

Sacomreal

PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN



TÀI LIỆU:

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2013 (DỰ THẢO)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 năm 2014

MỤC LỤC TÀI LIỆU
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2013
PHIÊN HỌP NGÀY 28/4/2014

<u>STT</u>	<u>NỘI DUNG TÀI LIỆU</u>	<u>TRANG</u>
1	Chương trình ĐHĐCĐ thường niên 2013;	3
2	Thành phần Chủ tọa đoàn, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu;	5
3	Quy chế làm việc, thể thức biểu quyết và ứng cử, bầu cử tại Đại hội;	6
4	Quy định ứng cử, đề cử TV HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2014-2018;	10
5	Phát biểu khai mạc và Báo cáo của HĐQT năm 2013 và kế hoạch năm 2014;	19
6	Báo cáo Kết quả hoạt động năm 2013 & Kế hoạch năm 2014;	22
7	Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát;	33
8	Tờ trình thông qua báo cáo kiểm toán năm 2013;	37
9	Tờ trình Phương án phân phối lợi nhuận năm 2013;	38
10	Tờ trình tăng vốn 2014;	40
11	Tờ trình Ủy quyền chọn đơn vị kiểm toán năm tài chính 2014;	48
12	Tờ trình thông qua thù lao cho HĐQT và BKS trong năm;	49
14	Tờ trình thông qua việc kiêm nhiệm chức danh Tổng giám đốc Công ty;	50
15	Tờ trình sửa đổi Điều lệ Công ty;	51
16	Tờ trình thông qua số lượng thành viên HĐQT cho nhiệm kỳ 2014-2018;	60
17	Tờ trình thông qua danh sách ứng cử HĐQT nhiệm kỳ 2014 – 2018;	61
18	Tờ trình thông qua danh sách ứng cử BKS nhiệm kỳ 2014 – 2018;	69
	Phụ lục Báo cáo tài chính kiểm toán 2013 riêng và hợp nhất	74

BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 năm 2014

CHƯƠNG TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2013

(Thứ Hai, ngày 28/04/2014 [từ 8 giờ 00 đến 12 giờ 55])

tại Khách sạn Tân Sơn Nhất Sài Gòn

202 Hoàng Văn Thụ, Phường 9, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM

PHẦN I: THỦ TỤC KHAI MẠC			8:00-9:15
1.	Cổ đông đăng ký tham dự đại hội, nhận phiếu biểu quyết	Ban Tổ chức đại hội	45'
2.	Tuyên bố lý do – Giới thiệu đại biểu và thành phần tham dự	MC	5'
3.	Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội	Ô. Lâm Minh Châu	3'
4.	Giới thiệu Quy chế làm việc, thể thức biểu quyết và ứng cử, bầu cử tại Đại hội;	Ô. Nguyễn Hoàng Hoanh	12'
5.	Giới thiệu: - Chương trình ĐHĐCĐ thường niên 2013; - Thành phần Chủ tọa đoàn, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu.	MC	5'
6.	Biểu quyết thông qua mục 4,5.	MC	5'
PHẦN II: NỘI DUNG ĐẠI HỘI			9:15-12:25
7.	Phát biểu khai mạc Đại hội và Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2013, kế hoạch năm 2014.	Ô. Đặng Hồng Anh	5'
8.	Báo cáo kết quả hoạt động năm 2013 & Kế hoạch năm 2014.	Ô. Bùi Tiến Thắng	20'
9.	Báo cáo hoạt động năm 2013 và kế hoạch năm 2014 của BKS.	Ô. Lâm Minh Châu	5'
10.	Thông qua các Tờ trình:	Đại diện HĐQT, BKS	35'
	- Thông qua báo cáo kiểm toán năm 2013;	Ô. Nguyễn Thế Vinh	
	- Phương án phân phối lợi nhuận năm 2013;	Ô. Nguyễn Thế Vinh	
	- Tăng Vốn điều lệ 2014;	Ô. Nguyễn Thế Vinh	

	<ul style="list-style-type: none"> - Ủy quyền chọn đơn vị kiểm toán năm tài chính 2014; - Thông qua thù lao cho HĐQT và BKS trong năm 2014; - Thông qua việc Chủ tịch HĐQT kiêm nhiệm chức danh Tổng giám đốc Công ty năm 2014; - Sửa đổi điều lệ Công ty; - Thông qua số lượng thành viên HĐQT cho nhiệm kỳ 2014 - 2018; - Thông qua danh sách ứng cử thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2014-2018; - Thông qua danh sách ứng cử thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2014-2018; 	<p>Ô. Lâm Minh Châu</p> <p>Ô. Lâm Minh Châu</p> <p>B. Tôn Thị Nhật Giang</p> <p>B. Tôn Thị Nhật Giang</p> <p>B. Tôn Thị Nhật Giang</p> <p>Ô. Nguyễn Thế Vinh</p> <p>Ô. Nguyễn Thế Vinh</p>	
11.	Đại hội thảo luận;	Ông Đặng Hồng Anh	20'
12	Đại hội biểu quyết thông qua các điểm 7, 8, 9 và 10;	Ông Đặng Hồng Anh	5'
13	Đại hội tiến hành bầu cử thành viên HĐQT và BKS nhiệm kỳ 2014-2018.		20'
14	Nghỉ giải lao và kiểm phiếu.	Ban kiểm phiếu	60'
15	Công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết và kết quả bầu cử HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2014 -2018.	Ô. Nguyễn Hoàng Hoanh	5'
16	HĐQT và BKS mới ra mắt ĐH.		3'
	HĐQT, BKS nhiệm kỳ mới họp phiên họp đầu tiên.		12'
PHẦN III : <u>TỔNG KẾT ĐẠI HỘI</u>			<u>12:25-12:55</u>
17	Thông qua dự thảo Biên bản Đại hội.	Ban thư ký	10'
18	Thông qua dự thảo Nghị quyết Đại hội.	Ban thư ký	10'
19	Phát biểu bế mạc Đại hội.	Ô. Đặng Hồng Anh	10'

BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 năm 2014

DANH SÁCH
(DỰ KIẾN)
CHỦ TOA ĐOÀN, BAN THƯ KÝ, BAN KIỂM PHIẾU
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2013
PHIÊN HỌP NGÀY 28/04/2014

CHỦ TOA ĐOÀN:

Ông ĐẶNG HỒNG ANH	Chủ tịch HĐQT
Ông LÂM MINH CHÂU	Trưởng ban Kiểm soát
Ông PHAN TẤN QUỐC	Phó Tổng Giám đốc

BAN THƯ KÝ:

Ông PHẠM ĐIỀN TRUNG	Chánh Văn phòng HĐQT
Ông VÕ HỮU ĐỨC	Trưởng phòng Kế hoạch tài chính
Ông NGUYỄN NGỌC HẢI ĐĂNG	Trưởng phòng Chính sách pháp chế

BAN KIỂM PHIẾU:

Ông NGUYỄN HOÀNG HOANH	Chủ tịch Công đoàn Sacomreal
Ông VÕ ĐỨC TOẠI	Trưởng phòng KSNB
Bà ĐOÀN THỊ THU OANH	Phó phòng Công nghệ Thông tin

BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 năm 2014

QUY CHẾ LÀM VIỆC TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2013

Điều 1. Nguyên tắc làm việc tại cuộc họp ĐHĐCĐ

1. Đảm bảo nguyên tắc làm việc công khai, công bằng, dân chủ.
2. Vì quyền lợi của cổ đông và đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững Công ty.

Điều 2. Trật tự tại cuộc họp ĐHĐCĐ

Các cổ đông khi tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ phải tuân thủ các quy định:

1. Ăn mặc lịch sự, trang nhã khi tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ.
2. Ngồi đúng vị trí, khu vực do Ban tổ chức ĐHĐCĐ quy định.
3. Không hút thuốc lá trong phòng tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ, không gây rối hoặc mất trật tự tại cuộc họp ĐHĐCĐ
4. Hạn chế nói chuyện riêng và sử dụng điện thoại di động trong lúc diễn ra cuộc họp ĐHĐCĐ.
5. Hạn chế ra ngoài (ra khỏi phòng tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ) trong quá trình diễn ra cuộc họp ĐHĐCĐ.
6. Tuân thủ sự điều hành của Chủ tọa và Ban tổ chức ĐHĐCĐ.

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền

1. Cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông Công ty có tên trong danh sách cổ đông đăng ký họp có quyền trực tiếp tham dự cuộc họp hoặc ủy quyền cho người khác dự thay.
2. Cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền phải chấp hành Quy chế này và theo sự hướng dẫn của Chủ tọa.

3. Mỗi cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền khi tới tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ mang theo chứng minh nhân dân hoặc giấy tờ tùy thân khác, giấy mời, giấy ủy quyền (nếu có) cho Ban Kiểm tra tư cách cổ đông đối chiếu và được nhận phiếu biểu quyết công khai và phiếu bầu (áp dụng trong trường hợp bầu cử thành viên HĐQT, BKS).
4. Cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền được biểu quyết tất cả các vấn đề tại cuộc họp ĐHĐCĐ theo quy định của Điều lệ Công ty và theo quy định của pháp luật.
5. Cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền có quyền đóng góp ý kiến bằng cách ghi ý kiến vào phiếu ý kiến đóng góp và gửi cho Ban tổ chức ĐHĐCĐ để giải quyết, ý kiến đóng góp bằng văn bản có giá trị như ý kiến phát biểu trực tiếp tại cuộc họp ĐHĐCĐ. Khi có nhu cầu phát biểu trực tiếp tại Hội trường, cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền phải đăng ký với Ban tổ chức ĐHĐCĐ. Khi được mời phát biểu, cổ đông phải nêu rõ tên và trình bày nội dung cần phát biểu. Nội dung phát biểu cần ngắn gọn, đúng trọng tâm phù hợp với nội dung chương trình nghị sự của cuộc họp ĐHĐCĐ. Chủ tọa sẽ sắp xếp cho cổ đông phát biểu theo thứ tự đăng ký, đồng thời giải đáp các thắc mắc của cổ đông.

Trường hợp cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền phát biểu ý kiến không nhằm mục đích góp ý xây dựng cho Công ty hoặc không phù hợp với nội dung, chương trình cuộc họp ĐHĐCĐ, Chủ tọa có quyền từ chối không trả lời hoặc Ban Thư ký sẽ tổng hợp ý kiến và sẽ được trả lời bằng văn bản hoặc thư điện tử hoặc trên website Công ty sau khi kết thúc cuộc họp ĐHĐCĐ.

6. Cổ đông đến họp muộn vẫn được tham dự và tham gia biểu quyết ngay, không có quyền yêu cầu dừng cuộc họp ĐHĐCĐ và không có quyền yêu cầu biểu quyết lại các vấn đề đã được thông qua (hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành trước đó không bị ảnh hưởng).

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa

1. Điều khiển cuộc họp ĐHĐCĐ theo đúng nội dung chương trình nghị sự, các thể lệ quy chế đã được ĐHĐCĐ thông qua. Chủ tọa làm việc theo nguyên tắc tập trung dân chủ và quyết định theo đa số.
2. Hướng dẫn ĐHĐCĐ thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình nghị sự của cuộc họp ĐHĐCĐ và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình cuộc họp ĐHĐCĐ.
3. Có quyền hoãn cuộc họp ĐHĐCĐ đã có đủ số người đăng ký dự họp theo quy định đến một thời điểm khác hoặc thay đổi địa điểm họp trong các trường hợp sau đây:
 - (i) Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;

- (ii) Có người dự họp có hành vi cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.
4. Giải quyết các vấn đề phát sinh trong suốt quá trình diễn ra cuộc họp ĐHĐCĐ.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Ban Kiểm phiếu

1. Thông báo quy chế làm việc của ĐHĐCĐ, quy định ứng cử, đề cử, bầu cử thành viên HĐQT, thành viên BKS;
2. Hướng dẫn cách sử dụng phiếu biểu quyết và phiếu bầu;
3. Kiểm tra, giám sát việc biểu quyết của cổ đông và đại diện theo ủy quyền của cổ đông;
4. Đếm phiếu biểu quyết và phiếu bầu, tổng hợp và công bố kết quả biểu quyết của từng vấn đề và tỷ lệ bầu cử;
5. Thu phiếu biểu quyết và phiếu bầu sau khi các cổ đông tiến hành biểu quyết và bầu cử;
6. Giao lại biên bản kiểm phiếu và toàn bộ phiếu biểu quyết, phiếu bầu cho Chủ tọa hoặc Ban Thư ký.

Điều 6. Nhiệm vụ của Ban Thư ký

1. Ghi chép đầy đủ và trung thực các nội dung của cuộc họp ĐHĐCĐ;
2. Tiếp nhận phiếu ý kiến của cổ đông;
3. Soạn thảo biên bản cuộc họp và nghị quyết về các vấn đề đã được thông qua tại cuộc họp ĐHĐCĐ;
4. Thực hiện các công việc trợ giúp theo phân công của Chủ tọa.

