



**BÁO CÁO  
THƯỜNG NIÊN  
2015**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG**



**SAI DONG**

## MỤC LỤC

**I. SÀI ĐỒNG 2015**

1. Sự kiện nổi bật trong năm 2015 ..... 02  
 2. Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị ..... 04

**II. GIỚI THIỆU SÀI ĐỒNG..... 06**

1. Tổng quan, Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi ..... 06  
 2. Ngành nghề kinh doanh ..... 07  
 3. Danh sách công ty thành viên ..... 10  
 4. Tóm tắt tình hình tài chính ..... 11  
 5. Định hướng phát triển của Công ty ..... 11

**III. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****NĂM 2015 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2016 ..... 13**

1. Tổng quan tình hình kinh tế năm 2015 và triển vọng năm 2016 ..... 13  
 2. Báo cáo Ban Giám đốc ..... 14  
 3. Những thay đổi chủ yếu ..... 15  
 4. Dự án đang triển khai ..... 16  
 5. Phương hướng và kế hoạch hành động năm 2016 ..... 19

**IV. QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP..... 20**

1. Mô hình quản trị công ty ..... 20  
 2. Tóm tắt lý lịch Ban điều hành ..... 20  
 3. Báo cáo Hội đồng Quản trị ..... 22  
 4. Báo cáo Ban Kiểm soát ..... 22  
 5. Thay đổi nhân sự của HĐQT, BKS và BGD ..... 23  
 6. Quản trị rủi ro ..... 24  
 7. Cơ cấu cổ đông & Thay đổi sở hữu của các cổ đông chủ chốt ..... 25

**V. QUẢN LÝ NHÂN LỰC..... 27**

1. Cơ cấu nhân sự ..... 27  
 2. Chính sách đối với người lao động ..... 27

**VII. TÓM TẮT BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2015..... 31**

1. Bảng cân đối kế toán ..... 31  
 2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ..... 33  
 3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ ..... 34

## I. SÀI ĐỒNG 2015

### 1. SỰ KIỆN NỔI BẬT TRONG NĂM 2015

#### **14/12/2015: Nhà bánh gừng Giáng sinh lớn nhất Việt Nam xác lập kỷ lục Guinness**

Trung tâm Ẩm thực & Hội nghị Quốc tế Almaz đã xác lập kỷ lục Guinness Việt Nam "Nhà bánh gừng Giáng sinh lớn nhất Việt Nam". Hoạt động là điểm nhấn quan trọng trong chuỗi chương trình Giáng sinh và đêm tiệc "The Sweet Town - Thị trấn Ngọt ngào" tại Almaz, mang tới cho người dân Thủ đô một địa điểm đón Giáng sinh ấn tượng và đúng nghĩa.

#### **20/10/2015: Vinhomes là thương hiệu bất động sản đắt giá nhất Việt Nam năm 2015**

Hãng tư vấn định giá thương hiệu hàng đầu thế giới *Brand Finance* đã vinh danh Vinhomes là thương hiệu bất động sản đắt giá nhất Việt Nam năm 2015. Thương hiệu kinh doanh và quản lý bất động sản Vinhomes thuộc Tập đoàn Vingroup đứng thứ 3 trong bảng xếp hạng 10 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam năm nay và là thương hiệu duy nhất thuộc lĩnh vực bất động sản.

#### **19 và 20/09/2015: Lễ hội “Trung thu Hà Nội” và “Đêm trăng cổ tích”**

Hòa trong không khí tung bừng đón Tết Trung thu, sự kiện “Trung thu Hà Nội” diễn ra tại Vườn nướng BBQ (Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Long Biên, Hà Nội) đã mang đến một không gian văn hóa độc đáo, kết hợp tinh tế giữa vẻ đẹp truyền thống và hiện đại. Đây cũng là hoạt động thú vị, bổ ích để các gia đình có thể cùng nhau tận hưởng không khí lễ hội mùa thu, giao lưu kết nối cộng đồng. Trong lễ hội “Đêm trăng cổ tích”, các cư dân và quý khách được chiêm ngưỡng đầu lân truyền thống khổng lồ (cao 9m, rộng 13m) và Con đường cổ tích lung linh với đèn sao, tham gia Lễ hội thả đèn, các chương trình trò chơi, xiếc thú, các gian hàng thủ công... sôi động, hấp dẫn và đậm màu sắc dân gian truyền thống.

#### **10/07/2015: Bàn giao Nhà cộng đồng, gia tăng tiện ích cho cư dân Vinhomes Riverside**

Chủ đầu tư đã chính thức bàn giao Nhà cộng đồng, không gian sinh hoạt văn hóa – văn nghệ - thể thao được “thiết kế” dành riêng cho cộng đồng cư dân Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside. Nhà cộng đồng được xây dựng trên diện tích 330m<sup>2</sup> tại tầng 5 Trung tâm thương mại Vincom Long Biên, với các phòng chức năng được trang bị đầy đủ tiện nghi bao gồm: phòng Sinh hoạt chung, phòng Thể thao, phòng Chức năng và phòng Truyền thống. Đây sẽ là địa chỉ sinh hoạt chính thức của các câu lạc bộ Văn học, Dưỡng sinh, Cờ tướng, Cờ vua và Bóng bàn.

#### **29/06/2015: Trải nghiệm ẩm thực đỉnh cao với “đầu bếp thiên niên kỷ” Susur Lee**

Lần đầu tiên tại Việt Nam, giới mộ điệu có cơ hội “tận mục sở thị” và thưởng thức tài nghệ của siêu đầu bếp người Canada, gốc Hoa - Susur Lee – một trong “Mười đầu bếp của thiên niên kỷ”. Trong tuần lễ

âm thực này, đích thân Susur Lee và 5 cộng sự của mình đã phục vụ các thượng khách thực đơn tiệc tối cao cấp tại nhà hàng TungLok Heen, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, đem đến trải nghiệm ẩm thực Trung Hoa đỉnh cao.

### **30/05/2015: Đêm nhạc tưởng nhớ cố nhạc sĩ Trịnh Công Sơn**

Nằm trong chuỗi Chương trình "14 năm Nhớ Trịnh Công Sơn", đêm nhạc Trịnh dành cho cộng đồng được tổ chức thường niên đã lần đầu tiên ra mắt khán giả Hà Nội vào ngày 30/05/2015 tại Vinhomes Riverside. Lần đầu tiên “Bắc tiến”, chương trình đã lựa chọn Vinhomes Riverside – Khu đô thị sinh thái đẳng cấp bậc nhất Việt Nam làm “không gian nhạc Trịnh” tại Hà Nội. Với thiên nhiên xanh mát, khoáng đạt, thanh bình, Vinhomes Riverside là chất xúc tác và cộng hưởng để âm nhạc bay bổng, hòa quyện với tâm hồn. Đây cũng là không gian tuyệt vời để khán giả thưởng thức trọn vẹn sự thăng hoa của nhạc Trịnh.

### **12/04/2015: Ngày hội thể thao 2015**

Ngày Hội Thể Thao 2015 – “Đặc Sản” Ý Nghĩa Của Cư Dân Vinhomes là sự kiện thể thao sôi động diễn ra tại khu đô thị Vinhomes Riverside, thể hiện tinh thần cộng đồng, phát huy tình yêu thể thao, gắn kết tình cảm gia đình của cư dân Vinhomes. Nằm trong khuôn khổ ngày hội thể thao còn có các giải đấu được diễn ra trước đó như giải bóng đá mini, giải tennis. Đây cũng là hai hoạt động thường niên của các khu đô thị Vinhomes.

### **14/02/2015: Cư dân Vinhomes rộn ràng đón Tết**

Hòa chung với không khí xuân rộn ràng trên khắp phố phường Hà Nội, xứ sở thanh bình Vinhomes Riverside cũng tràn ngập sắc xuân. Đoàn múa lân rồng cùng 3 ông Phúc Lộc Thọ đến chúc tết và mang nhiều tài lộc đến cho gia chủ, mong muốn đem đến nhiều điều ngọt ngào may mắn trong năm mới.

## 2. THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### Thưa Quý Cổ đông,

Thay mặt Hội đồng Quản trị (HDQT) và Ban Lãnh đạo Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (CTCP Sài Đồng), tôi xin gửi tới quý vị cổ đông lời chào trân trọng nhất cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc, thành công!

Thưa quý vị, năm 2015, sự phát triển của nền kinh tế cũng như sự thuận lợi của các chính sách vĩ mô đã đưa thị trường bất động sản Việt Nam bước vào giai đoạn bứt phá với nhiều cơ hội mới. Trong bức tranh chung tươi sáng, CTCP Sài Đồng đã có một năm kinh doanh và phát triển dự án thành công. Doanh thu thuần hợp nhất đạt 381 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế của công ty đạt 538 tỷ đồng.

Trong đó, điểm nhấn quan trọng của năm qua là sự chuẩn bị kỹ lưỡng và sẵn sàng mọi nguồn lực, phát huy những thế mạnh vượt trội ra mắt dự án mới Vinhomes Gadenia. Đây là dự án trọng điểm, tạo nguồn doanh thu và lợi nhuận lớn cho công ty trong các năm tiếp theo. Ngay sau khi ra mắt tháng 1 năm 2016, Vinhomes Gadenia đã trở thành tâm điểm của thị trường bất động sản phía Tây Hà Nội và là một trong các dự án có sức hút nhất ở phân khúc trung cao cấp.

Cùng với việc tăng tốc hiệu quả, sáng tạo đa dạng và chính sách linh hoạt để giới thiệu ra thị trường các dự án mới, năm 2015, CTCP Sài Đồng tiếp tục khẳng định vị thế và uy tín trên thị trường thông qua dự án Vinhomes Riverside giai đoạn 1. Khu đô thị đã đi vào vận hành 4 năm nhưng cư dân không ngừng được gia tăng những giá trị sống bền vững thông qua việc liên tục nâng cấp và bổ sung các hạng mục tiện ích, tổ chức thường xuyên những hoạt động gắn kết cộng đồng, đưa Vinhomes Riverside vào Top các đô thị “đáng sống bậc nhất Việt Nam” năm 2015. Ngoài ra, việc Tập đoàn Vingroup đang đầu tư vào giao đoạn 2 của dự án Vinhomes Riverside cũng được kỳ vọng sẽ tiếp tục nâng tầm quy mô cũng như tiện ích cho toàn bộ dự án trong tương lai.

