

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

-----☪ ☪ ☪-----

CV số: **072/2018/**CV-SAI DONG URBAN JSC

V/v: Công bố thông tin về Báo cáo  
thường niên năm 2017

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----☪ ☪ ☪-----

Hà Nội, ngày **20** tháng 04 năm 2018

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Sài Đồng (“Công ty”) xin gửi tới Quý Cơ quan lời chào trân trọng.

Thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin đối với tổ chức niêm yết theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT/BTC của Bộ Tài chính ngày 06/10/2015 hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Quy chế Công bố thông tin tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, Công ty xin công bố với Quý Cơ quan như sau:

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng đã hoàn thành Báo cáo thường niên năm 2017. Xin mời Quý Cơ quan xem nội dung Báo cáo thường niên năm 2017 gửi kèm công văn này.

Trân trọng cảm ơn Quý Cơ quan!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VP Công ty.

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

Tổng Giám đốc



**TRẦN HOÀI AN**

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

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

Digitally signed by CÔNG  
TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ  
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI  
ĐỒNG  
DN: cn=CÔNG TY CỔ  
PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT  
TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG,  
o=VN, st=Long Biên, st=HÀ  
NỘI  
Date: 2018.04.20 21:02:51  
+07'00'



SAI DONG



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017**

## MỤC LỤC

<b>I.SÀI ĐỒNG 2017 .....</b>	<b>3</b>
1. Sự kiện nổi bật trong năm 2017 .....	3
2. Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị .....	4
<b>II.GIỚI THIỆU SÀI ĐỒNG .....</b>	<b>6</b>
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 31/12/2017 .....	10
4. Tóm tắt tình hình tài chính.....	10
5. Định hướng phát triển của Công ty.....	10
<b>III.BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2017 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2018 .....</b>	<b>11</b>
1. Tổng quan tình hình kinh tế năm 2017 và triển vọng năm 2018 .....	11
2. Báo cáo Ban Giám đốc.....	11
3. Những thay đổi chủ yếu .....	13
4. Dự án đang triển khai.....	14
5. Chiến lược và kế hoạch hoạt động .....	15
<b>IV.QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP.....</b>	<b>17</b>
1. Mô hình quản trị công ty.....	17
2. Tóm tắt lý lịch Ban điều hành.....	17
3. Báo cáo Hội đồng Quản trị.....	19
4. Báo cáo Ban Kiểm soát.....	19
5. Thay đổi nhân sự của HĐQT, BKS và BGD .....	20
6. Quản trị rủi ro.....	20
7. Cơ cấu cổ đông và thay đổi sở hữu của các cổ đông chủ chốt.....	21
8. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu .....	22
9. Giao dịch cổ phiếu quỹ .....	22
10. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty.....	22
<b>V.QUẢN LÝ NHÂN LỰC .....</b>	<b>23</b>
1. Cơ cấu nhân sự.....	23
2. Chính sách đối với người lao động .....	23
<b>VI.TÓM TẮT BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2017 .....</b>	<b>25</b>
1. Bảng cân đối kế toán.....	25
2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh .....	27
3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.....	28

**I. SÀI ĐỒNG 2017****1. SỰ KIẾN NỔI BẬT TRONG NĂM 2017****Hoàn thiện và bàn giao khu cao tầng dự án Vinhomes Gardenia**

Vinhomes Gardenia được xây dựng trên khu đất hơn 17 ha thuộc Mỹ Đình, Hà Nội. Dự án 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 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 2 năm kể từ ngày khởi công, tính đến tháng 12 năm 2017, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (“Công ty” hoặc “Sài Đồng”) hoàn thành xây dựng và tính tới 31/12/2017, Công ty đã bàn giao được 1.800 căn hộ cao tầng và hơn 320 căn biệt thự của Dự án.

**Mở bán và đẩy mạnh tiến độ xây dựng 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.

Năm 2017, Dự án được đẩy nhanh tiến độ xây dựng để đảm bảo bàn giao dự kiến vào năm 2019. Song song với tiến độ xây dựng thì các hoạt động bán hàng cũng được đẩy mạnh, kết quả là trong năm 2017 Công ty đã bán thành công 99% số căn hộ của Dự án.