Điều 7. Biểu quyết thông qua các vấn đề tại cuộc họp ĐHĐCĐ

1. Tất cả các vấn đề trong chương trình nghị sự của cuộc họp ĐHĐCĐ đều phải được thông qua bằng cách lấy ý kiến biểu quyết công khai của tất cả cổ đông bằng Phiếu biểu quyết (trừ các trường hợp các vấn đề thông qua bằng hình thức bỏ phiếu kín). Mỗi cổ đông được cấp một Phiếu biểu quyết, trong đó ghi mã số cổ đông, số cổ phần được quyền biểu quyết (sở hữu và/hoặc được ủy quyền).
2. Cổ đông biểu quyết bằng cách dong (giơ) Phiếu biểu quyết.
3. Trong quá trình diễn ra cuộc họp ĐHĐCĐ, cổ đông có nhu cầu ra ngoài thì phải thực hiện thủ tục ủy quyền cho Chủ tọa thay mặt cổ đông tham dự và biểu quyết các vấn đề tại cuộc họp ĐHĐCĐ, nếu không thực hiện ủy quyền thì xem như cổ đông mặc nhiên đồng ý cho Chủ tọa biểu quyết thay mình tại cuộc họp ĐHĐCĐ.

4. Việc biểu quyết được tiến hành bằng cách xác định số phiếu biểu quyết tán thành, sau đó xác định số phiếu biểu quyết không tán thành, cuối cùng xác định số phiếu biểu quyết không có ý kiến. Với từng nội dung yêu cầu biểu quyết, cổ đông không đồng ý biểu quyết được xem như không có ý kiến.

Điều 8. Điều kiện thông qua Nghị quyết của ĐHĐCĐ tại cuộc họp

1. Nghị quyết của ĐHĐCĐ được thông qua tại cuộc họp khi được số cổ đông đại diện trên 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông dự họp chấp thuận.
2. Đối với Nghị quyết của ĐHĐCĐ về loại cổ phần và số lượng cổ phần được quyền chào bán của từng loại phải được số cổ đông đại diện ít nhất 75% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp chấp thuận.

Điều 9. Bầu cử thành viên HĐQT, thành viên BKS

1. Việc bầu thành viên HĐQT, thành viên BKS phải thực hiện dưới hình thức bầu dồn phiếu và bỏ phiếu kín thực hiện theo Quy định bầu cử thành viên thành viên HĐQT, thành viên BKS.
2. Phương thức bầu cử và thông qua Nghị quyết của ĐHĐCĐ về bầu thành viên HĐQT, thành viên BKS thực hiện theo Quy định ứng cử, đề cử.

BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI

Tp. Hồ Chí Minh, ngày tháng 04 năm 2014

QUY ĐỊNH

ỨNG CỬ, ĐỀ CỬ BẦU CỬ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT (NHIỆM KỲ NĂM 2014 – 2018)

TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2013

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 do Quốc hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam ban hành ngày 29/11/2005;
- Căn cứ Thông tư 121/2012/TT-BTC ngày 26/7/2012 của Bộ Tài chính quy định về quản trị tại Công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín đã được đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 29/03/2004 và sửa đổi, bổ sung ngày 26/06/2013.

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (Sacomreal) tiến hành bầu cử thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát (nhiệm kỳ 2014-2018) theo các nội dung dưới đây:

Phần I. Quy định chung

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này hướng dẫn về cách thức ứng cử, đề cử và bầu cử thành viên Hội đồng quản trị (HĐQT), thành viên Ban Kiểm soát (BKS) của Công ty.

Điều 2. Đối tượng thực hiện đề cử, bầu cử

Cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu cổ phần biểu quyết theo danh sách cổ đông tham dự cuộc họp HĐQT ngày 28/04/2014 (Gọi chung là “cổ đông”).

Điều 3. Số lượng thành viên được bầu

- a) Số lượng thành viên HĐQT được bầu là 05 người.
- b) Số lượng thành viên BKS được bầu là 03 người.

Phần II. Ứng cử, đề cử thành viên HĐQT, thành viên BKS

Điều 4. Tiêu chuẩn và điều kiện làm thành viên HĐQT và BKS

1. Tiêu chuẩn và điều kiện làm thành viên HĐQT:
 - a) Có đủ năng lực hành vi dân sự, không thuộc đối tượng bị cấm thành lập và quản lý doanh nghiệp theo quy định của Luật Doanh nghiệp;
 - b) Là cổ đông cá nhân sở hữu ít nhất 5% tổng số cổ phần phổ thông hoặc người khác có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản lý kinh doanh hoặc trong ngành, nghề kinh doanh chủ yếu của Công ty hoặc tiêu chuẩn, điều kiện khác quy định tại Điều lệ Công ty.
2. Tiêu chuẩn và điều kiện làm thành viên BKS:
 - a) Từ 21 tuổi trở lên, có đủ năng lực hành vi dân sự và không thuộc đối tượng bị cấm thành lập và quản lý doanh nghiệp theo quy định của Luật doanh nghiệp;
 - b) Không phải là vợ, chồng, cha, cha nuôi, mẹ, mẹ nuôi, con, con nuôi, anh, chị, em ruột của thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc và người quản lý khác;
 - c) Không được giữ các chức vụ quản lý công ty. Thành viên BKS không nhất thiết phải là cổ đông hoặc người lao động của Công ty.

Điều 5. Nguyên tắc ứng cử, đề cử thành viên HĐQT và thành viên BKS

- 1 Nguyên tắc ứng cử, đề cử thành viên HĐQT: *(căn cứ điều 24.2 và 24.3 của Điều lệ Cty)*

Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% số cổ phần có quyền biểu quyết trong thời gian liên tục ít nhất sáu tháng đủ điều kiện đề cử các ứng viên làm thành viên HĐQT. Nếu như cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ số cổ phần có quyền biểu quyết:

- Từ 10% đến dưới 20% có quyền đề cử 01 ứng viên;
- Từ 20% đến dưới 30% có quyền đề cử 02 ứng viên;
- Từ 30% đến dưới 40% có quyền đề cử 03 ứng viên;
- Từ 40% đến dưới 50% có quyền đề cử 04 ứng viên;
- Từ 50% đến dưới 60% có quyền đề cử 05 ứng viên;

- Từ 65% trở lên có quyền đề cử đủ số lượng ứng viên thành viên HĐQT.

Trường hợp số lượng các ứng viên HĐQT thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết (HĐQT là 05 người), HĐQT đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng viên hoặc tổ chức đề cử theo một cơ chế do Công ty quy định. Cơ chế đề cử hay cách thức HĐQT đương nhiệm đề cử ứng viên thành viên HĐQT phải được công bố rõ ràng và phải được ĐHĐCĐ thông qua trước khi tiến hành đề cử.

2 Nguyên tắc ứng cử, đề cử thành viên BKS: *(căn cứ điều 36.2 và 36.4 của Điều lệ Cty)*

Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% số cổ phần có quyền biểu quyết trong thời gian liên tục ít nhất sáu tháng đủ điều kiện đề cử các ứng viên làm thành viên BKS. Nếu như cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ số cổ phần có quyền biểu quyết:

- Từ 10% đến dưới 30% có quyền đề cử 01 ứng viên;

- Từ 30% đến dưới 65% có quyền đề cử 02 ứng viên;

- Từ 65% trở lên có quyền đề cử đủ số lượng ứng viên thành viên BKS.

Trong trường hợp vào thời điểm kết thúc nhiệm kỳ mà BKS nhiệm kỳ mới chưa được bầu thì BKS đã hết nhiệm kỳ vẫn tiếp tục thực hiện quyền và nhiệm vụ cho đến khi BKS nhiệm kỳ mới được bầu và nhận nhiệm vụ.

Phần III. Bầu cử thành viên HĐQT, thành viên BKS

Điều 6. Nguyên tắc bầu cử

1. Nguyên tắc bầu cử: công khai, trực tiếp và bỏ phiếu kín

2. Phương thức bầu cử:

a) Việc bầu thành viên HĐQT, thành viên BKS được thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu (hướng dẫn cụ thể đính kèm);

b) Mỗi cổ đông tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ chỉ được phát một phiếu bầu thành viên HĐQT và một phiếu bầu thành viên BKS tương ứng với số cổ phần sở hữu và đại diện. Cổ đông không được phát lại phiếu bầu nếu phiếu bầu bị mất. Khi được phát phiếu bầu, cổ đông phải kiểm tra lại thông tin ghi trên phiếu bầu nếu có sai sót phải thông báo ngay cho Ban tổ chức ĐHĐCĐ tại thời điểm nhận phiếu.

c) Mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với số cổ phần có quyền biểu quyết (bao gồm sở hữu và đại diện) nhân với số lượng thành viên HĐQT hoặc thành viên BKS. Cụ thể:

d) Tổng số phiếu biểu quyết của mỗi cổ đông = số cổ phần có quyền biểu quyết (bao gồm sở hữu và đại diện) x 5 (hoặc 3) (05 là số lượng thành viên bầu vào HĐQT, 03 là số lượng thành viên bầu vào BKS);

- e) Cổ đông có thể dồn hết tổng số phiếu biểu quyết cho một hoặc một số ứng viên với điều kiện tổng số phiếu biểu quyết cho các ứng viên không được vượt quá tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông đó và không được bầu quá số lượng thành viên cơ cấu của HĐQT và BKS. Cụ thể:
- Bầu hết số phiếu bầu của mình cho duy nhất một ứng viên; hoặc
 - Bầu cho một số ứng viên với tỉ lệ bầu cho mỗi ứng viên là bằng nhau; hoặc
 - Bầu cho một số ứng viên với tỉ lệ bầu cho mỗi ứng viên là không bằng nhau; hoặc
 - Không bầu cho bất kỳ ứng viên nào. Cổ đông không bầu cho người nào trong danh sách ứng viên thì để trống ô số phiếu được bầu cho người đó.
- f) Kết quả bầu cử được tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ;
- g) Thành phần của Ban Kiểm phiếu phải được ĐHĐCĐ thông qua. Thành viên của Ban Kiểm phiếu không phải là người có tên trong danh sách đề cử/ứng cử.

Điều 7. Phiếu bầu

1. Hình thức phiếu bầu
 - Phiếu bầu được in thống nhất theo mẫu của Công ty quy định;
 - Trên mỗi phiếu bầu có đóng dấu treo của Công ty.
2. Nội dung phiếu bầu: Trên phiếu bầu bao gồm các nội dung sau:
 - Mã số cổ đông;
 - Tổng số cổ phần;
 - Tổng số thành viên HĐQT hoặc thành viên BKS được bầu;
 - Tổng số phiếu biểu quyết;
 - Danh sách ứng viên thành viên HĐQT hoặc thành viên BKS được sắp xếp theo thứ tự ABC, ghi đầy đủ họ và tên.
3. Cách ghi phiếu bầu:
 - Cổ đông phải tự mình ghi số phiếu biểu quyết cho từng ứng viên vào ô trống của ứng viên đó trên phiếu bầu.
 - Trường hợp ghi sai hoặc nhầm lẫn, cổ đông phải đề nghị Ban tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ đổi phiếu bầu khác và phải nộp lại phiếu bầu đã ghi sai, nhầm lẫn
4. Phiếu bầu không hợp lệ: khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

- Phiếu bầu không đúng mẫu quy định do Công ty phát hành;
- Phiếu bầu không có đóng dấu đỏ của Công ty;
- Phiếu bầu có số lượng ứng cử viên được bầu vượt quá số thành viên cơ cấu của HĐQT và BKS đã được ĐHĐCĐ thông qua;
- Phiếu bầu có tổng số phiếu biểu quyết do cổ đông tự điền vào cho các ứng viên có tổng số lớn hơn tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông đó sở hữu và/hoặc được ủy quyền;
- Phiếu bầu bị tẩy xóa, cạo sửa và ghi thêm nội dung khác ngoài các nội dung trên phiếu bầu;
- Phiếu bầu không còn nguyên vẹn.

Điều 8. Nguyên tắc bỏ phiếu, kiểm phiếu

- Ban kiểm phiếu tiến hành kiểm tra thùng phiếu trước sự chứng kiến của các cổ đông;
- Việc bỏ phiếu được bắt đầu khi việc phát phiếu bầu được hoàn tất và kết thúc khi cổ đông cuối cùng bỏ phiếu bầu vào thùng phiếu;
- Việc kiểm phiếu được tiến hành ngay sau khi việc bỏ phiếu kết thúc.