Bên cạnh đó, là công ty con của Tập đoàn Vingroup – một trong những Tập đoàn bất động sản lớn nhất Việt Nam, được thừa hưởng hệ sinh thái các sản phẩm/dịch vụ đẳng cấp của Tập đoàn, CTCP Sài Đồng sở hữu lợi thế vượt trội trên thị trường. Đó là khả năng đáp ứng tối đa các giá trị sống cho khách hàng, thông qua hệ thống tiện ích bền vững “vì một cuộc sống tốt đẹp hơn cho người Việt”.

Với những dự báo lạc quan về đà tăng trưởng kinh tế cao, cũng như đánh giá tích cực về sự phát triển mạnh mẽ của thị trường bất động sản, CTCP Sài Đồng sẽ tăng tốc trong năm 2016. Bên cạnh việc tiếp tục vận hành và quản lý tốt dự án Vinhomes Riverside, Trung tâm Âm thực & Hội nghị Quốc tế Almaz, CTCP Sài Đồng sẽ đẩy mạnh việc bán hàng tại các dự án mới, cũng như tiếp tục nghiên cứu và tìm kiếm cơ hội đầu tư vào các dự án bất động sản khác, phát huy các thế mạnh của mình.

CTCP Sài Đồng tin tưởng sẽ hoàn thành các kế hoạch đã đề ra trong năm 2016, khẳng định vị trí là một trong những thương hiệu bất động sản có uy tín trên thị trường, đồng thời gia tăng lợi ích lâu dài của Quý vị cổ đông cũng như đóng góp nhiều hơn nữa cho xã hội.

Thay mặt cho HĐQT Công ty, tôi xin gửi lời tri ân chân thành đến Quý khách hàng, Quý vị cổ đông và đối tác đã đồng hành, tin tưởng và gắn bó với CTCP Sài Đồng trong thời gian. Chúng tôi mong rằng Quý vị sẽ tiếp tục sát cánh cùng chúng tôi trong những chặng đường sắp tới.

Trân trọng cảm ơn!

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

*(đã ký và đóng dấu)*

**Phạm Thiếu Hoa**

## II. GIỚI THIỆU SÀI ĐỒNG

### 1. TỔNG QUAN, TẦM NHÌN, SỨ MỆNH VÀ GIÁ TRỊ CỐT LÕI

#### Tổng quan

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG (“CTCP Sài Đồng” hoặc “Công ty”) là Công ty Cổ phần (CTCP) được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0103040736 do Phòng ĐKKD – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17/09/2009 với tổng vốn điều lệ ban đầu 500.000.000.000 đồng.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh và tên viết tắt tương ứng là SAIDONG URBAN DEVELOPMENT & INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY và SAIDONG URBAN JSC.

Ngày 01/06/2011, CTCP Sài Đồng được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận trở thành Công ty đại chúng theo Công văn số 1595/UBCK-QLPH. Ngày 16/06/2011, cổ phiếu của CTCP Sài Đồng được chính thức đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch chứng khoán của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCoM).

CTCP Sài Đồng là công ty thành viên của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Tập đoàn Vingroup”). CTCP Sài Đồng được thừa hưởng những lợi thế sẵn có cả về kinh nghiệm quản lý các dự án lớn, cùng đội ngũ nhân sự năng động, trình độ chuyên môn cao, nhiều kinh nghiệm trong điều hành và quản lý các dự án lớn, và đặc biệt là uy tín thương hiệu của Tập đoàn Vingroup.

Công ty là chủ đầu tư của các dự án gồm khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside tại quận Long Biên, Hà Nội, Trung tâm Âm thực & Hội nghị Quốc tế Almaz và dự án khu đô thị phức hợp Vinhomes Gardenia tại quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Mục tiêu của CTCP Sài Đồng là trở thành một trong những thương hiệu mạnh về bất động sản trên thị trường, mang lại cho cổ đông những lợi ích hấp dẫn, lâu dài, đồng thời không ngừng tạo ra các giá trị gia tăng thông qua việc đầu tư vào các dự án mới.

#### Tầm nhìn

Là công ty thành viên của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, một trong những Tập đoàn kinh tế tư nhân hàng đầu Việt Nam, CTCP Sài Đồng phấn đấu trở thành một doanh nghiệp mạnh, lấy hoạt động đầu tư – kinh doanh bất động sản làm trọng tâm chiến lược.

#### Sứ mệnh

*Đối với thị trường:* Cung cấp các sản phẩm – dịch vụ bất động sản chất lượng cao, mang tính độc đáo và sáng tạo nhằm thỏa mãn tối đa nhu cầu khách hàng.

*Đối với nhân viên:* Tạo dựng cho cán bộ nhân viên một môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, sáng tạo; tạo điều kiện thu nhập cao với nhiều cơ hội để phát triển năng lực, đóng góp giá trị và tạo dựng sự nghiệp thành đạt.

*Đối với cổ đông:* Mang lại cho cổ đông những lợi ích hấp dẫn, lâu dài thông qua việc triển khai chiến lược phát triển kinh doanh, áp dụng thông lệ quản trị doanh nghiệp khoa học theo tiêu chuẩn quốc tế. Đảm bảo và luôn gia tăng các giá trị đầu tư bền vững cho cổ đông.

*Đối với xã hội:* Hòa hòa lợi ích doanh nghiệp với lợi ích xã hội; đóng góp tích cực vào các hoạt động hướng về cộng đồng, thể hiện tinh thần trách nhiệm công dân đối với đất nước.

### **Giá trị cốt lõi**

- Đầu tư bền vững, lấy khách hàng làm trung tâm.
- Coi trọng đẳng cấp, chất lượng.
- Đề cao tốc độ, hiệu quả trong công việc.
- Tôn trọng sự khác biệt và năng lực sáng tạo.
- Hiểu rõ sứ mệnh phục vụ và chỉ đảm nhận nhiệm vụ khi có đủ khả năng.
- Tập thể đoàn kết, ứng xử nhân văn và coi trọng lòng trung thành.
- Thượng tôn pháp luật và kỷ luật.
- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp dựa trên khát vọng tiên phong và niềm tự hào về giá trị trí tuệ, bản lĩnh Việt Nam.

## **2. NGÀNH NGHỀ KINH DOANH**

*(cập nhật theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 15 ngày 22 tháng 6 năm 2015)*

- Kinh doanh bất động sản
- Xây dựng nhà các loại
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng
- Dịch vụ lưu trú
- Dịch vụ ăn uống
- Hoạt động thể thao, vui chơi và giải trí (trừ loại hình vui chơi, giải trí Nhà nước cấm)
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao (không bao gồm day ấn huyệt, xông hơi bằng thuốc y học cổ truyền và phục hồi chức năng, vật lý trị liệu)
- Quảng cáo (trừ dịch vụ quảng cáo thuốc lá)
- Hoạt động chiếu phim
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác. Chi tiết: Dịch vụ thu tiền đỗ xe



- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp (trừ dịch vụ bảo vệ)
- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan
- Đại lý, môi giới (không bao gồm môi giới chứng khoán, bảo hiểm, bất động sản và môi giới hôn nhân có yếu tố nước ngoài)
- Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí (trừ các hoạt động Nhà nước cấm và hoạt động của sàn nhảy)
- Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Bán lẻ mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh
- Tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản
- Giáo dục mầm non
- Giáo dục tiểu học
- Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông
- Giáo dục nghề nghiệp
- Nuôi trồng thủy sản biển
- Nuôi trồng thủy sản nội địa
- Sản xuất giống thủy sản
- Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước
- Lắp đặt hệ thống điện
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí
- Thoát nước và xử lý nước thải
- Thu gom rác thải không độc hại
- Trồng các loại hoa, cây cảnh phục vụ nhu cầu sinh hoạt, làm đẹp cảnh quan, môi trường, sinh hoạt văn hoá...
- Hoạt động dịch vụ trồng trọt
- Bán buôn các loại hoa, cây trồng, cây cảnh
- Bán lẻ các loại hoa, cây trồng, cây cảnh
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao
- Hoạt động thể thao khác

- Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới,...)
- Dịch vụ ăn uống khác
- Dịch vụ phục vụ đồ uống
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính
- Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư, các dịch vụ ủy thác, giám sát trên cơ sở phí và hợp đồng
- Hoạt động tư vấn quản lý
- Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh
- Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt
- Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản
- Chế biến và bảo quản rau quả
- Bán buôn thực phẩm
- Bán buôn đồ uống
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh
- Chi tiết: Bán lẻ đồ uống có cồn: rượu mạnh, rượu vang, bia; Bán lẻ đồ không chứa cồn: các loại đồ uống nhẹ, có chất ngọt, có hoặc không có ga như: côca côla, pépsi côla, nước cam, chanh, nước quả khác...; Bán lẻ nước khoáng thiên nhiên hoặc nước tinh khiết đóng chai khác; Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc lào trong các cửa hàng chuyên doanh
- Chi tiết: Bán lẻ thuốc lá
- Đại lý du lịch
- Điều hành tua du lịch
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch
- Cho thuê đồ dùng cá nhân và gia đình khác
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
- Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)
- Vận tải hành khách đường bộ khác
- Vận tải hàng hoá bằng đường bộ
- Kho bãi và lưu giữ hàng hoá
- Photo, chuẩn bị tài liệu và các hoạt động hỗ trợ văn phòng đặc biệt khác
- Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí
- Chi tiết: Tổ chức các buổi trình diễn của các ban nhạc, dàn nhạc, sự kiện văn hóa, biểu diễn nghệ thuật, thời trang, hội họa; Hoạt động của các nghệ sỹ, nhạc sỹ, nhà diễn thuyết, hùng biện hoặc dẫn chương trình, người thiết kế sân khấu; Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác
- Chi tiết: Hoạt động biên dịch
- Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc lào trong các cửa hàng chuyên doanh

Chi tiết: Bán lẻ thuốc lá điếu, xì gà; shisha; thuốc lào và các sản phẩm thuốc lá, thuốc lào khác.

- Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc lào

Chi tiết: Bán buôn thuốc lá điếu, xì gà, shisha; thuốc lào và các sản phẩm thuốc lá, thuốc lào khác.

- Bán buôn đồ uống

Chi tiết: Bán buôn rượu mạnh; Bán buôn rượu vang; Bán buôn bia. Bán buôn đồ uống nhẹ không chứa cồn, ngọt, có hoặc không có ga; Bán buôn nước khoáng thiên nhiên hoặc nước tinh khiết đóng chai khác.

- Sản xuất các loại bánh từ bột
- Sản xuất ca cao, sôcôla và mứt kẹo
- Sản xuất mì ống, mì sợi và sản phẩm tương tự
- Sản xuất món ăn, thức ăn chế biến sẵn
- Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu
- Chung, tinh cất và pha chế các loại rượu mạnh
- Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh

Chi tiết: Bán lẻ các loại bánh, mứt, kẹo; Bán lẻ các sản phẩm chế biến từ ngũ cốc, bột, tinh bột; Bán lẻ các loại cà phê bột, cà phê hoà tan, chè...Bán lẻ thực phẩm chế biến sẵn

### 3. DANH SÁCH CÔNG TY THÀNH VIÊN

(TẠI NGÀY 31/12/2015)

#### **Công ty mẹ: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

Địa chỉ: Số 7 Đường Bằng Lăng 1, khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội

Vốn điều lệ: 18.681.880.870.000 đồng (căn cứ theo Giấy chứng nhận ĐKDN do Phòng ĐKKD – Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.Hà Nội cấp thay đổi lần 59 được cấp ngày 23 tháng 12 năm 2015)

Tỷ lệ cổ phần sở hữu của công ty mẹ: 94% Vốn điều lệ CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng, tương đương 1.128.003.000.000 đồng.

Tập đoàn Vingroup đã góp toàn bộ số vốn trên cho CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng. Đến nay, Tập đoàn Vingroup đang nắm giữ quyền kiểm soát và chi phối.

#### **Công ty con: Công ty cổ phần bất động sản Hồng Ngân (“Công ty Hồng Ngân”)**

Địa chỉ: Số 31 Ngõ Giếng, phố Đông Các, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ: 1.300.000.000.000 đồng.

Tỷ lệ cổ phần sở hữu của công ty mẹ: 98,99% Vốn điều lệ Công ty cổ phần bất động sản Hồng Ngân, tương đương 1.286.950.000.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản

#### **Công ty con: Công ty TNHH Hợp tác kinh doanh và phát triển ISADO**

Địa chỉ: Số 7 đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội

Vốn điều lệ: 247.596.000.000 đồng

Tỷ lệ cổ phần sở hữu của công ty mẹ: 70% Vốn điều lệ Công ty TNHH Hợp tác kinh doanh và phát triển ISADO, tương đương 173.317.200.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản

#### **4. TÓM TẮT TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH.**

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Doanh thu thuần	381.092.164.758	8.077.521.894.087
Doanh thu tài chính	317.168.234.167	161.752.518.686
Lợi nhuận hoạt động	553.288.685.631	1.689.137.209.384
Lợi nhuận trước thuế	548.439.143.413	1.821.181.198.304
Lợi nhuận sau thuế	537.603.825.984	1.380.360.623.028
Tài sản ngắn hạn	3.935.354.622.669	4.389.900.560.883
Tài sản dài hạn	1.454.864.577.753	5.897.934.416.350
Tổng tài sản	5.390.219.200.422	10.287.834.977.233
Nợ phải trả	3.084.175.523.632	7.519.470.125.027
Vốn chủ sở hữu	2.281.575.212.578	2.744.609.195.984
Tỷ suất lợi nhuận hoạt động (%)	145,19	20,91
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế (%)	141,07	17,09
LN sau thuế/Vốn chủ sở hữu (%)	23,56	50,29

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

#### **5. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN CỦA CÔNG TY**

Không dừng lại ở việc kiến tạo và xây dựng khu đô thị, Công ty còn thường xuyên tổ chức những hoạt động cộng đồng nhằm tạo nên nếp sống văn minh lành mạnh, đồng thời kết nối các cư dân, tạo nên một phong cách sống mới chan hòa và thân ái.

Với mục tiêu không ngừng gia tăng tiện ích sống cho cư dân, Công ty tiếp tục hoàn thiện và nâng cao chất lượng dịch vụ Trung tâm Ẩm thực và Hội nghị đẳng cấp quốc tế Almaz và thẻ thành viên Vingroup Card dành cho các khách hàng mua sản phẩm bất động sản, nghỉ dưỡng, ẩm thực, bệnh viện và bán lẻ tiêu dùng của Vingroup đều có thể tích điểm và sử dụng điểm. Các dự án gắn kết cộng đồng như giải chạy hàng năm EduRun, khóa học cho cư dân và người nhà, vv sẽ tiếp tục được tổ chức rộng rãi để khuyến khích một môi trường sống văn minh và nhân văn trong các đô thị Vingroup.

Nối tiếp thành công dự án Vinhomes Riverside, đầu năm 2016, Công ty đã khởi công và mở bán dự án khu đô thị phức hợp Vinhomes Gardenia. Bên cạnh đó, Công ty luôn chủ động nghiên cứu, tìm kiếm những dự án bất động sản tiềm năng, các cơ hội đầu tư có tỷ suất sinh lời tốt, mang lại lợi ích và giá trị cao cho cổ đông và nhà đầu tư.

### **III. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2015 và KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2016**

#### **1. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ NĂM 2015 VÀ TRIỂN VỌNG NĂM 2016**

##### **Tổng quan tình hình kinh tế năm 2015**

Trong bối cảnh nền kinh tế thế giới có những diễn biến bất lợi trong năm 2015 như giá dầu giảm và đồng Nhân dân tệ mất giá, kinh tế vĩ mô Việt Nam vẫn có những “điểm sáng”, tăng trưởng kinh tế (GDP) đạt mức 6,68%, cao nhất trong 5 năm gần đây. Khu vực sản xuất công nghiệp và xây dựng tiếp tục dẫn đầu, với tốc độ tăng trưởng là 9,64% trong năm 2015, cao hơn nhiều so với mức tăng trưởng 5,08% và 6,42% trong hai năm 2013 và 2014. Lạm phát bình quân năm 2015 đạt mức thấp nhất trong vòng 14 năm qua (0,63%).

Tăng trưởng kinh tế trong năm 2015 là nền tảng vững chắc, thúc đẩy thị trường bất động sản khởi sắc. Bên cạnh đó, hàng loạt chính sách của Nhà nước cũng đã hỗ trợ tích cực cho sự phát triển của thị trường. Tháng 7 năm 2015, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản mới có hiệu lực đã tạo ra khuôn khổ pháp lý thông thoáng hơn. Luật Nhà ở mới cho phép tổ chức, cá nhân người nước ngoài được mua, sở hữu nhà ở tại Việt Nam, và cá nhân người nước ngoài được cho thuê bất động sản tại Việt Nam. Ngoài ra, nhiều quy định mới ban hành cũng hướng tới mục đích nâng cao tính minh bạch, công bằng, nhất quán, bảo vệ quyền lợi cho khách mua và chống lừa đảo, chiếm dụng vốn, tạo sự phát triển bền vững cho thị trường bất động sản

Đây có thể coi là nền tảng vững chắc để Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng tiếp tục có những chiến lược hoạt động phù hợp, nâng cao kết quả đầu tư, kinh doanh.

##### **Triển vọng năm 2016**

Năm 2016, kinh tế Việt Nam được dự báo tiếp tục đà phục hồi cùng với xu hướng phục hồi của nền kinh tế thế giới. Đối với thị trường bất động sản, phân khúc thị trường nhà ở, căn hộ, đất nền với cả mục đích để ở và đầu tư sẽ là phân khúc rất sôi động trong năm 2016 do nhu cầu đầu tư đang phục hồi nhanh hơn lượng cung. Ở phân khúc trên, căn hộ cao cấp và biệt thự liền kề tại những vị trí thuận lợi, hạ tầng, tiện ích hoàn chỉnh sẽ dành được sự quan tâm của các khách hàng có thu nhập cao, đặc biệt là khách hàng ngoại quốc.

Những tín hiệu tích cực trên chính là cơ hội đối với các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản nói chung và cho công ty nói riêng. Ban lãnh đạo CTCP Sài Đồng khẳng định sẽ tiếp tục tập trung phát huy sức mạnh nội lực để hướng tới mục tiêu phát triển bền vững.

## 2. BÁO CÁO BAN GIÁM ĐỐC

Sau hơn 6 năm thành lập và phát triển, uy tín của Công ty đã dần được khẳng định trên thị trường. Trong năm 2015, Công ty tiếp tục phát huy những thế mạnh cạnh tranh, đó là:

- Là đơn vị thành viên của Tập đoàn Vingroup – một trong những thương hiệu uy tín hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản cao cấp ở Việt Nam nói riêng và là một trong những tập đoàn kinh tế tư nhân đa ngành lớn nhất Việt Nam nói chung, đã góp phần quảng bá và mang lại giá trị thương hiệu cho những sản phẩm của Công ty trong lĩnh vực bất động sản;
- Chất lượng sản phẩm bất động sản đã được khẳng định, dịch vụ hậu mãi chu đáo, phong cách phục vụ khách hàng chuyên nghiệp;
- Đội ngũ Ban quản lý khu đô thị có chuyên môn và kinh nghiệm cao, cùng với sự hỗ trợ của các Công ty tư vấn thiết kế chuyên nghiệp, góp phần kiến tạo nên môi trường sống tốt nhất;
- Công ty có quy trình, quy chế làm việc hiệu quả, bộ máy quản lý tinh gọn, nhạy bén, đội ngũ cán bộ công nhân viên tay nghề cao, cùng với các mối quan hệ chặt chẽ với các đối tác kinh doanh bất động sản có tên tuổi của Tập đoàn Vingroup.