## 2. THÔNG điệp 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 Gòn, tôi xin gửi tới Quý Cổ đông lời chào trân trọng cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Thưa Quý vị,

Năm 2017, kinh tế Việt Nam tăng trưởng 6,81%, thuộc nhóm những nước có mức tăng trưởng dẫn đầu châu Á. 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 đắc 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 10.414 tỷ đồng, gấp gần 7 lần năm 2016. Lợi nhuận sau thuế đạt 2.211 tỷ đồng, gấp gần 3 lần so với năm 2016 và hoàn thành vượt kế hoạch đã đề ra. Kết quả này là minh chứng cho chiến lược kinh doanh đúng đắn, hiệu quả, sáng tạo của Công ty trong năm 2017.

Dự án Vinhomes Gardenia đã bàn giao phần lớn trong năm 2017 và đóng góp chủ yếu vào mức tăng trưởng doanh thu. 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 trong các đợt tiếp theo.

Một dự án quan trọng khác là Vinhomes Skylake cũng đang trong quá trình xây dựng và nhận được sự đón nhận tích cực của thị trường.

Trong khi đó, dù đã đi vào vận hành 5 năm, khu đô thị 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 Âm thực & Hội nghị Quốc tế Almaz (“Trung tâm Almaz”) đã có một năm kinh doanh sôi động, dần khẳng định là địa điểm tổ chức các sự kiện, hội nghị quan trọng và các hoạt động vui chơi giải trí cao cấp tại Hà Nội.

Thưa Quý Cổ đông,

Bên cạnh việc vận hành và quản lý khu đô thị Vinhomes Riverside và Vinhomes Gardenia, cũng như kinh doanh Trung tâm Almaz, Công ty sẽ tiếp tục chú trọng cải tổ bộ máy và nâng cao chất lượng dịch vụ để giảm thiểu chi phí và gia tăng giá trị cho khách hàng, từ đó gia tăng giá trị cho cổ đông.

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 THIẾU HOA**

## II. GIỚI THIỆU SÀI ĐỒNG

### 1. TỔNG QUAN, TẦM 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 tháng 09 năm 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 tháng 06 năm 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 tháng 06 năm 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 phát triển và 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 24) 39749261

Fax: (84 24) 39749262

Website: <http://saidongjsc.com>

#### Tầm 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:* 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 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, sô cô la và mút 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 NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017

Công ty con:

STT	Công ty con	Tỷ lệ sở hữu	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	100,00	P900, Tầng 9, Tòa nhà IPH, Số 241 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
2	Công ty TNHH Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco	70,00	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	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp
3	Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất và Phát triển Nông nghiệp VinEco – Tam Đảo (*)	89,02	Thôn Cơ Quan, TT Gia Khánh, huyện Bình Xuyên, Tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp
4	Công ty TNHH Nông nghiệp Đồng Nai – VinEco (*)	77,50	Km13, Quốc Lộ 51, ấp Long Khánh 3, Xã Tam Phước, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp
5	Công ty TNHH Nông nghiệp VinEco Sagri (*)	64,00	38 Phạm Văn Cội, Xã Phạm Văn Cội, Huyện Cù Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp
6	Công ty Cổ phần Du lịch và Thủy sản Vạn Phát (*)	90,00	Thôn Đưng K'Si, Xã Đạ Chais, Huyện Lạc Dương, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan

(\*) Công ty nắm giữ các công ty con này gián tiếp qua một công ty con của Công ty là Công ty TNHH Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco

Công ty liên kết:

STT	Công ty liên kết	Tỷ lệ sở hữu	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	23,4%	72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Bán lẻ tại các siêu thị, cửa hàng tiện ích, trung tâm thương mại và qua sàn giao dịch điện tử, và kinh doanh vật liệu xây dựng
2	Công ty Cổ phần Vincom Retail	32,25%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, KĐT Sinh Thái Vinhomes Reverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên. Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Hoàng Gia	40%	Số 72A đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản và tư vấn, môi giới bất động sản

4.