Điều 9. Nguyên tắc trúng cử

- Người trúng cử thành viên HĐQT hoặc thành viên BKS được xác định theo số phiếu biểu quyết tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng viên có số phiếu biểu quyết cao nhất cho đến khi đủ số thành viên HĐQT, thành viên BKS theo quy định và phải đảm bảo tỷ lệ đạt tối thiểu 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông tham gia dự họp chấp thuận.
- Trường hợp có những ứng viên đạt tỷ lệ % số cổ đông tín nhiệm ngang nhau mà cần phải loại bớt để đạt đủ số thành viên trúng cử theo quy định thì người nào sở hữu hoặc đại diện sở hữu nhiều cổ phần hơn sẽ được chọn. Nếu số cổ phần sở hữu hoặc đại diện sở hữu cũng ngang nhau thì sẽ tổ chức bầu lại giữa các ứng viên này để chọn.
- Nếu bầu cử không đủ số thành viên HĐQT và/hoặc thành viên BKS thì ĐHĐCĐ sẽ tiến hành bầu cử tiếp trong số những ứng cử viên còn lại cho đến khi đủ số thành viên theo quy định.

Điều 10. Lập và công bố Biên bản kiểm phiếu

- Sau khi kiểm phiếu, Ban kiểm phiếu phải lập biên bản kiểm phiếu. Nội dung biên bản kiểm phiếu bao gồm: Tổng số cổ đông tham gia dự họp, tổng số cổ đông tham gia bỏ phiếu, tỷ lệ số phiếu của cổ đông tham gia bỏ phiếu so với tổng số phiếu của cổ đông tham gia dự họp (theo phương thức bầu dồn phiếu), số và tỉ lệ phiếu hợp lệ, phiếu không hợp lệ, phiếu trống; số và tỉ lệ quyền biểu quyết cho từng ứng cử viên vào HĐQT và BKS.
- Toàn văn Biên bản kiểm phiếu phải được công bố trước ĐHĐCĐ.
- Mọi khiếu nại về kết quả bầu cử chỉ được xem xét ngay tại ĐHĐCĐ, cổ đông không được phản hồi tính hợp lệ này bất kỳ lúc nào khác. Trường hợp có bất đồng về thủ tục bầu cử hoặc kết quả bầu cử, Ban kiểm phiếu sẽ kiểm tra lại và xin ý kiến ĐHĐCĐ quyết định.

Phần VI Hồ sơ và thời gian gửi hồ sơ

Điều 11 Hồ sơ tham gia đề cử, ứng cử thành viên HĐQT, thành viên BKS:

1. Đơn ứng cử/ đề cử TV HĐQT
2. Đơn ứng cử/ đề cử TV BKS
3. SYLL do người được đề cử/ứng cử tự kê khai (theo mẫu)
4. Bản sao hợp lệ Chứng minh nhân dân/hộ chiếu và các bằng cấp chứng nhận trình độ học vấn của ứng viên.
5. Giấy ủy quyền hợp lệ và Biên bản họp nhóm cổ đông (nếu việc đề cử/ứng cử được thực hiện bởi nhóm cổ đông)
6. Giấy tờ chứng minh sở hữu cổ phần liên tục 6 tháng

Quý cổ đông vui lòng tải mẫu hồ sơ tại website www.sacomreal.com.vn

Điều 12: Thời gian tham gửi hồ sơ đề cử:

- Thời gian gửi ít nhất 03 ngày làm việc trước ngày tổ chức đại hội. Đến sau 17 giờ ngày 24/04/2014, cổ đông không đề cử, hoặc ứng cử viên không đảm bảo đủ tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định, HĐQT và/hoặc BKS đương nhiệm theo thẩm quyền sẽ đề cử ứng cử viên (*Điều 11.3 và Điều 17.4 Điều lệ SCR.*).

Điều 13 : Nơi nhận sồ sơ :

- Nơi nhận: Văn Phòng Hội đồng quản trị - Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.
- Địa chỉ: Tầng 4, số 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa – Quận 03, Tp.Hồ Chí Minh .
- Điện thoại: 08 3824 9988 Fax: 08 38249901

Ngoài phong bì cần ghi rõ “Hồ sơ ứng cử/ đề cử vào HĐQT/BKS”

Phần V. Điều khoản thi hành

Điều 14. Hiệu lực thi hành

Quy định này gồm 14 điều và được đọc công khai trước ĐHĐCĐ để biểu quyết thông qua.

BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI

PHỤ LỤC 01 - HƯỚNG DẪN PHƯƠNG THỨC BẦU DÒN PHIẾU

Giả sử ĐHCĐ biểu quyết chọn 03 thành viên BKS trong tổng số 04 ứng viên.

- Cách thức bầu: xác định Tổng số quyền biểu quyết của một cổ đông (và/hoặc đại diện theo ủy quyền của cổ đông):

Tổng số quyền biểu quyết = tổng số cổ phần sở hữu và/hoặc đại diện x 3

- Cách thức ghi phiếu bầu:

Ví dụ: Bầu thành viên BKS

Cổ đông A nắm giữ (bao gồm sở hữu và/hoặc được ủy quyền) **1.000 cổ phần** có quyền biểu quyết thực hiện bầu 03 thành viên BKS thì tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông A là:

1.000 x 3 = 3.000 quyền biểu quyết

Cổ đông A tiến hành bầu dòn phiếu theo một số cách bỏ phiếu như sau:

Stt	Tên ứng cử viên	Số phiếu bầu							
		Cách 1	Cách 2	Cách 3	Cách 4	Cách 5	Cách 6	Cách 7	Cách 8
1	Ông/Bà A	1.000	3.000	1.000	-	1.000	750	1.500	-
2	Ông/Bà B	1.000	-	500	-	1.000	750	1.000	-
3	Ông/Bà C	1.000	-	-	-	500	750	1.000	-
4	Ông/Bà D	-	-	1.500	-	-	750	-	-
Tổng cộng		3.000	3.000	3.000	-	2.500	3.000	3.500	3.000
		PHIẾU BẦU HỢP LỆ				PHIẾU BẦU KHÔNG HỢP LỆ			

PHỤ LỤC 02- HƯỚNG DẪN PHƯƠNG THỨC BẦU DÒN PHIẾU

Giả sử ĐHĐCĐ biểu quyết chọn 05 thành viên HĐQT trong tổng số 07 ứng viên.

- Cách thức bầu: xác định Tổng số quyền biểu quyết của một cổ đông (và/hoặc đại diện theo ủy quyền của cổ đông):

Tổng số quyền biểu quyết = tổng số cổ phần sở hữu và/hoặc đại diện x 5

- Cách thức ghi phiếu bầu:

Ví dụ: Bầu thành viên HĐQT

Cổ đông A nắm giữ (bao gồm sở hữu và/hoặc được ủy quyền) **2.000 cổ phần** có quyền biểu quyết thực hiện bầu 05 thành viên HĐQT thì tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông A là:

2.000 x 5 = 10.000 quyền biểu quyết
--

Cổ đông A tiến hành bầu dòn phiếu theo một số cách bỏ phiếu như sau:

Stt	Tên ứng cử viên	Số phiếu bầu							
		Cách 1	Cách 2	Cách 3	Cách 4	Cách 5	Cách 6	Cách 7	Cách 8
1	Ông/Bà A	2.000	10.000	2.000	-	2.000	1.500	1.000	-
2	Ông/Bà B	2.000	-	1.000	-	5.000	1.500	2.000	-
3	Ông/Bà C	2.000	-	-	-	1.000	1.500	2.500	-
4	Ông/Bà D	2.000	-	3.500	-	-	1.500	2.000	-
5	Ông/Bà E	2.000	-	3.000	-	1.000	1.500	3.500	-
6	Ông/Bà F	-	-	-	-	-	1.500	-	-
7	Ông/Bà K	-	-	500	-	-	1.000	-	-
Tổng cộng		10.000	10.000	10.000	-	9.000	10.000	11.000	10.000
		PHIẾU BẦU HỢP LỆ				PHIẾU BẦU KHÔNG HỢP LỆ			

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 năm 2014

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2013 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2014

1. *Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty*

- Về tài chính: nhìn chung đảm bảo tốt yêu cầu về thanh khoản bằng nhiều sáng kiến phù hợp, đặc biệt việc định hướng dòng tiền theo từng dự án và kiểm soát đúng mục đích nhằm đảm bảo các dự án hoàn thành đúng tiến độ là yếu tố tích cực cần phát huy.

- Hoạt động kinh doanh: do ảnh hưởng chung của thị trường nên công tác kinh doanh chưa đạt được 100% kế hoạch đề ra nhưng cũng đã thực hiện tốt công tác bán hàng ở một số dự án như Carilon. Đối với các dự án còn lại cần nghiên cứu thêm các biện pháp riêng để thúc đẩy giao dịch hiệu quả hơn cho từng dự án.

- Việc tuân thủ các quy định của Công ty và pháp luật được thực hiện rất tốt song song với việc thực hiện tốt quá trình kiểm tra kiểm soát nội bộ đã góp phần hạn chế được nhiều rủi ro, sai sót trong hoạt động tác nghiệp, tuy nhiên trong một số trường hợp việc xử lý sai phạm cần nghiêm khắc hơn.

- Công tác tái cấu trúc: Đã thực hiện khá nhanh mục tiêu tinh gọn sơ đồ tổ chức theo hướng tập trung về các Khối nghiệp vụ quản lý theo ngành dọc từ các mảng pháp lý, quản lý thi công và tài chính kế toán; thực hiện tốt việc cơ cấu danh mục đầu tư và giải thể một số công ty con hoạt động không hiệu quả. Cần tiếp tục thực hiện kiểm tra, cơ cấu lại danh mục cổ phiếu, chú ý tránh sở hữu chéo và tiếp tục giảm tồn đọng nợ nội bộ giữa các đơn vị.

- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp: phải chú trọng hơn cho công tác đào tạo, phát triển cán bộ nguồn nhằm tạo ra đội ngũ quản lý đáp ứng được nhu cầu ngày càng phát triển của công ty.

2. *Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty*

- Năm 2013 tình hình kinh tế vẫn không mấy khả quan, với số lượng doanh nghiệp phải ngừng hoạt động và giải thể vẫn tiếp tục tăng lên, với sự cộng hưởng các tác động tiêu cực của bất ổn vĩ mô từ những năm trước, với nợ xấu BĐS vẫn tồn đọng tại các tổ chức tín dụng thành con số

lớn và tâm lý chờ đợi của khách hàng, góp phần làm BĐS chưa thể phục hồi trong khi tác dụng của gói hỗ trợ 30.000 tỷ từ nhà nước – vốn đã được kỳ vọng quá nhiều nhưng tác dụng thực tế lại không đáng kể. Đây vẫn là thách thức quá lớn cho các doanh nghiệp nói chung và BĐS nói riêng. Trước thực tế đó, Sacomreal đã phải nỗ lực rất nhiều để hướng đến mục tiêu “Củng cố - An toàn - Ổn định”. Vì vậy, HĐQT đánh giá cao những nỗ lực mà Ban Điều hành cùng tất cả cán bộ nhân viên Công ty đã tích cực phối hợp với nhau để tạo nên những thành quả đáng khích lệ trong suốt năm qua.

- Bên cạnh đó, nhằm duy trì những kết quả đạt được và nâng cao hơn nữa hiệu suất của sự phối hợp, Ban TGD cần xác định sẽ cố gắng hơn, trách nhiệm hơn và sáng tạo hơn. Song song đó, cần quan tâm nhiều hơn nữa đến đội ngũ CBNV tạo sự công bằng, nâng cao tính đoàn kết, kích thích sự sáng tạo trong đội ngũ CBNV để tồn tại và phát triển bền vững.

- Tình hình kinh tế vĩ mô 2014 được kỳ vọng sẽ có những chuyển biến tích cực hơn, với vài tín hiệu khởi sắc trong những tháng đầu năm về thị trường tiền tệ, chứng khoán và giao dịch BĐS, với một số hỗ trợ và cải cách về chính sách của chính phủ cùng với những cam kết nỗ lực cải thiện môi trường đầu tư để tạo dựng niềm tin thu hút NĐT nước ngoài, đây cũng có thể tạm coi là điểm sáng trong một giai đoạn suy thoái khá dài mà chúng ta cần quan tâm để có sự chuẩn bị thích hợp nhằm đón đầu những cơ hội khi nền kinh tế phục hồi dần. Tuy nhiên, vẫn hết sức thận trọng vì quá trình tăng trưởng vẫn còn không ít khó khăn. Thực tiễn đó đòi hỏi Ban TGD có những hoạch định cụ thể hơn, những đòi hỏi cao hơn về hiệu quả hoạt động cho suốt năm 2014.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị năm 2014

Tập trung thực hiện các mục tiêu:

- **Về phát triển dự án:** tập trung vào các dự án hiện tại của Sacomreal theo phân nhóm ưu tiên, không phát triển thêm dự án mới nếu chưa xác định được đầu ra và không có nguồn tài chính. Đặc biệt, cần vận dụng cơ chế chính sách ưu đãi hiện hành của nhà nước để phát triển thêm nhà ở xã hội nhằm tạo sự ổn định về lợi nhuận cho Công ty.
- **Đối với công tác kinh doanh:** cần tập trung:
 - + Nắm bắt rõ nhu cầu của thị trường để phát triển, phải tìm kiếm những sản phẩm phù hợp với nhiều đối tượng khách hàng để tăng hiệu quả kinh doanh
 - + Hết sức chú trọng đến công tác chăm sóc khách hàng để đảm bảo uy tín và thương hiệu Công ty
- **Về tài chính tín dụng:**
 - + Phát huy việc tìm kiếm và xây dựng – duy trì mối quan hệ với các định chế tài chính;
 - + Nghiên cứu đề xuất các giải pháp tài chính khả thi để tăng cường tính thanh khoản và bổ sung thêm nguồn vốn, đảm bảo đáp ứng kịp thời nhu cầu vốn cho các dự án và cả hoạt động chung của Công ty.
- **Pháp lý:** tập trung mục tiêu “hoàn chỉnh pháp lý để có quỹ đất sạch, tài sản và chứng từ có giá tại các dự án”. Đồng thời từng bước chuẩn

hóa công tác pháp lý bằng cách nghiên cứu xây dựng cẩm nang thực hiện công tác pháp lý dự án bất động sản để việc triển khai thực hiện dự án được thuận lợi và hiệu quả.