Đáng chú ý trong năm 2015, Công ty đã xuất sắc tập trung mọi nguồn lực, phát huy các thế mạnh vượt trội để triển khai đúng hạn các dự án trọng điểm. Theo đó, Sài Đồng đã mở bán thành công dự án Vinhomes Gardenia, vào những ngày đầu năm 2016 và khởi công Khu công viên – Hồ điều hòa Mai Dịch.

Tổng doanh thu năm 2015 đạt 381 tỷ đồng, chủ yếu từ hoạt động tư vấn bất động sản, dịch vụ nhà hàng, cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan. Lợi nhuận sau thuế đạt 538 tỷ đồng giảm 61% so với năm 2014 do năm 2014 đã ghi nhận hết doanh thu bất động sản từ dự án Vinhomes Riverside.

Chỉ tiêu	Năm 2015 (đồng)	Năm 2014 (đồng) <i>Trình bày lại</i>
Tổng doanh thu	381.092.164.758	8.077.521.894.087
Lợi nhuận trước thuế	548.439.143.413	1.821.181.198.304
Lợi nhuận sau thuế	537.603.825.984	1.380.360.623.028

*Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2014 và 2015*

### Hoạt động chuyển nhượng cổ phần

Trong năm 2015, công ty đã thực hiện những hoạt động chuyển nhượng cổ phần như sau:

**Ngày 17/10/2015**, công ty chuyển nhượng 79.800.000 cổ phiếu của công ty Nam Hà Nội qua sàn giao dịch Upcom.

**Ngày 31/12/2015** công ty nhận chuyển nhượng 1.400.000 cổ phần phổ thông tương ứng với tỷ lệ sở hữu là 3% của công ty CP Đồng Phú Hưng – Bình Thuận.

**Các chỉ tiêu tài chính cơ bản năm 2015**

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2015	Năm 2014
<b>Cơ cấu tài sản</b>			
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	26,99	57,33
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	73,01	42,67
<b>Cơ cấu nguồn vốn</b>			
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	57,22	73,09
Vốn chủ SH/Tổng nguồn vốn	%	42,33	26,68
<b>Khả năng thanh toán</b>			
Khả năng thanh toán nhanh	%	34,10	32,60
Khả năng thanh toán ngắn hạn	%	52,25	95,71
<b>Tỷ suất lợi nhuận</b>			
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	9,97	13,42
Lợi nhuận sau thuế/DT thuần	%	141,07	17,09
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ SH	%	23,56	50,29

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

**3. NHỮNG THAY ĐỔI CHỦ YẾU**

**Tài sản:**

Tổng tài sản năm 2015 của Công ty là 5.390 tỷ đồng, giảm 4.898 tỷ đồng do các nguyên nhân sau:

- Tiền và các khoản tương đương tiền giảm 31 tỷ đồng
- Các khoản đầu tư ngắn hạn tăng 135 tỷ đồng
- Các khoản phải thu ngắn hạn giảm 630 tỷ đồng
- Hàng tồn kho tăng 139 tỷ đồng
- Tài sản ngắn hạn khác giảm 68 tỷ đồng
- Tài sản cố định giảm 6 tỷ đồng
- Xây dựng dở dang tăng 2 tỷ đồng
- Đầu tư tài chính dài hạn giảm 4.376 tỷ đồng
- Tài sản dài hạn khác giảm 63 tỷ đồng

Khoản biến động lớn là giảm khoản đầu tư tài chính dài hạn 4.376 do năm 2015 CTCP Sài Đồng giảm đầu tư vào công ty liên kết 3.675 tỷ do chuyển nhượng cổ phần của Công ty Nam Hà Nội, giảm 889 tỷ đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn do tất toán các hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng Techcombank &



VPbank. Đồng thời Sài Đồng tăng 188 tỷ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác do tăng khoản đầu tư vào Đồng Phú Hưng 28.5 tỷ và phân loại lại khoản đầu tư vào Nam Hà Nội 159 tỷ.

**Nguồn vốn:**

Biến động nguồn vốn trong năm của Công ty phân bố đều cho nợ ngắn hạn, nợ dài hạn, chi tiết như sau:

Năm 2015 nợ ngắn hạn giảm 2.868 tỷ cụ thể là:

- Phải trả ngắn hạn khác giảm 2.989 tỷ
- Vay ngắn hạn tăng 189 tỷ đồng
- Phải trả người bán giảm 107 tỷ đồng
- Người mua ứng trước tăng 13 tỷ đồng
- Thuế và các khoản phải nộp giảm 159 tỷ đồng
- Chi phí phải trả giảm 819 tỷ đồng

Về nợ dài hạn: Trong năm 2015 Công ty đã thanh toán 380 tỷ gốc vay Vietinbank và chuyển sang nợ ngắn hạn 180 tỷ nên tổng nợ vay và thuê tài chính giảm 560 tỷ.

Vốn chủ sở hữu của Công ty năm 2015 giảm 463 tỷ do trong năm Công ty đã thực hiện chia cổ tức 999 tỷ làm giảm vốn chủ và lợi nhuận sau thuế là 536 tỷ làm tăng vốn chủ.

**Chia cổ tức:**

Trong năm 2015, tổng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đạt gần 1.080 tỷ đồng, toàn bộ lợi nhuận còn lại dự kiến sẽ bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

**Thuế nộp ngân sách Nhà nước:**

- Tính đến hết năm 2015, Công ty đã nộp 6.126 tỷ đồng bằng tiền mặt tiền sử dụng đất cho dự án Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, số tiền sử dụng đất còn lại được bù trừ và dự án làm đường BT giai đoạn 1 là 504 tỷ đồng và BT giai đoạn 2 là 406 tỷ đồng.
- Tổng số thuế TNDN phải nộp nhà nước của Công ty trong năm nay là 22 tỷ đồng, số đã nộp là 11 tỷ đồng, còn phải nộp 11 tỷ đồng.
- Trong năm 2015 công ty đã được hoàn 82 tỷ thuế VAT làm cho số thuế VAT được khấu trừ đến 31/12/2015 là 10 tỷ.
- Các loại thuế khác phải nộp trong năm 2015 là 10 tỷ đồng và Công ty cũng đã hoàn tất nghĩa vụ nộp của các khoản thuế này trong năm.

**Thù lao cho các thành viên HĐQT và BGD:**

Tổng số tiền thù lao của các thành viên HĐQT và BGD trong năm 2015 là 585.638.565 đồng.

**4. DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI**

### Vinhomes Riverside



Vinhomes Riverside nằm trên khu đất rộng hơn 183 ha trải rộng trên ba phường Việt Hưng, Phúc Lợi và Giang Biên của Quận Long Biên, Hà Nội. Cách Hồ Hoàn Kiếm chưa đầy 6,5 km, cách đường cao tốc lên cầu Vĩnh Tuy và cầu Chương Dương 2,3 km và 5,5 km, dự án có thể kết nối linh hoạt với các công trình trọng điểm của Thủ đô. Dự án nằm giữa sông Đuống và sông Hồng tiếp giáp với Quốc lộ 5, kết nối Hà Nội với các tỉnh thành lân cận bao gồm Hải Phòng, Bắc Ninh, Hưng Yên và Quảng Ninh. Dự án là một khu phức hợp gồm nhiều biệt thự cao cấp, TTTM sang trọng, trung tâm ẩm thực và hội nghị đẳng cấp quốc tế và trường học quốc tế, các công trình vui chơi giải trí công cộng, tổ hợp thể thao và spa, tạo ra một không gian sống, nghỉ ngơi và giải trí lý tưởng cho cộng đồng. Đến thời điểm 31/12/2015, hầu hết các hạng mục của dự án đã được hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động.

### Vinhomes Gardenia

Lấy cảm hứng từ hình tượng hoa nhài tây với sắc trắng tinh khôi và hương thơm thanh khiết, Vinhomes Gardenia với quy mô 17,6 ha tọa lạc tại khu vực đắc địa được ví như “trái tim của Thăng Long rồng vàng”, nơi hội tụ năng lượng, vượng khí và tài lộc. Dự án dự kiến sẽ trở thành tâm điểm xanh và biểu tượng cảnh quan mới nơi cửa ngõ phía Tây Hà Nội – “trung tâm hành chính, chính trị và giáo dục mới” của Thủ đô và sở hữu hạ tầng hiện đại cũng như tiềm năng phát triển hàng đầu cả nước.

Với thế mạnh nằm ngay các trục giao thông huyết mạch: đường Phạm Hùng chạy xuyên thành phố và kết nối với đường vành đai 3, đường Lê Đức Thọ, đường Hàm Nghi... cũng như tuyến đường sắt trên cao Nhổn – Ga Hà Nội, Vinhomes Gardenia kết nối dễ dàng tới các khu vực trọng yếu của thành phố cũng như ngoại thành.



