

NỀN TẢNG VỮNG VÀNG
SẴN SÀNG **VƯƠN XA**

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2014
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

2014

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

MỤC LỤC



06 - 07

06 Thông điệp của
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



08 - 25

THÔNG TIN CHUNG

- 10 Thông tin khái quát
- 12 Quá trình hình thành và phát triển
- 14 Ngành nghề và địa bàn hoạt động
- 16 Sơ đồ tổ chức
- 18 Giới thiệu HĐQT, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc
- 23 Định hướng phát triển
- 24 Các rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động của công ty



28 - 38

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

- 28 Tình hình tài chính
- 30 Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2014
- 32 Tổ chức và nhân sự
- 36 Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án và các nhiệm vụ trọng yếu khác
- 38 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu



42 - 50

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO

- 42 Đánh giá của HĐQT về hoạt động của công ty
- 48 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát
- 50 Đánh giá của Ban Kiểm soát về hoạt động của công ty



58 - 71

CÁC DỰ ÁN SACOMREAL

- 58 Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án



72 - 89

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 72 Báo cáo kiểm toán riêng
- 81 Báo cáo kiểm toán hợp nhất



Bằng sự thận trọng, quyết tâm đưa công ty đến sự phát triển bền vững, HĐQT Chúng tôi đặt mục tiêu “CỦNG CỐ, AN TOÀN & HIỆU QUẢ”, trong đó tập trung củng cố hoạt động, đặc biệt là về tài chính; tiếp tục hoàn thiện về cấu trúc bộ máy hoạt động của toàn hệ thống.



THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT CÔNG TY



SACOMREAL ĐÃ KHÉP LẠI NĂM 2014 VỚI NHIỀU THÀNH TÍCH ĐÁNG PHẤN KHỞI, ĐÁP ỨNG NIỀM TIN CŨNG NHƯ SỰ MONG MỎI CỦA QUÝ CỔ ĐÔNG, QUÝ ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC VÀ QUÝ KHÁCH HÀNG ĐÃ ĐỒNG HÀNH CÙNG CHÚNG TÔI TRONG SUỐT THỜI GIAN QUA..



Quý Cổ đông, Quý Đối tác chiến lược và Quý Khách hàng thân mến!

Năm 2014 tiếp tục là một năm thành công của Sacomreal khi đã hoàn thành xuất sắc kế hoạch đề ra và khẳng định lần nữa sự phát triển bền vững của công ty, đồng thời cũng hoàn thành sứ mệnh làm bước chuyển tiếp cho giai đoạn 2015 -2020 “ Cùng cố an toàn – Phát triển bền vững” khi nền kinh tế và thị trường bất động sản phục hồi trở lại, đúng như hoạch định từ đầu năm của Hội đồng quản trị Sacomreal.

Thưa Quý vị,

Năm vừa qua, thị trường bất động sản sau một khoảng thời gian dài trầm lắng đã có dấu hiệu khởi sắc. Có thể nói, những chính sách hỗ trợ giải quyết tồn kho bất động sản, xử lý nợ xấu và tái cơ cấu nền kinh tế của Chính phủ đã mang đến một tín hiệu đáng mừng cho tất cả các doanh nghiệp và đem lại cho ngành bất động sản những bước chuyển mình tích cực. Tuy nhiên, các doanh nghiệp phát triển dự án hiện nay vẫn còn gặp rất nhiều khó khăn do nguồn cung quá nhiều so với cầu. Tồn kho bất động sản giảm nhưng vẫn còn rất lớn so với nhu cầu thị trường. Gói tín dụng 30.000 tỷ của chính phủ chưa phát huy hết được hiệu quả khi tỷ lệ giải ngân rất thấp (chỉ khoảng 10%) và lãi suất vẫn còn khá cao (5%/ năm) chưa tạo được sự quan tâm của người dân.

Tuy phải đối mặt với nhiều khó khăn trong năm 2014 nhưng với sự quyết tâm và nỗ lực hết mình của Hội đồng Quản trị, Ban điều hành cùng toàn thể cán bộ nhân viên; Sacomreal đã từng bước tháo gỡ khó khăn và đạt được những thành tựu đáng tự hào. Tổng doanh thu đạt 692,8 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế đạt 61,7 tỷ, vượt tương đương 114% và 111% so với kế hoạch. Chúng tôi rất lấy làm vui mừng và xem đây là lời tri ân sâu sắc gửi tới Quý Cổ đông, Quý Khách hàng đã luôn tin nhiệm và đồng hành cùng Sacomreal trong suốt thời gian qua.

Trong thời điểm nhiều doanh nghiệp hoạt động cầm chừng, công ty vẫn đưa ra thị trường nhiều dự án và đạt được nhiều kết quả mong muốn. Toàn bộ 2 dự án: Belleza Apartment (587 căn) và Carillon Apartment (484 căn) đã được bàn giao cho khách hàng. Không chỉ có vậy, một thành công đáng kể khác đó chính là dự án Jamona City tọa lạc tại khu đô thị cao cấp Nam Sài Gòn với quy mô 105.953 m² và tổng kinh phí đầu tư 2.509 tỷ đồng. Có thể nói Jamona City như một thành phố thu nhỏ với thiên nhiên chan hòa và tiện ích đẳng cấp, hứa hẹn mang lại những giá trị sống đích thực cho cư dân nơi đây. Quyết định đúng đắn mang tính chiến lược - đưa Jamona City ra thị trường đã thu hút rất nhiều sự quan tâm của đông đảo khách hàng. Chỉ trong 02 tháng giao dịch, 65/201 nền đã được bán thành công. Tất cả những thành tựu trên một lần nữa đã chứng minh năng lực, khả năng tài chính của công ty, tầm nhìn đúng đắn của Hội đồng quản trị, khả năng điều hành hiệu quả của Ban lãnh đạo cùng nỗ lực không mệt mỏi của toàn thể Cán bộ nhân viên Sacomreal.

Kính thưa Quý vị,

Bước sang năm 2015, thị trường được dự đoán sẽ sôi động trở lại và ấm dần lên. Chính phủ chủ trương đẩy mạnh hỗ trợ công tác gói 30.000 tỷ - mở rộng thêm 8 ngàn hàng nâng tổng số ngàn hàng tài trợ lên 13 ngàn hàng, chưa kể đến nguồn vốn kiều hối và các nguồn đầu tư nước ngoài dồi dào. Nền kinh tế vĩ mô dần ổn định, tuy nhiên Hội đồng quản trị chúng tôi xác định con đường phía trước vẫn còn rất khó khăn, thách thức với ngành bất động sản nói chung và các doanh nghiệp phát triển dự án nói riêng.

Bằng định hướng “An toàn, ổn định và hiệu quả”, chúng tôi đã có những kế hoạch cụ thể và rõ ràng để sẵn sàng đối mặt và vượt qua thách thức trong năm sắp tới, tập trung ưu tiên công tác tái cấu trúc và công tác kinh doanh. Về lĩnh vực kinh doanh, chúng tôi đẩy mạnh nghiên cứu những giải pháp đột phá để thu hồi vốn, đồng thời giải quyết những tích sản góp phần tăng nguồn vốn của Sacomreal. Về mặt tái cấu trúc, công ty kiên trì với chủ trương tái cấu trúc bộ máy hoạt động để nâng cao hiệu suất công việc, song song với tái cấu trúc tài chính theo định hướng tự chủ nguồn vốn, giảm tối đa vốn vay và tăng lợi nhuận. Năm 2015, Sacomreal sẽ hoàn tất thủ tục tăng vốn điều lệ thêm 375 tỷ và phát hành thành công 500 tỷ trái phiếu chuyển đổi. Đây sẽ là tiền đề và nguồn lực tài chính tốt để Sacomreal tiếp tục phát triển mạnh mẽ hơn nữa.

Với những chủ trương trên, cùng quyết tâm của Ban lãnh đạo, cán bộ nhân viên công ty cùng nguồn lực nội tại vững mạnh, Hội đồng Quản trị công ty chúng tôi tự tin rằng Sacomreal sẽ hoàn thành tốt mục tiêu, chiến lược đề ra trong năm 2015 để đem đến những giá trị tốt đẹp nhất cho Quý Cổ đông, Quý Đối tác chiến lược và Quý Khách hàng. Đó cũng chính là nền tảng cho sự phát triển bền vững của Sacomreal, khẳng định vững chắc thương hiệu Sacomreal trong ngành Bất động sản.

Một lần nữa, chúng tôi rất mong được Quý Cổ đông, các Đối tác chiến lược và Quý Khách hàng tiếp tục tin tưởng, hợp tác và đồng hành cùng Sacomreal. Sự ủng hộ của Quý vị chính là nguồn lực có sức động viên, cổ vũ lớn lao đối với chúng tôi để công ty có thể vươn lên một tầm cao mới.

Thay mặt Hội đồng Quản trị Sacomreal, Tôi xin được kính chúc Quý vị thật nhiều sức khỏe, thành công và hạnh phúc.
Trân trọng,

TM. Hội đồng Quản trị
Chủ tịch

ĐẶNG HỒNG ANH



**Nền tảng vững vàng,
sẵn sàng vươn xa**

THÔNG TIN CHUNG

- 10 | Thông tin khái quát
- 12 | Quá trình hình thành và phát triển
- 14 | Ngành nghề và địa bàn hoạt động
- 16 | Sơ đồ tổ chức
- 18 | Giới thiệu HĐQT, Ban kiểm soát,
Ban Tổng Giám đốc
- 23 | Định hướng phát triển
- 24 | Các rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt
động của công ty



THÔNG TIN KHÁI QUÁT



Tên giao dịch:	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
Tên tiếng Anh	SAIGON THƯƠNG TIN REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt:	SACOMREAL
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	0303315400 do Sở KHĐT cấp ngày 29/03/2004
Vốn điều lệ:	1.576 tỷ đồng
Địa chỉ:	278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa – P8 – Q3
Điện thoại:	(08) 3824 9988
Fax:	(08) 3824 9977
Website:	www.sacomreal.com.vn
Mã cổ phiếu:	SCR

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2004

2004



29/03 Thành lập Công ty với Vốn điều lệ 11 tỷ đồng và 19 nhân sự. Dịch vụ chính: Quảng cáo BĐS, Pháp lý nhà đất, tư vấn thiết kế.

2005

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 BĐS



2006



Công bố sản phẩm "Xây nhà trả góp trọn gói". Triển khai mô hình Sàn giao dịch BĐS điện tử 24h



2007

Thành công trong việc tư vấn tiếp thị và phân phối độc quyền các dự án: An Phú Anh Khánh, SeaLinks, NewSaiGon... Triển khai chương trình liên kết các công ty BĐS, nhà môi giới nhằm "Phát triển kinh doanh môi giới BĐS".

2008

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



2009



Chính thức đầu tư Dự án Belleza, 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



2010

Bàn giao dự án căn hộ Sacomreal Hoà 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 cố vấn kỹ thuật. Tổ chức cuộc thi thiết kế ý tưởng kiến trúc Dự án Cống 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 Apartment – 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. Bàn giao Căn hộ Belleza Apartment – quận 7 đúng tiến độ.



2013



Công bố dự án Arista Villas – quận Thủ Đức ra thị trường. Bàn giao căn hộ Carillon Apartment – quận Tân Bình. Bàn giao khu Rubby dự án Celadon City – quận Tân Phú

Công bố mở bán
DỰ ÁN JAMONA CITY

2014



NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG

Trụ sở chính:

278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành Phố Hồ Chí Minh

Các công ty con:

- Công ty TNHH MTV KDDV Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín
- Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cước
- Công ty CP đầu tư & phát triển BĐS Đông Sài Gòn
- Công ty CP May Tiến Phát
- Công ty CP Bao Bì Kho Bãi Bình Tây
- Công ty CP Năng Lượng Thương Tín

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH CỦA CÔNG TY BAO GỒM:

- Đầu tư kinh doanh bất động sản.
- Đầu tư xây dựng – kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư
- Quản lý bất động sản và dự án đầu tư
- Xây dựng dân dụng và công nghiệp
- Cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng
- Dịch vụ chính: Quảng cáo bất động sản, pháp lý nhà đất, tư vấn thiết kế

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ:

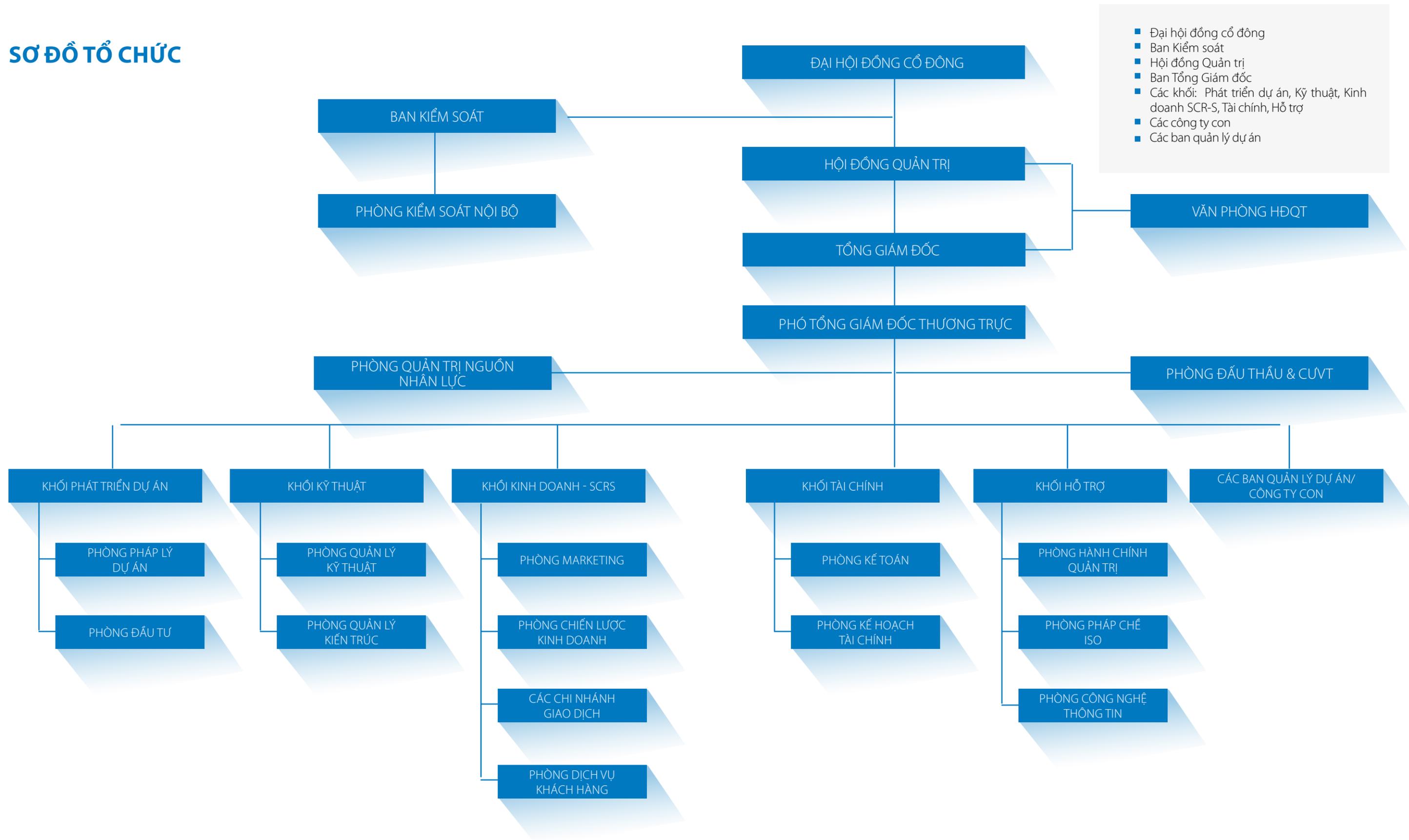
Xây dựng mô hình quản trị khoa học với sự đồng thuận của Đại hội đồng cổ đông và phân định rõ các cơ quan: Quản trị - Kiểm soát – Điều hành. Trên cơ sở tham chiếu Luật doanh nghiệp và bản Điều lệ mẫu do Bộ tài chính quy định để xây dựng Điều lệ và Quy chế quản trị công ty. Sacomreal đã vận dụng triệt 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.