- **Quản lý thi công xây dựng:** Nghiên cứu đề xuất các giải pháp khả thi giúp tiết giảm chi phí nhằm xây dựng tính cạnh tranh cho các sản phẩm dự án của Công ty; xây dựng bộ cẩm nang Quản lý xây dựng cho riêng Sacomreal nhằm thực hiện tốt nhất công tác quản lý trong quá trình thi công xây dựng.
- **Công tác kiểm tra kiểm soát:** nghiên cứu và xây dựng quy trình kiểm tra kiểm soát phù hợp, từ khâu tiền kiểm tới hậu kiểm nhằm giúp lãnh đạo có thể can thiệp và chỉ đạo xử lý kịp thời đối với những phát sinh, sự cố.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày tháng 04 năm 2014

BÁO CÁO

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY NĂM 2013

KẾ HOẠCH 2014 VÀ ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC GIAI ĐOẠN 2014 - 2018

PHẦN 1: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2013:

I. TÌNH HÌNH CHUNG:

- Khép lại bối cảnh kinh tế năm 2013 tiếp tục là một năm khó khăn của nền kinh tế Việt Nam kể từ cuộc đại khủng hoảng kinh tế toàn cầu bắt đầu từ năm 2011 cho đến nay. Theo số liệu thống kê trong năm vừa qua tổng số doanh nghiệp giải thể hoặc ngừng hoạt động lên đến 60.737 doanh nghiệp, tăng 11,9% so năm trước cho thấy sự tác động rất mạnh mẽ khiến các doanh nghiệp không kịp đối phó.
- Là một doanh nghiệp thuộc lĩnh vực kinh doanh bất động sản, khó khăn chung của nền kinh tế và thị trường bất động sản trong mấy năm qua ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động của Sacomreal (SCR). Kết quả kinh doanh thực sự chưa đem lại sự hài lòng cho các cổ đông tuy nhiên trải qua giai đoạn thăng trầm, gặp nhiều khó khăn thách thức cho đến hôm nay con tàu Sacomreal vẫn đảm bảo mục tiêu “củng cố” nguồn lực, “an toàn” về vốn, và “ổn định” bộ máy để chuẩn bị cho giai đoạn phát triển tiếp theo khi thị trường phục hồi.

II. CÁC KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC:

1. KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH NĂM 2013:

Đvt: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	KH 2013	Thực hiện		So sánh	
			2013	2012	So KH	So cùng kỳ
1	Doanh thu bán hàng và CCDV	1.149.602	706.707	628.264	61%	112%
2	Các khoản giảm trừ		3.618	1.279		
3	Doanh thu thuần	1.149.602	703.089	626.985	61%	112%
4	Giá vốn	1.027.435	631.434	575.854	61%	110%
5	Lợi nhuận gộp	122.168	71.654	51.131	59%	140%
6	Doanh thu Tài chính	272.785	357.149	406.859	131%	88%
7	Chi phí tài chính	127.102	220.268	272.118	173%	81%

Stt	Chỉ tiêu	KH 2013	Thực hiện		So sánh	
			2013	2012	So KH	So cùng kỳ
8	Chi phí quản lý DN	57.892	61.012	59.846	105%	102%
9	Chi phí bán hàng	59.959	50.244	22.216	84%	225%
10	Lợi nhuận từ HĐKD	150.000	97.279	103.810	65%	94%
11	Thu nhập khác		4.010	44.059		
12	Chi phí khác		9.081	21.047		
13	Lợi nhuận trước thuế	150.000	92.208	126.822	61%	73%

❖ VỀ DOANH THU:

- Doanh thu thuần bán hàng và CCDV năm 2013 đạt 706 tỷ đồng bằng 61% kế hoạch và bằng 112% so cùng kỳ. Doanh thu không đạt so kế hoạch đề ra do ảnh hưởng của việc ghi nhận doanh thu dự án Belleza do chưa hoàn thành các thủ tục để bán căn hộ chuyển đổi từ sàn thương mại và dự án 66 PĐC do còn vướng các thủ tục pháp lý của đối tác liên doanh.
- Doanh thu dự án Belleza không đạt kế hoạch được bù bằng doanh thu dự án Carillon, tính đến 31/12/2013 đã ghi nhận 276 căn hộ bàn giao.

❖ VỀ CHI PHÍ:

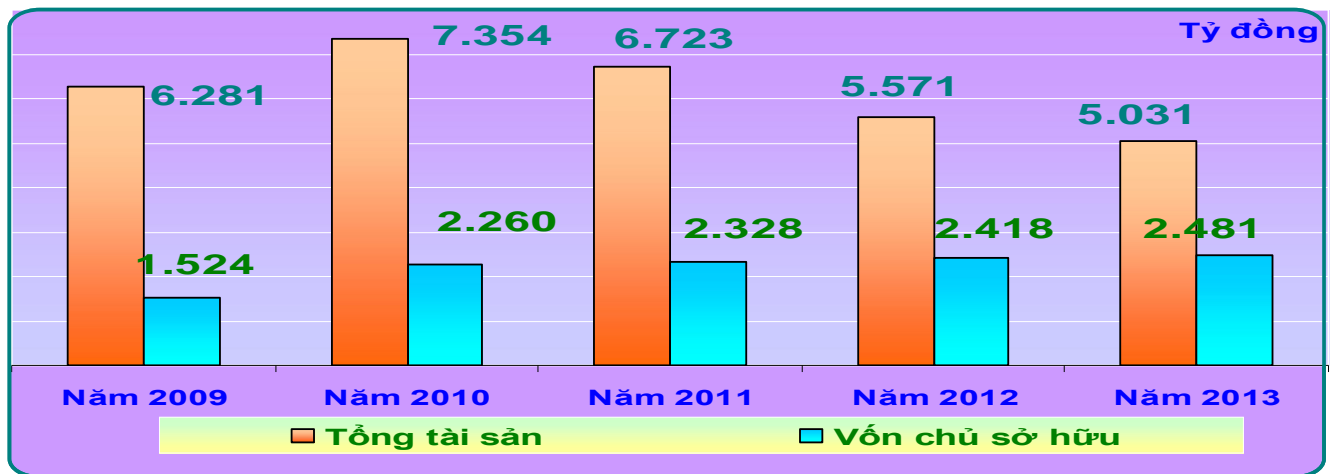
- Chi phí tài chính của Công ty là 220 tỷ đồng bằng 173% kế hoạch. Chi phí tài chính chủ yếu là chi phí lãi vay 134 tỷ đồng và các khoản chi phí trích lập khoản phải thu, trích lập lỗ và giải thể các công ty con khoảng 84 tỷ đồng đều nằm ngoài kế hoạch. Nếu loại trừ các khoản phí trích lập này thì chi phí tài chính bằng 105% so kế hoạch.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2013 là 60,01 tỷ đồng, bằng 105% kế hoạch, trong đó, chi phí nhân sự đã giảm nhiều chỉ bằng 88% kế hoạch; riêng chi phí hoạt động là 24,7 tỷ đồng, chủ yếu do phát sinh chi phí thuê mặt bằng. Nếu loại trừ chi phí này thì chi phí quản lý doanh nghiệp là 56,55 tỷ bằng 98% kế hoạch và bằng 95% so 2012.

❖ VỀ LỢI NHUẬN:

- Lợi nhuận trước thuế của công ty là 92 tỷ đồng, bằng 61% kế hoạch cả năm. Mức lợi nhuận này chưa đạt so KH đề ra, nguyên nhân chủ yếu từ việc giảm doanh thu bán hàng và do các khoản trích lập như phân tích ở trên. Nếu loại trừ khoản trích lập ngoài kế hoạch khoảng 84 tỷ thì lợi nhuận trước thuế công ty SCR đạt 176 tỷ đồng bằng 117% kế hoạch đề ra.
- Về lợi nhuận hợp nhất do các công ty con là các dự án đầu tư đều trong giai đoạn phát triển dự án, ngoại trừ dự án Carillon đã bán hàng còn lại các dự án khác đang hoàn chỉnh pháp lý để đưa vào kinh doanh bán hàng do đó chưa có lợi nhuận, đồng thời phải chịu chi phí lãi vay vì vậy kết quả hợp nhất không cao.

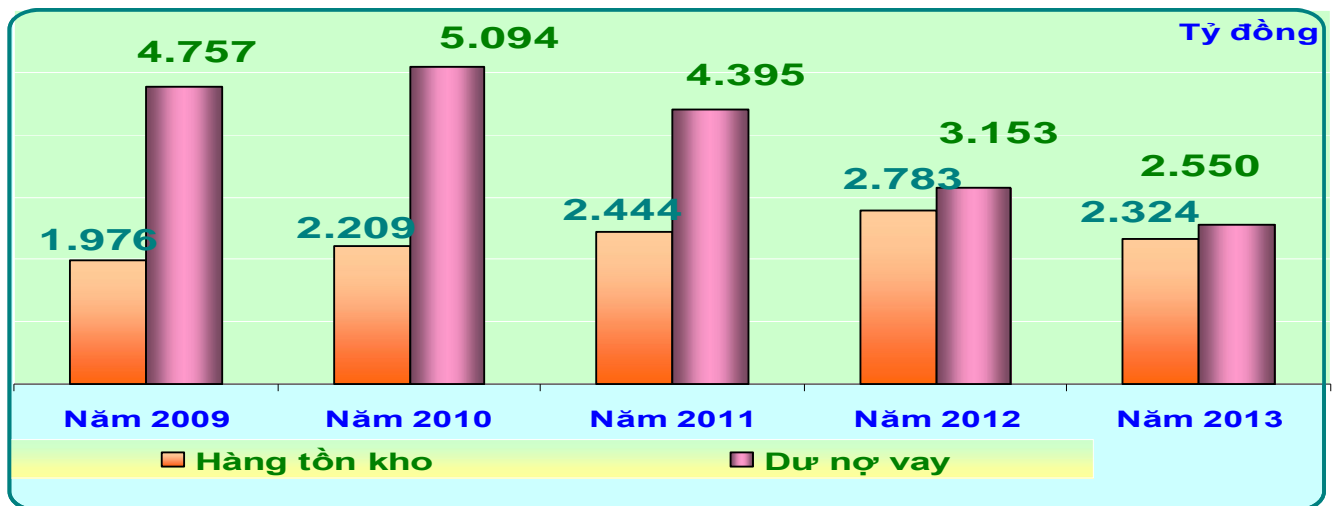
2. TỔNG QUAN CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH GIAI ĐOẠN 2009 ĐẾN 2013:

- **TÀI SẢN – NGUỒN VỐN:** Đảm bảo tăng trưởng nguồn vốn chủ sở hữu và chất lượng tổng tài sản, cho đến nay SCR đang sở hữu trên 40 ha quỹ đất thuộc các vị trí đắc địa và pháp lý ngày càng hoàn thiện đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh khai thác.