Theo thiết kế cập nhật tại 31/12/2015, dự án dự kiến có tổng diện tích sàn xây dựng (GFA) 527.881 m<sup>2</sup> với chi tiết các hạng mục như sau:

<b>Cấu phần</b>	<b>GFA (m<sup>2</sup>)</b>
Biệt thự, Biệt thự liền kề & Shophouse	196.366
Căn hộ	242.259
Thương mại dịch vụ	14.518
Trường học	15.912
Bãi đỗ xe	48.826
Khác	10.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>527.881</b>

Dự án được chia thành 2 Phân khu: The Arcadia và Botanica. Phân khu The Arcadia bao gồm 3 tòa căn hộ đẳng cấp vây quanh bể bơi chính độc đáo được tạo hình theo đóa nhài tây bùng nổ. Các căn hộ The Arcadia sở hữu thiết kế đột phá với tầm nhìn thoáng rộng, nhiều khe sáng trong căn hộ cũng như tại hành

lang. Trong khi đó, phân khu The Botanica bao gồm các hạng mục biệt thự, biệt thự liền kề và shophouses, cung cấp lựa chọn đa dạng tùy thuộc vào nhu cầu sở hữu của khách hàng.

Dự án được triển khai xây dựng đầu năm 2016 và những hạng mục đầu tiên sẽ được hoàn thành, bàn giao từ Q4/2016. Do dự án đang trong quá trình triển khai, các thông tin và số liệu nêu trên có thể còn thay đổi.

### **Khu công viên hồ điều hòa Mai Dịch**

Dự án có diện tích 15 ha nằm tại phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy và phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, bao gồm Công viên cây xanh và hồ điều hòa và đường Quy hoạch. Đây là dự án BT với mục tiêu điều hòa môi trường sinh thái trong khu vực.

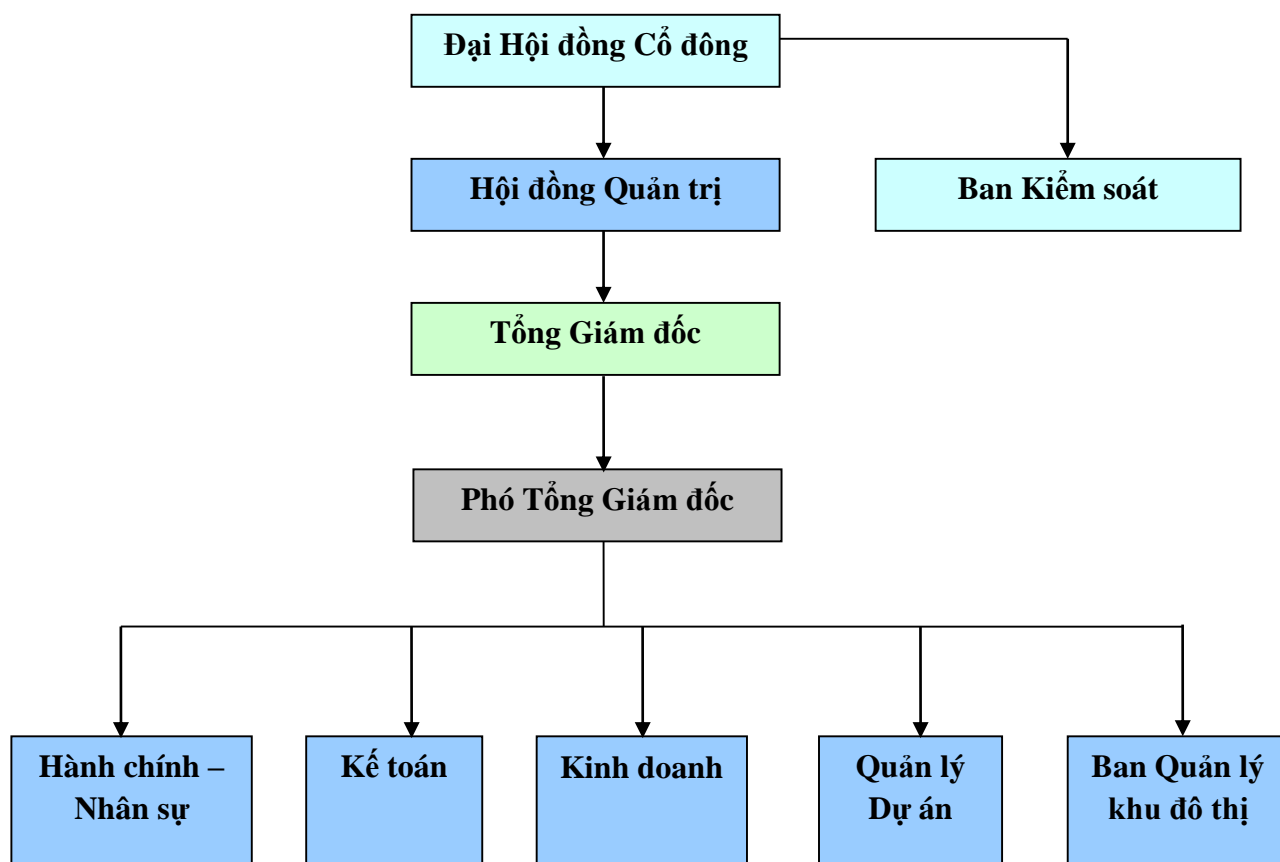
## **5. PHƯƠNG HƯỚNG VÀ KẾ HOẠCH HÀNH ĐỘNG NĂM 2016**

Bước sang năm 2016, CTCP Sài Đồng sẽ tiếp tục nâng cao chất lượng các công trình, cơ sở hạ tầng và dịch vụ tại Vinhomes Riverside để xứng đáng là một trong những khu đô thị đáng sống nhất Việt Nam. Gia tăng thêm các tiện ích sống cao cấp cho cư dân như đầu tư khu Spa cao cấp tại Almaz, tổ chức thường xuyên các hoạt động gắn kết cộng đồng. Ngoài ra, Công ty cũng chú trọng đẩy mạnh chất lượng dịch vụ tại Khu ẩm thực và Hội nghị đẳng cấp quốc tế Almaz, tổ chức đa dạng các sự kiện nổi bật, hội nghị quan trọng, phát triển các chương trình sản phẩm để thu hút khách hàng, tăng cường quảng bá thương hiệu.

Nối tiếp thành công của dự án đầu tay Vinhomes Riverside, Công ty tiếp tục tập trung mọi nguồn lực để triển khai thành công dự án Vinhomes Gardenia, hướng tới tạo lập những công trình đẳng cấp và xứng tầm cho Thủ đô Hà Nội nói riêng và Việt Nam nói chung.

## IV. QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

### 1. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY



### 2. Tóm tắt lý lịch Ban điều hành

#### Hội đồng Quản trị

##### Ông Phạm Thiếu Hoa – Chủ tịch HĐQT

Ông Phạm Thiếu Hoa là Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh. Từ năm 1987 đến 2002, ông phụ trách công tác xuất nhập khẩu tại Công ty Leaprodexim Vietnam. Từ năm 2003 đến 2005, ông giữ chức vụ Phó Giám đốc kinh doanh – Tập đoàn Technocom – Ukraina. Từ tháng 12/2005 đến nay, ông giữ chức vụ Giám đốc phát triển dự án tại Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Tháng 6/2015, Ông được bầu giữ vị trí Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

##### Bà Trần Hoài An – Thành viên HĐQT

Bà Trần Hoài An là Cử nhân ngoại ngữ và Cử nhân kinh tế. Từ năm 2006 đến nay, bà công tác tại Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Từ tháng 9/2009 đến nay, bà được bổ nhiệm làm Tổng Giám đốc – CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng. Tháng 6/2015, bà Trần Hoài An được bầu giữ vị trí thành viên HĐQT, đồng thời bà vẫn giữ chức vụ Tổng Giám đốc của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng.

##### Bà Mai Hương Nội – Thành viên HĐQT

Bà Mai Hương Nội là Cử nhân kinh tế. Từ năm 2006 đến nay, bà công tác tại Tập đoàn Vingroup. Từ tháng 02 năm 2015 đến nay, bà được bầu vào vị trí thành viên HĐQT và tại kỳ họp ĐHCĐ thường niên năm 2015, bà tiếp tục giữ vị trí thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2015- 2020 của Công ty cổ phần Đầu tư và

Phát triển Đô thị Sài Đồng. Ngoài ra, bà Mai Hương Nội còn nắm giữ một số chức vụ trong các công ty thuộc hệ thống của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

#### **Bà Ngô Mai Chi – Thành viên HĐQT**

Bà Ngô Mai Chi là Thạc sĩ quản trị kinh doanh, từ năm 2006 -2010, bà công tác tại Tập đoàn Vingroup, từ 2010 đến nay bà giữ chức vụ Trưởng phòng Thủ tục Công ty Kinh doanh Bất động sản Vinhomes thuộc Tập đoàn Vingroup. Tháng 6/2015, Bà Ngô Mai Chi được bầu là thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2015 – 2020 của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng.

#### **Bà Võ Thị Phương Thảo – Thành viên HĐQT**

Bà Võ Thị Phương Thảo là Cử nhân ngoại ngữ, từ năm 1995 – 2009, bà công tác tại Tập đoàn Technocom – Ucraina. Từ năm 2010 đến nay, công tác tại Tập đoàn Vingroup. Tháng 6/2015, bà được bầu là thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2015 – 2020 của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

#### *Ban Kiểm soát*

#### **Bà Trần Thanh Mai – Trưởng Ban Kiểm soát**

Bà Trần Thanh Mai là Cử nhân kinh tế, Thành viên Hiệp hội Kế toán Công chứng Anh (ACCA). Từ năm 1991 đến 1996, bà là Kiểm toán viên cao cấp tại Công ty TNHH Ernst & Young Vietnam. Từ năm 1996 đến 2005, bà là Giám đốc Tài chính tại Công ty TNHH Shell Gas Hải Phòng. Từ năm 2005 đến 2009, bà là Kế toán trưởng tại Công ty TNHH Nortel Việt Nam. Từ năm 2009 đến nay, bà là Trưởng phòng Quản lý Kế toán tại Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Thành viên Ban kiểm soát CTCP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia và Thành viên Ban kiểm soát CTCP Vinpearl. Tháng 6/2015, bà được bầu tiếp tục giữ vị trí Trưởng Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2015 – 2020 của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng.

