

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



SAI DONG



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2016

MỤC LỤC

I. SÀI ĐỒNG 2016.....	3
1. Sự kiện nổi bật trong năm 2016.....	3
2. Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị.....	4
II. GIỚI THIỆU SÀI ĐỒNG.....	6
1. Tổng quan, Tầm nhìn, Sứ mệnh và Giá trị cốt lõi	6
2. Ngành nghề kinh doanh.....	7
3. Danh sách công ty thành viên đến 31/12/2016.....	10
4. Tóm tắt tình hình tài chính	10
5. Định hướng phát triển của Công ty	11
III. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2016 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2017	11
1. Tổng quan tình hình kinh tế năm 2016 và triển vọng năm 2017	11
2. Báo cáo Ban Giám đốc	12
3. Những thay đổi chủ yếu.....	13
4. Dự án đang triển khai	14
5. Chiến lược và kế hoạch hoạt động.....	15
IV. QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP	16
1. Mô hình quản trị công ty	16
2. Tóm tắt lý lịch Ban điều hành	16
3. Báo cáo Hội đồng Quản trị.....	18
4. Báo cáo Ban Kiểm soát	18
5. Thay đổi nhân sự của HĐQT, BKS và BGD.....	18
6. Quản trị rủi ro	19
7. Cơ cấu cổ đông và thay đổi sở hữu của các cổ đông chủ chốt	20
8. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	21
9. Giao dịch cổ phiếu quỹ.....	21
10. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty	21
V. QUẢN LÝ NHÂN LỰC.....	22
1. Cơ cấu nhân sự	22
2. Chính sách đối với người lao động.....	22

VI. TÓM TẮT BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2016	24
1. Bảng cân đối kế toán	24
2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	26
3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.....	27

I. SÀI ĐỒNG 2016

1. SỰ KIỆN NỔI BẬT TRONG NĂM 2016

Khởi công, mở bán và bàn giao dự án Vinhomes Gardenia

Vinhomes Gardenia được xây dựng trên khu đất hơn 17 ha thuộc Mỹ Đình, Hà Nội. Dự án có quy mô gồm hai phân khu : chung cư với 3 tòa cao 37 – 39 tầng và khu nhà thấp tầng gồm biệt thự, biệt thự liền kề & nhà phố thương mại. Dự án được thiết kế dựa trên hình tượng của đóa nhài tây thanh khiết, với các tiêu chí thiết kế xanh – trong lành – cân bằng do hai thương hiệu uy tín thế giới là CPG (Singapore) và West Green Design (Canada) tư vấn.

Với cam kết bảo đảm về tiến độ bàn giao và chất lượng xây dựng, sau gần 1 năm kể từ ngày khởi công, tính đến tháng 12 năm 2016, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (“Công ty” hoặc “Sài Đồng”) đã bàn giao được 84 / 364 căn biệt thự.

Khởi công dự án Vinhomes Skylake

Vinhomes Skylake là tổ hợp căn hộ, thương mại, văn phòng có quy mô hơn 2,3 ha thuộc khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội. Dự án gồm 3 tòa, cao 37– 42 tầng. Với lợi thế nằm bên hồ điều hòa rộng 19 ha thuộc công viên Cầu Giấy, thiết kế của Vinhomes Skylake mang “phong cách sống xanh dương” độc đáo, hòa trộn hoàn hảo của trời và nước.

Ngày 15/11/2016, Dự án Vinhomes Skylake đã chính thức khởi công xây dựng. Công ty TNHH Phát triển Công Viên Trung Tâm (“Công ty Công viên Trung Tâm”), một công ty con do Sài Đồng sở hữu 100% vốn góp, là chủ đầu tư của dự án.

2. THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi Quý Cổ đông,

Thay mặt Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) và Ban Lãnh đạo Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng, tôi xin gửi tới Quý Cổ đông lời chào trân trọng cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc, thành công!

Thưa Quý vị,

Năm 2016, kinh tế Việt Nam tăng trưởng 6,21%, thuộc nhóm những nước có mức tăng trưởng dẫn đầu châu Á. Nhiều chỉ số đã được cải thiện rõ rệt như môi trường kinh doanh tăng 9 bậc trong bảng xếp hạng toàn cầu, lãi suất duy trì ở mức ổn định, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài giải ngân tăng mạnh. Các tổ chức kinh tế quốc tế nhận định Việt Nam sẽ tiếp đà tăng trưởng trong tương lai.

Thị trường bất động sản cũng được hưởng lợi nhờ nền tảng vĩ mô ổn định. Thu nhập người dân ngày càng tăng lên, nhu cầu được thụ hưởng cuộc sống tiện nghi, không gian sống hiện đại, đẳng cấp tại những khu vực có vị trí đặc địa ngày càng lớn.

Trong bối cảnh đó, Công ty đã có một năm kinh doanh và phát triển dự án thành công. Doanh thu thuần hợp nhất đạt hơn 1.513 tỷ đồng, gấp 4 lần năm 2015. Lợi nhuận sau thuế đạt 802 tỷ đồng, tăng 49% so với năm 2015. Kết quả này là minh chứng cho chiến lược kinh doanh đúng đắn, hiệu quả, sáng tạo của Công ty trong năm 2016.

Dự án chính của Công ty năm 2016 là Vinhomes Gardenia đã bàn giao những căn biệt thự đầu tiên và đóng góp chủ yếu vào mức tăng trưởng kinh doanh. Với các ưu điểm về vị trí, thiết kế và hệ thống tiện ích, dự án đã nhanh chóng trở thành tâm điểm của thị trường bất động sản ngay tại thời điểm ra mắt và tiếp tục mở bán thành công các đợt tiếp theo.