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



- Đại hội đồng cổ đông
- Ban Kiểm soát
- Hội đồng Quản trị
- Ban Tổng Giám đốc
- Các khối: Phát triển dự án, Kỹ thuật, Kinh doanh SCR-S, Tài chính, Hỗ trợ
- Các công ty con
- Các ban quản lý dự án

GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tóm tắt lý lịch cá nhân các thành viên trong Ban Hội Đồng Quản Trị



ÔNG ĐẶNG HỒNG ANH

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị kiêm Tổng Giám đốc

2002 - 2004:
Phó Giám đốc Công ty Thành Thành Công

2004 - 2012:
Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ 2012 đến nay:
Chủ tịch HĐQT và Chủ tịch HĐ sáng lập Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

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 Thịnh 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 CP Đầu tư xây dựng Toàn Thịnh Phát, Công ty CP Toàn Hải Vân, Công ty CP Đầu tư BĐS Sài Gòn Thương Tín Tân Thăng



Ông HUỖNH PHÚ KIẾT

Phó Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị



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 đến nay:
Chủ tịch HĐQT Công ty CP Kho vận Thiên Sơn, Công ty giao nhận hàng hóa Sơn Tín, Thành viên HĐQT Sacomreal

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 BourBon Tây Ninh. Chủ tịch Công ty CP ĐT ĐBS Sài Gòn Thương Tín Tân Thăng

Từ 2010 đến nay:
Phó chủ tịch Thường trực HĐQT công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín



Bà HUỖNH BÍCH NGỌC

Phó Chủ tịch thường trực Hội Đồng Quản Trị

2005 - 2006
Làm tại Công ty Vạn Phát Hưng

2006 - 2012
Làm việc tại Công ty Sacomreal

Từ 2012 đến nay
Giám đốc Khối Pháp chế - Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công, Thành viên HĐQT Sacomreal



Bà TÔN THỊ NHẬT GIANG

Thành viên Hội Đồng Quản Trị



GIỚI THIỆU BAN KIỂM SOÁT

Tóm tắt lý lịch cá nhân các thành viên trong 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

2002 – 2006
Chuyên viên đầu tư NHTM CP Sài Gòn Thương Tín
2006 – 2011
Trưởng phòng môi giới công ty CP CK NH Sài Gòn Thương Tín
2012-2013
Phó TGD công ty CP Kho Vận Thiên Sơn; Chủ tịch kiêm TGD công ty CP Đầu tư Tín Việt
2012- nay
Thành viên BKS công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín



Bà TRẦN MỸ PHÂN
Thành viên Ban Kiểm Soát

2002 – 2008
Phó TGD Công ty CP Đầu tư Kiến Trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
2008 - 2010
TGD Công ty CP Đầu tư Kiến Trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Từ 2010 đến nay
Trưởng Ban kiểm soát Công ty Toàn Thịnh Phát, Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín



Ông ĐOÀN THANH VIỆT
Thành viên Ban Kiểm Soát

GIỚI THIỆU BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tóm tắt lý lịch cá nhân các thành viên trong Ban Tổng Giám đốc



Ông PHAN TẤN QUỐC
Phó Tổng Giám đốc

Từ 1989 – 2010:
P.QĐ kỹ thuật Nhà máy xay Bình Tân, P.GĐ Kỹ thuật Công ty XD – GT Đức Hạnh, GĐ Marketing Dự án KCN Phong Phú Công ty BCCI, P.GĐ Kỹ thuật và Kinh doanh Công ty CP 3D Sài Gòn, Trợ lý TGD; GĐ Điều hành Công ty CP Sóng Thần; Công ty CP Đại Nam .
Từ 2011 – 2012:
Trưởng Ban QLDA Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.
Từ 2012 – 2014:
Chủ tịch Ủy ban Du lịch, Công ty CP Thành Thành Công.
Từ tháng 3/2014 đến nay:
Phó TGD Thường trực 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 Công ty Sacomreal, Phó Tổng giám đốc điều hành Công ty Sacomreal
Từ 2012 - 2014
Phó Tổng giám đốc Thường trực Công ty Sacomreal.
Từ 2014 đến nay
Phó Tổng giám đốc phụ trách Khối Tài chính kiêm PTGD phụ trách Khối Hỗ trợ.



Ông BÙI TIẾN THẮNG
Phó Tổng Giám đốc



Ông TRẦN NGUYỄN HUÂN
Phó Tổng Giám đốc

1994 - 1997
Phó phòng Kế hoạch Công ty Xây dựng Tấn Phát
Từ 1997 - 2002
Đội trưởng Đội thi công các công trình dân dụng.
Từ 2002 - 2011
Phó Tổng giám đốc Công ty CP ĐT-KT-XD Toàn Thịnh Phát.
Từ 2011 đến nay
Phó Tổng giám đốc phụ trách Khối Kỹ thuật Công ty Sacomreal.

GIỚI THIỆU BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Tóm tắt lý lịch cá nhân các thành viên trong Ban Tổng Giám đốc

1993-2003
Trợ lý giám đốc công ty May mặc Xuất khẩu Kiến Thành, Điều phối kinh doanh công ty Newtoyo Tissue Paper Mill Việt Nam

2003-2009
Trợ lý TGĐ Công ty TNHH Thành Thành Công, Giám đốc sản xuất công ty Terumo Represent Office in HCMC

2009-2014
Làm việc tại Sacomreal, Trợ lý chủ tịch HĐQT, Chánh văn phòng HĐQT, Giám đốc Quan hệ đầu tư, Phó Tổng giám đốc khởi phát triển dự án
Từ 29/10/2014 đến nay: Phó Tổng giám đốc Khối Phát triển dự án.



Bà NGUYỄN NGỌC THỤC
Phó Tổng Giám đốc



Bà HUỖNH THỊ NGA
Giám đốc Khối tài chính

2005 - 2009
Phó phòng Kế toán Công ty CP Thành Thành Công.
2009 - 2014
Quyền Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Kế toán Công ty Sacomreal
Từ tháng 4/2014 đến nay
Giám đốc Tài chính; Giám đốc Khối Tài chính.

Từ 2000 đến 2007:
Kế toán Tổng hợp Công ty CP vàng bạc đá quý Phú Nhuận, Công ty CP nước giải khát Sài Gòn, Công ty CP Bảo hiểm Viễn Đông.
Từ 2007 đến 2010:
Kế toán Trưởng Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế Sài Gòn Thương Tín.
Từ 2010 đến 2014:
Phó phòng Kế toán Công ty Sacomreal.
Từ 2014 đến nay:
Q. Kế toán Trưởng; Kế toán Trưởng Công ty Sacomreal.



Bà LỮ THỊ THANH TRÚC
Kế toán trưởng

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

ĐỊNH HƯỚNG "TỨ TRỤ" TRONG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN SACOMREAL

1. Khép kín quy trình đầu tư xây dựng BĐS:

Ký kết hợp tác với các đối tác chiến lược tạo thành quy trình khép kín trong đầu tư xây dựng thông qua việc cộng hưởng năng lực của các đối tác để tiết kiệm chi phí, giảm giá thành, rút ngắn thời gian thi công, kiểm soát chất lượng sản phẩm.

2. Ứng dụng công nghệ hiện đại:

Thực hiện các giải pháp thiết kế, thi công theo các ý tưởng, kỹ thuật & công nghệ tiên tiến hiện đại phù hợp với địa phương. Sử dụng hệ thống công nghệ thông tin trong công tác kinh doanh bán hàng, quản lý dự án nhằm nâng cao năng lực quản lý.

3. Nâng cao năng lực tài chính:

Cơ cấu quản trị tài chính đảm bảo an toàn ổn định hoạt động công ty; đáp ứng kịp thời nhu cầu vốn cho các dự án đầu tư, xây dựng đảm bảo nguồn vốn hiệu quả & sinh lời. Tiếp tục hợp tác với các tổ chức định chế tài chính lớn trong và ngoài nước, cùng đồng hành với công ty trong chiến lược đầu tư phát triển bất động sản.

4. Chuyên môn hóa trong lĩnh vực hoạt động:

Tập trung chính (i) Phát triển bất động sản; (ii) Phân phối bất động sản; (iii) Khai thác kinh doanh bất động sản. Hoàn thiện hệ thống quản lý công ty, không ngừng cải tiến quy trình quy chế nhằm ngày càng chuyên nghiệp trong các lĩnh vực hoạt động.



MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC 2014 - 2018

Giai đoạn 2014 – 2015:

Mục tiêu củng cố an toàn và hiệu quả. Tập trung tái cấu trúc về tài chính, xây dựng một cơ cấu tài chính "Khỏe" đảm bảo duy trì hoạt động ổn định, phát huy hiệu quả nguồn vốn qua các dự án tốt. Tinh gọn bộ máy tổ chức toàn hệ thống nhằm tạo bộ khung vững chắc & tăng năng lực cạnh tranh trên thị trường.

Giai đoạn 2016 – 2018:

Giai đoạn tăng trưởng bền vững. Nguồn thu ổn định, dự án khai thác hiệu quả, tạo uy tín và thương hiệu, được khách hàng tin cậy, các chủ đầu tư, đối tác chiến lược hợp tác hiệu quả. Các chỉ số tài chính tăng trưởng bền vững đem lại giá trị gia tăng cho cổ đông.



RỦI RO

Hoạt động chính của Sacomreal tập trung vào lĩnh vực đầu tư và phát triển dự án, do đó công ty đã xác định các rủi ro liên quan đến hoạt động kinh doanh:

Tiến độ triển khai dự án: Những dự án bất động sản thường có tiến độ triển khai dài khoảng 03 đến 05 năm, bao gồm nhiều công đoạn: từ đền bù giải phóng mặt bằng đến thủ tục pháp lý dự án và thiết kế, xây dựng. Vương mắc nảy sinh trong các khâu này có thể ảnh hưởng đến tiến độ triển khai toàn dự án, tác động không nhỏ đến kế hoạch kinh doanh và khả năng quay vòng vốn thấp. Với kinh nghiệm của mình cùng với mối quan hệ tốt với các cơ quan chức năng liên quan. Sacomreal luôn chủ động trong kế hoạch triển khai các dự án bất động sản. Hầu hết các dự án bất động sản nằm trong kế hoạch kinh doanh 05 năm sắp tới đều hoàn tất giải phóng mặt bằng và sẵn sàng khởi công xây dựng.

Pháp lý: Là một doanh nghiệp niêm yết cổ phần, hoạt động kinh doanh của công ty được chi phối chủ yếu bởi Luật Doanh nghiệp và các văn bản luật về chứng khoán, thị trường chứng khoán. Ngoài ra, thị trường kinh doanh bất động sản cũng bị chi phối bởi Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản... Các văn bản luật và hướng dẫn dưới luật hiện đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về pháp luật và các chính sách có thể xảy ra sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh và ảnh hưởng đến tính thanh khoản của thị trường bất động sản cũng như thời gian làm thủ tục và phương thức huy động vốn đầu tư các dự án của công ty. Với đội ngũ nhân sự bộ phận Pháp chế Sacomreal là những luật sư có bằng cấp và nhiều kinh nghiệm. Bộ phận Pháp chế có trách nhiệm rà soát các văn bản hợp đồng trong những giao dịch hàng ngày nhằm hạn chế các rủi ro liên quan đến pháp lý. Ngoài ra bộ phận Pháp chế giữ vai trò quan trọng trong việc cập nhật và tư vấn những văn bản pháp luật mới ban hành nhằm giảm thiểu các rủi ro về thay đổi chính sách có ảnh hưởng đến pháp lý cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty nếu có. Bên cạnh đó, Sacomreal làm việc với các đơn vị tư vấn pháp luật chuyên nghiệp trong và ngoài nước hỗ trợ tư vấn đối với những giao dịch pháp lý phức tạp.

Lãi suất: Phần lớn nguồn vốn huy động từ các khoản vay của ngân hàng và phát hành trái phiếu doanh nghiệp với lãi suất biến động. Nếu lãi suất tăng cao sẽ làm tăng chi phí lãi vay và gây khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

Sacomreal theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan, bao gồm thị trường tiền tệ, kinh tế trong nước và quốc tế. Sacomreal có mối quan hệ với các ngân hàng cũng như các tập đoàn lớn để có thể đạt được những thỏa thuận vay vốn với chi phí hợp lý. Ngoài ra, Sacomreal còn thực hiện huy động vốn từ phát hành cổ phiếu, trái phiếu chuyển đổi với lãi suất thấp từ các nhà đầu tư trong và ngoài nước.