#### **Ông Nguyễn Minh Đức – Thành viên Ban Kiểm soát**

Ông Nguyễn Minh Đức là Cử nhân kinh tế. Từ năm 2006 đến năm 2010, ông là chuyên viên Tài chính Dự án tại CTCP Vincom (nay đổi tên là Tập đoàn Vingroup – Công ty CP). Tháng 6/2015, ông Nguyễn Minh Đức được bầu giữ vị trí thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2015 – 2020 của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

#### **Ông Đinh Ngọc Lân – Thành viên Ban Kiểm soát**

Ông Đinh Ngọc Lân là Cử nhân kinh tế. Từ năm 1996 đến 12/2007, ông là Kiểm toán viên – Kiểm toán Nhà nước. Từ 12/2007 đến 05/2008, ông là Phó trưởng Phòng Kiểm toán DNNN– KTNN Khu vực I. Từ tháng 5 năm 2008 đến nay, ông là Trưởng phòng Kiểm toán nội bộ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Từ tháng 10/2011 đến nay, ông là Thành viên Ban Kiểm soát Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Từ tháng 3/2014 đến nay, ông là thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Vinpearl. Từ tháng 11/2014 đến nay, ông Đinh Ngọc Lân được bầu vào thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị

Sài Đồng. Tại kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2015, ông tiếp tục giữ vị trí thành viên BKS nhiệm kỳ 2015- 2020 của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

#### *Ban Giám đốc*

**Bà Trần Hoài An – Tổng Giám đốc** (*xem thông tin ở trên*)

**Bà Nguyễn Thị Hoài – Kế toán trưởng**

Bà Nguyễn Thị Hoài là Cử nhân kinh tế. Từ năm 2001 đến 2004, Bà làm Kế toán tổng hợp tại Công ty máy tính Vĩnh Trinh. Từ năm 2007 đến 2008, bà là Kế toán trưởng Công ty Máy tính Toàn Thắng. Từ năm 2007 đến 2010, bà là Giám đốc Tài chính, Kế toán trưởng tại Tập đoàn TMS. Từ năm 2011 đến 2013, bà là Kế toán trưởng Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản SeABank. Từ tháng 1/2014, bà là Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Sài Đồng.

### **3. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Trong năm 2015, Hội đồng Quản trị giám sát hoạt động của Ban Giám đốc Công ty trong các công tác chính sau:

- Giám sát công tác chỉ đạo và triển khai thực hiện Dự án của Công ty nhằm đẩy nhanh tiến độ hoàn thành đúng thời hạn đã đưa ra;
- Giám sát công tác lập Báo cáo thường niên, Báo cáo tài chính năm của Công ty đúng theo quy định;
- Chủ trì, chỉ đạo tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 vào ngày 18/6/2015;
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định;
- Giám sát hoạt động quản lý của Ban Giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra trong năm 2016.

Hội đồng quản trị chưa lập các tiêu ban trực thuộc Hội đồng quản trị. Trong năm 2015, Hội đồng quản trị đã ban hành 11 Nghị Quyết, bao gồm các nội dung:

- Việc họp thường niên năm 2015;
- Chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng các khoản đầu tư;
- Phê duyệt dự án đầu tư;
- Phê duyệt các khoản vay, thế chấp tài sản, cấp bảo lãnh và chuyển giao nghĩa vụ nợ ;
- Chi trả cổ tức bằng tiền mặt từ lợi nhuận sau thuế lũy kế;
- Cử người đại diện quản lý vốn góp trong các công ty đầu tư.

### **4. BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT**

***Đánh giá tình hình tài chính của Công ty***

Ban Kiểm soát thống nhất với các nội dung của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2015 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2015, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2015 đến 31/12/2015, phù hợp với các quy định của hệ thống kế toán hiện hành.

***Đánh giá việc tuân thủ pháp luật, thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông (“ĐHĐCĐ”) và Hội đồng Quản trị (“HĐQT”)***

Ban Kiểm soát đánh giá các hoạt động của Công ty trong năm 2015 phát triển an toàn, bền vững, tuân thủ theo đúng pháp luật hiện hành. Việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHCĐ và HĐQT cũng được giám sát chặt chẽ, đảm bảo đúng định hướng đề ra. Trong phạm vi quyền hạn, trách nhiệm của mình, Ban Kiểm soát đánh giá HĐQT, Ban Giám đốc và các phòng ban liên quan đã tổ chức thực hiện tốt và không để xảy ra thiếu sót hay vi phạm nào lớn ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty.

***Công tác giám sát, kiểm tra thực hiện quy chế quản trị nội bộ Công ty***

Nhờ việc thực hiện nghiêm túc quy chế quản trị công ty, HĐQT đã chủ động trong việc giám sát và điều hành kịp thời chiến lược kinh doanh cũng như các quyết sách cụ thể liên quan đến hoạt động của Công ty. Trong năm qua, Ban Kiểm soát cũng đã đẩy mạnh kiểm tra, kiểm soát việc tuân thủ quy chế hoạt động, nâng cao chất lượng cũng như tính độc lập của hoạt động kiểm soát, đặc biệt là với các giao dịch trọng yếu và giao dịch với các bên liên quan.

**5. THAY ĐỔI NHÂN SỰ CỦA HĐQT, BKS VÀ BGD**

Ngày 18/6/2015, tại ĐHCĐ thường niên 2016, bầu HĐQT và BKS nhiệm kỳ mới 2015 – 2020  
HĐQT gồm các Ông/bà có tên dưới đây:

1. Bà Mai Hương Nội
2. Ông Phạm Thiều Hoa
3. Bà Trần Hoài An
4. Bà Ngô Mai Chi
5. Bà Võ Thị Phương Thảo

Chủ tịch HĐQT: Ông Phạm Thiều Hoa

BKS gồm các Ông/bà có tên dưới đây:

1. Ông Nguyễn Minh Đức
2. Bà Trần Thanh Mai
3. Ông Đinh Ngọc Lâm

Trưởng Ban Kiểm soát: Bà Trần Thanh Mai



## 6. QUẢN TRỊ RỦI RO

Tại CTCP Sài Đồng, Ban lãnh đạo luôn phối hợp chặt chẽ với các phòng ban chuyên môn để quản trị rủi ro. Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Một số rủi ro chính có thể ảnh hưởng trực tiếp tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty như sau:

### Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Với nền kinh tế còn phải đối mặt với nhiều khó khăn như Việt Nam và Chính phủ còn nhiều thay đổi về chính sách tiền tệ, chính sách ngoại hối, Ban giám đốc công ty đặc biệt quan tâm chú trọng đến việc quản lý và phòng ngừa rủi ro thị trường.

Rủi ro thị trường bao gồm:

- Rủi ro lãi suất: do những biến động của lãi suất thị trường tiền tệ trong nước và quốc tế.
- Rủi ro ngoại tệ: do những biến động của tỷ giá hối đoái.
- Rủi ro về giá cổ phiếu: do tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư.
- Rủi ro về giá hàng hóa: do biến động giá cả thị trường của các loại vật tư, công cụ, dụng cụ.

### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng cũng như các khoản cho vay.

Ban Giám đốc Công ty lên phương án trích lập dự phòng cho các khoản phải thu khách hàng dựa trên đánh giá chất lượng tín dụng của từng khách hàng. Tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

### Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Ban giám đốc quản trị rủi ro thanh khoản thông qua việc sắp xếp các hợp đồng tín dụng dài hạn từ ngân hàng và các khoản trái phiếu doanh nghiệp dài hạn để đảm bảo các khoản vay/trái phiếu này sẽ được hoàn trả sau khi hoàn thành và đưa các dự án bất động sản vào hoạt động.

**Rủi ro khác**

Các rủi ro khác về cơ bản là những rủi ro bất khả kháng, bao gồm nhưng không giới hạn ở các rủi ro về lũ lụt, động đất, núi lửa, bạo động, chiến tranh, đình công... sẽ có thể gây ra những thiệt hại, mất mát to lớn về con người, tài sản cũng như ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của các doanh nghiệp, trong đó có CTCP Sài Đồng.

**7. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG & THAY ĐỔI SỞ HỮU CỦA CÁC CỔ ĐÔNG CHỦ CHÓT**

*Cơ cấu cổ đông (tại thời điểm 04/03/2016)*

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Giá trị (x10.000 đồng)	Tỷ lệ	Giá trị (x10.000 đồng)	Tỷ lệ	Giá trị (x10.000 đồng)	Tỷ lệ
<i>Cổ đông cá nhân</i>	6.203.500	5,17%	27.400	0,02%	6.230.900	5,19%
Từ 5% trở lên	0	0%	0	0%	0	0%
Dưới 5%	6.203.500	5,17%	27.400	0,02%	6.230.900	5,19%
<i>Cổ đông pháp nhân</i>	113.472.900	94,57%	292.000	0,24%	113.764.900	94,81%
Từ 5% trở lên	113.472.900	94,57%	292.000	0,24%	112.764.900	94,81%
Dưới 5%	0	0%	0	0%	0	0%
Cổ phiếu Quỹ	0	0%	0	0%	0	0%
<b>Tổng cộng</b>	<b>119.676.400</b>	<b>99,74%</b>	<b>319.400</b>	<b>0,26%</b>	<b>119.995.800</b>	<b>100%</b>

*Tỷ lệ sở hữu của cổ đông nội bộ (tại thời điểm 31/12/2015)*

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>				
1	Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch HĐQT	0	0%
2	Mai Hương Nội	Thành viên HĐQT	0	0%

3	Trần Hoài An	Thành viên HĐQT	0	0%
4	Ngô Mai Chi	Thành viên HĐQT	0	0%
5	Võ Thị Phương Thảo	Thành viên HĐQT	0	0%
<b>BAN GIÁM ĐỐC</b>				
1	Trần Hoài An	Tổng Giám đốc	0	0%
2	Nguyễn Thị Hoài	Kế toán trưởng	0	0%
<b>BAN KIỂM SOÁT</b>				
1	Trần Thanh Mai	Trưởng Ban	0	0%
2	Nguyễn Minh Đức	Thành viên	0	0%
3	Đình Ngọc Lân	Thành viên	0	0%