Nổi tiếp thành công này, tháng 11/2016, Công ty đã bắt đầu triển khai Dự án mới là Vinhomes Skylake trong sự đón nhận tích cực của thị trường. Trong khi đó, dù đã đi vào vận hành 5 năm, Vinhomes Riverside vẫn giữ vững danh tiếng của khu đô thị “đáng sống bậc nhất Việt Nam” với quy mô hơn 3.000 cư dân. Công ty liên tục đầu tư nâng cấp hệ thống hạ tầng tiện ích và gia tăng hoạt động gắn kết cộng đồng nhằm duy trì, củng cố đẳng cấp sống hàng đầu Việt Nam của Vinhomes Riverside.

Trong lĩnh vực dịch vụ, Trung tâm Ẩm thực & Hội nghị Quốc tế Almaz (“Trung tâm Almaz”) đã có một năm kinh doanh sôi động, dần khẳng định là điểm tổ chức các sự kiện, hội nghị quan trọng và các hoạt động vui chơi giải trí lý tưởng bậc nhất Hà Nội. Với phương châm mang đến phong cách tận hưởng cuộc sống cao cấp, Trung tâm Almaz luôn chú trọng đẩy mạnh chất lượng dịch vụ, phát triển các chương trình, sản phẩm để đáp ứng nhu cầu khách hàng.

Thưa Quý Cổ đông,

Với những dự báo lạc quan cho nền kinh tế, cũng như đánh giá tích cực về nhu cầu của phân khúc căn hộ, biệt thự, đặc biệt tại các dự án có vị trí đặc địa, không gian sống tiện ích tại Hà Nội – năm 2017, Công ty sẽ tiếp tục phát huy các thế mạnh sẵn có.

Công ty sẽ tiếp tục vận hành và quản lý tốt khu đô thị Vinhomes Riverside và các khu nhà đã bàn giao của Vinhomes Gardenia, cũng như kinh doanh tốt Trung tâm Almaz và triển khai bán hàng tại dự án Vinhomes Skylake.

Cùng với sự đồng tình ủng hộ của Quý Cổ đông, chúng tôi tin tưởng sẽ hoàn thành các kế hoạch đề ra, tiến tới mục tiêu trở thành một trong những thương hiệu bất động sản có uy tín trên thị trường và gia tăng lợi ích lâu dài cho doanh nghiệp.

Thay mặt cho HĐQT, tôi xin gửi lời tri ân chân thành đến Quý khách hàng, Quý Cổ đông và đối tác đã đồng hành cùng Công ty trong mọi hoạt động. 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 THIỀU HOA

II. GIỚI THIỆU SÀI ĐỒNG

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

Tổng quan

Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0103040736 do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17/09/2009.

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, Công ty 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 Công ty được chính thức đăng ký giao dịch trên Sàn Giao dịch Chứng khoán của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM), với mã cổ phiếu SDI.

Công ty là thành viên của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Tập đoàn Vingroup”) và được thừa hưởng những lợi thế sẵn có về kinh nghiệm quản lý các dự án lớn, đội ngũ nhân sự năng động, trình độ chuyên môn cao, và đặc biệt là hệ sinh thái sản phẩm dịch vụ đẳng cấp và uy tín thương hiệu của Tập đoàn Vingroup.

Công ty đặt mục tiêu trở thành một trong những thương hiệu mạnh về bất động sản trên thị trường, mang lại cho cổ đông 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.

Công ty có trụ sở tại Số 7 Đường Bằng Lăng 1, khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: (84 4) 39749261

Fax: (84 4) 39749262

Website: <http://saidongjsc.com>

Tâm nhìn

Là công ty thành viên của Tập đoàn Vingroup, một trong những tập đoàn kinh tế tư nhân hàng đầu Việt Nam, 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.

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: Hải 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 16 ngày 01 tháng 04 năm 2016)

- 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 khoẻ 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: coca cola, pépsi cola, 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 phiên 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 ĐẾN 31/12/2016

Công ty con:

- Tên công ty: Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm
- Địa chỉ: Phòng 900, tầng 9, tòa nhà IPH, số 241 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Vốn điều lệ: 130.000.000.000 đồng.
- Tỷ lệ cổ phần sở hữu của Sài Đồng: 130.000.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 100% vốn điều lệ Công ty TNHH Phát triển Công Viên Trung Tâm.
- Hoạt động chính: Phát triển dự án bất động sản

4. TÓM TẮT TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	2016	2015
Doanh thu thuần	1.513.117.905.750	381.092.164.758
Doanh thu tài chính	548.521.228.846	317.168.234.167
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	958.325.117.167	553.288.685.631
Lợi nhuận trước thuế TNDN	922.493.854.192	548.439.143.413
Lợi nhuận sau thuế TNDN	802.605.216.723	537.603.825.984
Tài sản ngắn hạn	8.372.662.437.719	3.935.354.622.669
Tài sản dài hạn	1.968.826.133.010	1.887.713.422.139
Tổng tài sản	10.341.488.570.729	5.823.068.044.808
Nợ phải trả	7.256.411.698.762	3.517.024.368.018
Vốn chủ sở hữu	3.085.076.871.967	2.306.043.676.790
Tỷ suất lợi nhuận hoạt động (%)	63,33	145,19
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế (%)	53,04	141,07
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (%)	26,02	23,31

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2015 và 2016

5. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN CỦA CÔNG TY

Nổi tiếp thành công của dự án Vinhomes Riverside, Sài Đồng tiếp tục triển khai dự án Vinhomes Gardenia, đây là dự án sở hữu đa dạng các loại hình bất động sản, từ căn hộ và căn hộ thông tầng, đến biệt thự, biệt thự liền kề và nhà phố thương mại (*shophouse*). Sau gần 1 năm kể từ ngày khởi công, khu biệt thự đã hoàn thành và bắt đầu được bàn giao vào cuối năm 2016. Công ty tiếp tục đẩy nhanh tiến độ và dự kiến bắt đầu bàn giao khu căn hộ trong năm 2017.