Tài chính: Với danh mục đầu tư chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư và phát triển dự án vì thế công ty luôn cần một lượng vốn lớn để đầu tư và phát triển. Trong một thời điểm nhất định, sự mất cân đối về dòng tiền thu và chi sẽ gây ra rủi ro lớn đối với hoạt động sản xuất kinh doanh. Việc đầu tư, xây dựng có thể bị dừng khi thiếu vốn; tiền lương và các khoản vay nếu không trả đúng hạn sẽ ảnh hưởng đến uy tín và hoạt động của công ty. Sacomreal đề cao công tác quản lý, giám sát dòng tiền và xây dựng kế hoạch cơ cấu vốn hợp lý giữa nguồn vốn đầu tư dài hạn và ngắn hạn. Sacomreal đã chủ động trong nguồn vốn để thực hiện các dự án có thời gian thu hồi vốn dài hạn thông qua các khoản vay ngắn hạn, dài hạn với ngân hàng và các tập đoàn lớn trong và ngoài nước. Ngoài ra Sacomreal tận dụng khoản ứng trước của người mua tại các dự án để tài trợ vốn, hạn chế đi vay.

Thị trường: Thị trường bất động sản có sự liên thông đến thị trường tài chính và tình hình kinh tế vĩ mô. Do đó, những biến động bất lợi của nền kinh tế có thể dẫn đến suy giảm tính thanh khoản của thị trường bất động sản cũng như ảnh hưởng tiêu cực đến giá bán của các dự án. Ngoài ra, biến động của thị trường nguyên vật liệu đầu vào cũng có tác động đến tỷ suất lợi nhuận của từng dự án. Điều này sẽ làm chậm tiến độ thu hồi vốn của công ty và doanh thu, lợi nhuận không đạt mức kỳ vọng như ban đầu. Đối với các dự án bất động sản Sacomreal trước khi quyết định đầu tư đều

được các bộ phận chuyên môn nghiên cứu và đánh giá cẩn trọng về thị trường, nhu cầu khách hàng, hiệu quả đầu tư và mức độ rủi ro...

Nhằm giảm thiểu tác động của việc tăng giá nguyên vật liệu, Sacomreal đã xây dựng và triển khai quy trình liên quan đến công tác mua hàng và cung ứng vật tư tại các dự án một cách chặt chẽ nhằm kiểm soát và tiết giảm những khoản chi phí không cần thiết. Bên cạnh đó Sacomreal cũng chú trọng xây dựng mạng lưới và quan hệ đối tác với các nhà cung cấp uy tín hợp tác ký kết thành đối tác chiến lược, đảm bảo đầu vào ổn định cho các dự án của Sacomreal.

Các rủi ro khác: Đối với mỗi ngành nghề kinh doanh gắn với nhiều rủi ro khác nhau, đối với ngành bất động sản đó có thể là rủi ro cháy nổ, an toàn lao động trong quá trình xây dựng... Dù muốn hay không các rủi ro này luôn tồn tại và có khả năng ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của công ty. Để giảm thiểu các rủi ro bất khả kháng, Sacomreal luôn dành một khoản chi phí không nhỏ cho việc mua bảo hiểm mọi rủi ro cho tai nạn 24/24 cho cán bộ nhân viên và bảo hiểm rủi ro tài sản của công ty.

Nền tảng nguồn lực vững mạnh

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

- 28 | Tình hình tài chính
- 30 | Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2014
- 32 | Tổ chức và nhân sự
- 36 | Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án và các nhiệm vụ trọng yếu khác
- 38 | Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2013 (VNĐ)	Năm 2014 (VNĐ)	% tăng giảm
Tổng tài sản	5.031,40	4.892,21	(139,19)
Vốn chủ sở hữu	2.481,00	2.533,77	52,77
Doanh thu thuần	703,1	304,88	(398,22)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	97,3	(71,83)	(169,13)
Lợi nhuận khác	(5,1)	132,88	137,98
Lợi nhuận trước thuế	92,2	61,05	(31,15)
Lợi nhuận sau thuế	65,7	55,37	(10,33)



CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014
I Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
1	Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	2,57	3,23
2	Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	0,76	1,15
II Cơ cấu tài sản			
1	Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	65,59%	65,69%
2	Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	34,41%	34,31%
III Cơ cấu nguồn vốn			
1	Nợ phải trả /Tổng nguồn vốn	50,69%	48,21%
2	Vốn chủ sở hữu /Tổng nguồn vốn	49,31%	51,79%
IV Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
1	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	2,65%	2,19%
2	Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	1,31%	1,13%

CƠ CẤU VỐN:

Trong năm 2014, Sacomreal cũng đã lường trước những khó khăn, thách thức ảnh hưởng bởi nền kinh tế và thị trường BĐS trầm lắng kéo dài liên tục các năm qua, do đó Sacomreal tiếp tục đẩy mạnh công tác cơ cấu nguồn vốn theo hướng tăng khả năng tự chủ tài chính, giảm dần vốn vay. Tỷ lệ nợ phải trả trên tổng nguồn vốn của Sacomreal tiếp tục giảm từ 50,6% năm 2013 xuống còn 48% năm 2014, trong khi đó tỷ trọng vốn chủ sở hữu/tổng nguồn vốn tăng từ 49,3% năm 2013 lên thành 52% năm 2014. Trước tình hình kinh tế vẫn chưa hết khó khăn, ngành BĐS chưa thật sự phục hồi, việc giảm nợ trong thời gian qua đã giảm thiểu rủi ro và góp phần làm tăng hiệu quả và ổn định hoạt động kinh doanh của công ty.

CƠ CẤU TÀI SẢN:

Trong năm 2014, công ty đã chủ động cơ cấu lại tài sản theo hướng giảm tài sản dài hạn (1.678 tỷ đồng) sang tăng tài sản ngắn hạn (3.213 tỷ đồng), tài sản ngắn hạn chủ yếu là hàng tồn kho phát sinh từ chi phí dự án dở dang của Jamona City & tài sản dài hạn chủ yếu là các khoản đầu tư tài chính vào công ty liên doanh, liên kết.

KHẢ NĂNG THANH TOÁN:

Chỉ số khả năng thanh toán của năm 2014 cao so với năm trước, cho thấy công ty tăng dần khả năng thanh khoản, nhờ vào bàn giao căn hộ DA Belleza, DA Carillon và bán mới sản phẩm Jamona City nên nguồn thu đảm bảo cho việc trả các khoản nợ ngắn hạn và hoạt động của công ty.

TỶ SUẤT LỢI NHUẬN:

Tỷ suất sinh lời so với năm trước giảm nhẹ do hoạt động kinh doanh BĐS trong năm vẫn còn khó khăn, như dự án Belleza để kịp thời thu hồi vốn công ty đã giảm giá bán một số căn hộ tồn ảnh hưởng đến hiệu quả của dự án. Dự án Arista Villas đã bán hàng thu tiền nhưng vẫn chưa đủ điều kiện để ghi nhận doanh thu. Ngoài ra trong năm công ty phải trích lập chi phí dự phòng tại một số công ty con và các khoản thu khó đòi nên đã ảnh hưởng đến kết quả lợi nhuận chung của công ty.

KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2014

THÙ LAO, THƯỜNG VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH KHÁC:

- Tổng doanh thu đạt 691,36 tỷ đồng bằng 113% so KH.
- Lợi nhuận trước thuế đạt 61,05 tỷ đồng bằng 110% so KH.
- Lợi nhuận sau thuế đạt 55,37 tỷ đồng bằng 127% so KH.

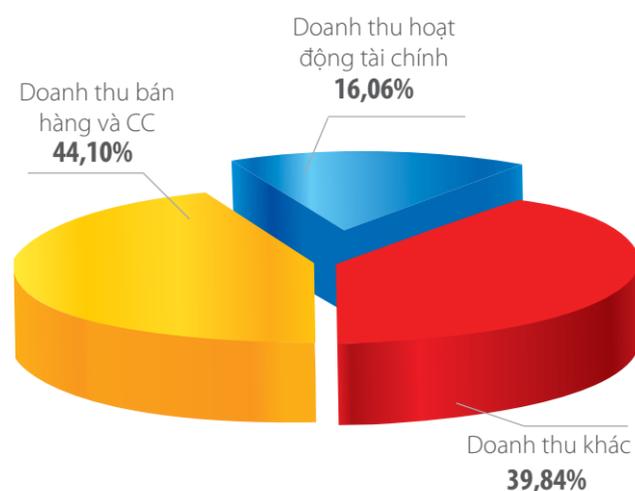
Stt	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2014	Thực hiện 2014	% so sánh
1	Doanh thu bán hàng và CCDV	470.489	327.893	70%
2	Các khoản giảm trừ		23.014	
3	Doanh thu thuần	470.489	304.878	65%
4	Giá vốn	358.109	310.481	87%
5	Lợi nhuận gộp	112.380	(5.603)	
6	Doanh thu hoạt động tài chính	138.895	111.048	80%
7	Chi phí tài chính	97.932	109.174	111%
8	Chi phí bán hàng	32.110	8.530	27%
9	Chi phí quản lý DN	59.036	59.575	101%
10	Lợi nhuận từ HĐKD	62.197	(71.834)	
11	Thu nhập khác		275.435	
12	Chi phí khác	6.500	142.551	
13	Lợi nhuận khác	(6.500)	132.884	
14	Lợi nhuận trước thuế	55.697	61.050	110%

VỀ DOANH THU:

Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ năm 2014 đạt 327 tỷ đồng bằng 70% so với kế hoạch. Doanh thu đạt được chủ yếu từ ghi nhận 127 căn Belleza bàn giao với doanh thu là 218 tỷ đồng, doanh thu từ hợp tác liên doanh 58 tỷ đồng & một số khoản thu dịch vụ khác như cho thuê 66 PĐC, sàn TM Belleza, sàn Phú Lợi...

Doanh thu tài chính đạt 111 tỷ đồng bằng 80% so kế hoạch năm, doanh thu chủ yếu từ thu lãi cho vay các công ty con, thu đầu tư tài chính và thu cổ tức.

Ngoài ra trong năm 2014 công ty đã ghi nhận khoản thu từ khu xử lý nước thải Tân Thắng & từ hợp tác liên doanh đồng để bổ sung cho KH lợi nhuận.

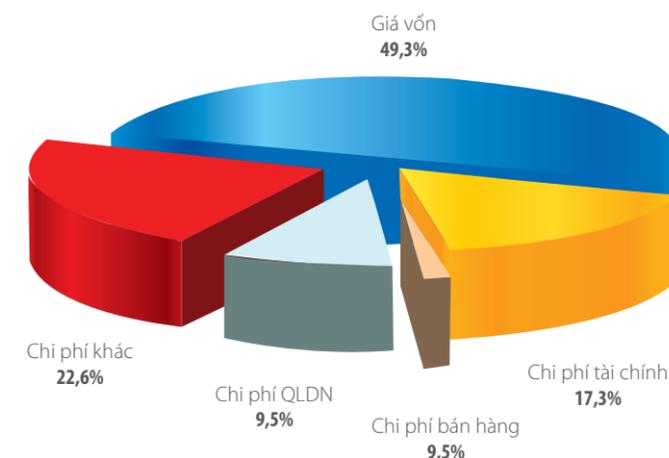


Cơ cấu doanh thu năm 2014

VỀ CHI PHÍ:

- Chi phí tài chính trong năm 2014 đạt 109 tỷ đồng bằng 111% so kế hoạch, trong đó chi phí lãi vay là 90 tỷ & các khoản trích lập của công ty con, liên kết khoảng 10 tỷ đồng. Nếu loại trừ khoản trích lập này thì chi phí tài chính chỉ bằng 93% kế hoạch.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp là 60 tỷ đồng bằng 101% so kế hoạch. Chi phí quản lý vượt kế hoạch do trong năm đã trích lập dự phòng công nợ VietRemax.

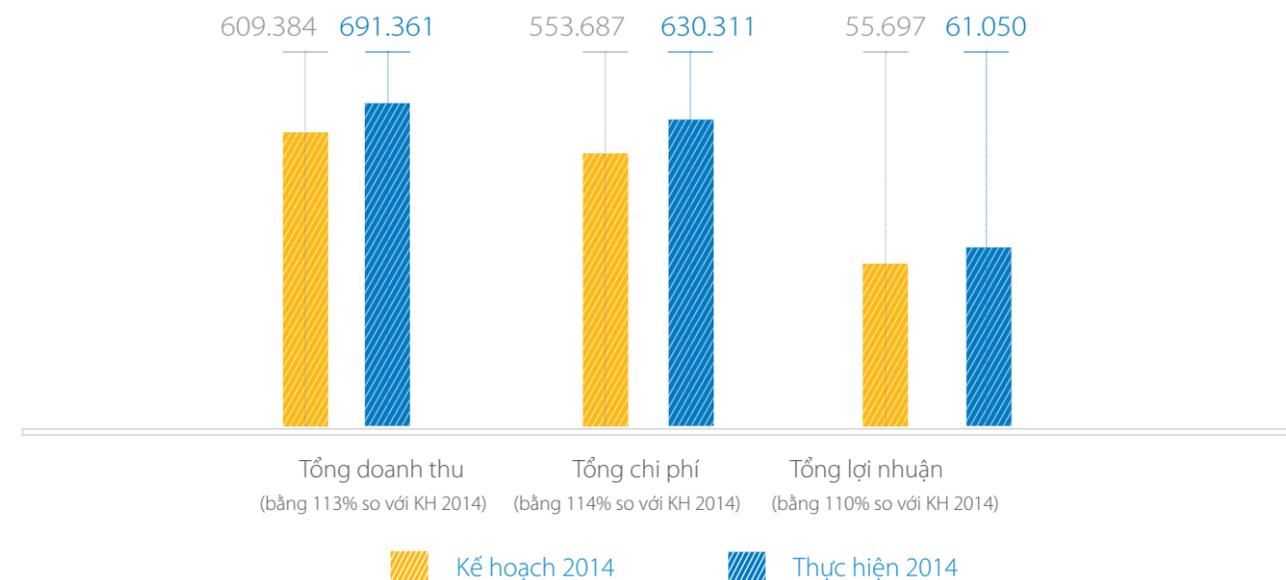


Cơ cấu chi phí năm 2014

VỀ LỢI NHUẬN:

Lợi nhuận trước thuế năm 2014 là 61,05 tỷ đồng bằng 110% so kế hoạch.