5. TÓM TẮT TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	2017	2016
Doanh thu thuần	10.413.729.068.801	1.513.117.905.750
Doanh thu tài chính	140.123.071.999	548.521.228.846
Lợi nhuận hoạt động	2.791.037.784.303	958.325.117.167
Lợi nhuận trước thuế	2.808.990.490.891	922.493.854.192
Lợi nhuận sau thuế	2.210.507.104.647	802.605.216.723
Tài sản ngắn hạn	7.362.361.436.240	8.372.662.437.719
Tài sản dài hạn	15.500.441.290.713	1.968.826.133.010
Tổng tài sản	22.862.802.726.953	10.341.488.570.729
Nợ phải trả	16.486.701.183.595	7.256.411.698.762
Vốn chủ sở hữu	6.376.101.543.358	3.085.076.871.967
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế (%)	21,23	53,04
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (%)	34,67	26,02

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2016 và 2017

## 6. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN CỦA CÔNG TY

Với dự án Vinhomes Gardenia, nối tiếp thành công của năm 2017, Công ty tiếp tục hoàn thiện các hạng mục còn lại, bàn giao toàn bộ các căn hộ và biệt thự của Dự án.

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.

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 văn minh và thân ái.

### III. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2017 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2018

#### 1. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ NĂM 2017 VÀ TRIỂN VỌNG NĂM 2018

##### Tổng quan 2017

Tăng trưởng GDP của năm 2017 đạt 6,81%, vượt mục tiêu 6,7% do Chính phủ đề ra, nhờ sự cải thiện của hầu hết các mảng kinh tế. Lạm phát bình quân năm 2017 tăng ở mức khá thấp là 3,53% so với bình quân năm 2016, và vẫn nằm trong ngưỡng kiểm soát.

##### Triển vọng năm 2018

Theo dự báo của Ủy ban Giám sát Tài chính Quốc gia, tăng trưởng GDP năm 2018 của Việt Nam có thể đạt khoảng 6,5–6,8%. Theo đó, 6,5% là mức tăng trưởng tối ưu không gây áp lực lên lạm phát. Nếu không có yếu tố đột biến, lạm phát năm 2018 dự báo tương đương mức năm 2017 là dưới 4%. Năm 2018 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 2017 đạt 10.413 tỷ đồng, chủ yếu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, dịch vụ nhà hàng, các sản phẩm nông nghiệp, cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan. Lợi nhuận sau thuế đạt 2.210 tỷ đồng, tăng 175% so với năm 2016 do năm 2017 đã ghi nhận bàn giao biệt thự và căn hộ tại Dự án Vinhomes Gardenia.

Chỉ tiêu	Năm 2017 (đồng)	Năm 2016 (đồng)
Tổng doanh thu	10.413.729.068.801	1.513.117.905.750
Lợi nhuận trước thuế	2.808.990.490.891	922.493.854.192
Lợi nhuận sau thuế	2.210.507.104.647	802.605.216.723

*Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2016 và 2017*

##### Hoạt động chuyển nhượng cổ phần

Trong năm 2017, Công ty đã thực hiện những hoạt động chuyển nhượng cổ phần chính như sau:

- Ngày 03 tháng 05 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 70% phần vốn góp trong Công ty TNHH Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco (“Công ty VinEco”) từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và theo đó, Công ty VinEco trở thành Công ty con của Công ty.
- Ngày 25 tháng 04 năm 2017, Công ty đã hoàn tất nhận chuyển nhượng 23,4% cổ phần của Cổ phần

Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce (“Công ty Vincommerce”) từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và theo đó, Công ty Vincommerce trở thành Công ty liên kết của Công ty.

- Ngày 25 tháng 04 năm 2017 và 24 tháng 08 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 29,12% và 14,51% cổ phần trong Công ty Cổ phần Vincom Retail từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành Phố Hoàng Gia (“Công ty Hoàng Gia”). Theo đó, Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Vincom Retail”) trở thành công ty liên kết của công ty.
- Tiếp đó, vào ngày 04 tháng 07 năm 2017, Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm, công ty con của Công ty, đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 40% cổ phần của Công ty Hoàng Gia từ Tập đoàn Vingroup và theo đó, Công ty Hoàng Gia trở thành công ty liên kết của Công ty.