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. Trong năm 2016, Công ty đã mua lại 100% phần vốn góp trong Công ty Công Viên Trung Tâm, chủ đầu tư của dự án Vinhomes Skylake. Dự án Vinhomes Skylake là tổ hợp căn hộ, thương mại, văn phòng có tổng diện tích hơn 2,3 ha thuộc khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Dự án đang được triển khai và bắt đầu mở bán.

Bên cạnh đó Công ty Công viên Trung Tâm còn triển khai dự án xây dựng khu công viên và hồ điều hòa tại Khu đô thị mới Cầu Giấy theo hình thức hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT), tạo điểm nhấn của dự án với diện tích mặt nước rộng tới 19 ha. Đây sẽ trở thành hồ điều hòa lớn bậc nhất tại Thủ đô và đóng vai trò “lá phổi xanh” của khu vực phía Tây Hà Nội trong tương lai gần. Khi hoàn thành, dự kiến vào năm 2018, công viên hồ điều hòa sẽ góp phần quan trọng vào việc cân bằng sinh thái, mang đến môi trường sống trong lành, thoáng đãng và cảnh quan tuyệt đẹp, ngập tràn sắc xanh cho khu vực xung quanh.

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, kết nối cư dân và 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 Almaz và tham gia Chương trình chăm sóc khách hàng thân thiết (VinID). Chương trình VinID tích hợp các dịch vụ và sản phẩm của Tập đoàn Vingroup, do đó, khách hàng mua sản phẩm, dịch vụ nghỉ dưỡng, ẩm thực, bệnh viện, trường học và bán lẻ của Vingroup đều có thể tích điểm và sử dụng điểm trên toàn hệ sinh thái Tập đoàn.

III. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2016 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2017

1. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ NĂM 2016 VÀ TRIỂN VỌNG NĂM 2017

Tổng quan 2016

Năm 2016, GDP Việt Nam tăng trưởng 6,21%, thuộc nhóm dẫn đầu ở khu vực châu Á. Lạm phát bình quân năm 2016 ở mức 2,66% so với bình quân năm 2015, tuy nhiên vẫn nằm trong ngưỡng kiểm soát.

Triển vọng năm 2017

Theo dự báo của Viện Nghiên cứu Quản lý Kinh tế Trung ương (CIEM), tăng trưởng kinh tế năm 2017 ước đạt 6,43%, với mức lạm phát khoảng 3,46% và tăng trưởng xuất khẩu dự báo ở mức 7,2%. Năm 2017 dự kiến sẽ tiếp tục là một năm phát triển ổn định đối với nền kinh tế.

Những tín hiệu tích cực trên chính là cơ hội đối với các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản. Ban lãnh đạo Sài Đồng sẽ phát huy lợi thế sẵn có và tận dụng các điều kiện kinh tế thuận lợi hướng tới mục tiêu phát triển bền vững.

2. BÁO CÁO BAN GIÁM ĐỐC

Tổng doanh thu năm 2016 đạt 1.513 tỷ đồng, chủ yếu từ hoạt động chuyên nhượng bất động sản, dịch vụ nhà hàng và các dịch vụ khác. Lợi nhuận sau thuế đạt 802 tỷ đồng tăng 49,3% so với năm 2015 do năm 2016 đã bắt đầu ghi nhận doanh thu từ bàn giao biệt thự tại dự án Vinhomes Gardenia.

Chỉ tiêu	Năm 2016 (đồng)	Năm 2015 (đồng)
Tổng doanh thu thuần	1.513.117.905.750	381.092.164.758
Lợi nhuận trước thuế	922.493.854.192	548.439.143.413
Lợi nhuận sau thuế	802.605.216.723	537.603.825.984

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2015 và 2016

Hoạt động chuyên nhượng cổ phần

Trong năm 2016, Công ty đã thực hiện những hoạt động chuyên nhượng cổ phần chính như sau:

- Ngày 14 tháng 03 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 10.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội qua sàn giao dịch UPCOM.
- Ngày 25 tháng 03 năm 2016, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 1% phần vốn góp trong Công ty TNHH Bất động sản Hồng Ngân (“Công ty Hồng Ngân”). Theo đó, Công ty sở hữu 100% Công ty Hồng Ngân.
- Tiếp đó, vào ngày 01 tháng 04 năm 2016 (“Ngày sáp nhập”), Công ty Hồng Ngân được sáp nhập vào Công ty, theo đó, toàn bộ tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Hồng Ngân được ghi nhận vào báo cáo tài chính của Công ty theo giá trị hợp lý tại Ngày sáp nhập. Phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ khoản đầu tư vào Công ty Hồng Ngân và giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công ty Hồng Ngân tại Ngày sáp nhập được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính của Công ty.
- Ngày 22 tháng 08 năm 2016, Công ty chuyển nhượng 70% phần vốn góp trong Công ty TNHH Hợp tác Kinh doanh và Phát triển ISADO (“Công ty ISADO”). Theo đó, Công ty ISADO không còn là công ty con của Công ty.
- Ngày 27 tháng 09 năm 2016, Công ty nhận chuyển nhượng 30.000 cổ phần phổ thông tương ứng với tỷ lệ sở hữu là 3% của Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh.
- Ngày 24 tháng 10 năm 2016, Công ty đã mua 100% phần vốn góp trong Công ty Công viên Trung Tâm từ một đối tác doanh nghiệp.
- Ngày 01 tháng 11 năm 2016 Công ty chuyển nhượng 1.400.000 cổ phần phổ thông tương ứng với tỷ lệ sở hữu là 3% của Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng – Bình Thuận.