Về lợi nhuận hợp nhất do các công ty con là các dự án đầu tư đều trong giai đoạn phát triển dự án, ngoại trừ dự án Carillon đã ghi nhận hết, các dự án còn lại chưa bán hàng hoặc đã bán hàng nhưng chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu nên kết quả lợi nhuận hợp nhất không cao đạt 56,4 tỷ đồng.





TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA CÁC THÀNH VIÊN BAN ĐIỀU HÀNH KẾ TRÊN:

- Chứng khoán khác do Sacomreal phát hành: không có
- Cổ phần có quyền biểu quyết của Sacomreal:

Stt	Họ và tên	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Bùi Tiến Thắng	157.104	0,1%
Tổng cộng		157.104	0,1%

NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

- 04/3/2014: Bổ nhiệm Ông Phan Tấn Quốc giữ chức vụ PTGD Thường trực.
- 28/4/2014: Bổ nhiệm Ông Đặng Hồng Anh, giữ chức vụ Tổng giám đốc.
- 16/5/2014: Bổ nhiệm Bà Lữ Thị Thanh Trúc giữ chức vụ Q.Kế toán Trưởng.
- 29/5/2014: Ông Tạ Đình Chương - Phó TGD Khối Tài chính thôi giữ chức vụ Phó TGD Khối Tài chính.
- 07/7/2014: Bổ nhiệm Ông Nguyễn Ngọc Thắng giữ chức vụ PTGD Khối Kinh doanh và PTDA.
- 16/11/2014: Bổ nhiệm Bà Lữ Thị Thanh Trúc giữ chức vụ Kế toán Trưởng.
- 16/11/2014: Bổ nhiệm Bà Huỳnh Thị Nga giữ chức Giám đốc tài chính.
- 31/12/2014: Ông Trần Nguyên Huân - Phó TGD Khối Kỹ thuật thôi giữ chức vụ Phó TGD Khối Kỹ thuật.
- 17/1/2015 ông Nguyễn Ngọc Thắng thôi chức phó TGD
- Số lượng cán bộ, nhân viên: Tính đến 31/12/2014 số lượng CBNV toàn hệ thống công ty là 263 người, giảm 2% so với 31/12/2013.



TÓM TẮT CHÍNH SÁCH VÀ THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG:

■ Chính sách tuyển dụng

Công tác tuyển dụng được thực hiện theo chiến lược phát triển của công ty, thực hiện theo kế hoạch hàng năm và trong từng giai đoạn dựa trên nguyên tắc tạo cơ hội bình đẳng cho mọi ứng cử viên, thực hiện theo quy trình tuyển dụng của công ty.

■ Chính sách đào tạo & Phát triển nhân viên:

+ Đào tạo:

Đào tạo và phát triển nhân viên là ưu tiên hàng đầu của Công ty Sacomreal. Mỗi CB-NV đều được khuyến khích và tạo điều kiện tham gia các khóa đào tạo tại công ty hoặc bên ngoài.

CB-NV làm việc từ 6 tháng trở lên được tham gia đào tạo ngắn hạn trong nước theo kế hoạch đào tạo nghiệp vụ hàng năm, đào tạo đột xuất theo nhu cầu của đơn vị và bằng các hình thức như đào tạo thông qua luân chuyển công tác, bố trí tham gia các ban dự án, chương trình để nhân viên có điều kiện phát huy khả năng và học hỏi kinh nghiệm tích lũy kiến thức, phát triển chuyên môn và nghề nghiệp theo định hướng của công ty.

+ Thăng tiến và phát triển nghề nghiệp

Tại Sacomreal, cơ hội thăng tiến nghề nghiệp công bằng cho mọi đối tượng được xác lập bằng kế hoạch quy hoạch sử dụng nguồn nhân lực với một quy trình rõ ràng.

công ty có kế hoạch đánh giá năng lực và công việc định kỳ (6 tháng/ lần) qua đó đánh giá mục tiêu công việc, mục tiêu phát triển nghề nghiệp của mỗi cá nhân đồng thời cũng là cơ sở nhằm quy hoạch nguồn nhân sự phù hợp với từng giai đoạn phát triển của Sacomreal.





TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ (tiếp theo)



“Con người là yếu tố cốt lõi của sự cạnh tranh”, Sacomreal 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

■ Chính sách tiền lương và thưởng:

+ Chính sách tiền lương:

Tại Sacomreal người lao động được hưởng các chế độ tiền lương, tiền thưởng theo quy chế rõ ràng. Hàng năm, người lao động đã làm việc tại công ty từ đủ 12 tháng trở lên sẽ được xem xét điều chỉnh tăng lương sao cho phù hợp với mức tăng của hệ số trượt giá.

+ Chính sách thưởng:

Công ty Sacomreal có chính sách thưởng bằng hiện kim thông qua việc đánh giá thi đua khen thưởng hàng quý, năm, xem xét quá trình công tác, đạt hiệu quả cao, thành tích tiêu biểu. Đồng thời, công ty cũng có chính sách thưởng đột xuất đối với các cá nhân và tập thể có những đóng góp nổi bật hoặc có những thành tích nổi bật trong việc triển khai thực hiện các chủ trương, chính sách của công ty, có những ý tưởng và giải pháp sáng tạo mang lại hiệu quả trong việc phát triển công ty.

■ Chính sách phúc lợi:

+ Việc chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động luôn được công ty quan tâm hàng đầu. Công ty đảm bảo các chế độ, chính sách được trả bằng hoặc cao hơn yêu cầu của pháp luật lao động.

+ Tất cả các cán bộ nhân viên chính thức của Sacomreal đều được hưởng các chế độ như: thưởng các dịp Lễ, Tết, lương tháng 13, trợ cấp thâm niên, tham quan nghỉ mát, sinh nhật, kết hôn, chăm sóc sức khỏe, hỗ trợ khó khăn; Được tham gia các hoạt động tổ chức Công Đoàn, văn thể mỹ, thể dục thể thao...

■ Môi trường - điều kiện làm việc:

Với phương châm “Con người là yếu tố cốt lõi của sự cạnh tranh”, Sacomreal 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 với tôn chỉ sau:

- + Giao tiếp cởi mở & tôn trọng;
- + Công việc thách thức & sáng tạo;



Đào tạo và phát triển nguồn nhân lực là ưu tiên hàng đầu của Công ty Sacomreal.

Mỗi CB-NV đều được khuyến khích và tạo điều kiện tham gia các khóa đào tạo tại công ty hoặc bên ngoài.

- + Thu nhập cạnh tranh & công bằng;
- + Cơ hội học tập / thăng tiến rõ ràng & không giới hạn;
- + Thành tích được đánh giá khách quan & khoa học;
- + Công việc ổn định & được chăm sóc chu đáo

■ Văn hóa công ty:

Với tầm nhìn chiến lược trở thành Công ty đầu tư, phát triển và kinh doanh dịch vụ bất động sản hàng đầu khu vực Đông Nam Á, tất cả cán bộ nhân viên tại Sacomreal luôn ý thức và tự nguyện cam kết thực hiện đúng theo tôn chỉ văn hóa doanh nghiệp:

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



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN VÀ CÁC NHIỆM VỤ TRỌNG YẾU KHÁC



CÔNG TÁC TÁI CẤU TRÚC:

Tái cấu trúc bộ máy theo hướng tinh gọn, nâng cao vai trò và phân rõ trách nhiệm của các Khối/Phòng chức năng nhằm phục vụ cho việc quản lý các dự án & công ty con.

Thường xuyên thực hiện công tác kiểm toán tuân thủ báo cáo tài chính, các chuẩn mực về kế toán và thuế. Thực hiện công tác kiểm toán dự án và xây dựng, kiểm tra hiện trường dự án và các ban QLDA.

Về xây dựng quy trình, quy chế đã được cập nhật, hiệu chỉnh liên tục và đảm bảo thực thi vào đời sống để tạo hành lang hướng dẫn, phối kết hợp được kịp thời có hiệu quả.

Trong năm đã làm việc với các tổ chức tín dụng để điều chỉnh giảm lãi suất vay phù hợp với tình hình thị trường nhằm giảm chi phí sử dụng vốn cho công ty.

Công ty luôn đề cao xây dựng và phát triển giá trị văn hóa doanh nghiệp nhằm



tạo điều kiện phát triển tốt nhất cho mỗi thành viên trong gia đình SCR. Luôn duy trì và tạo một môi trường làm việc bình đẳng cho tất cả mọi người, về các chính sách thu nhập, phúc lợi, môi trường làm việc, cơ hội thăng tiến trong nghề nghiệp.

CÔNG TÁC BÁN HÀNG:

Dự án Belleza, Carillon đã bán hết & đạt kế hoạch đề ra.

Dự án Arista Villas bán chậm chỉ đạt 34% kế hoạch, đến thời điểm 31/12/2014 đã bán được 83/238 nền.

Điểm nổi bật trong công tác bán hàng là dự án Jamona City đã bán hết 48 nền ngay trong đợt triển khai bán hàng đợt 1 vào tháng 11/2014. Đến thời điểm 31/12/2014 đã bán được 65/201 nền.

CÔNG TÁC QUẢN LÝ DỰ ÁN:

Dự án Carillon: đã bán & bàn giao hết, hiện đã & đang thực hiện công tác cấp sổ hồng cho khách hàng & quyết toán dự án, đến 31/12/2014 đã cấp được 71 sổ.

Dự án Belleza: đã hoàn tất phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500. Đang thực hiện công tác hoàn công ra sổ và quyết toán toàn dự án.

Dự án Arista Villas: Đã hoàn tất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy phép xây dựng, đang triển khai thi công các căn biệt thự để đa dạng sản phẩm bán hàng trong 2015.

Dự án Jamona City: Đã hoàn tất phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch 1/500, đã có quyết định tính tiền sử dụng đất & gia hạn 18 tháng nộp tiền sử dụng đất.

Dự án Jamona Riverside: Đã có giấy phép quy hoạch, đã phê duyệt đồ án quy hoạch 1/500 & hoàn tất thi công đường D2 và D14 giai đoạn 1, dự kiến bán hàng trong tháng 05/2015.

Dự án 171C Hoàng Hoa Thám: Đã nộp hồ sơ xin công nhận chủ đầu tư & cấp phép quy hoạch, dự kiến sẽ bán hàng vào tháng 09/2015.

Dự án Charmington: Đã có công nhận chủ đầu tư và lên kế hoạch bồi thường phần còn lại.

Dự án Bình Khánh: Đã hoàn tất ký hợp đồng liên doanh & cử nhân sự tham gia vào Ban QLDA.

Ngoài ra đang thực hiện một số công tác pháp lý của dự án Bao Bì Bình Tây & tìm kiếm các dự án mới để chuẩn bị cho KH 2016 & các năm tiếp theo.

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

CỔ PHẦN

Tổng số cổ phần đến 31/12/2014 là 150.148.891 cổ phần

(tương ứng với Vốn điều lệ công ty là 1.501.488.910.000 đồng).

Toàn bộ số cổ phần này đều là cổ phần phổ thông và được tự do chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG (THEO DANH SÁCH CỔ ĐÔNG CHỐT NGÀY 31/12/2014)

Cơ cấu cổ đông

Cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông
Trong nước			
Cá nhân	115.930.780	77,21	5.904
Tổ chức	33.517.529	22,32	51
Ngoài nước			
Cá nhân	308.127	0,21	25
Tổ chức	392.455	0,26	5
Tổng Vốn cổ phần	150.148.891	100,00%	5.985

Số liệu đến ngày 30/12/2014

Cơ cấu tỷ lệ sở hữu

Stt	Cơ cấu tỷ lệ	Tổng lượng cổ phần	Tổng tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ đông
1	Từ 5% trở lên	43.330.629	28,86%	3
2	Từ 1% - dưới 5%	27.820.124	19%	10
3	Dưới 1%	78.998.138	52,14%	5.972
Tổng		150.148.891	100%	6.178

Số liệu đến ngày 30/12/2014

Danh sách cổ đông lớn

Stt	Họ tên cổ đông	Địa chỉ	SL cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Đặng Hồng Anh	32/89 Khuông Việt, P. Phú Trung, Q. Tân Phú, TP.HCM	22.364.850	14,895%
2	Công ty TNHH TM Đầu tư Thuận Thiên	Lô O3A, Đường số 10, KCN Sóng Thần 1, P. Dĩ An, TX Dĩ An, Bình Dương	18.685.279	12,44%
3	Công ty CP đầu tư Thành Thành Công	62 Trần Huy Liệu, P12, Q. Phú Nhuận.	12.381.300	8,25%

Số liệu đến ngày 30/12/2014

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU:

Các đợt tăng Vốn điều lệ trong năm: Năm 2014, theo kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông đã nhất trí thông qua ngày 28/04/2014, Sacomreal sẽ tăng vốn thông qua việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Cụ thể:

Căn cứ theo QĐ số 111/GCN-UBCK của UBCKNN ngày 04/12/2014 về việc chấp thuận cho Sacomreal phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của công ty với tỷ lệ 25% (tính trên mức Vốn điều lệ 1.501.488.910.000 đồng) - Trong đó 5% là cổ phiếu thưởng và 20% là cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu - HĐQT đã thực hiện các thủ tục và phát hành, phân phối theo danh sách cổ đông chốt ngày 30/12/2014. Dự kiến việc phát hành sẽ hoàn tất và cổ phiếu mới được niêm yết bổ sung để lưu hành trên thị trường vào quý 1/2015.

Thủ tục đăng ký với UBCKNN đối với việc phát hành 500 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi đã được thực hiện từ cuối năm 2014 và dự kiến sẽ hoàn tất trong năm 2015

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Trong năm 2014, Sacomreal không thực hiện giao dịch cổ phiếu quỹ.

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ :

Quan niệm rằng sự hoàn thiện về chính sách quản trị nhân sự và quản lý sẽ luôn đóng vai trò quan trọng trong việc tối đa hóa hiệu quả hoạt động ở hiện tại và tương lai trong khi việc tạo dựng và nuôi dưỡng hệ thống văn hóa lành mạnh sẽ kích thích sự sáng tạo, cống hiến và giúp công ty không bị tụt hậu so với các doanh nghiệp cùng ngành. Bằng việc không ngừng cải cách về cơ cấu tổ chức – quản lý – nhân sự trong suốt thời gian qua theo hướng đảm bảo được sự xuyên suốt trong các cấp bậc quản lý, tương tác và hiệu quả trong từng thời điểm hoạt động, Sacomreal đã và đang xây dựng cho mình một lộ trình cụ thể và phù hợp nhất.