**Các chỉ tiêu tài chính cơ bản năm 2017**

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2017	Năm 2016
<b>Cơ cấu tài sản</b>			
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	67,80	19,04
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	32,20	80,96
<b>Cơ cấu nguồn vốn</b>			
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	72,11	70,17
Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	27,89	29,83
<b>Khả năng thanh toán</b>			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,01	0,49
Khả năng thanh toán ngắn hạn	Lần	0,55	1,16
<b>Tỷ suất lợi nhuận</b>			
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	9,67	7,76
Lợi nhuận sau thuế/DT thuần	%	21,23	53,04
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	34,67	26,02

*Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2016 và 2017*

### 3. NHỮNG THAY ĐỔI CHỦ YẾU

**Tài sản:**

Tổng tài sản năm 2017 của Công ty là 22.863 tỷ đồng, tăng 12.521 tỷ đồng chủ yếu do các nguyên nhân sau:

- Hàng tồn kho giảm 2.379 tỷ đồng
- Tài sản ngắn hạn khác tăng 1.690 tỷ đồng
- Tài sản cố định tăng 1.485 tỷ đồng
- Xây dựng dở dang tăng 1.348 tỷ đồng
- Đầu tư tài chính dài hạn tăng 10.220 tỷ đồng

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn tăng 10.220 tỷ đồng chủ yếu do trong năm Công ty đã đầu tư vào các công ty liên kết là Công ty Vincommerce, Vincom Retail và Công ty Hoàng Gia. Hàng tồn kho giảm 2.379 tỷ đồng do trong năm Công ty đã hoàn tất bàn giao phần lớn căn hộ, biệt thự của dự án Vinhomes Gardenia. Tài sản ngắn hạn khác tăng 1.690 tỷ đồng do trong năm có các khoản đặt cọc ngắn hạn. Tài sản cố định tăng 1.485 tỷ đồng do trong năm Công ty đã hoàn thành xây dựng và đưa vào vận hành trường mầm non và tiểu học Vinschool tại Dự án Vinhomes Gardenia cùng một số hạng mục phục vụ nông nghiệp. Xây dựng dở dang tăng 1.348 tỷ đồng chủ yếu do phát sinh chi phí xây dựng các dự án phục vụ sản xuất nông nghiệp và xây dựng khu TTTM, bãi đỗ xe thuộc Dự án Vinhomes Skylake.

#### **Nguồn vốn:**

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

Năm 2017 nợ ngắn hạn tăng 6.288 tỷ đồng, chủ yếu do:

- Phải trả người bán ngắn hạn tăng 627 tỷ đồng
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn tăng 557 tỷ đồng
- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước tăng 268 tỷ đồng
- Chi phí phải trả ngắn hạn tăng 796 tỷ đồng
- Phải trả ngắn hạn tăng 294 tỷ đồng
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn tăng 3.725 tỷ đồng

Khoản biến động lớn nhất là khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn tăng 3.725 tỷ đồng, do trong năm phát sinh các khoản vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Chi phí phải trả ngắn hạn tăng 796 tỷ đồng do trong năm trích trước tiền đất, chi phí xây dựng dự án Vinhomes Gardenia và chi phí hoa hồng môi giới bất động sản. Phải trả người bán ngắn hạn tăng 627 tỷ đồng do trong năm nghiệm thu, quyết toán các hợp đồng thi công xây dựng của Dự án Vinhomes Gardenia. Người mua trả tiền ngắn hạn tăng 557 tỷ đồng do khoản trả trước từ khách hàng theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản từ dự án Vinhomes Skylake.

Nợ dài hạn tăng 2.943 tỷ đồng cụ thể là:

- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn tăng 2.844 tỷ đồng
- Phải trả dài hạn khác tăng 99 tỷ đồng

Khoản biến động lớn là vay và nợ thuê tài chính dài hạn tăng 2.844 tỷ đồng do trong năm Công ty phát hành trái phiếu 2.600 tỷ đồng để huy động vốn và đi vay dài hạn ngân hàng.