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản năm 2016

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2016	Năm 2015
Cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	19,04	32,42
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	80,96	67,58

Cơ cấu nguồn vốn

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2016	Năm 2015
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	70,17	60,40
Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	29,83	39,60
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,49	0,86
Khả năng thanh toán ngắn hạn	Lần	1,16	1,27
Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	7,76	9,23
Lợi nhuận sau thuế/DT thuần	%	53,04	141,07
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	26,02	23,31

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2015 và 2016

3. NHỮNG THAY ĐỔI CHỦ YẾU

Tài sản:

Tổng tài sản năm 2016 của Công ty là 10.341 tỷ đồng, tăng 4.518 tỷ đồng do các nguyên nhân sau:

- Tiền và các khoản tương đương tiền tăng 152 tỷ đồng
- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn giảm 748 tỷ đồng
- Các khoản phải thu ngắn hạn tăng 1.185 tỷ đồng
- Hàng tồn kho tăng 3.541 tỷ đồng
- Tài sản ngắn hạn khác tăng 307 tỷ đồng
- Tài sản cố định giảm 37 tỷ đồng
- Xây dựng dở dang tăng 198 tỷ đồng
- Đầu tư tài chính dài hạn giảm 43 tỷ đồng
- Tài sản dài hạn khác giảm 37 tỷ đồng

Khoản biến động lớn là các khoản phải thu ngắn hạn trong năm tăng 1.185 tỷ đồng, chủ yếu từ khoản cho vay ngắn hạn. Hàng tồn kho tăng 3.541 tỷ đồng do trong năm công ty đẩy mạnh công tác xây dựng và nghiệm thu tại các dự án Vinhomes Gardenia và dự án Vinhomes Skylake để đảm bảo tiến độ bàn giao cho khách hàng. Khoản đầu tư tài chính ngắn hạn giảm 748 tỷ đồng do khoản tiền gửi tại ngân hàng VP Bank được thu hồi trong năm. Tài sản ngắn hạn khác tăng 307 tỷ đồng chủ yếu do trong năm phát sinh chi phí trả trước liên quan đến căn hộ chưa bàn giao. Xây dựng dở dang tăng 198 tỷ đồng do phát sinh chi phí xây dựng khu TTTM và bãi đỗ xe tại dự án Vinhomes Gardenia.

Nguồn vốn:

Biến động nguồn vốn trong năm của Công ty chi tiết như sau:

Năm 2016 nợ ngắn hạn tăng 4.104 tỷ đồng cụ thể là:

- Người mua trả tiền trước ngắn hạn tăng 4.647 tỷ đồng
- Chi phí phải trả ngắn hạn tăng 930 tỷ đồng
- Phải trả người bán ngắn hạn tăng 250 tỷ đồng

- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước tăng 92 tỷ đồng
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn giảm 833 tỷ đồng
- Phải trả ngắn hạn giảm 982 tỷ đồng

Khoản biến động lớn là khoản người mua trả tiền ngắn hạn tăng 4.647 tỷ do khoản trả trước từ khách hàng theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản tăng mạnh. Chi phí phải trả ngắn hạn tăng 930 tỷ do trích trước tiền đất, chi phí xây dựng dự án Vinhomes Gardenia và chi phí hoa hồng môi giới bất động sản. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn giảm 833 tỷ do đã thanh toán hết gốc của khoản vay.

Nợ dài hạn giảm 364 tỷ cụ thể là:

- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn giảm 340 tỷ
- Dự phòng phải trả dài hạn giảm 26 tỷ
- Phải trả dài hạn khác tăng 2 tỷ

Khoản biến động lớn là vay và nợ thuê tài chính dài hạn giảm 340 tỷ do đã thanh toán hết gốc của khoản vay.

Vốn chủ sở hữu của Công ty năm 2016 tăng 779 tỷ do lợi nhuận sau thuế tăng 803 tỷ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát giảm 24 tỷ.

Thuế nộp ngân sách Nhà nước

Trong năm 2016, Công ty đã nộp tổng số 384 tỷ đồng vào ngân sách nhà nước, trong đó:

- Thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) năm 2016 phát sinh từ thuế TNDN 1% tạm nộp theo tiến độ và thuế TNDN 20% từ hoạt động sản xuất kinh doanh, khoản thuế TNDN từ Công ty Hồng Ngân (sau sáp nhập) là 157 tỷ đồng. Số thuế Công ty đã thực nộp là 117 tỷ và số thuế TNDN còn phải nộp là 52 tỷ.
- Thuế VAT phải nộp trong năm 2016 là 302 tỷ đồng, trong đó Công ty đã nộp là 265 tỷ đồng trong năm 2016, số thuế VAT còn phải nộp của kỳ thuế tháng 12/2016 là 46 tỷ đồng cũng đã được thanh toán trong tháng 01 năm 2017.

Các loại thuế khác đã nộp bao gồm thuế TNCN, thuế nhà thầu, thuế khác là 2 tỷ đồng.

Thù lao cho các thành viên HĐQT và Ban Giám Đốc (“BGĐ”):

Tổng số tiền thù lao của các thành viên HĐQT và BGĐ trong năm 2016 là 659.555.613 đồng.

4. DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

Vinhomes Gardenia

Với cảm hứng từ tòa nhà tây thanh khiết, khi hoàn thiện, Vinhomes Gardenia sẽ trở thành tâm điểm xanh và biểu tượng cảnh quan mới tại cửa ngõ phía Tây Hà Nội. Dự án có quy mô 17,6 ha tọa lạc tại khu vực Mỹ Đình và nằm ngay trên 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 Nhôn – Ga Hà Nội.

Dự án được chia thành hai phân khu: The Arcadia và The Botanica. Phân khu The Arcadia bao gồm 3 tòa căn hộ đẳng cấp vây quanh bể bơi ngoài trời có tầm nhìn thoáng rộng, nhiều khe sáng, thoáng. The Botanica bao gồm các hạng mục biệt thự, biệt thự liền kề và nhà phố thương mại, cung cấp lựa chọn đa dạng tùy thuộc vào nhu cầu sở hữu của khách hàng.

Cụ thể, dự án dự kiến có tổng diện tích sàn xây dựng (GFA) 527.881 m² với các hạng mục sau:

Cấu phần	GFA (m ²)
Biệt thự, biệt thự liền kề & nhà phố thương mại	196.366
Căn hộ	242.259
Thương mại dịch vụ	14.518
Trường học	15.912
Bãi đỗ xe	48.826
Khác	10.000
Tổng cộng	527.881

Dự án đang được triển khai với tốc độ cao. Chưa đầy 1 năm kể từ ngày khởi công, tháng 12 năm 2016, Công ty đã bàn giao 84 căn trong tổng số 364 biệt thự. Dự kiến năm 2017, Công ty sẽ tiến hành bàn giao các căn hộ đầu tiên.

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, hồ điều hòa và đường quy hoạch. Đây là dự án dưới hình thức xây dựng – chuyển giao (BT) với mục tiêu điều hòa môi trường sinh thái trong khu vực. Dự án đang được triển khai và dự kiến hoàn thành trong quý 2 năm 2017.

Vinhomes Skylake

Vinhomes Skylake là tổ hợp chung cư cao cấp hạng sang, tọa lạc tại trung tâm mới của thủ đô Hà Nội, điểm giao giữa đường Phạm Hùng và Dương Đình Nghệ.

Vinhomes Skylake lấy cảm hứng từ sắc xanh dương tươi mát của nước và trời, với mong muốn mang con người đến gần hơn với thiên nhiên. Ngay từ khi ra mắt, Dự án đã thu hút sự quan tâm đặc biệt tại phân khúc cao cấp, bởi không gian thơ mộng, đẳng cấp bên hồ điều hòa rộng 19 ha của công viên Cầu Giấy.

Dự án đã chính thức khởi công vào tháng 11 năm 2016 và bắt đầu mở bán từ tháng 01 năm 2017.

Khu công viên hồ điều hòa Cầu Giấy

Dự án có diện tích 32 ha nằm tại khu đô thị mới Cầu Giấy nằm giữa hai quận Cầu Giấy và quận Nam Từ Liêm, bao gồm công viên cây xanh và hồ điều hòa. Đây là dự án BT với mục tiêu điều hòa môi trường sinh thái trong khu vực. Dự án đang được triển khai và dự kiến hoàn thành trong quý 3 năm 2018.

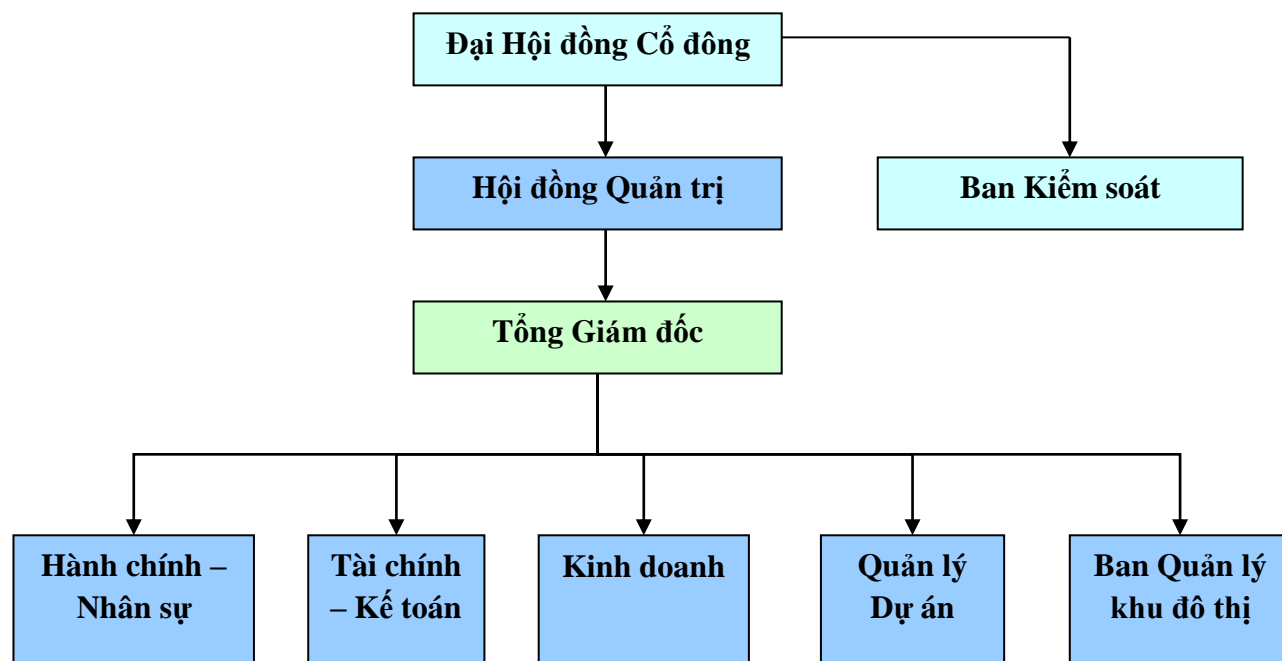
5. CHIẾN LƯỢC VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2017