**Sở hữu của cổ đông lớn (tại thời điểm 31/12/2015)**

STT	Cổ đông lớn	Số lượng cổ phần năm giữ	Tỷ lệ
1	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	112.800.300	94%

**Giao dịch của các thành viên chủ chốt (HĐQT, Ban kiểm soát, Ban giám đốc):**

Không phát sinh

**Giao dịch của những cá nhân có liên quan đến các thành viên chủ chốt:**

Không phát sinh

**Giao dịch cổ phiếu của cổ đông lớn**

Không phát sinh

## V. QUẢN LÝ NHÂN LỰC

### 1. Cơ cấu nhân sự

Số lượng CBNV của Công ty tính đến 31/12/2015 có 4 người và có cơ cấu như sau:

Thời gian	Số lượng CBNV (người)	Giới tính		Trình Độ		
		Nam	Nữ	Trên Đại học	Đại học	Dưới Đại học
31/12/2015	04	0	4	1	3	0

Trong năm 2013, theo kế hoạch chuyển đổi của Tập đoàn Vingroup từ hình thức quản trị tập trung theo chức năng sang hình thức quản trị theo hoạt động kinh doanh dưới mô hình các Công ty hoạt động độc lập theo ngành nghề, nguồn nhân lực của Công ty có sự thay đổi đáng kể, do từ tháng 10/2013, số lượng lớn các CBNV đang làm việc tại các dự án do Công ty làm chủ đầu tư đã được điều chuyển ký Hợp đồng lao động với các Công ty vận hành theo các ngành nghề. Công ty chỉ giữ lại số lượng CBNV chủ chốt để kiểm soát hoạt động của các dự án và nghiên cứu phát triển các dự án mới. Thu nhập bình quân thực lĩnh năm 2015 của CBNV của Công ty là 22.552.480 đồng/tháng.

### 2. Chính sách đối với người lao động

#### Chế độ làm việc

*Thời gian làm việc, nghỉ ngơi:* Công ty tổ chức làm việc 8h/ngày, 5,5 ngày/tuần. Khi có yêu cầu để bảo đảm tiến độ, chất lượng trong các hoạt động kinh doanh, dịch vụ, Công ty có thể yêu cầu CBNV làm thêm giờ và thực hiện các chế độ đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động ngoài việc đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của pháp luật.

CBNV được hưởng chế độ nghỉ Lễ, nghỉ phép có hưởng nguyên lương theo đúng quy định của Luật Lao động.

*Điều kiện làm việc:* Với cam kết xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, một mái nhà chung an toàn để CBNV có thể yên tâm cống hiến, phát huy tối đa năng lực của bản thân, Công ty đã bố trí văn phòng làm việc cho CBNV rộng rãi, khang trang. CBNV được cấp phát đồng phục, trang thiết bị làm việc hiện đại, được kiểm tra sức khỏe định kỳ. Đối với CBNV trực thuộc khối dịch vụ, Công ty trang bị đầy đủ phương tiện, thiết bị bảo hộ lao động, vệ sinh lao động. Các nguyên tắc an toàn lao động luôn được tuân thủ nghiêm ngặt trong toàn Công ty.

#### Chính sách tuyển dụng, đào tạo

*Tuyển dụng:* Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút và chào đón tất cả những ứng viên đang quan

tâm tìm kiếm một môi trường làm việc năng động, tốc độ, sáng tạo và hiệu quả – nơi mỗi cá nhân có thể tự do sáng tạo, phát huy tối đa khả năng và kiến thức chuyên môn.

Tùy theo từng vị trí cụ thể sẽ có những tiêu chuẩn bắt buộc riêng, song tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu chính như: có trình độ chuyên môn cơ bản, có quyết tâm phát triển nghề nghiệp, có tinh thần trách nhiệm và tính kỷ luật cao. Cán bộ quản lý phải là những người phát huy được đầy đủ các giá trị cốt lõi của Tập đoàn Vingroup "**TÍN – TÂM – TRÍ – TỐC – TINH – NHÂN**", thể hiện tâm huyết, bản lĩnh vững vàng, dám nghĩ, dám làm, dám chịu trách nhiệm, có năng lực tổ chức và quản lý tốt. Đối với các vị trí quản lý cấp cao, các yêu cầu tuyển dụng khá khắt khe với các tiêu chuẩn bắt buộc về kinh nghiệm công tác, khả năng tư duy logic, phán đoán nhanh nhạy, phân tích và giải quyết vấn đề hiệu quả.

*Đào tạo:* Công ty đã đặc biệt chú trọng đến công tác phát triển nguồn nhân lực thông qua việc triển khai hiệu quả chính sách đào tạo, nâng cao hiểu biết, trình độ nghiệp vụ cho CBNV. Tất cả các khóa đào tạo đều được cung cấp cho CBNV miễn phí. Đào tạo không những với mục đích nâng cao trình độ cho CBNV, để mỗi thành viên đều trở thành một đại diện xứng đáng của Công ty trong bất cứ hoàn cảnh nào mà thông qua hệ thống đào tạo, Công ty sẽ góp phần vào việc nâng cao chất lượng nhân sự của các doanh nghiệp Việt Nam nói chung.

*Các hình thức đào tạo chính:*

- Đào tạo trên lớp học (đào tạo tại từng Cơ sở, đào tạo tập trung tại từng Khu vực);
- Đào tạo qua công việc, bao gồm đào tạo tại chỗ (ngay tại vị trí làm việc của CBNV) và đào tạo chéo (CBNV được cử sang học và làm việc tại các bộ phận khác hoặc công ty con cùng Tập đoàn để trang bị thêm kiến thức và rèn luyện kỹ năng làm việc);
- Cử CBNV đi học các khóa đào tạo ngắn hạn hoặc dài hạn, tham dự hội nghị, hội thảo chuyên đề, tổ chức các chuyến đi tham quan (study tour), giao lưu, học hỏi để tìm hiểu các kiến thức, kinh nghiệm, sáng kiến đã được kiểm nghiệm bằng thực tế.
- Các khóa đào tạo bắt buộc:
  - o Đào tạo định hướng (về Văn hóa doanh nghiệp, Nội quy, Hệ thống Quy định, Quy chế, các kiến thức chung về sản phẩm/dịch vụ của Công ty, các kiến thức chung về Phòng cháy chữa cháy, An toàn lao động);
  - o Đào tạo kỹ năng nghề (chuỗi các khóa đào tạo kỹ năng phục vụ trong ngành du lịch, khách sạn, dịch vụ);
  - o Đào tạo kỹ năng mềm (kỹ năng giao tiếp, kỹ năng bán hàng chuyên nghiệp, kỹ năng tư vấn khách hàng, kỹ năng đàm phán); và
  - o Đào tạo kỹ năng quản lý cơ bản (kỹ năng giám sát, kỹ năng quản lý nhân sự, kỹ năng giao việc và đánh giá).

- Các khóa đào tạo khác: Tùy theo đặc thù công việc của mỗi vị trí công tác, các khóa đào tạo nghiệp vụ chuyên môn được tổ chức thường xuyên để bổ sung, cập nhật kiến thức, nâng cao trình độ hiểu biết và kỹ năng nghiệp vụ cho mỗi CBNV. Các khóa đào tạo được các Cán bộ Lãnh đạo, Cán bộ quản lý tại Công ty hoặc các chuyên gia cao cấp từ các tổ chức đào tạo chuyên nghiệp, uy tín trong và ngoài nước trực tiếp giảng dạy.

### **Chính sách lương, thưởng, phúc lợi**

Công ty đã xây dựng chính sách lương, thưởng phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của CBNV nhằm ghi nhận đúng mức năng lực và kết quả công việc của từng cá nhân, đồng thời tạo động lực khuyến khích CBNV phát huy năng lực, trách nhiệm để nâng cao năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc.

*Lương, Bảo hiểm:* Công ty luôn duy trì mức lương cho CBNV cao hơn so với mặt bằng lương chung của các doanh nghiệp trong cùng lĩnh vực trên thị trường. Trong năm 2015, Công ty thực hiện các đợt tăng lương cho CBNV dựa trên kết quả công việc và mức độ đóng góp của từng CBNV đối với Công ty. Nhằm thu hút nhân tài, Công ty có chính sách lương đặc biệt cạnh tranh đối với các nhân sự giỏi, có nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực liên quan, một mặt để giữ chân CBNV lâu dài, mặt khác để “chiêu hiền đãi sĩ”, thu hút nhân lực giỏi từ nhiều nguồn khác nhau về làm việc cho Công ty.

Việc trích nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, Công ty còn mua thêm Bảo hiểm sinh mạng, tai nạn cá nhân 24/24h cho toàn thể CBNV.

*Khen thưởng:* Công ty đã xây dựng và áp dụng chính sách Khen thưởng theo đó mọi CBNV có thành tích, đóng góp vào hiệu quả hoạt động của bộ phận đều phải được ghi nhận, biểu dương và khen thưởng. Chính sách Khen thưởng với các nội dung và hình thức khen thưởng chi tiết đã được phổ biến tới tất cả các Cán bộ Lãnh đạo, Cán bộ quản lý và toàn thể CBNV để tổ chức thực hiện.