Vốn chủ sở hữu của Công ty năm 2017 tăng 3.291 tỷ đồng do lợi nhuận sau thuế tăng 2.322 tỷ đồng, lợi ích của cổ đông không kiểm soát tăng 536 tỷ đồng và quỹ khác tăng 433 tỷ đồng.

#### **Thuế nộp ngân sách Nhà nước**

Trong năm 2017, Công ty đã nộp tổng số 929 tỷ đồng vào Ngân sách Nhà nước, trong đó:

- Thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) năm 2017 phát sinh từ thuế TNDN 1% tạm nộp theo tiến độ và thuế TNDN 20% từ hoạt động sản xuất kinh doanh là 608 tỷ đồng. Số thuế Công ty đã thực nộp là 384 tỷ và số thuế TNDN còn phải nộp là 276 tỷ đồng.

- Thuế VAT phải nộp trong năm 2017 là 568 tỷ đồng, trong đó Công ty đã nộp là 512 tỷ đồng trong năm 2017, số thuế VAT còn phải nộp của kỳ thuế tháng 12/2016 là 103 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 33 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 2017 là 1.318.031.735 đồng.

#### 4. DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

##### **Vinhomes Gardenia**

Với cảm hứng thiết kế từ đóa nhài tây thanh khiết, Vinhomes Gardenia 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 Nhổn – 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 bề 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.

Dự án đã đi vào giai đoạn hoàn thành, chỉ trong Quý IV năm 2017 đã bàn giao được 88% căn hộ cao tầng và lũy kế bàn giao được 88% căn hộ thấp tầng.

##### **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 III năm 2018.

##### **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 Đường Đình Nghệ.

Vinhomes Skylake lấy cảm hứng thiết kế 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 1,2 ha của công viên Cầu Giấy.

Dự án đã bắt đầu mở bán từ tháng 01 năm 2017 và đang đẩy nhanh tiến độ xây dựng dự kiến bàn giao nửa đầu năm 2019.

##### **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 4 năm 2019.

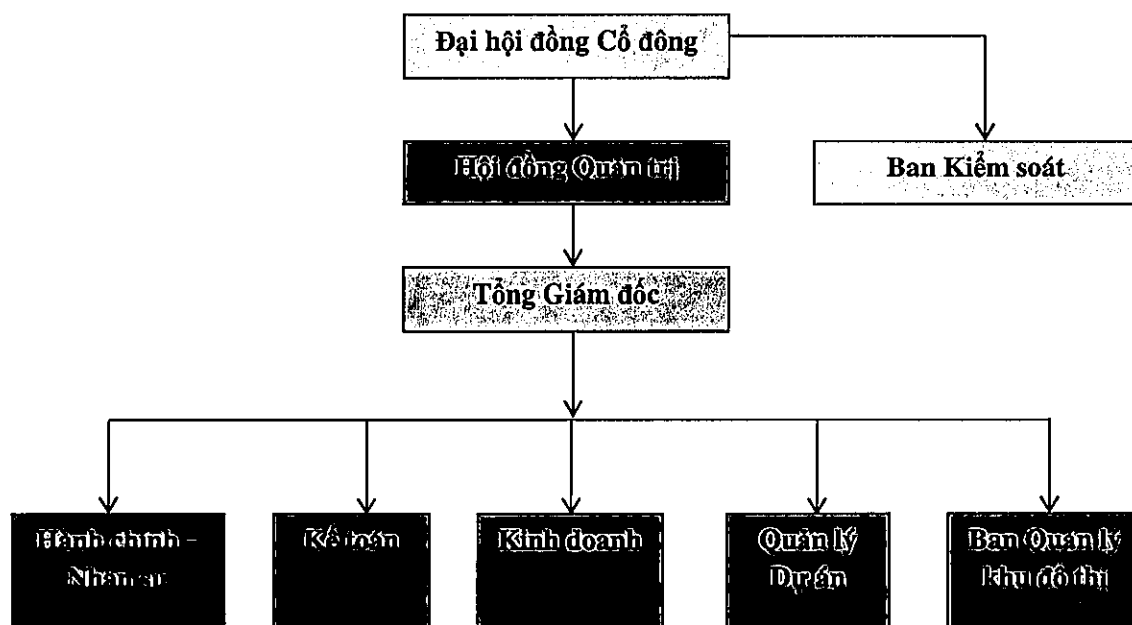
#### 5. CHIẾN LƯỢC VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2018