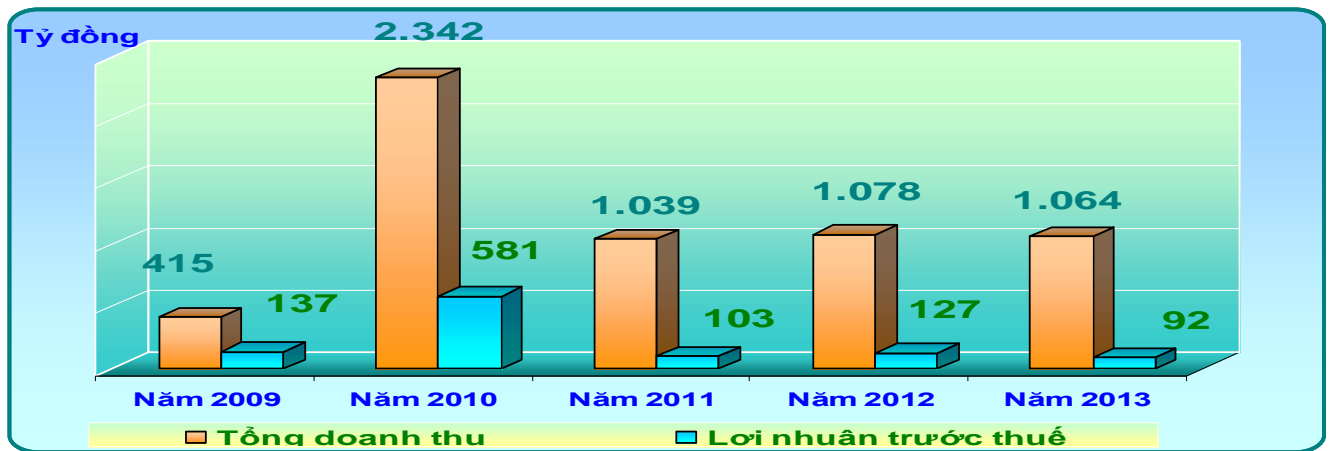


• HÀNG TỒN KHO – NỢ VAY

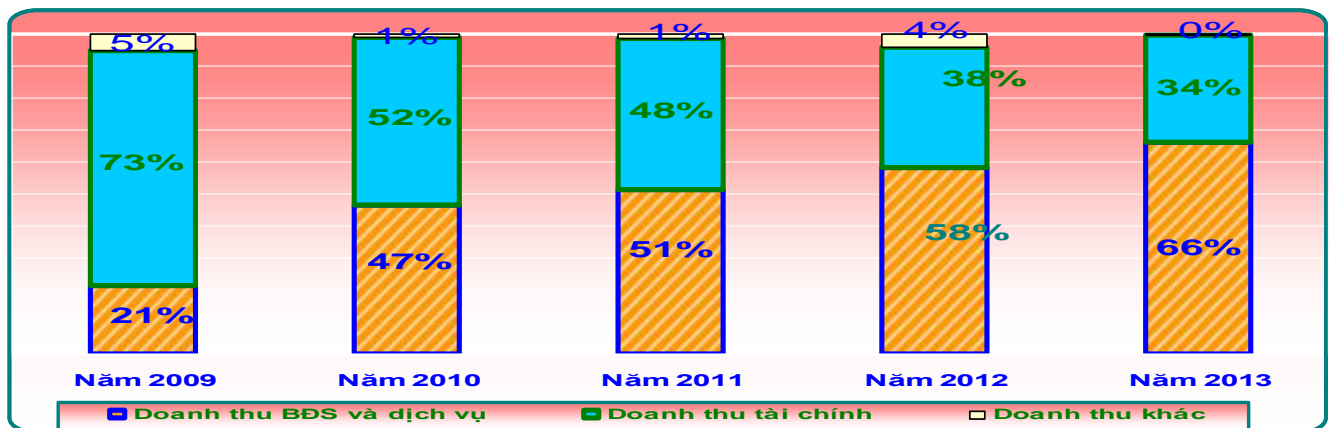
- Hàng tồn kho của SCR đã giảm khá nhiều qua các năm, đến cuối 2013 giá trị hàng tồn kho của SCR là 2.323 tỷ giảm gần 4.000 tỷ so năm 2009, công ty đã đẩy nhanh bán hàng các dự án chính như Belleza, Carrillon, Arista nhanh chóng chuyển nhượng các dự án như Hùng Vương, Lũy Bán Bích.... Giá trị hàng tồn kho của SCR đến nay chủ yếu là dự án Jamona City do đang quá trình triển khai xây dựng.
- Nợ phải trả của SCR đến cuối 2013 đã giảm khá nhiều so với các năm trước, ngoài ra việc cơ cấu tài chính và khoản vay về đúng từng dự án đảm bảo tự cân đối thu chi cho thấy mức độ an toàn trong việc sử dụng đòn bẩy tài chính tốt hơn. Trong điều kiện thị trường BĐS khá ảm đạm trong thời gian dài, việc giảm tỷ lệ nợ vay sẽ giảm gánh nặng về chi phí tài chính của công ty, góp phần tăng hiệu quả từng dự án và lợi nhuận cho công ty khi mà hoạt động kinh doanh vẫn còn khó khăn.



DOANH THU – LỢI NHUẬN



- **CƠ CẤU DOANH THU:** Đã có những chuyển biến tích cực, trong đó tỷ trọng doanh thu BĐS tăng dần qua các năm, trong khi doanh thu về tài chính giảm điều này cho thấy mảng kinh doanh chính công ty đã được đẩy mạnh hơn phù hợp với định hướng là một công ty chuyên về kinh doanh và phát triển Bất động sản trong khu vực.



3. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC MỤC TIÊU NHIỆM VỤ TRỌNG YẾU:

❖ CÔNG TÁC TRIỂN KHAI VÀ BÁN HÀNG DỰ ÁN:

- Mặc dù hơn nửa chặng đường giai đoạn 2009 – 2013 rơi vào khủng hoảng kinh tế và ảnh hưởng nặng nề tới thị trường bất động sản nhưng trong 5 năm vừa qua công ty đã thực hiện thành công việc thi công triển khai và đưa vào kinh doanh bán hàng các dự án như sau:

- Belleza: diện tích 49.604m², đến 31/12/2013 đã bán 508/587 căn & bàn giao 450 căn.
- Carillon: diện tích 7.834m², đến 31/12/2013 đã bán hết 100% (320 căn TM & 147 căn NOXH) & bàn giao 276/467 căn.

(iii) Arista: diện tích 92.308m²; đến 31/12/2013 đã bán 32/238 nền (triển khai bán hàng từ cuối tháng 10/2013), dự án sẽ ghi nhận doanh thu trong 2014 & 2015.

(iv) CeladonCity: diện tích 820.200m², đến 31/12/2013 đã bán 143 căn & bàn giao 100 căn.

- Các danh mục BĐS tồn, nhỏ lẻ cũng được công ty đẩy mạnh và bán hầu như gần hết như Sealink, NewSaigon, Phú Lợi, Lũy Bán Bích ...

❖ **CÔNG TÁC TÁI CẤU TRÚC:**

➤ **Tái cấu trúc tài chính:**

- Cơ cấu và thanh toán danh mục đầu tư, giải thể các công ty không hoạt động hoặc hoạt động không hiệu quả giảm nợ vay xuống tỷ lệ an toàn nợ trên vốn đạt tỷ lệ 1:1.
- Định hướng dòng tiền vay và tự có theo từng dự án và kiểm soát đúng mục đích nhằm đảm bảo các dự án hoàn thành đúng tiến độ và bàn giao cho khách hàng như Belleza, Carillon và Arista Villas.
- Trích lập dự phòng và phân bổ chi phí các khoản đầu tư cũ trước đây làm lành mạnh dần sức khỏe tài chính của doanh nghiệp.

➤ **Tái cấu trúc bộ máy hoạt động:**

- Tái cấu trúc bộ máy theo hướng tinh gọn, nâng cao vai trò và phân rõ trách nhiệm của các Khối/Phòng chức năng nhằm phục vụ cho việc quản lý các dự án & công ty con. Theo đó nhân sự toàn hệ thống đã giảm từ mức cao nhất là 428 người xuống đến nay còn 270 người.
- Bên cạnh đó xây dựng bố trí sơ đồ tổ chức gọn nhẹ theo hướng tập trung về các Khối nghiệp vụ quản lý theo ngành dọc từ các mảng pháp lý, quản lý thi công và tài chính kế toán.

➤ **Tăng cường công tác kiểm tra kiểm soát:**

- Thường xuyên thực hiện công tác kiểm toán tuân thủ BCTC, các chuẩn mực về kế toán và thuế. Thực hiện công tác kiểm toán dự án và xây dựng, kiểm tra hiện trường dự án và các ban QLDA.
- Thông qua hoạt động kiểm tra kiểm soát cũng đã hỗ trợ, hướng dẫn chỉ ra những sai sót, cần khắc phục, phòng ngừa từ đó giúp cho các đơn vị thực hiện tốt theo đúng các quy định, quy trình của công ty và của cơ quan quản lý nhà nước góp phần vào sự phát triển an toàn và ổn định của công ty.

❖ CHÚ TRỌNG NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG:

- Công ty đã ứng dụng triển khai phần mềm E-Office cho các phân hệ như theo dõi, quản lý kế hoạch hành động, điều chỉnh thang điểm thi đua khen thưởng, thực hiện báo cáo đáp ứng yêu cầu tin học hóa trong công tác quản lý, điều hành.
- Về xây dựng quy trình, quy chế: Công tác lập quy sẽ được cập nhật, hiệu chỉnh liên tục và đảm bảo thực thi vào đời sống để tạo hành lang hướng dẫn, phối kết hợp được kịp thời có hiệu quả.

❖ XÂY DỰNG VĂN HÓA DOANH NGHIỆP:

SCR luôn đề cao xây dựng và phát triển giá trị văn hóa doanh nghiệp nhằm tạo điều kiện phát triển tốt nhất cho mỗi thành viên trong gia đình SCR. SCR đã tập trung nâng cao hơn nữa giá trị văn hóa doanh nghiệp thể hiện qua các nội dung:

- Luôn duy trì và tạo một môi trường làm việc bình đẳng cho tất cả mọi người, về các chính sách thu nhập, phúc lợi, môi trường làm việc, cơ hội thăng tiến trong nghề nghiệp.
- Xây dựng quỹ học bổng “Sacomreal-chắp cánh ước mơ” dành trao cho học sinh giỏi là con em của CBNV Công ty, theo đó đã trao tặng 49 suất học bổng cho con em CBNV công ty. Thường xuyên tổ chức các chương trình huấn luyện đào tạo, các phong trào sinh hoạt tập thể nhằm xây dựng tinh thần đồng đội đồng lòng và nhiệt huyết trong công việc.

III. CÁC DANH HIỆU ĐẠT ĐƯỢC:

STT	Danh hiệu	Thời gian
1	Cúp vàng thương hiệu ngành xây dựng	2009-2010
2	Đạt giải Sao Vàng Đất Việt.	2009-2013
3	Giải chứng nhận Sacomreal đạt danh hiệu Giải Doanh nghiệp BĐS của năm 2009.	2009
4	Bảng khen Sacomreal đã có nhiều thành tích trong công tác tổ chức, xây dựng, tham gia hoạt động Hiệp hội BĐS TP.HCM trong nhiệm kỳ I (2005-2010)	2010
5	Doanh Nghiệp Sài Gòn Tiêu biểu	2011
6	Top 10 nhà đầu tư BĐS Việt Nam	2012-2013
7	Top 50 Báo cáo Thường Niên tốt nhất	2012

PHẦN 2: KẾ HOẠCH 2014 VÀ ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC GIAI ĐOẠN 2014 - 2018

I. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN:

Định hướng “Tứ trụ” trong chiến lược phát triển SCR:

- Khép kín quy trình đầu tư xây dựng BĐS: Ký kết hợp tác với các đối tác chiến lược tạo thành quy trình khép kín trong đầu tư xây dựng thông qua việc cộng hưởng năng lực của các đối tác để tiết kiệm chi phí, giảm giá thành, rút ngắn thời gian thi công, kiểm soát chất lượng sản phẩm.
- Nâng cao năng lực tài chính: Cơ cấu quản trị tài chính đảm bảo an toàn ổn định hoạt động công ty, đáp ứng kịp thời nhu cầu vốn cho các dự án đầu tư, xây dựng đảm bảo nguồn vốn hiệu quả và sinh lời. Tiếp tục hợp tác với các tổ chức định chế tài chính lớn trong và ngoài nước, cùng đồng hành với công ty trong chiến lược đầu tư phát triển BĐS.
- Chuyên môn hóa trong lĩnh vực hoạt động: Tập trung chính (i) Phát triển BĐS; (ii) Phân phối BĐS; (iii) Khai thác kinh doanh BĐS. Hoàn thiện hệ thống quản lý công ty, không ngừng cải tiến quy trình quy chế nhằm ngày càng chuyên nghiệp trong các lĩnh vực hoạt động.
- Ứng dụng công nghệ hiện đại: Thực hiện các giải pháp thiết kế, thi công theo các ý tưởng, kỹ thuật & công nghệ tiên tiến hiện đại phù hợp với địa phương. Sử dụng hệ thống công nghệ thông tin trong công tác kinh doanh bán hàng, quản lý dự án nhằm nâng cao năng lực quản lý.

II. MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC GIAI ĐOẠN 2013 – 2018:

- Giai đoạn 2013 – 2014: Mục tiêu củng cố an toàn. Tập trung tái cấu trúc về tài chính, xây dựng một cơ cấu tài chính “Khỏe” đảm bảo duy trì hoạt động ổn định, phát huy hiệu quả nguồn vốn qua các dự án tốt. Tinh gọn bộ máy tổ chức toàn hệ thống nhằm tạo bộ khung vững chắc và tăng năng lực cạnh tranh trên thị trường.
- Giai đoạn 2015 – 2018: Giai đoạn tăng trưởng bền vững. Nguồn thu ổn định, dự án khai thác hiệu quả, tạo uy tín và thương hiệu, được khách hàng tin cậy, các chủ đầu tư, đối tác chiến lược hợp tác hiệu quả. Các chỉ số tài chính tăng trưởng bền vững đem lại giá trị gia tăng cho cổ đông.
- Các dự án dự kiến sẽ triển khai để tạo được nguồn thu giai đoạn 2014 – 2018:
 - (i) Belleza: kinh doanh căn hộ tồn, căn chuyển đổi & cho thuê sàn thương mại.
 - (ii) Carillon: ghi nhận hết các căn hộ còn lại trong 2014 (208 căn).
 - (iii) Arista: tiếp tục bán hết các căn hộ còn lại để ghi nhận trong 2014, 2015.
 - (iv) Jamona City: quy mô 105.953m², triển khai trước khu thấp tầng để bán hàng trong 2014, khu cao tầng sẽ triển khai để bán từ 2016 - 2018.
 - (v) Jamona Reverside: quy mô 79.663m², tập trung triển khai trong 2014 để bán hàng, ghi nhận doanh thu trong 2015-2016.

(vi) Ngoài ra sẽ tiếp tục triển khai một số dự án trong giai đoạn này như Charmington, Bình Khánh, Carillon 2, Bao Bì Bình Tây để bán hàng tạo nguồn thu.

III. DỰ PHÓNG TÀI CHÍNH GIAI ĐOẠN 2014 – 2018:

Đvt: Triệu đồng

Chỉ tiêu	KH 2014	KH 2015	KH 2016	KH 2017	KH 2018
Doanh thu	470.489	638.000	840.000	1.100.000	1.450.000
<i>Tăng trưởng</i>		36%	32%	31%	32%
Lợi nhuận trước thuế	55.697	75.000	103.000	135.000	180.000
<i>Tăng trưởng</i>		35%	37%	31%	33%

IV. KẾ HOẠCH NĂM 2014

1. MỤC TIÊU:

- Tiếp tục mục tiêu “Củng cố an toàn và ổn định” trong năm 2014 chuẩn bị tiền đề cho sự “phát triển ổn định” giai đoạn 2015-2020. Vì vậy không đặt nặng kế hoạch lợi nhuận, tăng cường công tác bán hàng thu hồi vốn, giảm chi phí tài chính và đặc biệt hoàn chỉnh các quỹ đất sạch về pháp lý và tài chính cho những đợt phá khi thị trường phục hồi dự kiến vào 2015.
- Tổng quan 2014, ngoài các dự án cũ đã hoàn thành, SCR sẽ triển khai thi công và bán hàng các dự án mới như Jamona City, Jamona Riverside, Bình Khánh, 171C Hoàng Hoa Thám,...Do đó tình hình hoạt động kinh doanh 2014 được đánh giá là rất khả quan đặc biệt là nguồn thu được cải thiện, hàng tồn kho giảm mạnh, tuy nhiên kết quả doanh thu, lợi nhuận chưa cao vì chưa đủ điều kiện để ghi nhận trong năm theo chuẩn mực kế toán.
 - Doanh thu đạt 609 tỷ đồng bằng 57% so năm 2013.
 - Lợi nhuận trước thuế đạt 56 tỷ đồng bằng 60% so năm 2013.
 - Tỷ lệ trả cổ tức 2014: dự kiến 5%-10%

Stt	Các chỉ tiêu	Năm 2013	KH 2014	So 2013
1	Doanh thu hàng bán và CCDV	706.707	470.489	67%
2	Các khoản giảm trừ	3.618		
3	Doanh thu thuần	703.089	470.489	67%
4	Giá vốn	631.434	358.109	57%

Stt	Các chỉ tiêu	Năm 2013	KH 2014	So 2013
5	Lợi nhuận gộp	71.654	112.380	157%
6	Doanh thu Tài chính	357.149	138.895	39%
7	Chi phí tài chính	220.268	97.932	44%
8	Chi phí quản lý DN	61.012	59.036	97%
9	Chi phí bán hàng/Marketing	50.244	32.110	64%
10	Lợi nhuận từ HĐKD	97.279	62.197	64%
11	Lợi nhuận khác	(5.071)	(6.500)	128%
12	Lợi nhuận trước thuế	92.208	55.697	60%
13	Thuế TNDN	26.440	12.253	46%
14	Lợi nhuận sau thuế	65.768	43.444	66%

2. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN:

❖ Công tác bán hàng:

- Tập trung kinh doanh các sản phẩm còn lại của dự án (i) Carillon: Sàn TM, Cafe sân thượng; (ii) Beleza: căn hộ tồn & kinh doanh sàn TM; (iii) Arista Villas: bán các nền còn lại theo kế hoạch; Triển khai bán mới các sản phẩm của dự án Jamona City và Jamona Reverside.
- Đẩy mạnh thanh lý các BĐS tồn đọng nhằm kịp thời thu hồi vốn như Lương Định Của, New Saigon, Phú Lợi.
- Bên cạnh bán hàng các sản phẩm của Công ty sẽ tăng cường môi giới, phân phối sản phẩm các chủ đầu tư bên ngoài như Celadon City, Đặng Thành, Khahomex, Nakycos,...

❖ Đảm bảo thanh khoản và nguồn tài chính cho các dự án

- Tập trung thu hồi vốn cho các dự án: hoàn công và ra sổ cho các dự án Belleza, Carillon thu hồi 5% còn lại, các sản phẩm lẻ, thu hồi vốn dự án 11ha Tân Thắng. Bán hàng dự án Arista để thu hồi vốn triển khai hoàn thiện dự án.
- Tiếp tục cơ cấu các khoản vay về đúng bản chất từng dự án bằng cách giảm nợ vay và cơ cấu các khoản ngắn hạn còn lại sang trung dài hạn.
- Làm việc với các đối tác, định chế tài chính... để hợp tác đầu tư hoặc huy động nguồn vốn dưới các hình thức cho các dự án như Jamona City, Jamona Riverside, Charmington ...

❖ Hoàn chỉnh pháp lý để có quỹ đất sạch và tài sản có giá tại các dự án

- Arista quy mô 91.966 m2: hoàn tất cấp phép xây dựng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Jamona City quy mô 105.953 m2: phê duyệt điều chỉnh QH 1/500, hoàn tất pháp lý và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để triển khai bán hàng trong quý 3/2014.
- Jamona Riverside quy mô 79.633 m2: hoàn tất cấp phép quy hoạch, phê duyệt QH chi tiết 1/500, có quyết định giao đất, giấy chứng nhận QSDĐ, xin phép xây dựng & thi công một số hạng mục hạ tầng, cảnh quan... để chuẩn bị cho kế hoạch bán hàng dự kiến cuối quý 4/2014.
- 171C Hoàng Hoa Thám (Carillon 2): hoàn tất pháp lý xin chỉ tiêu dân số và chuyển mục đích sử dụng đất để triển khai dự án trong năm 2014.
- Kho Bãi Bình Tây quy mô 29.878 m2: xin công nhận chủ đầu tư, cấp phép quy hoạch & phê duyệt đồ án chi tiết 1/500.
- Charmington quy mô 496 căn hộ: hoàn chỉnh pháp lý chấp thuận đầu tư và quy hoạch.
- Song song với các dự án và quỹ đất hiện có, tận dụng chính sách hỗ trợ của Chính phủ đối với thị trường BĐS qua các thông tư nghị định mới như NĐ188, công ty cũng chú trọng một phân khúc thị trường mới về NOXH đối với các dự án có vị trí tốt như dự án Bình Khánh, dự án Quận 2...

❖ **Công tác kiểm tra kiểm soát:**

- Kiểm soát chặt chẽ chi phí các dự án đảm bảo không vượt tổng mức đầu tư được phê duyệt. Thực hiện các biện pháp nhằm tiết giảm chi phí đầu tư, nâng cao hiệu quả đầu tư các dự án.
- Tăng cường công tác quản lý, kiểm soát các Công ty con, công ty liên kết có vốn đầu tư theo ngành dọc về mọi mặt hoạt động, điều phối kế hoạch kinh doanh đảm bảo nguồn vốn sử dụng đúng mục đích, an toàn và hiệu quả.
- Kiểm soát tốt chi phí quản lý, đồng thời các đơn vị cần nâng cao hơn nữa ý thức tiết kiệm nhằm đảm bảo không vượt kế hoạch đã đề ra.
- Tiếp tục cơ cấu danh mục đầu tư tài chính, chuyển nhượng giải thể một số công ty dự án không triển khai hoạt động.

❖ **Tiếp tục nâng cao hiệu quả hoạt động và xây dựng văn hóa doanh nghiệp :**

- Chú trọng công tác đào tạo, đặc biệt là đào tạo nội bộ nhằm đáp ứng kịp thời yêu cầu chuyên môn và tốc độ phát triển của Công ty.
- Đẩy mạnh công tác phát triển thương hiệu, hệ thống quản lý thông tin nhằm hạn chế rủi ro cho công ty.
- Rà soát lại các quy trình, quy chế hiện nay tại từng đơn vị để bổ sung, điều chỉnh nhằm đảm bảo các quy định được triển khai đồng bộ, thống nhất từ công ty mẹ đến các công ty con và tăng tính phối hợp trong công việc giữa các mảng hoạt động và khối phòng ban.
- Tiếp tục nghiên cứu để ứng dụng CNTT trong công tác quản lý điều hành và quản lý dự án như phát triển module quản lý BĐS tồn, phần mềm quản lý dự án bất động sản...

PHẦN 5: KẾT LUẬN:

- Bước sang năm 2014, nền kinh tế Việt Nam đứng trước những cơ hội lớn sau nhiều năm khó khăn kéo dài, đến nay chu kỳ kinh tế cho thấy đã có tín hiệu phục hồi tốt, nền kinh tế đã tích lũy được một số nguồn lực từ tăng trưởng GDP, từ đầu tư nước ngoài... Thị trường bất động sản cũng sẽ có chu kỳ và dấu hiệu cho giai đoạn hồi phục đang dần thể hiện rõ hơn.
- Trên cơ sở kế hoạch 2014 đã đặt ra, thì tại từng đơn vị với tinh thần trách nhiệm cao nhất, luôn không ngừng cải tiến trong phương pháp làm việc, tích cực chủ động trong công việc. Cùng với sự hậu thuẫn từ các cổ đông và niềm tin yêu từ khách hàng, tập thể Sacomreal sẽ tiếp tục quyết tâm phấn đấu thực hiện hoàn thành toàn diện kế hoạch năm 2014 mà Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Thay mặt Ban lãnh đạo Công ty, kính chúc quý vị khách quý và quý vị cổ đông sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt. Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 4 năm 2014

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Về tình hình hoạt động năm 2013 và phương hướng nhiệm vụ năm 2014

Căn cứ vào:

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

Ban Kiểm soát Công ty cổ phần địa ốc Sài Gòn Thương Tín xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của công ty trong năm 2013 trên các nội dung chính như sau:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CHUNG CỦA BAN KIỂM SOÁT:

- Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc triển khai Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông; Xem xét tính phù hợp của các Quyết định của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc.
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực trong quản lý, điều hành nhằm phát hiện rủi ro tiềm tàng hoặc thiếu sót, từ đó góp ý cho công tác quản trị trong việc áp dụng các biện pháp hạn chế rủi ro trong hoạt động kinh doanh, kiểm tra tính hiệu quả của công tác điều hành kinh doanh của công ty.
- Kiểm tra các chứng từ kế toán về tính hợp pháp, hợp lý và hợp lệ; Kiểm soát sự tuân thủ các chế độ chính sách hiện hành; Thẩm định báo cáo tài chính hàng quý, 6 tháng, báo cáo tài chính năm 2013 trước và sau kiểm toán.
- Kiểm tra, giám sát đối với các Công ty trực thuộc, các Ban Quản lý dự án về tính tuân thủ các quy phạm pháp luật, quy chế-quy trình trong các hoạt động nghiệp vụ của công ty;
- Kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện dự án đầu tư và quyết toán đầu tư. Đối chiếu với các văn bản pháp luật về xây dựng cơ bản trong việc mời thầu, chọn thầu và thực hiện quyết toán từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến giai đoạn đầu tư và đưa vào khai thác.
- Đối với việc kiểm tra giám sát hoạt động và kiểm toán báo cáo tài chính: Ban kiểm soát/KSNB đã kiểm tra, soát xét và phát hành 17 biên bản;
- Đối với việc kiểm tra và giám sát các dự án và phận xây dựng: Ban Kiểm soát/KSNB đã thực hiện kiểm tra, giám sát và đã phát hành 16 biên bản kiểm tra hiện trường và các phong ban nghiệp vụ liên quan.