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. Theo kế hoạch năm 2017, Công ty sẽ tiếp tục bàn giao các căn biệt thự cho khách hàng trong năm 2017, đồng thời đẩy nhanh tiến độ xây dựng để kịp khai giảng hệ thống trường học liên cấp Vinschool vào tháng 09 năm 2017 và bắt đầu bàn giao căn hộ trong quý 4 năm 2017. Triển khai song song với dự án Vinhomes Gardenia, dự án Vinhomes Skylake dự kiến bắt đầu bàn giao trong quý 2 năm 2019.

Trong năm 2017, Công ty 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 các tiện ích sống cao cấp cho cư dân như đầu tư khu Spa cao cấp tại Trung tâm Almaz, và thường xuyên tổ chức các hoạt động gắn kết cộng đồng. Ngoài ra, Công ty cũng chú trọng nâng tầm thương hiệu và chất lượng dịch vụ tại Trung tâm Almaz bằng cách 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, và tăng cường quảng bá trên nhiều kênh.

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 Thiều Hoa – Chủ tịch HĐQT

Ông Phạm Thiều 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. Tháng 06/2015, 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. Từ tháng 09/2009 đến nay, bà được bổ nhiệm làm Tổng Giám đốc – CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng. Tháng 06/2015, 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.

Bà Ngô Mai Chi – Thành viên HĐQT

Bà Ngô Mai Chi là Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh, từ năm 2006 – 2010, bà công tác tại Tập đoàn Vingroup. Từ năm 2010 đến nay bà giữ chức vụ Trưởng phòng Thủ tục Công ty Kinh doanh Bất động sản Vinhomes thuộc Tập đoàn Vingroup. Tháng 06/2015, 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 06/2015, 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 (“BKS”)***Bà Trần Thanh Mai – Trưởng BKS**

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 Chính sách kế toán và Báo cáo hợp nhất tại Tập đoàn Vingroup, Thành viên BKS CTCP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia và Thành viên BKS CTCP Vinpearl. Tháng 06/2015, bà được bầu tiếp tục giữ vị trí Trưởng BKS nhiệm kỳ 2015 – 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng.

Ông Nguyễn Minh Đức – Thành viên BKS

Ông Nguyễn Minh Đức là Cử nhân Kinh tế. Từ năm 2006 đến năm 2010, ông là chuyên viên Tài chính Dự án tại Công ty cổ phần Vincom (nay đổi tên là Tập đoàn Vingroup). Tháng 06/2015, ông Nguyễn Minh Đức được bầu giữ vị trí thành viên BKS nhiệm kỳ 2015 – 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng.

Ông Đinh Ngọc Lân – Thành viên BKS

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 tháng 12/2007 đến tháng 05/2008, ông là Phó phòng Kiểm toán Doanh nghiệp Nhà nước – Kiểm toán Nội bộ Khu vực I. Từ năm 2009 đến nay, ông là Thành viên BKS Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Từ tháng 03/2014 đến nay, ông là thành viên BKS Công ty Cổ phần Vinpearl. Từ tháng 11/2014 đến nay, ông Đinh Ngọc Lân được bầu vào thành viên BKS CTCP 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 CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng.

*Ban Giám đốc (“BGĐ”)***Bà Trần Hoài An – Tổng Giám đốc** (*xem thông tin ở trên*)**Bà Phạm Thị Kim Dung – Kế toán trưởng**

Bà Phạm Thị Kim Dung là Cử nhân Kinh tế. Từ năm 1997 – 2001, bà là nhân viên Phòng Xuất nhập khẩu Công ty Liên doanh Việt Nhật Maxvitra. Từ năm 2002 – 2004, bà là Kế toán tổng hợp Công ty Cổ phần Xây dựng Giao thông Thương mại Dịch vụ 189 (“CTCP XDGT TMDV 189”). Từ năm 2005, bà được bổ nhiệm giữ chức vụ Kế toán trưởng CTCP XDGT TMDV 189. Từ tháng 04/2012, bà được bổ nhiệm giữ chức vụ Kế toán trưởng tại CTCP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam. Bà Dung được bổ nhiệm giữ chức vụ Kế toán trưởng tại CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng từ tháng 04 năm 2016.

3. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2016, HĐQT giám sát hoạt động của BGD 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 2016 vào ngày 21/06/2016.
- 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.

HĐQT chưa lập các tiểu ban trực thuộc HĐQT. Trong năm 2016, HĐQT đã ban hành 19 Nghị Quyết, bao gồm các nội dung:

- Việc họp thường niên năm 2016
- Phê chuẩn các thay đổi về nhân sự
- Chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng các khoản đầu tư
- 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

BKS thống nhất với các nội dung của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016 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 31/12/2016, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2016 đến 31/12/2016, 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 HĐQT

BKS đánh giá các hoạt động của Công ty trong năm 2016 phát triển an toàn, bền vững, tuân thủ theo đúng pháp luật hiện hành. Việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT cũng được giám sát chặt chẽ, đảm bảo đúng định hướng đề ra. Trong phạm vi quyền hạn, trách nhiệm của mình, BKS đánh giá HĐQT, BGD 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, BKS 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

Thay đổi nhân sự của BGD: Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng đối với Bà Nguyễn Thị Hoài và bổ nhiệm Bà Phạm Thị Kim Dung giữ chức vụ Kế toán trưởng.