Nối tiếp thành công của các dự án Vinhomes Riverside và Vinhomes Gardenia, Công ty tiếp tục tập trung mọi nguồn lực để triển khai kịp tiến độ dự án Vinhomes Skylake, dự kiến bàn giao trong nửa đầu năm

2019.

Trong năm 2018, Công ty tiếp tục nâng cao chất lượng các công trình, cơ sở hạ tầng và dịch vụ tại Dự án Vinhomes Riverside và Vinhomes Gardenia để xứng đáng là 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**



**1. 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 năm 2005 đến nay, ông giữ chức vụ Giám đốc phát triển dự án tại Tập đoàn Vingroup. Tháng 06 năm 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 năm 2009 đến nay, bà được bổ nhiệm làm Tổng Giám đốc – CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng. Tháng 06 năm 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 năm 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, bà công tác tại Tập đoàn Vingroup và nắm giữ các vị trí chủ chốt khác nhau. Tháng 06 năm 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 Quản lý Kế toán 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 năm 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 là Tập đoàn Vingroup). Tháng 06 năm 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 năm 2007 đến tháng 05 năm 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 năm 2014 đến nay, ông là thành viên BKS Công ty Cổ phần Vinpearl. Từ tháng 11 năm 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 ĐHCĐ 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)****Ông Nguyễn Hữu Thanh – Kế toán trưởng**

Ông Nguyễn Hữu Thanh là Cử nhân Quản trị kinh doanh. Từ năm 2007 – 2015, ông là kiểm toán viên tại Ernst & Young Việt Nam. Từ năm 2015, ông là Trưởng phòng kế toán Khối công ty chủ đầu tư miền Bắc. Từ tháng 04 năm 2017, ông được bổ nhiệm giữ chức vụ Kế toán trưởng tại CTCP Đầu tư và Phát triển đô thị Sài Đồng.

### 1. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2017, 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 2017 vào ngày 31 tháng 05 năm 2017.
- 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 2017.

HĐQT chưa lập các tiểu ban trực thuộc HĐQT. Trong năm 2017, HĐQT đã ban hành 13 Nghị quyết, bao gồm các nội dung:

- Việc họp thường niên năm 2017
- 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.

### 1. 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 2017 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 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 2017 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, 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.

### 1. 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 Kim Dung và bổ nhiệm Ông Nguyễn Hữu Thanh giữ chức vụ Kế toán trưởng.

### 1. 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.

**1. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ THAY ĐỔI SỞ HỮU CỦA CÁC CỔ ĐÔNG CHỦ CHỐT**

a. Tổng số cổ phần tại ngày 31 tháng 03 năm 2018 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 31/03/2018)

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>	6.818.768	5,68%	186.812	0,16%	7,005,580	5,84%
Từ 5% trở lên	0	0,00%	0	0,00%	-	0,00%
Dưới 5%	6.818.768	5,68%	186.812	0,16%	7,005,580	5,84%
<i>Cổ đông pháp nhân</i>	112.864.250	94,06%	125.970	0,10%	112,990,220	94,16%
Từ 5% trở lên	112.800.300	94,00%	0	0,00%	112,800,300	94,00%
Dưới 5%	63.950	0,05%	125.970	0,10%	189,920	0,16%
Cổ phiếu Quỹ	0	0,00%	0	0,00%	-	0,00%
	<b>119.683.018</b>	<b>100%</b>	<b>312.782</b>	<b>0,26%</b>	<b>119.995.800</b>	<b>100%</b>

c. Tỷ lệ sở hữu của cổ đông nội bộ (tại thời điểm 31/03/2018)

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>				
1	Phạm Thiều 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 Hữu Thanh	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%

**d. Sở hữu của cổ đông lớn (tại thời điểm 31/03/2018)**

STT	Cổ đông lớn	Số lượng cổ phần năm 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, BGĐ):** 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

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

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

**1. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ**

Công ty không có cổ phiếu quỹ.