Đây cũng là yếu tố giúp Sacomreal có khả năng thích nghi cao với những biến động khách quan và liên tục của nền kinh tế, với tính cạnh tranh gay gắt và quyết liệt trong môi trường kinh doanh.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Nếu trước đây Sacomreal đã từng đặt ra mục tiêu trở thành 1 trong những nhà đầu tư phát triển BĐS hàng đầu Việt Nam; Nhà phân phối BĐS hàng đầu Việt Nam; Mang lại sự thịnh vượng cho nhân viên và cổ đông/ nhà đầu tư, góp phần vào sự phát triển văn minh của xã hội với nguyên tắc “uy tín trong giao kết, chất lượng trong sản phẩm” thì hiện nay chúng tôi vẫn đang đặt ra cho mình những kế hoạch để từng bước hướng đến mục tiêu đó. Cụ thể là trong năm 2015, Sacomreal sẽ tiếp tục phát triển dự án trên quỹ đất hiện có và tìm kiếm cơ hội hợp tác phát triển BĐS với các đối tác chiến lược. Tận dụng lợi thế về uy tín thương hiệu và khách hàng tiềm năng, thân thiết của Sacomreal đã tạo dựng trong quá trình hình thành và phát triển.

GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Không có, do ý kiến kiểm toán là ý kiến chấp nhận toàn phần

Nền tảng năng lực quản trị

BÁO CÁO CỦA LÃNH ĐẠO

- 42 | Đánh giá của HĐQT về hoạt động của công ty
- 48 | Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát
- 50 | Đánh giá của ban kiểm soát về hoạt động của công ty



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY



Trong bối cảnh còn nhiều khó khăn của nền kinh tế và ngành bất động sản, nhưng nhìn chung công ty đã đạt được một số kết quả khả quan: khơi thông nguồn vốn đồng thời luôn duy trì và đảm bảo tính thanh khoản cho các dự án, hiệu chỉnh giảm lãi suất vay với các ngân hàng, tổ chức, cá nhân để hiệu quả tối đa các dự án.



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- /// Xây dựng uy tín thương hiệu và văn hóa doanh nghiệp: song song với việc xây dựng thương hiệu dựa trên uy tín về chất lượng sản phẩm, công ty cũng xác định một nền văn hóa doanh nghiệp vững mạnh sẽ góp phần không nhỏ trong chuẩn hóa thương hiệu, giúp cộng hưởng niềm tin từ phía khách hàng. Năm 2014, về cơ bản Sacomreal đã định hình và củng cố văn hóa doanh nghiệp về chiều sâu, tạo nên sự gắn kết và chuẩn mực cư xử trong toàn thể nhân viên và lãnh đạo công ty, “năng lượng bên trong” này cũng là một trong những yếu tố tiên quyết thúc đẩy nâng cao hiệu quả hoạt động của Sacomreal.
- /// Hoạt động kinh doanh: Trong năm vừa qua, Sacomreal đã hoàn thành nhiệm vụ mục tiêu đề ra (tổng doanh thu đạt được 114% so với kế hoạch); tuy nhiên để nhìn nhận một cách nghiêm túc từng chỉ tiêu, đặc biệt là tính hiệu quả ở từng mảng kinh doanh, chúng ta vẫn chưa hài lòng với những gì đã đạt được. Vì thế trong năm 2015, cần nghiên cứu thêm các biện pháp riêng để thúc đẩy giao dịch hiệu quả hơn cho từng dự án.
- /// Hoạt động đầu tư dự án: vẫn tiếp tục tìm kiếm thêm dự án hiệu quả trên cơ sở thận trọng để chuẩn bị sẵn sàng cho giai đoạn đầu tư thuận lợi.
- /// Hoạt động tài chính: Trong bối cảnh còn nhiều khó khăn của nền kinh tế và ngành bất động sản, nhưng nhìn chung công ty đã đạt được một số kết quả khả quan: khơi thông nguồn vốn đồng thời luôn duy trì và đảm bảo tính thanh khoản cho các dự án, hiệu chỉnh giảm lãi suất vay với các ngân hàng, tổ chức, cá nhân để hiệu quả tối đa các dự án.
- /// Tái cấu trúc: Bộ máy tổ chức được tái cấu trúc theo hướng tinh gọn và chuyên môn hóa, phân định rõ vai trò và trách nhiệm của từng Phòng/Khối để phục vụ tốt cho công tác quản lý nghiệp vụ, nâng cao hiệu quả kinh doanh. Cần hoàn thiện sớm KPIs làm thước đo đánh giá hiệu quả năng lực của CBNV công ty.
- /// Tính tuân thủ quy định pháp luật: Các quy định của công ty và pháp luật được thực hiện rất tốt song song với việc thực hiện tốt quá trình kiểm tra kiểm soát nội bộ đã góp phần hạn chế được nhiều rủi ro, sai sót trong hoạt động tác nghiệp, tuy nhiên trong một số trường hợp việc xử lý sai phạm cần nghiêm khắc hơn.



Bằng sự thận trọng, quyết tâm đưa công ty đến sự phát triển bền vững, HĐQT Chúng tôi đặt mục tiêu “CỦNG CỐ, AN TOÀN & HIỆU QUẢ”.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- /// Được nhận định là một năm bắt đầu của sự phục hồi kinh tế khi lần đầu tiên sau nhiều năm, ổn định kinh tế vĩ mô của Việt Nam tiếp tục được duy trì và củng cố, lạm phát được kiểm soát, kinh tế tăng trưởng trở lại dù chưa nhiều, năm 2014 đã đi qua với một số dấu hiệu khởi sắc cuối năm của thị trường kinh tế nói chung và thị trường bất động nói riêng vẫn chưa đủ để khắc phục hết hệ quả của suy thoái kinh tế kéo dài, với con số 213.000 doanh nghiệp đã báo không có doanh thu và không có hoạt động phát sinh thuế trong năm 2014. Trong bối cảnh đó, HĐQT thấu hiểu và đánh giá cao sự nỗ lực của Ban điều hành cùng toàn thể CBNV khi Sacomreal không chỉ vượt qua được những thách thức chung, hoàn thành kế hoạch đề ra mà vẫn giữ vững được mục tiêu “Củng cố - An toàn - Ổn định”, đó là một thành quả không nhỏ. Tuy nhiên, HĐQT chúng tôi tin rằng, chúng ta sẽ làm tốt hơn nữa khi kết hợp giữa xây dựng mục tiêu đúng đắn với việc tận dụng tối đa mọi nguồn lực và cơ hội trong thời gian sắp tới. Trong đó, cần có sự nỗ lực hơn, trách nhiệm hơn, sáng tạo và phối kết hợp tốt hơn nữa của Ban điều hành, của toàn thể CBNV Sacomreal ở mọi thời điểm để hỗ trợ nhau đạt mục tiêu chung tốt nhất.
- /// Ngay từ những tháng đầu năm 2015, tình hình kinh tế đã có những chuyển biến rõ nét hơn và được kỳ vọng sẽ là một năm tiếp tục phục hồi tích cực của nền kinh tế. Đối với tài chính, điều kiện vĩ mô được cải thiện và nhà đầu tư lấy lại niềm tin trong trung hạn. Đối với thị trường BĐS, việc lãi suất liên tục được giảm xuống và duy trì ở mức thấp, nợ xấu giảm và ngân hàng được cho là đã chạm đáy tín dụng, được xem là một thuận lợi lớn để thị trường BĐS nhanh chóng khởi sắc. Nếu nhận định đúng, đây sẽ là cơ hội rất lớn, tuy nhiên sẽ vẫn còn bị ảnh hưởng bởi một số rủi ro lớn như sự yếu kém về cấu trúc tài chính toàn cầu, mức độ không chắc chắn về chính sách... Do đó, Ban điều hành cần xác định rõ: không chủ quan trước những thuận lợi; kiên trì trước những thách thức đặt ra; luôn sẵn sàng để tận dụng kịp thời và hiệu quả mọi cơ hội. Thực tiễn đó đòi hỏi Ban TGD có những hoạch định cụ thể hơn, những đòi hỏi cao hơn nữa về hiệu quả hoạt động cho suốt chặng đường sắp tới.



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)



CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

Giữ vững định hướng “Củng cố an toàn – Phát triển bền vững” giai đoạn 2015 - 2020, kế hoạch của HĐQT trong năm 2015 được xác định:

/// Về phát triển dự án: tập trung đầu tư vào các dự án hiện tại của Sacomreal theo phân nhóm ưu tiên, không phát triển thêm dự án mới nếu chưa xác định được đầu ra và hiệu quả triển khai. Đặc biệt, cần tham gia hưởng ứng chính sách hiện hành của Nhà nước về phát triển thêm nhà ở xã hội.

Về công tác kinh doanh:

/// Chủ động và tích cực trong việc theo dõi những biến động của thị trường, nắm bắt rõ nhu cầu của thị trường để có những chiến lược kinh doanh hiệu quả; đưa ra những sản phẩm phù hợp với nhiều đối tượng khách hàng nhằm tăng hiệu quả kinh doanh.

/// Đẩy mạnh phát triển thương hiệu: tiếp tục thực hiện các chương trình truyền thông đa dạng, hiệu quả; chú trọng đến công tác chăm sóc khách hàng nhằm xây dựng hình ảnh Sacomreal vững mạnh đồng thời cần xây dựng Quy chế văn hóa công ty.



Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ III không thành lập các tiểu ban nằm trong Hội đồng Quản trị mà phân công nhiệm vụ và trách nhiệm cho từng thành viên trong Hội đồng theo Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng Quản trị.

Đối với các công việc quan trọng, cần nhân lực nhiều hơn để tập trung chỉ đạo, thực hiện & giám sát thì Hội đồng Quản trị sẽ ra quyết định thành lập Hội đồng/Ban.

Về tài chính tín dụng:

/// Cần làm tốt hơn công tác huy động vốn, tìm kiếm nguồn tài trợ cho các dự án, tăng cường các giải pháp phù hợp để duy trì và tạo thanh khoản cho công ty, ưu tiên nguồn vốn cho các dự án đã và đang triển khai nhằm đảm bảo tiến độ, cơ cấu lại danh mục đầu tư/ dự án hợp tác đầu tư, tránh đầu tư dàn trải.

Về Pháp lý:

/// 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 lĩnh vực BĐS và các lĩnh vực có liên quan như tài chính, chứng khoán, ngân hàng... để từ đó phân tích thật kỹ lưỡng với 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 Công tác kiểm tra kiểm soát:

/// Nghiên cứu và xây dựng quy trình kiểm tra kiểm soát phù hợp, từ khâu tiền kiểm tới hậu kiểm nhằm giúp công tác lãnh đạo được kịp thời và sâu sát với hoạt động công ty, cũng như hỗ trợ tích cực từ phía HĐQT. Đảm bảo triển khai đúng tiến độ các dự án.





ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

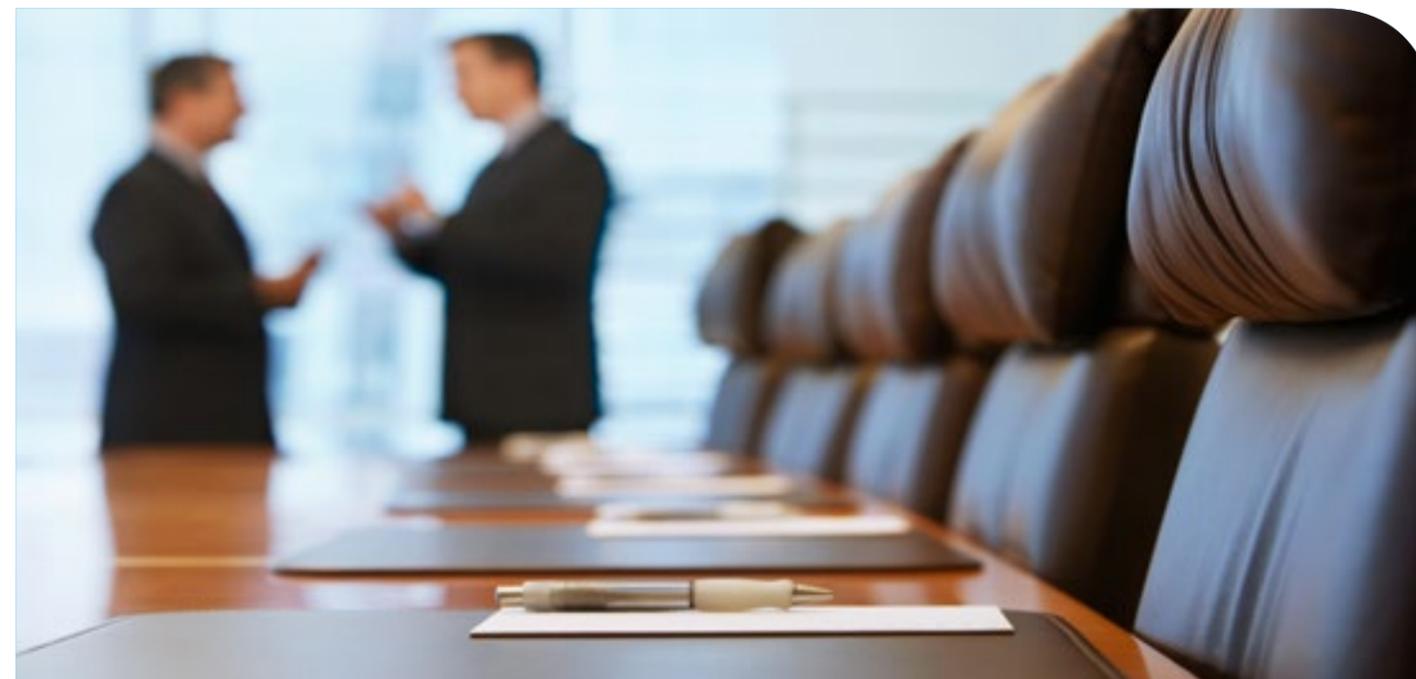
Hoạch định chiến lược dài hạn và đảm bảo các mục tiêu hoạt động trên cơ sở các mục tiêu chiến lược đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

Đưa ra các quyết định về cơ cấu tổ chức và cán bộ quản lý chủ chốt để triển khai các nhiệm vụ do HĐQT giao;

Đưa ra các quyết định về kế hoạch đầu tư và kinh doanh trong năm; Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc về hoạt động kinh doanh, điều hành.

