



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 năm 2011

BÌNH BẢN

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2010
(Thứ Năm ngày 28/4/2011 [8h00 – 11h00] tại lầu 15 – Hội sở Sacombank)

Đại hội cổ đông phiên họp thường niên 2010 được tổ chức tại **lầu 15 – Hội sở Sacombank** vào ngày 28/4/2011 được triệu tập họp với số đại diện trên số Vốn điều lệ đã được đăng ký theo quy định là **1.000.000.000.000** đồng tương ứng **100.000.000** cổ phần. Do đó, Đại hội đồng cổ đông 2010 sẽ biểu quyết dựa trên số vốn **1.000.000.000.000** (một ngàn tỷ đồng) đồng tương ứng **100.000.000** (một trăm triệu) cổ phần.

Ngoài thành phần là các cổ đông đến dự Đại hội, còn có sự tham dự của Ông Đặng Văn Thành – Chủ tịch Tập đoàn Sacombank;

Tổng số cổ đông có quyền dự họp đến tham dự Đại hội là **90** người - đại diện hợp pháp và hợp lệ cho tổng số vốn cổ phần là **871.772.220.000** đồng, chiếm **87,18 %** vốn cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty (theo danh sách cụ thể đính kèm). Do vậy, Đại hội đã được khai mạc hợp lệ theo quy định của Điều lệ của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.

Đại hội đã biểu quyết thông qua 100% số cổ phần có quyền biểu quyết với toàn bộ nội dung chương trình Đại hội.

Đại hội đã biểu quyết thông qua 100% số cổ phần có quyền biểu quyết với toàn bộ nội dung Quy chế làm việc tại đại hội;

Đại hội đã biểu quyết thông qua 100% số cổ phần có quyền biểu quyết danh sách Chủ tọa đoàn, Thủ ký đoàn và Ban kiểm phiếu, gồm có:

I. Chủ toạ đoàn:

- | | |
|------------------------|----------------------------|
| 1. Ông Đặng Hồng Anh | Chủ tịch Hội đồng quản trị |
| 2. Ông Lâm Minh Châu | Trưởng Ban Kiểm soát; |
| 3. Ông Thái Văn Chuyện | Tổng Giám đốc. |

II. Thủ ký đoàn:

- | | |
|-------------------------|---------------------------------------|
| 1. Ông Võ Thanh Phong | Chánh Văn phòng Hội đồng quản trị; |
| 2. Bà Lâm Thị Thanh Hoa | Chánh Văn phòng Ban Tổng Giám đốc; |
| 3. Bà Bùi Thị Ngọc Hà | Chuyên viên Phòng Chính sách pháp chế |

III. Ban Kiểm phiếu:

- | | |
|-------------------------|---|
| 1. Ông Võ Đức Toại | Phó phòng Kiểm soát và Quản lý chất lượng |
| 2. Ông Nguyễn Quốc Tuấn | Phó phòng Hành chính quản trị |
| 3. Ông Trương Trí Cường | Q. Trưởng phòng Công nghệ thông tin. |

DIỄN TIẾN ĐẠI HỘI:

Sau khi Ông Đặng Hồng Anh – Chủ tịch HĐQT phát biểu khai mạc Đại hội, Đại hội đã dành thời gian nghe các Báo cáo và Tờ trình sau đây:

I. Ông Thái Văn Chuyên - Tổng giám đốc đọc Báo cáo kết quả hoạt động 2010 và phương hướng, nhiệm vụ kế hoạch 2011:

A. Kết quả đạt được trong năm 2010:

- | | |
|------------------------|-----------------|
| - Tổng doanh thu | : 2.343 tỷ đồng |
| - Lợi nhuận trước thuế | : 646 tỷ đồng |
| - Lợi nhuận sau thuế | : 486 tỷ đồng |

B. Phương hướng, nhiệm vụ kế hoạch năm 2011:

- | | |
|--|-----------------|
| - Tổng doanh thu | : 1.240 tỷ đồng |
| - Lợi nhuận trước thuế | : 300 tỷ đồng |
| - Tỷ lệ trả cổ tức năm 2011 dự kiến 12% -15%/Vốn điều lệ | |

II. Ông Lâm Minh Châu - Trưởng Ban Kiểm soát đọc Báo cáo thẩm tra tình hình tài chính 2010 của Sacomreal:

- Báo cáo tài chính năm 2010 của Công ty đã được lập kịp thời và đầy đủ theo đúng quy định về Chế độ kế toán doanh nghiệp, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và các quy định hiện hành về Hệ thống kế toán Việt Nam.
- Các số liệu phản ánh trên báo cáo tài chính năm 2010 đã được thể hiện rõ ràng, chính xác, trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm 2010 đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán DFK Việt Nam.

