầu tư thêm vào các công ty con (Thuyết minh 6)	(53.900.000.000)	(60.540.000.000)
	Tiền chi đầu tư vào các công ty liên kết		
24	Tiền chi đầu tư vào các đơn vị khác	(16.500.000.000)	(50.118.000.000)
25	Tiền thu từ thanh lý khoản đầu tư vào công ty con (Thuyết minh 7(a))	(65.852.288.000)	(63.072.170.39)
26	Tiền thu từ thanh lý một phần các công ty con	8.289.036.695	27.858.123.814
26	Tiền thu từ thanh lý một phần các công ty con	-	61.242.620.000
26	Tiền thu được từ thanh lý một phần trong các công ty con năm trước	4.499.716.000	-
26	Tiền thu từ thanh lý các công ty liên kết (Thuyết minh 9(a))	-	273.601.000.000
26	Tiền thu từ đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	1.986.400.000	110.382.714.554
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	40.003.391.233	49.363.154.930
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(523.725.773.379)	615.687.589.399

Các thuyết minh kèm là bộ phần hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

CHO NĂM KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2015
(PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

Mẫu B 03 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, vốn góp bởi cổ đông không liên kết	31		-	500.169.025.778
Rút vốn bởi cổ đông không kiểm soát	31		26.556.670.000	-
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	32		-	(474.103.221)
Tiền chi trả nợ gốc vay	33		3.112.435.741.396	1.543.821.959.351
Tiền chi trả nợ thuế tài chính	34		(2.484.637.943.982)	(3.139.082.299.798)
	35		(262.089.672)	(262.089.672)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính			654.092.377.742	(1.096.827.507.562)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm			303.764.049.282	108.702.371.005
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		147.068.884.493	38.366.513.488
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	8	450.832.933.775	147.068.884.493

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

CHO NĂM KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2015
(PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP - TIẾP THEO)

Mẫu B 03 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

CÁC GIAO DỊCH ĐẦU TƯ VÀ TÀI CHÍNH PHI TIỀN TỆ	2016 VND	2015 VND
Thanh lý công ty con chưa thu tiền (Thuyết minh 70a)	58.566.177.983	16.347.700.800
Thanh lý một phần công ty con chưa thu tiền	-	4.499.716.000
Thanh lý công ty liên kết chưa thu tiền (Thuyết minh 96a)	93.877.397.000	-
Thanh lý khoản đầu tư vào đơn vị khác chưa thu tiền	25.727.526.578	-
Mua các khoản đầu tư tài chính vào các đơn vị khác chưa thanh toán	-	575.28.017.600
Chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho	41.825.250.932	80.396.994.930
Chuyển lãi vay phải trả sang khoản vay gốc	216.523.318	37.330.022.336
Chuyển khoản phải trả liên quan đến mua khoản đầu tư vào các đơn vị khác sang các khoản vay	575.156.667.600	-
Chuyển lãi phải thu sang khoản cho vay phải thu	210.487.422.882	-
Cần trừ khoản phải thu với khoản phải trả liên quan đến việc thanh lý và mua khoản đầu tư vào các đơn vị khác	15.293.473.422	-
Cần trừ khoản cho vay phải thu với khoản phải trả liên quan đến mua khoản đầu tư vào đơn vị khác	19.142.761.767	-
Cần trừ lãi phải thu với khoản phải trả liên quan đến khoản mua đầu tư vào các đơn vị khác	2.574.823.862	-
Chuyển từ kỳ dự phòng cơ bản dở dang sang hàng tồn kho	16.543.838.263	2.223.883.355
Chuyển từ các khoản phải thu khác sang đầu tư tài chính dài hạn	-	19.400.000.000
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	11.890.000

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

SACOMREAL

VÌ CỘNG ĐỒNG - KIẾN TẠO AN CƯ