Các cuộc họp chính của HĐQT:

Stt	Ngày	Nội dung	Kết quả
1	04/03/2014	SCR chuyển nhượng cổ phần Công ty XNK Tân Định (Tadimex)	Thông qua
2	10/03/2014	Họp HĐQT định kỳ tháng 03/2014	Thông qua
3	08/04/2014	Về việc Bổ nhiệm ông Trần Xuân Huy thay thế ông Thái Văn Chuyệu tham gia vào HĐQT Công ty Tân Thắng	Thông qua
4	15/04/2014	Về việc đầu tư chung cư Nhà ở xã hội của dự án Jamona City và vay vốn ngân hàng Agribank	Thông qua
5	28/04/2014	Về việc họp ĐHCĐ thường niên 2013	Thông qua
6	28/04/2014	Về việc đề cử chức danh của các TV HĐQT	Thông qua
7	14/05/2015	Về việc vay vốn Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công	Thông qua
8	09/06/2014	Về việc vay vốn Ngân hàng OCB	Thông qua
9	25/06/2014	Về việc chuyển nhượng cổ phần Công ty CP đầu tư xây dựng Long An Idico	Thông qua
10	26/06/2014	Về việc bổ sung nguồn vốn dự án Bình Khánh	Thông qua
11	01/07/2014	Về việc họp HĐQT định kỳ tháng 07/2014	Thông qua
12	04/07/2014	Về việc bảo lãnh vay tại HDBank	Thông qua
13	22/08/2014	Về việc phát hành cổ phiếu thưởng và chào bán cho cổ đông hiện hữu theo quy định.	Thông qua
14	28/08/2014	Về việc bổ nhiệm các chức danh Phó TGD SCR và SCRS	Thông qua
15	19/09/2014	Về việc bảo lãnh cho công ty Tàu Cuốc vay vốn tại Ngân hàng ACB	Thông qua
16	10/10/2014	Về việc tham gia đấu giá mua cổ phần công ty bao bì kho bãi Bình Tây	Thông qua



17	28/10/2014	Về việc họp HĐQT định kỳ tháng 10/2014	Thông qua
18	06/11/2014	Về việc chuyển nhượng 4.340.000 cổ phần của Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công cho công ty Thương Tín Tàu Cuốc	Thông qua
19	24/11/2014	Về việc phát hành trái phiếu chuyển đổi	Thông qua
20	26/11/2014	Về việc bổ nhiệm Ông Đặng Hồng Anh kiêm giữ chức vụ TGD Sacomreal-S	Thông qua
21	16/12/2014	Về việc vay vốn tại ngân hàng Agribank	Thông qua
22	24/12/2014	Về việc bảo lãnh khoản vay tại OCB	Thông qua
23	24/12/2014	Về việc vay vốn tại ngân hàng Viettin Bank	Thông qua

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP KHÔNG ĐIỀU HÀNH:

Không có

HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TIỂU BAN TRONG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

Không có, do hiện nay HĐQT cùng họp định kỳ hoặc theo thực tế các vấn đề cần bàn luận để thống nhất phương pháp xử lý công việc, vì vậy chưa cần thành lập các tiểu ban.

DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ THAM GIA CÁC CHƯƠNG TRÌNH VỀ QUẢN TRỊ CỦA CÔNG TY TRONG NĂM:

1. Đặng Hồng Anh – Chủ tịch HĐQT
2. Huỳnh Bích Ngọc – Phó Chủ tịch HĐQT thường trực
3. Huỳnh Phú Kiệt – Phó Chủ tịch HĐQT
4. Tôn Thị Nhật Giang – Thành viên HĐQT
5. Nguyễn Thế Vinh – Thành viên HĐQT



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

THÙ LAO, THƯỜNG VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH KHÁC:

Theo sự thống nhất của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2014 ngày 28/04/2014, mức thù lao và kinh phí của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát là 600.000.000đ/tháng (sáu trăm triệu đồng/tháng) trong 2014.

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN VÀ CỔ ĐÔNG LỚN: TẤT CẢ GIAO DỊCH ĐƯỢC THỰC HIỆN ĐỀU TUÂN THỦ THEO ĐÚNG QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN. CHI TIẾT NHƯ SAU:

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ	
1.	Công ty TNHH TMĐT Thuận Thiên	Cổ đông lớn	17.422.779	11,60	18.262.779	12,16	Mua bán
2.	Công ty TNHH TMĐT Thuận Thiên	Cổ đông lớn	18.262.779	12,16	19.730.679	13,14	Mua bán
3.	Công ty TNHH TMĐT Thuận Thiên	Cổ đông lớn	19.730.679	13,14	18.930.679	12,60	Bán
4.	Công ty TNHH TMĐT Thuận Thiên	Cổ đông lớn	18.930.679	12,60	17.707.379	11,79	Mua bán
5.	Công ty TNHH TMĐT Thuận Thiên	Cổ đông lớn	17.707.379	11,79	16.422.779	10,94	Mua bán
6.	Công ty TNHH TMĐT Thuận Thiên	Cổ đông lớn	16.422.779	10,94	16.022.779	10,67	Mua bán
7.	Công ty TNHH TMĐT Thuận Thiên	Cổ đông lớn	16.022.779	10,67	14.978.379	9,98	Mua bán
8.	Công ty TNHH TMĐT Thuận Thiên	Cổ đông lớn	14.978.379	9,98%	15.282.579	10,18%	Mua bán
9.	Công ty TNHH TMĐT Thuận Thiên	Cổ đông lớn	15.282.579	10,18%	16.584.479	11,05%	Mua bán
10.	Công ty CP ĐT THÀNH THÀNH CÔNG	Cổ đông lớn	12.381.300	8,25%	13.700.000	9,12%	Mua
11.	Công ty CP ĐT THÀNH THÀNH CÔNG	Cổ đông lớn	13.700.000	9,12%	18.100.000	12,05%	Mua

VIỆC MINH BẠCH THÔNG TIN VÀ THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY:

Sacomreal thực hiện theo Quy chế quản trị Công ty và luôn tuân thủ nghiêm ngặt tất cả quy định của Pháp luật liên quan về quản trị công ty. Năm 2014, Sacomreal vinh dự được xếp vào top 10 doanh nghiệp niêm yết tiến bộ nhất HNX về minh bạch thông tin 2013-2014.





ĐÁNH GIÁ CỦA BAN KIỂM SOÁT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY



CĂN CỨ VÀO:

- Luật Doanh Nghiệp nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban Kiểm soát.

Ban Kiểm soát Công ty cổ phần địa ốc Sài Gòn Thương Tín xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của công ty trong năm 2014 trên các nội dung chính như sau:

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 tính phù hợp của các Quyết định của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc.

Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực trong quản lý, điều hành nhằm phát hiện rủi ro tiềm tàng hoặc thiếu sót, từ đó góp ý cho công tác quản trị trong việc áp dụng các biện pháp hạn chế rủi ro trong hoạt động kinh doanh, kiểm tra tính hiệu quả của công tác điều hành kinh doanh của công ty.

Kiểm tra các chứng từ kế toán về tính hợp pháp, hợp lý và hợp lệ; Kiểm soát sự tuân thủ các chế độ chính sách hiện hành; Thẩm định báo cáo tài chính hàng

quý, 6 tháng, báo cáo tài chính năm 2014 trước và sau kiểm toán.

Kiểm tra, giám sát đối với các công ty trực thuộc, các Ban Quản lý dự án về tính tuân thủ các quy phạm pháp luật, quy chế - quy trình trong các hoạt động nghiệp vụ của công ty;

Kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện dự án đầu tư và quyết toán đầu tư. Đối chiếu với các văn bản pháp luật về xây dựng cơ bản trong việc mời thầu, chọn thầu và thực hiện quyết toán từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến giai đoạn đầu tư và đưa vào khai thác.

Đối với việc kiểm tra giám sát hoạt động và kiểm toán báo cáo tài chính: Ban kiểm soát/KSNB đã kiểm tra, soát xét và phát hành 21 biên bản;

Đối với việc kiểm tra và giám sát các dự án và phần xây dựng: Ban Kiểm soát/KSNB đã thực hiện kiểm tra, giám sát và đã phát hành 25 biên bản kiểm tra và các phòng ban nghiệp vụ liên quan (trong đó có 13 biên bản kiểm tra hiện trường)

KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG SXKD VÀ TÀI CHÍNH CÔNG TY NĂM 2014:

- + Ban kiểm soát thống nhất các nội dung của Báo cáo tài chính ông ty và Báo cáo hợp nhất năm 2014 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 trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 2014

Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch	Thực hiện	%
Tổng doanh thu và thu nhập khác	Tỷ	609,384	691,361	113,45 %
Tổng chi phí xác định KQKD	Tỷ	553,687	630,310	113,84 %
Lợi nhuận kế toán trước thuế	Tỷ	55,697	61,050	109,61 %
Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	Tỷ	43,444	55,373	127,46 %

Trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế còn nhiều khó khăn, đặc biệt là ngành kinh doanh bất động sản, công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín đã đạt tổng doanh thu bán hàng và thu nhập khác là 691 tỷ 361 triệu đồng đạt 113,45% so với kế hoạch đề ra. Lợi nhuận trước thuế là 61 tỷ 050 triệu đạt 109,61% so với kế hoạch. Đây cũng là kết quả rất đáng khen trong bối cảnh khó khăn chung của toàn bộ nền kinh tế và điều quan trọng nhất là trong năm 2014 vừa qua, công ty đã tạo được sự chuẩn bị rất tốt cho một chu kỳ tăng trưởng mới, triển khai và chuẩn bị đưa vào khai thác cho 02 dự án trọng điểm là Jamona City và Jamona RiverSide (Quận 7); triển khai xây dựng và đưa vào tiêu thụ dự án 171C Hoàng Hoa Thám dự kiến vào quý 4/2015 mà theo đánh giá của các nhà đầu tư là rất khả quan và đầy tiềm năng trong năm 2015. Tất cả các kết quả thực hiện đều đã đi đúng định hướng phát triển chiến lược trung và dài hạn của công ty trong những năm tới đã được HĐQT đề ra và báo cáo với Đại hội đồng cổ đông.

VỀ KẾT QUẢ PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ CỦA CÔNG TY

Đại hội đồng cổ đông của công ty ngày 28/04/2014 đã phê duyệt cho việc chi trả cổ tức với giá trị 75.074.450.000 đồng từ nguồn thặng dư vốn cổ phần dưới hình thức phát hành cổ phiếu mới tương đương 7.507.445 cổ phiếu, theo tỷ lệ 5%.

Tháng 12/2014 công ty đã tiến hành tăng vốn theo đúng thủ tục và các quy định pháp luật hiện hành. Nâng vốn từ 1.501 tỷ 488 triệu lên 1.576 tỷ 563 triệu



ĐÁNH GIÁ CỦA BAN KIỂM SOÁT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Với thực trạng kinh doanh của ngành bất động sản trong năm 2014 còn nhiều khó khăn, tình hình tiêu thụ chậm, hàng tồn kho cao, thị trường chưa được khởi sắc, rất nhiều doanh nghiệp bất động sản vô cùng khó khăn về nguồn vốn triển khai thực hiện phải thay đổi ngành nghề hoạt động. Trước tình hình trên, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc thường xuyên họp định kỳ, đột xuất để kịp thời đưa ra các giải pháp, các quyết định phù hợp trong công tác quản trị, điều hành nhằm thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm một cách cẩn trọng với mục đích an toàn và hiệu quả.

1. Đối 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 ĐHCĐ và hoàn toàn tuân thủ Điều lệ của công ty, 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 động bố trí cán bộ, từ đó đã khắc phục được những hạn chế do môi trường sản xuất kinh doanh bất lợi trong năm, tạo cho công ty được những lợi thế để tiếp tục phát triển vững chắc trong những năm tiếp theo.

2. Đối với hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

Cùng với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc công ty đã có những chỉ đạo rất sát sao và quyết liệt trong việc thực hiện nhiệm vụ của mình. 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 trong bối cảnh vô cùng khó khăn;

Trong năm, Ban Tổng Giám đốc thường xuyên chỉ đạo cán bộ, nhân viên để vượt qua khó khăn cần tiết kiệm chi phí sản xuất và chi phí hoạt động nhằm duy trì, ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh. Tích cực thực hiện công tác tái cấu trúc công ty, cơ cấu tuổi nợ, cơ cấu nguồn vốn nhằm cải thiện và tiết giảm chi phí tài chính một cách tốt nhất.

Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc đã sửa đổi và ban hành bổ sung các chính sách, quy định quản trị nội bộ giúp cho hoạt động của công ty được chuyên nghiệp, thuận lợi và hiệu quả hơn.



KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2015

Trong năm 2014, Ban Kiểm soát đã cùng Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc phối hợp hoạt động thật tốt. Để đảm bảo cho công tác kiểm tra, kiểm soát ngày càng hoàn thiện hơn theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát kính trình Đại hội kế hoạch làm việc năm 2015 như sau:

Kiểm soát chi phí và ghi nhận doanh thu để hoạt động kinh doanh của công ty đạt được hiệu quả; bên cạnh đó, 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.

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. Thường xuyên kiểm tra, giám sát thực địa tại các dự án đầu tư.

Tiếp tục đẩy mạnh mô hình kiểm soát viên chuyên trách tại các công ty trực thuộc; Kiểm tra, giám sát tình hình sử dụng vốn đầu tư tại các công ty con, công ty liên kết;

Tiếp tục kiện toàn Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát, đẩy 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 công ty.

Phối kết hợp cùng Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc đẩy mạnh công tác quản lý rủi ro, chuẩn hóa các quy định, quy chế quản trị và điều hành phù hợp với thực tế theo từng giai đoạn cụ thể.