- Kiến nghị:

- Tiếp tục hoàn thiện công tác tái cấu trúc, nâng cao mô hình quản lý.
- Triển khai thực hiện tiết kiệm và chống lãng phí một cách nghiêm túc và nâng cao trong năm 2011.
- Phát huy hơn nữa trong việc khẳng định vị trí, uy tín và thương hiệu của đơn vị trên thị trường bất động sản. Cần có những chiến lược, chính sách mới để mở rộng thị trường và phát triển bền vững.
- Về công tác tổ chức nhân sự kế thừa, công tác tuyển dụng và đào tạo tại chỗ những cán bộ quản lý có năng lực, nên có chế độ chính sách

đãi ngộ kịp thời và phù hợp hơn nhằm đảm bảo sự ổn định về nhân sự giúp Công ty hoạt động an toàn và đạt hiệu quả hơn.

III. Thành viên Hội đồng quản trị tiến hành đọc các Tờ trình, bao gồm

1. Tờ trình về Phương án phân phối lợi nhuận 2010;
2. Tờ trình tăng Vốn điều lệ Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
3. Tờ trình ủy quyền chọn đơn vị kiểm toán năm tài chính 2011;
4. Tờ trình xác định mức kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát trong năm 2011;
5. Tờ trình áp dụng cơ chế trích thưởng 10% vượt chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận trong năm 2011;
6. Tờ trình ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn địa điểm và thời gian thích hợp để di dời trụ sở làm việc của Công ty;
7. Tờ trình phê chuẩn việc bổ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị

IV. Đại hội tiến hành thảo luận

Đại hội đã tiến hành thảo luận tập trung vào các vấn đề liên quan đến các Báo cáo và Tờ trình nêu trên. Các cổ đông tham dự đặt ra một số câu hỏi và chất vấn; và được Chủ tọa đoàn trả lời ngay Đại hội. Tóm tắt một số câu hỏi tiêu biểu nhất được trả lời như sau:

1. **Câu hỏi:** Nghị quyết của năm 2009: cổ tức được chia theo tỷ lệ 15% cổ tức bằng tiền mặt và 15% cổ tức bằng cổ phiếu. Nhưng theo phương án chia cổ tức năm 2010 tỷ lệ cổ tức sẽ chia theo tỷ lệ 20% cổ tức bằng cổ phiếu và 10% cổ tức bằng tiền?

Trả lời: Tình hình kinh tế khó khăn dẫn đến nguồn vốn bị ảnh hưởng vì vậy việc giữ lại 5% chia cổ tức mục đích tái đầu tư vốn và duy trì vốn chủ sở hữu tăng thêm hàng năm; chi 10% tiền nhằm đảm bảo lợi ích CĐ, công ty và phù hợp với tình hình hiện tại.

2. **Câu hỏi:** Giá cổ phiếu từ lúc niêm yết (vào tháng 09/2010) là 27.300 và giá cổ phiếu hiện nay là 13.300?

Trả lời: Giá cổ phiếu giảm do xu hướng thị trường và siết chặt của chính phủ, nguồn tiền đưa vào chứng khoán ít, tất cả các loại cổ phiếu bị giảm, ảnh hưởng về tâm lý là quan trọng nhất, một số cổ đông lướt sóng sẽ bi quan về BDS, một số cổ đông có nhu cầu bán thanh khoản, kế hoạch 2011 là 300 tỷ nói chung là tốt, còn lại là xu hướng và tâm lý thị trường và đặc biệt là rủi ro.