**1. 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 2018 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 1/2018	21	7	14	1	20	0

Thu nhập bình quân thực lĩnh năm 2017 của CBNV của Công ty là 25 triệu đồng/tháng.

## 1. 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.

*Lương, 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 2017**  
**1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.362.361.436.240</b>	<b>8.372.662.437.719</b>
<i>110</i>	<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>5</i>	<i>173.106.467.324</i>	<i>170.396.873.128</i>
111	1. Tiền		155.806.467.324	153.096.873.128
112	2. Các khoản tương đương tiền		17.300.000.000	17.300.000.000
<i>130</i>	<i>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		<i>2.649.548.190.015</i>	<i>2.973.939.032.554</i>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	686.795.165.036	172.733.874.117
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	551.710.046.996	282.383.769.037
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	31	1.120.000.000.000	2.390.045.124.005
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	302.916.658.607	139.794.893.052
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(11.873.680.624)	(11.018.627.657)
<i>140</i>	<i>III. Hàng tồn kho</i>	<i>9</i>	<i>2.439.065.553.385</i>	<i>4.818.134.195.352</i>
141	1. Hàng tồn kho		2.465.499.087.908	4.818.134.195.352
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(26.433.534.523)	-
<i>150</i>	<i>IV. Tài sản ngắn hạn khác</i>		<i>2.100.641.225.516</i>	<i>410.192.336.685</i>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	363.118.327.902	318.087.088.795
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		26.426.147.389	-
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	16	1.711.096.750.225	92.105.247.890
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>15.500.441.290.713</b>	<b>1.968.826.133.010</b>
<i>210</i>	<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>		<i>16.661.180.450</i>	<i>-</i>
216	1. Phải thu dài hạn khác		16.661.180.450	-
<i>220</i>	<i>II. Tài sản cố định</i>		<i>2.415.141.756.779</i>	<i>930.550.425.371</i>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	2.414.559.837.335	928.690.653.804
222	Nguyên giá		2.741.310.532.284	1.078.629.188.436
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(326.750.694.949)	(149.938.534.632)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	581.919.444	1.859.771.567
228	Nguyên giá		1.331.642.267	3.066.522.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(749.722.823)	(1.206.750.933)
<i>230</i>	<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	<i>12</i>	<i>144.437.445.289</i>	<i>-</i>
231	1. Nguyên giá		144.940.711.649	-
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(503.266.360)	-
<i>240</i>	<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>	<i>13</i>	<i>1.721.142.594.192</i>	<i>373.063.990.238</i>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.721.142.594.192	373.063.990.238
<i>250</i>	<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>14</i>	<i>10.364.918.258.055</i>	<i>144.891.093.397</i>



252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		10.120.796.993.858	-
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		224.121.264.197	144.891.093.397
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		20.000.000.000	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>838.140.055.948</b>	<b>520.320.624.004</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	796.953.207.524	495.858.153.624
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	5.042.998.130	4.462.470.380
268	3. Tài sản dài hạn khác	16	-	20.000.000.000
269	4. Lợi thế thương mại		36.143.850.294	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>22.862.802.726.953</b>	<b>10.341.488.570.729</b>