ĐÁNH GIÁ CỦA BAN KIỂM SOÁT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)



KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT:

Với tốc độ phát triển về quy mô hoạt động của Công ty Cổ phần địa ốc Sài Gòn Thương Tín ngày càng lớn mạnh, đồng thời phát huy những kết quả đạt được trong năm 2014 và để có thể hoàn thành kế hoạch kinh doanh cho năm 2015 trong dự báo tình hình kinh tế còn rất nhiều khó khăn và tiềm ẩn nhiều rủi ro, Ban Kiểm soát có một số kiến nghị như sau:

Tập trung xử lý dứt điểm các tổn động pháp lý của từng dự án; Đẩy mạnh công tác quảng bá thương hiệu, xây dựng kế hoạch kinh doanh, chiến lược marketing phù hợp; Xây dựng chính sách bán hàng hợp lý, mở rộng đối tượng khách hàng theo nhu cầu thị trường; Tăng cường đội ngũ bán hàng theo cơ cấu sản phẩm phù hợp với từng thời điểm tương ứng;

Tiếp tục thực hiện công tác tái cấu trúc tài chính, bộ máy điều hành hoạt động của công ty. Xây dựng, đào tạo, tuyển dụng đội ngũ nhân viên có trình độ chuyên môn cao, góp phần nâng cao chất lượng và hiệu quả kinh tế đặc biệt nhân sự triển khai thực hiện dự án;



Tiếp tục tăng cường hơn nữa trong công tác kiểm tra giám sát, kiểm soát nội bộ, rà soát sửa đổi, bổ sung kịp thời quy chế quản lý tại các bộ phận, tại các ban quản lý dự án, các công ty thành viên, công ty liên doanh - liên kết nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và quy chế quản trị và điều hành của công ty, đảm bảo quy chế quản trị và điều hành xuyên suốt toàn hệ thống;

Thực hiện quyết liệt công tác tiết kiệm, chống lãng phí và đặc biệt là kiểm soát tốt các chi phí hoạt động, chi phí quản lý; kiểm soát chặt chẽ ngân sách cho từng dự án, từng đơn vị phòng ban ...



Sẵn sàng vươn xa

CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

- 58 Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án
- 72 Báo cáo kiểm toán riêng
- 81 Báo cáo kiểm toán hợp nhất

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN



Dự án Arista Villas

Vị trí : Thủ Đức, TP.HCM
Tổng diện tích đất : 91.966 m²
Diện tích đất kinh doanh : 50.381 m²
Tổng mức đầu tư : 411 tỷ đồng
Tỷ lệ đền bù : 100%
Tiến độ của các dự án : Đang giao nhà



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN



Dự án Jamona City

Vị trí	: Quận 7, TPHCM
Tổng diện tích đất	: 105.593 m ²
Diện tích sàn	:
- Khu NOXH	: 112.996,24 m ²
- Khu Sky Villas	: 18.211,77 m ²
- Diện tích đất kinh doanh	: 21.077,7 m ²
Tổng mức đầu tư	: 2.501,64 tỷ đồng
Tỷ lệ đền bù	: 94,85%
Tiến độ của các dự án	:
- Khu NOXH	: Quý 2/2015 – Quý 1/2018
- Khu Sky Villa	: Quý 1/2016 – Quý 3/2017
- Khu Biệt thự, nhà liên kế	: Quý 1/2015 – Quý 2/2016



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN



Dự án Carillon Apartment

Vị trí : Tân Bình, TP.HCM
Tổng diện tích đất : 7.834 m²
Diện tích sàn : 49.702 m²
Tổng mức đầu tư : 630,0 tỷ đồng
Tỷ lệ đền bù : 100%
Tiến độ của các dự án : Đã hoàn thành việc giao nhà



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN



Dự án Belleza Apartment

Vị trí : Quận 7, TP.HCM
Tổng diện tích đất : 49.640 m²
Diện tích sàn : 278.642 m²
Tổng mức đầu tư : 1.320 tỷ đồng
Tỷ lệ đền bù : 100%
Tiến độ của các dự án : Đã hoàn thành việc giao nhà



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN



Dự án Charmington

Vị trí : Quận 5, TP.HCM
Tổng diện tích đất : 5,077 m²
Diện tích sàn : 54,562 m²
Tổng mức đầu tư : 1,114.14 tỷ đồng
Tỷ lệ đền bù : 40%
Tiến độ của các dự án : Đang thực hiện công tác đền bù

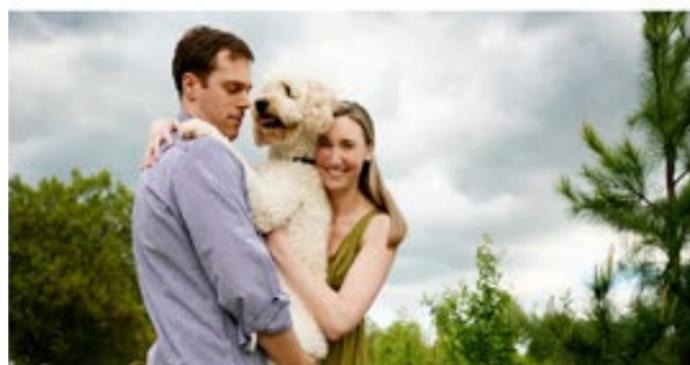


TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN



Dự án Jamona Riverside

Vị trí : Quận 7, TP.HCM
 Tổng diện tích đất : 76.820,8 m²
 Diện tích sàn : 63.360 m²
 Tổng mức đầu tư : 497 tỷ đồng
 Tỷ lệ đền bù : 100%
 Tiến độ của các dự án : Đang thi công hạ tầng kỹ thuật



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN



Dự án Celadon City

- Vị trí : Tân Phú, TP.HCM
- Tổng diện tích đất : 820.104 m²
- Diện tích sàn : 1.275.316 m²
- Tổng mức đầu tư : 13.768 tỷ đồng
- Tỷ lệ đền bù : 100%
- Tiến độ của các dự án : Đang thi công khu A2



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

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 54 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính chưa hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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) 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 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.

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Thay mặt Hội đồng Quản trị
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
 Đặng Hồng Anh
 Chủ tịch

Ông **Đặng Hồng Anh**
 Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi các Cổ đông
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty"), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 25 tháng 3 năm 2015, được trình bày từ trang 5 đến trang 54.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

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 này 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 kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

Trách 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 nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng có còn 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 xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của đơn vị liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của đơn vị. 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 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính chưa hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh chưa hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ chưa 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 có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh Việt Nam

Giấy Chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số: 4114000230
Báo cáo kiểm toán số: 14-01-329

Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh Việt Nam

Giấy Chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số: 4114000230
Báo cáo kiểm toán số: 14-01-329

Chong Kwang Puay
Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 0864-2013-007-1
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2015

Chong Kwang Puay

Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 0864-2013-007-1
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2015

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

Nguyễn Thanh Nghị

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mẫu B 01 - DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014 VNĐ	31/12/2013 VNĐ
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		3.213.455.162.067	3.300.073.882.936
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	32.605.302.356	61.365.108.192
Tiền	111		27.605.302.356	56.365.108.192
Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000.000	5.000.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	511.503.394.476	447.321.043.500
Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		546.503.394.476	475.058.460.053
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	129		(35.000.000.000)	(27.737.416.553)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	6	586.530.095.377	416.227.355.221
Phải thu khách hàng	131		166.725.749.464	170.197.119.321
Trả trước cho người bán	132		108.502.036.381	43.846.130.615
Các khoản phải thu khác	135		347.521.899.532	238.834.570.285
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(36.219.590.000)	(36.650.465.000)
Hàng tồn kho	140	7	2.070.102.551.340	2.319.565.477.341
Hàng tồn kho	141		2.073.605.645.090	2.323.068.571.091
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(3.503.093.750)	(3.503.093.750)
Tài sản ngắn hạn khác	150		12.713.818.518	55.594.898.682
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.542.959.241	65.839.646
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		174.652.231	4.763.975.205
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	8	9.575.397.975	9.575.397.975
Tài sản ngắn hạn khác	158		1.420.809.071	41.189.685.856
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 240 + 250 + 260)	200		1.678.757.658.327	1.731.287.632.242
Tài sản cố định	220		6.370.977.695	7.202.080.986
Tài sản cố định hữu hình	221	9	2.090.135.091	3.932.698.795
Nguyên giá	222		13.279.060.963	14.868.874.386
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.188.925.872)	(10.936.175.591)
Tài sản cố định hữu hình thuê				
tài chính	224	10	1.180.687.669	-
Nguyên giá	225		1.288.022.909	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(107.335.240)	-

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 01 - DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014 VNĐ	31/12/2013 VNĐ
Tài sản cố định vô hình	227	11	3.100.154.935	1.003.727.743
Nguyên giá	228		6.062.838.880	3.554.528.880
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.962.683.945)	(2.550.801.137)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	2.265.654.448
Bất động sản đầu tư	240	12	105.058.926.862	105.896.158.482
Nguyên giá	241		112.649.766.776	111.370.375.920
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(7.590.839.914)	(5.474.217.438)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	13	1.556.300.069.647	1.609.130.760.549
Đầu tư vào công ty con	251		1.165.668.926.130	1.093.068.033.609
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		97.567.857.143	97.380.857.143
Đầu tư dài hạn khác	258		435.878.996.709	557.519.398.477
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(142.815.710.335)	(138.837.528.680)
Tài sản dài hạn khác	260		11.027.684.123	9.058.632.225
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	7.326.798.150	5.800.155.826
Tài sản dài hạn khác	268		3.700.885.973	3.258.476.399
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		4.892.212.820.394	5.031.361.515.178
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		2.358.444.530.807	2.550.336.231.843
Nợ ngắn hạn	310		994.572.072.519	1.282.709.912.087
Vay và nợ ngắn hạn	311	15	291.382.289.689	385.669.372.000
Phải trả người bán	312	16	105.957.608.208	202.106.563.001
Người mua trả tiền trước	313	17	402.625.543.833	462.930.025.517
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	18	6.420.271.672	21.084.159.471
Phải trả người lao động	315		4.891.859.740	2.452.320.622
Chi phí phải trả	316	19	125.909.947.752	100.479.624.278
Các khoản phải trả khác	319	20	43.511.262.453	93.404.717.849
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	21	13.873.289.172	14.583.129.349
Vay và nợ dài hạn	330		1.363.872.458.288	1.267.626.319.756
Vay và nợ dài hạn	334	22	1.362.829.800.708	1.266.614.414.056
Doanh thu chưa thực hiện	338		1.042.657.580	1.011.905.700
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		2.533.768.289.587	2.481.025.283.335
Vốn chủ sở hữu	410	23	2.533.768.289.587	2.481.025.283.335

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 01 - DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014 VNĐ	31/12/2013 VNĐ
Vốn cổ phần	411	24	1.576.563.360.000	1.501.488.910.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		535.964.998.323	611.039.448.323
Quỹ đầu tư và phát triển	417	25	34.787.326.763	31.498.919.731
Quỹ dự phòng tài chính	418	25	50.691.624.451	47.403.217.419
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	25	14.566.229.306	14.566.229.306
Lợi nhuận chưa phân phối	420		321.194.750.744	275.028.558.556
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		4.892.212.820.394	5.031.361.515.178

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mẫu B 02 - DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	2014 VNĐ	2013 VNĐ
Tổng doanh thu	01	26	327.892.776.647	706.707.045.798
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	26	23.014.358.140	3.618.095.957
Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10	26	304.878.418.507	703.088.949.841
Giá vốn hàng bán	11	27	310.481.354.775	631.434.494.672
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		(5.602.936.268)	71.654.455.169
Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	111.047.885.356	357.149.117.595
Chi phí tài chính	22	28	109.174.070.172	220.268.171.998
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		89.949.947.169	133.850.504.328
Chi phí bán hàng	24		8.529.688.696	50.244.354.124
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		59.575.280.301	61.012.131.963
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		(71.834.090.081)	97.278.914.679
Thu nhập khác	31	30	275.434.785.237	4.010.390.191
Chi phí khác	32	31	142.550.524.348	9.081.375.590
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		132.884.260.889	(5.070.985.399)
Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40)	50		61.050.170.808	92.207.929.280
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	5.676.438.930	26.439.788.640
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	32	-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		55.373.731.878	65.768.140.640

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 - DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	2014 VNĐ	2013 VNĐ
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		61.050.170.808	92.207.929.280
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		4.242.224.273	4.801.556.528
Các khoản dự phòng	03		12.787.133.655	70.056.001.718
Lỗi từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	05		609.560.358	2.528.380.325
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	05		(23.472.621.000)	(266.631.372.526)
Thu nhập lãi tiền gửi	05		(54.467.119.785)	(69.812.535.616)
Cổ tức	05		(33.108.144.571)	(5.007.921.000)
Chi phí lãi vay	06		89.949.947.169	133.850.504.328
Lỗi từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		57.591.150.907	(38.007.456.963)
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09		(114.588.573.563)	(356.444.867.607)
Biến động hàng tồn kho	10		364.193.765.862	550.628.228.196
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(223.487.394.913)	(53.835.538.383)
Biến động chi phí trả trước	12		(3.003.761.919)	21.258.168.371
			80.705.186.374	123.598.533.614
Tiền lãi vay đã trả	13		(64.582.725.027)	(119.674.757.020)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(12.583.523.491)	(15.733.028.694)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		(3.340.565.803)	(3.583.486.032)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20		198.372.053	(15.392.738.132)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	21		(1.868.373.006)	(19.000.000)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22		5.137.923.801	11.240.451.307
Tiền chi cho ký quỹ có thời hạn	23		(40.678.750.000)	-
Tiền chi cho các đơn vị khác vay	23		(235.582.000.000)	(87.294.775.000)
Tiền thu hồi các khoản cho vay từ đơn vị khác	24		195.959.928.292	28.844.072.768
Tiền chi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	25		(154.329.967.521)	(250.682.950.000)
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	26		212.894.451.369	104.965.460.669
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27		74.607.762.948	50.580.123.821
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30		56.140.975.883	(142.366.616.435)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		745.386.195.280	929.343.718.028
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(830.485.349.052)	(745.365.893.693)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (phương pháp gián tiếp) - (tiếp theo)