3. Câu hỏi: Vì sao năm 2011 tăng vốn nhưng lợi nhuận chỉ có 300 tỷ đồng?

Trả lời: Chỉ tiêu, kế hoạch 2011 được đặt trên mức độ an toàn nhất. Các khoản hạch toán từ dự án Belleza là 300 tỷ, Hùng Vương là 20 tỷ... trong năm 2011, ngoài ra các hoạt động hàng ngày về tiếp thị, phân phối cũng mang về một hiệu quả nhất định cho Sacomreal. Việc quyết định giãn tiến độ các dự án như Phú Thuận, Greenfield, Tân Đà sang năm 2012 sẽ giúp làm giảm áp lực tài chính mà ngân hàng không tài trợ để công ty đảm bảo được kế hoạch lợi nhuận 2011 là 300 tỷ. Nếu tình hình từ giờ đến cuối năm khả quan hơn, HĐQT sẽ có kế hoạch điều chỉnh lợi nhuận và sẽ thông báo đến các cổ đông sau.

4. Câu hỏi: Nguyên nhân thay đổi kế hoạch lợi nhuận so với báo cáo thường niên từ 900 tỷ xuống còn 300 tỷ?

Trả lời: Việc đặt ra chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận 900 tỷ được dựa trên cơ sở quỹ đất các dự án triển khai tốt như Arista Villa, Celedon City... và tình hình thị trường được đánh giá là khả quan cho ngành BDS. Tuy nhiên do các chính sách của chính phủ đặc biệt đối với 2 ngành chứng khoán và BDS bị ảnh hưởng rất lớn do siết chặt dư nợ của chính phủ ảnh hưởng toàn diện đối với người mua và chủ đầu tư. Đồng thời nguồn tiền đưa vào thực hiện dự án giảm và người dân mua nhà không được vay tiền mua nhà. Vì vậy Công ty chủ động điều chỉnh kế hoạch cho phù hợp.

V. Tổng hợp kết quả thảo luận và biểu quyết của Đại hội đối với các Báo cáo và Tờ trình:

Đại hội đã tiến hành biểu quyết thông qua các báo cáo và tờ trình của HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành, bao gồm:

- Nội dung 1. : Báo cáo kết quả hoạt động 2010 và phương hướng nhiệm vụ kế hoạch 2011 biểu quyết thông qua **99,99%** số cổ phần có quyền biểu quyết;
- Nội dung 2. : Báo cáo thẩm tra tình hình tài chính năm 2010 biểu quyết thông qua **99,99%** số cổ phần có quyền biểu quyết;
- Nội dung 3. : Tờ trình về Phương án phân phối lợi nhuận 2010 biểu quyết thông qua **99,96%** số cổ phần có quyền biểu quyết;
- Nội dung 4. : Tờ trình tăng Vốn điều lệ năm 2011 biểu quyết thông qua **99,94%** số cổ phần có quyền biểu quyết;
- Nội dung 5. : Tờ trình ủy quyền chọn đơn vị kiểm toán năm tài chính 2011 biểu quyết thông qua **99,03%** số cổ phần có quyền biểu quyết;

- Nội dung 6. : Tờ trình xác định mức kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát trong năm 2011 biểu quyết thông qua **98,98%** số cổ phần có quyền biểu quyết.
- Nội dung 7. : Tờ trình áp dụng cơ chế trích thưởng 10% vượt chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận trong năm 2011 biểu quyết thông qua **99,94%** số cổ phần có quyền biểu quyết.
- Nội dung 8. : Tờ trình ủy quyền cho HĐQT lựa chọn địa điểm và thời gian thích hợp để di dời trụ sở làm việc biểu quyết thông qua **99,99%** số cổ phần có quyền biểu quyết.
- Nội dung 9. : Tờ trình phê chuẩn việc bổ nhiệm thành viên HĐQT biểu quyết thông qua **100%** số cổ phần có quyền biểu quyết.

KẾT THÚC ĐẠI HỘI:

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2010 đã kết thúc tốt đẹp vào lúc 11 giờ 00 phút cùng ngày, Đại hội thống nhất giao cho chủ tọa đoàn ký tên vào các nghị quyết và giao cho HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành trách nhiệm triển khai thực hiện các quyết định đã ghi trong Nghị quyết của Đại hội.

Đính kèm Biên bản này là Tài liệu Đại hội đồng cổ đông thường niên 2010./.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG PHIÊN THƯỜNG NIÊN 2010

Chủ toạ đoàn

Trưởng Ban kiểm soát

LÂM MINH CHÂU

Chủ tịch HĐQT

ĐẶNG HỒNG ANH

Tổng giám đốc

THÁI VĂN CHUYỆN

Thư ký đoàn

VÕ THANH PHONG

LÂM THỊ THANH HOA

BÙI THỊ NGỌC HÀ