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>16.486.701.183.595</b>	<b>7.256.411.698.762</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>13.488.530.492.328</b>	<b>7.201.030.430.767</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	982.298.452.184	355.795.734.215
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	5.217.697.527.045	4.660.564.894.561
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	380.465.454.202	112.895.024.717
314	4. Phải trả người lao động		24.097.819.068	3.820.524.980
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19.1	2.085.936.536.029	1.289.607.770.614
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	1.072.626.414.997	778.346.481.680
320	7. Vay ngắn hạn	21	3.725.408.288.803	-
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.998.170.691.267</b>	<b>55.381.267.995</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19.2	21.676.696.714	21.491.447.978
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	106.286.377.922	7.149.319.503
338	3. Vay dài hạn	21	2.843.222.949.278	-
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	19.3	26.984.667.353	26.740.500.514
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>6.376.101.543.358</b>	<b>3.085.076.871.967</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>6.376.101.543.358</b>	<b>3.085.076.871.967</b>
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
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		432.526.579.488	-
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		4.204.787.554.193	1.883.275.121.967
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.883.275.121.967	1.079.773.462.578
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		2.321.512.432.226	803.501.659.389
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	23	536.985.659.677	-
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>22.862.802.726.953</b>	<b>10.341.488.570.729</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
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	10.413.729.068.801	1.513.117.905.750
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	10.413.729.068.801	1.513.117.905.750
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(6.591.360.641.317)	(821.105.622.013)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.822.368.427.484	692.012.283.737
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	140.123.071.999	548.521.228.846
22	7. Chi phí tài chính	26	(241.826.521.006)	(63.182.619.655)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(238.769.924.057)	(49.289.309.177)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		277.425.960.206	-
25	9. Chi phí bán hàng	27	(952.739.826.747)	(140.787.380.401)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(254.313.327.633)	(78.238.395.360)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.791.037.784.303	958.325.117.167
31	12. Thu nhập khác	28	39.694.108.570	11.546.940.912
32	13. Chi phí khác	28	(21.741.401.982)	(47.378.203.887)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác	28	17.952.706.588	(35.831.262.975)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.808.990.490.891	922.493.854.192
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.2	(599.063.913.994)	(113.100.508.775)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	30.3	580.527.750	(6.788.128.694)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.210.507.104.647	802.605.216.723
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	22.1	2.321.512.432.226	802.433.789.883
62	20. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	23	(111.005.327.579)	171.426.840
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	19.347	6.687

71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	32	19.347	6.687
----	--------------------------------	----	--------	-------

3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận trước thuế		2.808.990.490.891	922.493.854.192
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại		166.578.721.325	54.228.929.068
03	Các khoản dự phòng		5.957.013.217	-
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(2.103.379.456)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(437.430.239.432)	(537.966.902.708)
06	Chi phí lãi vay	26	238.769.924.057	49.289.309.177
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.780.762.530.602	488.045.189.729
09	Tăng các khoản phải thu		(85.380.075.272)	(312.613.749.326)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		2.440.683.689.808	(3.565.701.491.909)
11	Tăng các khoản phải trả		1.721.719.720.280	6.027.258.862.361
12	Tăng chi phí trả trước		(61.247.654.339)	(306.943.627.303)
14	Tiền lãi vay đã trả		(80.087.201.834)	(68.674.103.406)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(383.768.836.996)	(116.734.471.024)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		6.332.682.172.249	2.144.636.609.122
	<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		(1.486.387.382.972)	(329.395.885.402)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi ngắn hạn		(3.510.000.000.000)	(7.635.709.821.875)
24	Thu hồi tiền cho vay và tiền gửi		4.760.045.124.005	7.330.160.355.125
25	Tiền chi để đầu tư mua công ty con, công ty liên kết và góp vốn vào đơn vị khác		(13.514.595.253.981)	(120.356.873.123)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác, bán công ty con		1.348.452.829.200	712.385.253.216
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		306.310.013.861	163.227.938.449
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(12.096.174.669.887)	120.310.966.390

*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		15.263.890.848.913	369.518.038.507
34	Tiền trả nợ gốc vay		(9.497.688.757.079)	(1.542.818.038.507)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(939.964.899.900)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		<b>5.766.202.091.834</b>	<b>(2.113.264.899.900)</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		<b>2.709.594.196</b>	<b>151.682.675.612</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	5	<b>170.396.873.128</b>	<b>18.714.197.516</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	<b>173.106.467.324</b>	<b>170.396.873.128</b>

(đã ký)

Đoàn Thị Hà

Người lập

(đã ký)

Nguyễn Hữu Thanh

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 24) 39749261

Fax: (84 24) 39749262

Website: <http://saidongjsc.com>