Mẫu B 03 - DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	2014 VNĐ	2013 VNĐ
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	40		(85.099.153.772)	183.977.824.335
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		(28.759.805.836)	26.218.469.768
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		61.365.108.192	35.146.638.424
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	70	4	32.605.302.356	61.365.108.192
CÁC GIAO DỊCH PHI TIỀN TỆ				
Chi phí lãi vay được vốn hóa vào hàng tồn kho			115.651.684.876	97.377.774.967
Chuyển từ lãi vay phải trả sang khoản vay			103.734.592.744	-
Cấn trừ các khoản vay với các khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư tài chính			15.107.134.631	586.761.158.335
Chuyển từ hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư			6.453.000.515	19.489.795.112
Chuyển từ đầu tư ngắn hạn khác sang hàng tồn kho			5.532.155.500	-
Cấn trừ khoản vay với thu nhập từ cổ tức			1.600.000.000	-
Cấn trừ các khoản cho vay với các khoản phải trả người bán do mua các khoản đầu tư tài chính			-	284.199.521.600
Mua các khoản đầu tư tài chính chưa thanh toán			-	134.567.585.833
Bán các khoản đầu tư tài chính cho các đơn vị khác chưa thu tiền			-	70.862.400.000
Chuyển từ các khoản phải thu khác sang đầu tư dài hạn			-	59.416.780.000
Chuyển từ trả trước cho người bán sang vay ngắn hạn			-	35.000.000.000
Cấn trừ trả trước cho người bán với các khoản phải trả do mua các khoản đầu tư tài chính			-	32.440.000.000
Cấn trừ lãi vay phải thu với các khoản phải trả do mua các khoản đầu tư tài chính			-	26.306.127.567
Cấn trừ lãi vay phải trả với các khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư tài chính			-	17.517.069.445
Chuyển từ đầu tư dài hạn khác sang hàng tồn kho			-	5.396.326.000

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 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:

- báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày từ trang 5 đến trang 70 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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
- 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 và Ban Tổng Giám đốc



Ông **Đặng Hồng Anh**
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2015



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) 3821 9266
 Fax : +84(8) 3821 9267
 Internet : www.kpmg.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi các Cổ đông

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm 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 bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 25 tháng 3 năm 2015, được trình bày từ trang 5 đến trang 70.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

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 này 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 kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất 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 nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất có còn 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 xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của đơn vị liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của đơn vị. 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 Ban Tổng Giám đốc Công ty, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

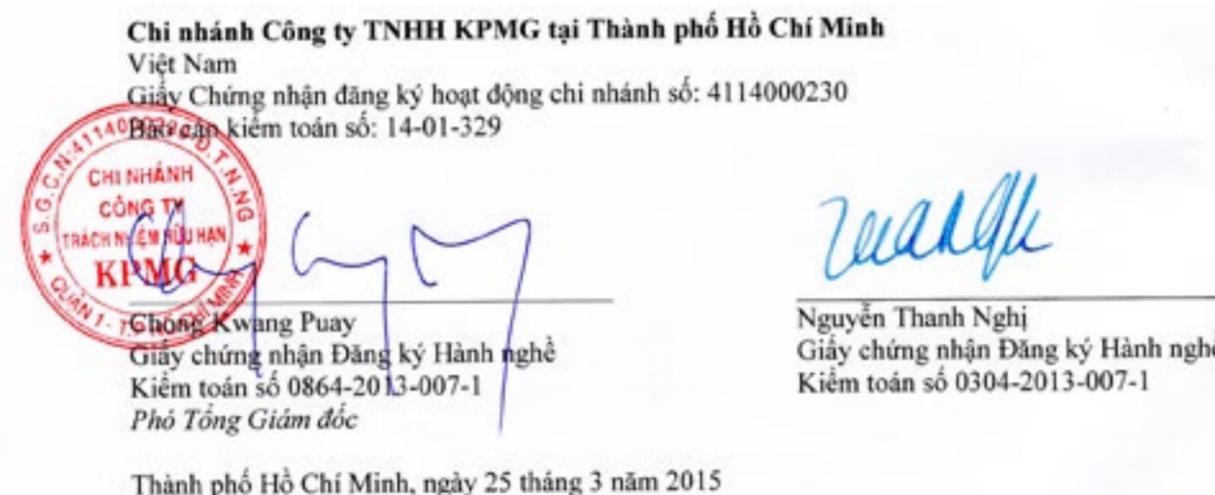
Chúng tôi tin rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi thu được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ 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 có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh Việt Nam

Giấy Chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số: 4114000230
 Báo cáo kiểm toán số: 14-01-329



Chong Kwang Puay

Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề
 Kiểm toán số 0864-2013-007-1
 Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2015

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

Nguyễn Thanh Nghị

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mẫu B 01 - DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014 VNĐ	31/12/2013 VNĐ
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		4.014.917.283.604	4.139.897.696.255
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	38.366.513.488	112.943.925.211
Tiền	111		33.366.513.488	99.843.925.211
Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000.000	13.100.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	7	536.381.394.476	447.321.043.500
Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		571.381.394.476	475.058.460.053
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	129		(35.000.000.000)	(27.737.416.553)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	8	736.376.719.216	562.717.375.299
Phải thu khách hàng	131		194.198.312.793	196.584.818.518
Trả trước cho người bán	132		111.241.962.969	54.236.078.287
Các khoản phải thu khác	135		467.288.240.012	348.637.601.471
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(36.351.796.558)	(36.741.122.977)
Hàng tồn kho	140	9	2.679.161.416.680	2.954.007.797.546
Hàng tồn kho	141		2.682.664.510.430	2.957.510.891.296
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(3.503.093.750)	(3.503.093.750)
Tài sản ngắn hạn khác	150		24.631.239.744	62.907.554.699
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.614.166.268	109.556.135
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		8.044.044.321	9.642.954.540
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	10	11.610.391.017	10.828.322.325
Tài sản ngắn hạn khác	158		3.362.638.138	42.326.721.699
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 240 + 250 + 260 + 269)	200		1.389.311.932.836	1.446.959.261.325
Tài sản cố định	220		9.874.359.798	18.825.980.609
Tài sản cố định hữu hình	221	11	3.236.327.839	5.689.222.564
Nguyên giá	222		27.220.020.198	29.412.525.562
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(23.983.692.359)	(23.723.302.998)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	227	12	1.180.687.669	-
Nguyên giá	228		1.288.022.909	-
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(107.335.240)	-
Tài sản cố định vô hình	227	13	3.234.054.935	1.171.273.076

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 01 - DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014 VNĐ	31/12/2013 VNĐ
Nguyên giá	228		6.419.051.280	3.931.621.280
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.184.996.345)	(2.760.348.204)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	14	2.223.289.355	11.965.484.969
Bất động sản đầu tư	240	15	146.108.394.307	121.570.080.547
Nguyên giá	241		155.247.127.963	127.906.572.985
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(9.138.733.656)	(6.336.492.438)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	16	975.660.231.162	1.015.955.549.598
Đầu tư vào công ty liên kết	252		157.868.649.745	227.545.200.088
Đầu tư dài hạn khác	258		818.083.896.003	789.269.831.771
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(292.314.586)	(859.482.261)
Tài sản dài hạn khác	260		10.411.867.828	5.409.977.691
Chi phí trả trước dài hạn	261	17	6.975.680.199	5.328.179.120
Tài sản dài hạn khác	268		3.436.187.629	81.798.571
Lợi thế thương mại	269	18	247.257.079.741	285.197.672.880
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		5.404.229.216.440	5.586.856.957.580
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		3.087.475.978.111	3.317.191.812.113
Nợ ngắn hạn	310		1.554.052.314.115	1.755.701.027.929
Vay và nợ ngắn hạn	311	19	619.442.610.050	655.544.617.365
Phải trả người bán	312	20	84.220.157.840	139.211.020.004
Người mua trả tiền trước	313	21	506.166.640.059	721.643.165.658
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	22	104.788.118.453	48.222.187.820
Phải trả người lao động	315		7.247.180.376	3.994.126.591
Chi phí phải trả	316	23	135.231.280.019	114.460.125.615
Các khoản phải trả khác	319	24	83.678.038.799	57.955.721.136
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	25	13.278.288.519	14.670.063.740
Vay và nợ dài hạn	330		1.533.423.663.996	1.561.490.784.184
Nợ dài hạn khác	333		620.459.797	407.380.000
Vay và nợ dài hạn	334	26	1.506.157.994.277	1.541.147.993.874
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	27	25.602.552.342	18.923.504.610

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 01 - DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014 VNĐ	31/12/2013 VNĐ
Doanh thu chưa thực hiện	338		1.042.657.580	1.011.905.700
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		2.284.127.639.708	2.260.530.137.014
Vốn chủ sở hữu	410	28	2.284.127.639.708	2.260.530.137.014
Vốn cổ phần	411	29	1.576.563.360.000	1.501.488.910.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		535.964.998.323	611.039.448.323
Quỹ đầu tư phát triển	417	30	34.995.901.298	31.595.510.084
Quỹ dự phòng tài chính	418	30	51.560.032.450	48.325.802.887
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	30	14.566.229.306	14.566.229.306
Lợi nhuận chưa phân phối	420		70.477.118.331	53.514.236.414
LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439	31	32.625.598.621	9.135.008.453
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400 + 439)	440		5.404.229.216.440	5.586.856.957.580

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mẫu B 02 - DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	2014 VNĐ	2013 VNĐ
Tổng doanh thu	01	32	711.474.706.510	1.097.085.009.905
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	32	23.014.358.140	3.618.095.957
Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10	32	688.460.348.370	1.093.466.913.948
Giá vốn hàng bán	11	33	553.474.204.425	892.041.042.885
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		134.986.143.945	201.425.871.063
Doanh thu hoạt động tài chính	21	34	101.037.272.260	267.454.798.088
Chi phí tài chính	22	35	131.561.530.061	186.578.612.633
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		116.882.756.388	175.385.131.534
Chi phí bán hàng	24		43.382.541.036	78.772.462.954
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		111.912.338.304	110.356.037.704
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		(50.832.993.196)	93.173.555.860
Thu nhập khác	31	36	276.583.708.735	6.100.822.997
Chi phí khác	32	37	145.233.804.230	9.808.619.578
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		131.349.904.505	(3.707.796.581)
Chia lỗ trong các công ty liên kết	41	16	(24.107.716.849)	(17.214.715.362)
Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40 + 41)	50		56.409.194.460	72.251.043.917
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	38	20.697.935.053	39.831.512.098
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	38	6.679.047.732	25.139.011.690
Lợi nhuận sau thuế (60 = 50 - 51 - 52)	60		29.032.211.675	7.280.520.129
Phân bổ cho:				
Cổ đông thiểu số	61		2.491.545.217	(679.028.505)
Chủ sở hữu của Công ty	62		26.540.666.458	7.959.548.634

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 09 - DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	2014 VNĐ	2013 VNĐ
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		56.409.194.460	72.251.043.917
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		48.305.236.198	45.452.012.163
Các khoản dự phòng	03		8.283.332.906	7.112.408.958
Lỗ từ thanh lý bất động sản đầu tư	05		605.606.556	4.298.836.885
Lỗ từ xóa sổ tài sản cố định	05		4.805.859	239.018.144
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	05		(36.693.505.995)	(192.364.784.632)
Chia lỗ trong công ty liên kết	05		24.107.716.849	17.214.715.362
Thu nhập lãi tiền gửi	05		(56.645.484.912)	(69.471.975.929)
Cổ tức	05		(7.692.676.000)	(4.237.398.500)
Chi phí lãi vay	06		116.882.756.388	175.385.131.534
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		153.566.982.309	55.879.007.902
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09		(124.693.911.368)	19.332.013.241
Biến động hàng tồn kho	10		419.884.865.682	610.658.617.480
Biến động các khoản phải trả và nợ khác	11		(211.077.755.505)	(407.105.027.922)
Biến động chi phí trả trước	12		(3.152.111.212)	22.546.584.917
			234.528.069.906	301.311.195.618
Tiền lãi vay đã trả	13		(107.942.413.483)	(213.528.530.603)
Thuế thu nhập đã nộp	14		(25.468.795.159)	(18.322.948.696)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	8.483.238.885
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(4.225.807.533)	(3.806.912.582)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20		96.891.053.731	74.136.042.622
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(6.572.978.782)	(17.800.075.438)
Tiền thu từ bán tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22		5.274.287.437	22.949.451.475
Tiền chi cho các khoản tiền gửi có kỳ hạn	23		(40.678.750.000)	-
Tiền chi cho các đơn vị khác vay	23		(264.310.000.000)	(87.294.775.000)
Tiền thu hồi các khoản vay cấp cho các đơn vị khác	24		199.809.928.292	28.844.072.768
Tiền chi đầu tư thêm vào các công ty con	25	5	(9.930.942.521)	(27.598.784.912)
Tiền chi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	25		(41.959.263.195)	(8.646.640.319)
Tiền thu hồi từ thanh lý một phần khoản đầu tư vào một công ty con	26		53.040.000.000	-
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	26		55.127.451.369	174.441.056.400

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 09 - DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	2014 VNĐ	2013 VNĐ
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27		51.370.659.504	50.628.508.301
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30		1.170.392.104	135.522.813.275
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		770.205.940.118	901.817.912.846
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(942.844.797.676)	(1.069.435.249.842)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	40		(172.638.857.558)	(167.617.336.996)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		(74.577.411.723)	42.041.518.901
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		112.943.925.211	70.902.406.310
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	6	38.366.513.488	112.943.925.211
CÁC GIAO DỊCH PHI TIỀN TỆ				
Chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho			159.859.558.261	176.471.770.848
Chuyển lãi vay phải trả sang khoản vay			118.238.568.610	-
Chuyển từ hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư			31.331.951.701	19.489.795.112
Cấn trừ các khoản vay với các khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư tài chính			15.107.134.631	526.761.158.335
Chuyển từ đầu tư dài hạn khác sang hàng tồn kho			5.532.155.500	5.396.326.000
Cấn trừ các khoản vay với cổ tức			1.600.000.000	-
Cấn trừ các khoản cho vay với các khoản phải trả người bán do mua các khoản đầu tư tài chính			-	262.459.521.600
Bán các khoản đầu tư tài chính cho các đơn vị khác chưa thu tiền			-	70.862.400.000
Chuyển từ các khoản phải thu khác sang đầu tư dài hạn			-	59.416.780.000
Chuyển từ trả trước cho người bán sang cho vay ngắn hạn			-	35.000.000.000
Cấn trừ lãi phải thu với các khoản phải trả do mua các khoản đầu tư tài chính			-	25.146.660.900
Cấn trừ lãi vay phải trả với các khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư tài chính			-	17.517.069.445
Mua các khoản đầu tư tài chính chưa thanh toán			-	15.201.067.500

Sacomreal
PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

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

ĐT: (08) 3824 9988 - Fax: (08) 3824 9977

Website: www.sacomreal.com.vn - Email: info@sacomreal.com