#### *Các loại hình khen thưởng chính:*

- Khen thưởng thành tích đột xuất: Khen thưởng các cá nhân có thành tích xuất sắc trong công việc, góp phần mang lại lợi ích về kinh tế hoặc góp phần nâng cao hiệu quả công việc của bộ phận, nâng cao uy tín, hình ảnh của Công ty. Khen thưởng các cá nhân/tập thể tích cực tham gia các hoạt động văn thể, xây dựng văn hóa của Công ty;
- Khen thưởng thành tích khi kết thúc dự án/chiến dịch: Khen thưởng các cá nhân/tập thể tham gia tích cực và hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao, góp phần tạo ra thành công chung của mỗi dự án/chiến dịch;

- Khen thưởng sáng kiến: Khen thưởng các cá nhân có sáng kiến mang lại lợi ích cho Công ty, có các đề xuất cải tiến mới góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh, của bộ phận, nâng cao hình ảnh, uy tín của Công ty;
- Khen thưởng gương “Người tốt việc tốt”: ngăn chặn được thảm họa hoặc xử lý tốt với tình huống khẩn cấp; dũng cảm cứu người trong điều kiện nguy hiểm, trả lại tài sản nhặt được, phát hiện và ngăn chặn những hành vi vi phạm nội quy, qui định, các nguyên tắc và giá trị cốt lõi của Công ty;
- Khen thưởng thành tích định kỳ: Khen thưởng cá nhân xuất sắc của Tháng; Khen thưởng thành tích cá nhân/ tập thể cuối năm; Khen thưởng thành tích thi đua nhân dịp kỷ niệm ngày thành lập Công ty.

*Các hình thức khen thưởng:* Tặng Giấy khen/ Bằng khen cấp Cơ sở, tặng Giấy khen/ Bằng khen cấp Công ty, tặng thưởng tiền mặt, tặng thưởng chuyến du lịch trong hoặc ngoài nước, đề bạt, nâng lương trước hạn.

*Phúc lợi:* Công ty đặc biệt quan tâm đến quyền lợi và đời sống tinh thần cho toàn thể CBNV. Chính sách phúc lợi đã được xây dựng rất chi tiết, thường xuyên được Ban Lãnh đạo Công ty nghiên cứu, điều chỉnh, bổ sung nhằm duy trì chế độ phúc lợi cho CBNV ở mức cao, qua đó góp phần tạo động lực làm việc, khích lệ CBNV đóng góp nhiều hơn nữa cho sự phát triển của Công ty.

Theo chính sách phúc lợi của Công ty, CBNV được tặng quà vào những sự kiện quan trọng của mỗi cá nhân như sinh nhật/ kết hôn/ sinh con, được thăm hỏi, tặng quà khi ốm đau. Vào các dịp lễ như Tết Dương lịch, Tết Âm Lịch, Ngày Quốc tế Phụ nữ, Ngày Giải phóng miền Nam, thống nhất Đất nước 30/4, Quốc tế lao động 1/5, Ngày Phụ nữ Việt Nam, Ngày Quốc tế thiếu nhi, Rằm Trung thu, Ngày Quốc Khánh, Ngày kỷ niệm thành lập Công ty. CBNV được tặng quà, được tham gia các hoạt động Lễ hội, sinh hoạt tập thể với qui mô tổ chức chuyên nghiệp và hoành tráng. Vào dịp hè, Công ty tổ chức cho CBNV cùng gia đình đi tham quan, nghỉ mát. Đặc biệt, Công ty xây dựng chính sách khen thưởng cho con em CBNV đạt thành tích cao trong học tập, thể thao, nghệ thuật, tổ chức trại hè kèm các chương trình đào tạo kỹ năng sống cho các cháu. Những phần thưởng này đã luôn là động lực để các cháu phấn đấu nỗ lực hơn nữa, đem lại niềm tự hào cho bố mẹ các cháu và cũng góp phần tạo thêm động lực để các bố mẹ đóng góp nhiều hơn nữa cho sự phát triển của Công ty

## VII. TÓM TẮT BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2015

### 1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.866.809.039.369</b>	<b>4.379.621.579.906</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>18.714.197.516</b>	<b>49.226.318.005</b>
111	1. Tiền		15.714.197.516	45.226.318.005
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.000.000.000	4.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>747.596.757.255</b>	<b>612.900.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		747.596.757.255	612.900.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.789.311.594.294</b>	<b>2.419.437.550.393</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	175.630.262.560	295.464.197.853
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	125.094.455.650	292.102.759.569
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	29	1.336.898.900.000	1.594.096.857.937
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	162.706.603.741	248.792.362.691
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(11.018.627.657)	(11.018.627.657)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>1.208.211.181.142</b>	<b>1.127.054.226.362</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.208.211.181.142	1.127.054.226.362
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>102.975.309.162</b>	<b>171.003.485.146</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		5.826.810.159	2.538.553.867
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.544.526.689	76.359.683.389
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.498.724.424	-
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	31.2	92.105.247.890	92.105.247.890
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.523.410.161.053</b>	<b>5.908.213.397.327</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>967.499.594.015</b>	<b>973.042.216.478</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	965.250.183.870	970.603.115.402
222	Nguyên giá		1.063.824.220.116	1.021.693.792.314
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(98.574.036.246)	(51.090.676.912)
227	2. Tài sản cố định vô hình		2.249.410.145	2.439.101.076
228	Nguyên giá		2.873.822.500	2.511.542.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(624.412.355)	(72.441.424)
<b>240</b>	<b>II. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>243.971.768.133</b>	<b>183.887.935.728</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	243.971.768.133	183.887.935.728
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>188.082.776.109</b>	<b>4.563.913.647.433</b>



252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		-	3.674.730.081.718
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		188.082.776.109	-
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	889.183.565.715
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>123.856.022.796</b>	<b>187.369.597.688</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	112.605.423.723	187.369.597.688
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	11.250.599.073	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>5.390.219.200.422</b>	<b>10.287.834.977.233</b>

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.084.175.523.632</b>	<b>7.519.470.125.027</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.664.556.633.011</b>	<b>6.532.946.894.638</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	105.385.851.386	212.515.408.203
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		13.715.588.095	45.616.051
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	21.212.649.725	180.672.162.016
314	4. Phải trả người lao động		4.033.421.451	221.953.271
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16.1	359.223.813.632	1.178.351.336.583
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	1.327.685.308.722	4.317.140.418.514
320	7. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	18	833.300.000.000	644.000.000.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>419.618.890.621</b>	<b>986.523.230.389</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	16.2	21.491.447.978	21.491.447.978
337	2. Phải trả dài hạn khác		5.135.000.000	5.404.275.907
338	3. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	18	340.000.000.000	900.000.000.000
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		52.992.442.643	59.627.506.504
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.281.575.212.578</b>	<b>2.744.609.195.984</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>2.281.575.212.578</b>	<b>2.744.609.195.984</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	19	1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	19	1.843.750.000	1.843.750.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	19	1.079.773.462.578	1.542.807.445.984
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến		542.882.444.584	162.763.237.655

421b	<i>cuối kỳ trước</i> - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		536.891.017.994	1.380.044.208.329
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	20	24.468.464.212	23.755.656.222
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>5.390.219.200.422</b>	<b>10.287.834.977.233</b>

## 2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	392.459.664.758	8.077.521.894.087
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	(11.367.500.000)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	381.092.164.758	8.077.521.894.087
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(232.891.770.031)	(5.476.668.034.824)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		148.200.394.727	2.600.853.859.263
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	317.168.234.167	161.752.518.686
22	7. Chi phí tài chính	24	(164.322.437.442)	(703.649.720.329)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>(153.033.102.555)</i>	<i>(688.009.878.400)</i>
24	8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	12.1	358.301.563.900	(161.491.113.864)
25	9. Chi phí bán hàng		(6.197.375.605)	(48.392.479.568)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(99.861.694.116)	(159.935.854.804)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		553.288.685.631	1.689.137.209.384
31	12. Thu nhập khác	25	209.944.745	154.190.282.100

32	13. Chi phí khác	25	(5.059.486.963)	(22.146.293.180)
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(4.849.542.218)	132.043.988.920
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		548.439.143.413	1.821.181.198.304
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.2	(22.085.916.503)	(436.578.519.254)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	27.3	11.250.599.073	(4.242.056.023)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		537.603.825.984	1.380.360.623.028
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	21	536.891.017.994	1.380.044.208.329
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	22	712.807.990	316.414.699

### 3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>548.439.143.413</b>	<b>1.821.181.198.304</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		51.007.106.192	29.191.163.964
03	Các khoản dự phòng		-	36.910.458.095
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(675.285.557.187)	(223.179.107)
06	Chi phí lãi vay	24	153.033.102.555	688.009.878.400
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>77.193.794.973</b>	<b>2.575.069.519.656</b>
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		516.877.052.584	(159.374.413.993)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(81.156.954.780)	4.462.064.163.848
11	Giảm các khoản phải trả		(4.293.707.769.375)	(3.575.284.436.626)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		22.368.558.727	(101.510.245.584)

14	Tiền lãi vay đã trả		(696.500.922.451)	(299.945.293.618)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27.2	(189.611.135.088)	(511.979.251.644)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(4.644.537.375.410)</b>	<b>2.389.040.042.039</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(65.751.072.900)	(299.676.598.856)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi ngắn hạn		(659.398.900.000)	(1.989.474.000.000)
24	Thu hồi tiền cho vay và tiền gửi		1.671.083.666.395	1.552.293.072.990
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(28.500.000.000)	(2.314.110.811.685)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/bán công ty con		3.995.985.000.000	366.240.844.197
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		128.640.692.955	181.666.504.880
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>5.042.059.386.450</b>	<b>(2.503.060.988.474)</b>

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

<i>Mã số</i>	<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	Tiền thu từ đi vay		1.058.815.414.310	3.507.962.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.429.515.414.310)	(3.609.000.000.000)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(57.334.131.529)	(85.380.095.127)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(428.034.131.529)</b>	<b>(186.418.095.127)</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>(30.512.120.489)</b>	<b>(300.439.041.562)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>49.226.318.005</b>	<b>349.665.359.567</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>18.714.197.516</b>	<b>49.226.318.005</b>



**SAI DONG**

**Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng**

Số 7 Đường Bằng Lăng 1, khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside,

Phường Việt Hưng,

Quận Long Biên, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84 4) 39749261

Fax: (84 4) 39749262

Website: <http://saidongjsc.com>