6. QUẢN TRỊ RỦI RO

Tại Sài Đồng, Ban lãnh đạo luôn phối hợp chặt chẽ với các phòng, ban chuyên môn để quản trị rủi ro. Nghiệp vụ quản trị 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 trị rủi ro. BGD 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. BGD Công ty đặc biệt quan tâm chú trọng đến việc quản lý và phòng ngừa rủi ro thị trường, những thay đổi chính sách tiền tệ, chính sách ngoại hối.

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 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 thương mại 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 (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính, bao gồm tiền gửi ngân hàng cũng như các khoản cho vay.

BGD 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 mỗi hợp đồng tài chính đều được ký kết với các khách hàng có uy tín và 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 và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

BGD quản trị rủi ro thanh khoản thông qua việc chủ động 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 Công ty.

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

a. Tổng số cổ phần tại 31/12/2016 là: 119.995.800 cổ phần. Trong đó:

- Cổ phần chuyển nhượng tự do: 119.995.800 cổ phần
- Cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: không

b. Cơ cấu cổ đông (tại thời điểm 31/12/2016)

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>	6.339.240	5,28%	27.400	0,02%	6.366.640	5,31%
Từ 5% trở lên	0	0%	0	0%	0	0%
Dưới 5%	6.339.240	5,28%	27.400	0,02%	6.366.640	5,31%
<i>Cổ đông pháp nhân</i>	113.334.660	94,45%	294.500	0,24%	113.629.160	94,69%
Từ 5% trở lên	112.800.300	94,00%	0	0%	112.800.300	94,00%
Dưới 5%	534.360	0,45%	294.500	0,24%	828.860	0,69%
Cổ phiếu Quỹ	0	0%	0	0%	0	0%
Tổng cộng	119.673.900	99,73%	321.900	0,27%	119.995.800	100%

c. Tỷ lệ sở hữu của cổ đông nội bộ (tại thời điểm 31/12/2016)

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
<i>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</i>				
1	Phạm Thiệu 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%
<i>BAN GIÁM ĐỐC</i>				
1	Trần Hoài An	Tổng Giám đốc	0	0%
2	Phạm Thị Kim Dung	Kế toán trưởng	0	0%
<i>BAN KIỂM SOÁT</i>				
1	Trần Thanh Mai	Trưởng Ban	0	0%
2	Nguyễn Minh Đức	Thành viên	0	0%

3	Đinh Ngọc Lân	Thành viên	0	0%
---	---------------	------------	---	----

d. Sở hữu của cổ đông lớn (tại thời điểm 31/12/2016)

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

- e. Giao dịch của các thành viên chủ chốt (HDQT, BKS, BGD):** Không phát sinh
- f. Giao dịch của những cá nhân có liên quan đến các thành viên chủ chốt:** Không phát sinh
- g. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông lớn:** Không phát sinh

8. TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Trong năm Công ty không có thay đổi vốn đầu tư.

9. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Công ty không có cổ phiếu quỹ.

10. BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

Trong năm, công ty tổ chức các buổi hội thảo để truyền thông đến nhân viên về bảo vệ môi trường, và các vấn đề liên quan đến an toàn khi tham gia giao thông. Công ty mong muốn thông qua các buổi hội thảo này có thể nâng cao nhận thức của cán bộ, nhân viên về bảo vệ môi trường và các vấn đề an ninh xã hội.

Công ty đánh giá người lao động theo năng suất và hiệu quả công việc, đem lại cơ hội công bằng cho tất cả các cán bộ, nhân viên trong quá trình làm việc, và tạo điều kiện để mọi người phát huy năng lực tối đa. Việc bảo đảm quyền lợi bình đẳng đối với người lao động chính là phương thức để công ty phát triển nhân sự bền vững.

Công ty cũng có các hoạt động để gắn kết đoàn thể và cộng đồng: khuyến khích cán bộ, nhân viên tham gia các hoạt động thiện nguyện, theo đó, hàng năm cán bộ, nhân viên cùng nhau tham gia các chương trình tình nguyện.

V. QUẢN LÝ NHÂN LỰC

1. CƠ CẤU NHÂN SỰ

Số lượng cán bộ nhân viên (“CBNV”) của Công ty tính đến Quý 1 năm 2017 có 7 nhân sự 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
Quý 1/2017	7	3	4	0	7	0

Thu nhập bình quân thực lĩnh năm 2016 của CBNV của Công ty là 20 triệu đồng/tháng.

2. CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách đối với người lao động theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo công ăn việc làm ổn định cho người lao động, cải thiện thu nhập, quan tâm đến đời sống vật chất, tinh thần cán bộ nhân viên.

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 cán bộ, nhân viên (“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.

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.

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.

Luong, Bảo hiểm: 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.

Phúc lợi: Công ty 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.

VI. TÓM TẮT BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2016

1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.372.662.437.719	3.935.354.622.669
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	170.396.873.128	18.714.197.516
111	1. Tiền		153.096.873.128	15.714.197.516
112	2. Các khoản tương đương tiền		17.300.000.000	3.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	-	747.596.757.255
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	747.596.757.255
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.973.939.032.554	1.789.311.594.294
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	172.733.874.117	175.630.262.560
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	282.383.769.037	125.094.455.650
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	31	2.390.045.124.005	1.336.898.900.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	139.794.893.052	162.706.603.741
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(11.018.627.657)	(11.018.627.657)
140	IV. Hàng tồn kho	10	4.818.134.195.352	1.276.756.764.442
141	1. Hàng tồn kho		4.818.134.195.352	1.276.756.764.442
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		410.192.336.685	102.975.309.162
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	318.087.088.795	5.826.810.159
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	2.544.526.689
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	2.498.724.424
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	16	92.105.247.890	92.105.247.890
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.968.826.133.010	1.887.713.422.139
220	I. Tài sản cố định		930.550.425.371	967.499.594.015
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	928.690.653.804	965.250.183.870
222	Nguyên giá		1.078.629.188.436	1.063.824.220.116
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(149.938.534.632)	(98.574.036.246)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	1.859.771.567	2.249.410.145
228	Nguyên giá		3.066.522.500	2.873.822.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.206.750.933)	(624.412.355)
240	II. Tài sản dở dang dài hạn		373.063.990.238	175.426.184.833
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	373.063.990.238	175.426.184.833
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	14	144.891.093.397	188.082.776.109

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		144.891.093.397	188.082.776.109
260	IV. Tài sản dài hạn khác		520.320.624.004	556.704.867.182
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	495.858.153.624	545.454.268.108
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	4.462.470.380	11.250.599.074
268	3. Tài sản dài hạn khác	16	20.000.000.000	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.341.488.570.729	5.823.068.044.808

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	đầu năm (Trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.256.411.698.762	3.517.024.368.018
310	I. Nợ ngắn hạn		7.201.030.430.767	3.097.405.477.397
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	355.795.734.215	105.385.851.386
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	4.660.564.894.561	13.715.588.095
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	112.895.024.717	21.212.649.725
314	4. Phải trả người lao động		3.820.524.980	4.033.421.451
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19.1	1.289.607.770.614	359.223.813.632
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	778.346.481.680	1.760.534.153.108
320	7. Vay ngắn hạn	21	-	833.300.000.000
330	II. Nợ dài hạn		55.381.267.995	419.618.890.621
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19.2	21.491.447.978	21.491.447.978
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	7.149.319.503	5.135.000.000
338	3. Vay dài hạn	21	-	340.000.000.000
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		26.740.500.514	52.992.442.643
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.085.076.871.967	2.306.043.676.790
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	3.085.076.871.967	2.306.043.676.790
411	1. Vốn cổ phần đã góp		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông 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		1.843.750.000	1.843.750.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.883.275.121.967	1.079.773.462.578
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.079.773.462.578	542.882.444.584
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		803.501.659.389	536.891.017.994
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	23	-	24.468.464.212
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.341.488.570.729	5.823.068.044.808

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
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	1.513.117.905.750	392.459.664.758
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	(11.367.500.000)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	1.513.117.905.750	381.092.164.758
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	25	(821.105.622.013)	(232.891.770.031)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		692.012.283.737	148.200.394.727
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	548.521.228.846	317.168.234.167
22	7. Chi phí tài chính	26	(63.182.619.655)	(164.322.437.442)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(49.289.309.177)	(153.033.102.555)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		-	358.301.563.900
25	9. Chi phí bán hàng	27	(140.787.380.401)	(6.197.375.605)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(78.238.395.360)	(99.861.694.116)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		958.325.117.167	553.288.685.631
31	12. Thu nhập khác	28	11.546.940.912	209.944.745
32	13. Chi phí khác	28	(47.378.203.887)	(5.059.486.963)
40	14. Lỗ khác		(35.831.262.975)	(4.849.542.218)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		922.493.854.192	548.439.143.413
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(113.100.508.775)	(22.085.916.503)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	(6.788.128.694)	11.250.599.074
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		802.605.216.723	537.603.825.984
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	22.1	802.433.789.883	536.891.017.994
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	23	171.426.840	712.807.990
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	6.687	4.474
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	32	6.687	4.474

3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		922.493.854.192	548.439.143.413
	<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		54.228.929.068	51.007.106.192
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(537.966.902.708)	(675.285.557.187)
06	Chi phí lãi vay	26	49.289.309.177	153.033.102.555
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		488.045.189.729	77.193.794.973
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(312.613.749.326)	514.882.052.584
10	Tăng hàng tồn kho		(3.565.701.491.909)	(139.423.557.103)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		6.027.258.862.361	(4.293.707.769.367)
12	Tăng chi phí trả trước		(306.943.627.303)	22.368.558.727
14	Tiền lãi vay đã trả		(68.674.103.406)	(696.500.922.451)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(116.734.471.024)	(189.611.135.088)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		2.144.636.609.122	(4.704.798.977.725)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(329.395.885.402)	(7.484.470.585)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi ngắn hạn		(7.635.709.821.875)	(659.398.900.000)
24	Thu hồi tiền cho vay và tiền gửi		7.330.160.355.125	1.671.083.666.395
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/mua công ty con		(120.356.873.123)	(28.500.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/bán công ty con		712.385.253.216	3.997.980.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		163.227.938.449	128.640.692.955
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		120.310.966.390	5.102.320.988.765

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		369.518.038.507	1.058.815.414.310
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.542.818.038.507)	(1.429.515.414.310)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	22.3	(939.964.899.900)	(57.334.131.529)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(2.113.264.899.900)	(428.034.131.529)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		151.682.675.612	(30.512.120.489)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		18.714.197.516	49.226.318.005
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	170.396.873.128	18.714.197.516

(đã ký)

Đoàn Thị Hà

Người lập

(đã ký)

Phạm Thị Kim Dung

Kế toán trưởng

(đã ký)

Trần Hoài An

Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 03 năm 2017



SAI DONG

Công ty Cổ phần 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, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84 4) 39749261

Fax: (84 4) 39749262

Website: <http://saidongjsc.com>