II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG SXKD VÀ TÀI CHÍNH CÔNG TY NĂM 2013

Ban kiểm soát thống nhất các nội dung của Báo cáo tài chính Công ty và Báo cáo hợp nhất năm 2013 do Ban Tổng Giám đốc và Phòng tài chính-kế toán công ty lập, đã được Công ty TNHH KPMG kiểm toán

Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

1. Về kết quả sản xuất kinh doanh Công ty năm 2013

Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch	Thực hiện	%
Tổng doanh thu và thu nhập khác	Tỷ	1.422,387	1.067,866	75,08 %
Tổng chi phí xác định KQKD	Tỷ	1.272,387	975,658	76,68 %
Lợi nhuận kế toán trước thuế	Tỷ	150	92,208	61,47 %
Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	Tỷ	112,50	65,768	58,46 %

Trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế và đặc biệt là vô cùng khó khăn với ngành kinh doanh bất động sản, Cty cổ phần Địa ốc SGTĐ đã đạt tổng doanh thu bán hàng và thu nhập khác là 1.067 tỷ 866 triệu đồng đạt 75,08% so với kế hoạch đề ra. Lợi nhuận trước thuế là 92 tỷ 208 triệu đạt 61,47% so với kế hoạch. Mặc dù không thực hiện đúng như kế hoạch đã được đề ra, nhưng đây cũng là kết quả rất đáng khen và khích lệ trong bối cảnh khó khăn chung của toàn bộ nền kinh tế, và điều quan trọng nhất là trong năm 2013 vừa qua, Cty đã tạo được sự chuẩn bị rất tốt cho một chu kỳ tăng trưởng mới, triển khai và chuẩn bị đưa vào khai thác cho 02 dự án là Arista (Thủ Đức) và Jamona City (Quận 7) mà theo đánh giá của các nhà đầu tư là rất khả quan và đầy tiềm năng trong năm 2014. Tất cả các kết quả thực hiện đều đã đi đúng định hướng phát triển chiến lược trung và dài hạn của Cy trong những năm tới đã được HĐQT đề ra và báo cáo với Đại hội đồng cổ đông.

2. Về Kết quả phát hành cổ phiếu tăng Vốn Điều lệ của Công ty

Đại hội đồng cổ đông của Cty ngày 26/04/2013 đã phê duyệt cho việc chi trả cổ tức với giá trị 71.490.300.000 đồng từ lợi nhuận chưa phân phối dưới hình thức phát hành cổ phiếu mới tương đương 7.149.030 cổ phiếu theo tỷ lệ 5%.

Tháng 06/2013 Cty đã tiến hành tăng vốn theo đúng thủ tục và các quy định pháp luật hiện hành. Nâng vốn từ 1.429,99 tỷ lên 1.501,49 tỷ

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

Thực trạng của các doanh nghiệp bất động sản trong năm 2013 gặp rất nhiều khó khăn, tình hình tiêu thụ chậm, hàng tồn kho cao, thị trường gần như đóng băng, rất nhiều doanh nghiệp đang đứng trên bờ vực phá sản. Trước tình hình trên, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc thường xuyên họp định kỳ, đột xuất nhằm kịp thời đưa ra các quyết định phù hợp trong công tác quản trị, điều hành nhằm thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm một cách tốt nhất.

1. Đối với hoạt động của Hội đồng quản trị

- Các Nghị quyết của HĐQT đã ban hành đúng chức năng, quyền hạn và phù hợp với chủ trương, Nghị quyết của ĐHĐCĐ và hoàn toàn tuân thủ Điều lệ của Cty, Luật Doanh nghiệp và các quy định của pháp luật hiện hành;
- Hội đồng quản trị đã đưa ra những định hướng phát triển chiến lược sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển trung - dài hạn mang tính chiến lược, được hoạch định hoàn chỉnh, có cơ sở thuyết phục và tính khả thi cao. Đồng thời có sự kiên quyết trong công tác quản lý, điều động bố trí cán bộ, từ đó đã khắc phục được những hạn chế do môi trường sản xuất kinh doanh bất lợi trong năm, tạo cho Công ty được những lợi thế để tiếp tục phát triển vững chắc trong những năm tiếp theo.

2. Đối với hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

- Cùng với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Cty đã có những chỉ đạo rất sát sao và quyết liệt trong việc thực hiện nhiệm vụ của mình. Ban Kiểm soát đánh giá cao những cố gắng của Ban Tổng Giám đốc trong việc tổ chức triển khai hoạt động kinh doanh, cũng như ứng phó nhanh chóng, kịp thời với những biến động của thị trường trong bối cảnh vô cùng khó khăn;
- Trong năm, Ban Tổng Giám đốc thường xuyên chỉ đạo cán bộ, nhân viên để vượt qua khó khăn cần tiết kiệm chi phí sản xuất và chi phí hoạt động nhằm duy trì, ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh. Tích cực thực hiện công tác tái cấu trúc Cty, cơ cấu tuổi nợ, cơ cấu nguồn vốn nhằm cải thiện và tiết giảm chi phí tài chính một cách tốt nhất.
- Ngoài ra Ban Tổng Giám đốc đã sửa đổi và ban hành bổ sung các chính sách, quy định quản trị nội bộ giúp cho hoạt động của Công ty được chuyên nghiệp, thuận lợi và hiệu quả hơn.

III. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2014

Trong năm 2013, Ban Kiểm soát đã cùng Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc phối hợp hoạt động thật tốt. Để đảm bảo cho công tác kiểm tra, kiểm soát ngày càng hoàn thiện hơn theo đúng quy định của Luật Doanh Nghiệp và Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát kính trình Đại hội kế hoạch làm việc năm 2014 như sau:

- Kiểm soát chi phí, và ghi nhận doanh thu để hoạt động kinh doanh của Công ty đạt được hiệu quả; bên cạnh đó kiểm tra tính hiệu quả và an toàn trong việc sử dụng vốn của các khoản mục đầu tư, tính khả thi của các dự án,
- Theo dõi, kiểm tra và giám sát quá trình chuẩn bị, triển khai và quyết toán các dự án đầu tư đã được phê duyệt. Thường xuyên kiểm tra, giám sát thực địa tại các dự án đầu tư.

- Tiếp tục đẩy mạnh mô hình kiểm soát viên chuyên trách tại các Công ty trực thuộc; Kiểm tra, giám sát tình hình sử dụng vốn đầu tư tại các Công ty con, Công ty liên kết;
- Tiếp tục kiện toàn Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát, đẩy mạnh công tác kiểm tra giám sát các hoạt động điều hành, quản lý của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, quản lý vốn, vật tư, tài sản của Cty.
- Phối kết hợp cùng Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc đẩy mạnh công tác quản lý rủi ro, chuẩn hóa các quy định, quy chế quản trị và điều hành phù hợp với thực tế theo từng giai đoạn cụ thể

IV. KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT

Với tốc độ phát triển về quy mô hoạt động của Công cổ phần địa ốc Sài Gòn Thương Tín ngày càng lớn mạnh, đồng thời phát huy những kết quả đạt được trong năm 2013 và để có thể hoàn thành kế hoạch kinh doanh cho năm 2014 trong dự báo tình hình kinh tế còn rất nhiều khó khăn và tiềm ẩn nhiều rủi ro, Ban Kiểm soát có một số kiến nghị như sau:

1. Tập trung xử lý dứt điểm các tồn đọng pháp lý của từng dự án; Duy trì công tác quảng bá thương hiệu, xây dựng kế hoạch kinh doanh, chiến lược Marketing phù hợp; Xây dựng chính sách bán hàng hợp lý, mở rộng đối tượng khách hàng theo nhu cầu thị trường;
2. Tiếp tục thực hiện công tác tái cấu trúc bộ máy điều hành Cty. Xây dựng, đào tạo, tuyển dụng đội ngũ nhân viên có trình độ chuyên môn cao, góp phần nâng cao chất lượng và hiệu quả kinh tế đặc biệt nhân sự triển khai dự án;
3. Tiếp tục tăng cường hơn nữa trong công tác kiểm tra giám sát, kiểm soát nội bộ, rà soát sửa đổi, bổ sung kịp thời quy chế quản lý tại các bộ phận, tại các ban quản lý dự án, các Công ty thành viên, Công ty liên doanh-liên kết nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và quy chế quản trị của Công ty ...
4. Thực hiện quyết liệt công tác tiết kiệm, chống lãng phí và đặc biệt là kiểm soát tốt các chi phí hoạt động, chi phí quản lý; kiểm soát chặt chẽ ngân sách cho từng dự án, từng đơn vị phòng ban ...

Kính thưa Đại hội.

Trên đây, tôi đã trình bày xong báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2013. Thay mặt Ban Kiểm soát, tôi xin chân thành cảm ơn sự phối hợp hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các Phòng Ban nghiệp vụ, Phòng Ban chức năng của Công ty đã tạo điều kiện tốt nhất cho chúng tôi hoàn thành nhiệm vụ.

Xin cảm ơn sự đóng góp ý kiến của các đại biểu cổ đông đã đóng góp những ý kiến quý báu về công tác kiểm tra-kiểm soát và các mặt hoạt động của Công ty trong năm qua

Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

Lâm Minh Châu

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 4 năm 2014

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2013

V/v Thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2013

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 về việc thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2013, Công ty TNHH KPMG Việt Nam thực hiện công tác kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2013,

Hội đồng quản trị Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua nội dung Báo cáo tài chính năm 2013 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH KPMG Việt Nam.

1/ Báo cáo tài chính Công ty mẹ năm 2013 đã kiểm toán.

2/ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2013 đã kiểm toán.

(Báo cáo tài chính Công ty mẹ năm 2013 đã kiểm toán và báo cáo tài chính hợp nhất năm 2013 đã kiểm toán được đăng tải trên <http://sacomreal.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh.aspx>)

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua ./.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ; BKS
- VPHĐQT, PCSPC (lưu).

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 năm 2014

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2013

V/v Phương án phân phối lợi nhuận năm 2013 và chia cổ phiếu thưởng

Căn cứ vào báo cáo quyết toán năm tài chính 2013 của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín – Sacomreal đã được Công ty TNHH KPMG Việt Nam kiểm toán và xác định;

Hội đồng Quản trị trân trọng kính trình Đại hội

Phương án phân phối lợi nhuận năm 2013 và chia cổ phiếu thưởng:

1) Phân phối lợi nhuận 2013.

Lợi nhuận sau thuế năm 2013	65.768.140.640	VNĐ
Trích quỹ dự phòng tài chính:(5%)	3.288.407.032	VNĐ
Trích quỹ đầu tư phát triển :(5%)	3.288.407.032	VNĐ
Trích quỹ Khen thưởng:(2%)	1.315.362.813	VNĐ
Trích quỹ Phúc lợi:(2%)	1.315.362.813	VNĐ
Lợi nhuận sau thuế còn lại sau phân phối các quỹ	56.560.600.950	VNĐ

Lợi nhuận sau thuế năm 2013 còn lại xin được giữ lại chuyển sang năm sau: 56.560.600.950 đồng.

2) Chia cổ phiếu thưởng.

HĐQT trình Đại Hội Đồng Cổ Đông thông qua phương án chia cổ phiếu thưởng từ nguồn vốn thặng dư với tỷ lệ chia cổ phiếu thưởng cho cổ đông là **5%** tổng số cổ phiếu đang sở hữu.

Tổng số cổ phiếu thưởng được chia theo tỷ lệ trên là: **7.507.445 cổ phiếu.**

Tổng số vốn thặng dư sử dụng để chia cổ phiếu thưởng là: **75.074.450.000 đồng.**

Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định thời điểm chốt danh sách cổ đông, thời gian phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông và xử lý cổ phiếu lẻ.

Trân trọng kính trình Đại hội chấp thuận.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 năm 2014

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2014

V/v Phát hành cổ phiếu, phát hành trái phiếu chuyển đổi tăng vốn điều lệ

Năm 2014, dự kiến môi trường kinh doanh dần được cải thiện, cơ hội kinh doanh sẽ rộng mở đối với các doanh nghiệp vượt qua được khó khăn năm trước và có tiềm lực tài chính mạnh, có nguồn vốn dồi dào. Các dự án của Công ty cũng đã và đang được khởi công, hoàn thiện phục vụ hoạt động kinh doanh khai thác. Để hoàn thành các dự án đầu tư nhằm sớm tạo được doanh thu, lợi nhuận theo chỉ tiêu kế hoạch đề ra, đồng thời nâng cao quy mô, phạm vi hoạt động, tiềm lực SXKD, tài chính và thương hiệu cho Công ty, thì Công ty cần thiết phải có một năng lực tài chính mạnh, đặc biệt là nguồn vốn dồi dào làm cơ sở tiên quyết vươn lên thực hiện các mục tiêu phát triển theo định hướng chiến lược đã đề ra. Mặc dù Hội đồng quản trị Công ty đã đưa ra các phương án huy động vốn như: Phát hành trái phiếu thường, vay vốn tín dụng ... nhưng trong bối cảnh thị trường tài chính Việt Nam năm 2014 dự kiến vẫn chưa cải thiện nên khả năng huy động vốn theo các hình thức trên vẫn rất khó thành công. Do vậy, để đảm bảo nguồn vốn kinh doanh, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Phương án phát hành cổ phiếu và phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi tăng vốn điều lệ cụ thể như sau:

A. CĂN CỨ PHÁP LÝ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT PHÁT HÀNH

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XI, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 29/11/2005;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH 11 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 29 tháng 06 năm 2006;
- Căn cứ Luật số 62/2010/QH 12 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 01/07/2011;

- Căn cứ thông tư 204/2012/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 19/11/2012 về Hướng dẫn thủ tục, hồ sơ chào bán Chứng khoán ra công chúng;
- Căn cứ vào Nghị định số 58/2012/NĐ - CP của Chính Phủ ngày 20/07/2012 Quy định chi tiết một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thường tín;
- Căn cứ Các văn bản pháp luật liên quan khác.

B. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH

I. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TẶNG VỐN ĐIỀU LỆ

- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành: 37.537.222 cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu sau phát hành dự kiến: 187.686.113 cổ phiếu

Trong đó:

1. Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu:

- Số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 7.507.444 cổ phiếu
- Giá trị phát hành theo mệnh giá: 75.074.440.000 đồng (bảy mươi lăm tỷ, không trăm bảy mươi bốn triệu, bốn trăm bốn mươi ngàn đồng)
- Đối tượng phát hành: cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ phiếu thưởng. (cổ phiếu quỹ nếu có sẽ không được nhận cổ phiếu thưởng)
- Tỷ lệ thực hiện quyền: 1:0,05. Cổ đông sở hữu cổ phiếu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ phiếu thưởng sẽ được hưởng quyền nhận cổ phiếu thưởng. cứ 01 (một) cổ phiếu tương ứng với 01 (một) quyền, 01 (một) quyền sẽ được nhận 0,05 cổ phiếu thưởng.
- Phương án làm tròn và xử lý cổ phiếu lẻ: Cổ phiếu thưởng phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số cổ phiếu lẻ phần thập phân sẽ được Công ty mua lại làm cổ phiếu quỹ với giá mua bằng mệnh giá (10.000 đồng/cổ phiếu)

Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách cổ đông, cổ đông A nắm giữ 110 cổ phiếu tương ứng với 110 quyền. Cổ đông A sẽ được nhận cổ phiếu thưởng là $110 \times 0,05 = 5,5$ cổ phiếu, được làm tròn

xuống là 5 cổ phiếu. Số cổ phiếu lẻ phần thập phân 0,5 cổ phiếu sẽ được Công ty mua lại làm cổ phiếu quỹ với giá bằng mệnh giá (10.000 đồng/cổ phiếu)

- Nguồn phát hành cổ phiếu thưởng: Từ thặng dư vốn cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán tính đến ngày 31/12/2013.
- Quyền nhận cổ phiếu thưởng sẽ không được chuyển nhượng.

- Cổ phiếu thưởng là cổ phiếu tự do chuyển nhượng

2. Phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu

- Vốn điều lệ hiện tại: 1.501.488.910.000 đồng
- Tổng số cổ phần đang lưu hành: 150.148.891 cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phần chào bán: 30.029.778 cổ phiếu
- Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phần.
- Nguyên tắc xác định giá chào bán cho cổ đông hiện hữu: Giá trị sổ sách của Công ty tại báo cáo tài chính hợp nhất thời điểm 31/12/2013 là: $2.260.530.137.014 / 150.148.891 = 15.055$ đồng/cổ phiếu. Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu trong đợt phát hành lần này được chiết khấu 33,5% so với giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2013 theo báo cáo tài chính hợp nhất 2013 và được làm tròn xuống thành 10.000 đồng/cổ phần.
- Tổng giá trị cổ phần chào bán tính theo mệnh giá: 300.297.780.000 đồng
- Đối tượng chào bán: cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền.
- Thời gian chào bán dự kiến: Trong năm 2014
- Hình thức chào bán: Cổ đông sở hữu cổ phiếu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền sẽ được nhận quyền mua cổ phiếu mới theo tỷ lệ 1:0,2. Cứ 01 (một) cổ phiếu được nhận 01 (một) quyền, cứ 01 (một) quyền được mua 0,2 cổ phiếu mới.
- Ví dụ: tại ngày chốt danh sách để thực hiện quyền, cổ đông A nắm giữ 100 cổ phiếu sẽ được nhận 100 quyền mua cổ phiếu mới, 100 quyền mua sẽ được mua 20 cổ phiếu mới chào bán.
- Quyền mua có thể được chuyển nhượng theo giá thỏa thuận và chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần
- Phương thức làm tròn: Số lượng cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị để đảm bảo số lượng cổ phần phát hành không vượt quá khối lượng đã quy định ở trên.

- Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách để thực hiện quyền, cổ đông A nắm giữ 103 cổ phiếu tương đương 103 quyền mua cổ phiếu mới, 103 quyền mua sẽ được mua $103 \times 0,2 = 20,6$ cổ phiếu, làm tròn xuống là 20 cổ phiếu. Như vậy cổ đông A sẽ được mua 20 cổ phiếu mới.
- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có), cổ phiếu không chào bán hết: Số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) do làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số cổ phiếu cổ đông từ chối mua, Hội đồng quản trị Công ty sẽ xem xét phân phối cho các đối tượng khác với giá phát hành không thấp hơn giá phát hành cho cổ đông hiện hữu.
- Cổ phần chào bán không hạn chế chuyển nhượng
- Mục đích sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành: Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành dự kiến 300.297.780.000 đồng, sẽ được sử dụng để cơ cấu lại nợ, bổ sung vốn lưu động. Dự kiến: Bổ sung vốn lưu động: 50.297.780.000 đồng, cơ cấu lại nợ: 250.000.000.000 đồng.

3. Đánh giá mức độ pha loãng cổ phần sau phát hành:

✓ *Điều chỉnh giá thị trường:*

Cổ phiếu Công ty đang được niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã giao dịch: SCR. Tại ngày giao dịch không hưởng quyền nhận cổ phiếu thưởng, quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá cổ phiếu của Công ty sẽ được thị trường điều chỉnh với Công thức sau:

$$\text{Giá thị trường (điều chỉnh)} = \frac{\text{PR}(t-1) + (I_1 * \text{PR}_1) + (I_2 + \text{PR}_2) - \text{TTH}_{\text{cp}}}{(1 + I_1 + I_2)}$$

Trong đó:

- $\text{PR}(t-1)$ là giá giao dịch của cổ phiếu trước ngày giao dịch không hưởng quyền
- PR_1 là giá phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu.
- I_1 : Tỷ lệ vốn tăng do phát hành quyền mua
- PR_2 : Giá cổ phiếu tính cho người được thưởng bằng cổ phiếu
- I_2 : Tỷ lệ vốn tăng do phát hành cổ phiếu thưởng
- TTH_{cp} : Giá trị tiền thưởng bằng cổ phiếu

✓ **Pha loãng EPS:**

- Giả sử Công ty sẽ hoàn thành đợt phát hành thêm cổ phần trong năm 2014 (thời điểm 30/09/2014).
- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Công ty năm 2014 dự kiến là: 10.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ phần của Công ty tại thời điểm hiện tại là: 150.148.891 cổ phiếu
- Số lượng cổ phần phát hành thêm là: 37.537.222 cổ phiếu
- Số lượng cổ phần sau phát hành dự kiến: 187.686.113 cổ phiếu
- Giả sử công ty phát hành hết số lượng cổ phiếu chào bán và không có cổ phiếu lẻ phát sinh phải xử lý. Số lượng cổ phiếu quỹ sau phát hành bằng thời điểm trước phát hành là: 0 cổ phiếu.

- Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân gia quyền trong năm 2014:

$$\text{Qbq} = \frac{150.148.891 \cdot 9 + 187.686.113 \cdot 3}{12} = \frac{1.914.398.358}{12} = 159.533.196 \text{ cp}$$

- EPS Công ty trước phát hành:

$$\text{EPStph} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Số lượng cổ phiếu lưu hành trước Phát hành}} = \frac{10.000.000.000}{150.148.891} = 66,6 \text{ đồng/cp}$$

- EPS Công ty sau phát hành:

$$\text{EPSsph} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Số lượng cổ phiếu lưu hành sau phát hành}} = \frac{10.000.000.000}{159.533.196} = 62,7 \text{ đồng/cp}$$

✓ **Pha loãng giá trị sổ sách (BV):**

- Giả sử Công ty sẽ hoàn thành đợt phát hành thêm cổ phần trong năm 2014 (thời điểm 30/09/2014).
- Vốn chủ sở hữu trước phát hành dự kiến là: 2.267.530.137.014 đồng
- Vốn chủ sở hữu sau phát hành dự kiến là: 2.642.902.357.014 đồng
- Giá trị sổ sách cổ phần Công ty trước phát hành:

$$BV_{tph} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phần lưu hành trước phát hành}} = \frac{2.267.530.137.014}{150.148.891} = 15.101 \text{ đồng/cp}$$

- Giá trị sổ sách cổ phần Công ty sau phát hành:

$$BV_{sph} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phần lưu hành sau phát hành}} = \frac{2.642.902.357.014}{187.686.113} = 14.081 \text{ đồng/cp}$$

4. Niêm yết bổ sung: Toàn bộ cổ phần phát hành thêm sẽ được niêm yết bổ sung trên Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo quy định của pháp luật hiện hành.

5. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị:

- Triển khai và thực hiện phương án phát hành chi tiết
- Xử lý cổ phần lẻ, cổ phiếu cổ đông từ chối mua (nếu có)
- Lựa chọn đối tượng khác để phân phối cổ phần trong trường hợp cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống và cổ phần không bán hết do cổ đông hiện hữu từ chối mua với giá phát hành không thấp hơn giá phát hành cho cổ đông hiện hữu.
- Thay đổi mức vốn điều lệ trong điều lệ Công ty và Đăng ký kinh doanh theo kết quả phát hành cuối cùng
- Hoàn tất các thủ tục liên quan đến việc niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm.

II. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI RIÊNG LẺ

- Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín
- Loại trái phiếu: Trái phiếu chuyển đổi
- Kỳ hạn trái phiếu: trái phiếu có kỳ hạn 03 năm
- Lãi suất trái phiếu: Sẽ được Hội đồng quản trị Công ty quyết định tại thời điểm phát hành tuy nhiên sẽ không cao hơn 12%/năm
- Kỳ hạn trả lãi: Tiền lãi trái phiếu được thanh toán định kỳ 12 tháng vào ngày tròn 12 tháng của ngày phát hành.

- Nguồn trả lãi: Nguồn trả gốc (nếu không chuyển đổi) và lãi trái phiếu sẽ được Hội đồng quản trị quyết định lấy từ các nguồn sau:
 - Nguồn tiền mặt trên báo cáo tài chính hợp nhất các năm tại các thời điểm trả lãi và đáo hạn;
 - Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh;
 - và các nguồn khác.
- Ngày chuyển đổi:
 - Trái phiếu chuyển đổi được chuyển đổi hàng năm và được quyền chuyển đổi thành cổ phiếu hoặc không chuyển đổi. Cụ thể:
 - ✓ 01 năm đầu tiên sẽ chuyển đổi 30% số lượng trái phiếu chuyển đổi mà trái chủ nắm giữ ban đầu.
 - ✓ 01 năm tiếp theo sẽ chuyển đổi 30% số lượng trái phiếu chuyển đổi trái chủ nắm ban đầu.
 - ✓ 01 năm cuối cùng sẽ chuyển đổi 40% số lượng trái phiếu chuyển đổi trái chủ nắm ban đầu.

Ví dụ: Tại ngày hoàn thành đợt phát hành, trái chủ nắm 10 trái phiếu chuyển đổi. Theo quy định 01 năm đầu tiên trái chủ có quyền chuyển đổi 03 trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu, 01 năm tiếp theo trái chủ có quyền chuyển đổi 03 trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu và 01 năm cuối cùng trái chủ có quyền chuyển đổi 04 trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu.
 - Trường hợp trái chủ không chuyển đổi thì số trái phiếu được quyền chuyển đổi hàng năm sẽ nắm giữ đến ngày đáo hạn (03 năm) mới có quyền chuyển đổi hoặc không chuyển đổi tiếp.
 - Tiền lãi trái phiếu không được tính để chuyển đổi thành cổ phiếu và được Công ty chi trả cho trái chủ bằng tiền mặt.
- Mệnh giá trái phiếu: 1.000.000 đồng
- Tổng số lượng trái phiếu chào bán: 500.000 trái phiếu
- Giá chào bán: giá chào bán bằng mệnh giá
- Tổng giá trị chào bán (tính theo mệnh giá): 500.000.000.000 đồng
- Hình thức chào bán: Chào bán riêng lẻ
- Hình thức trái phiếu: ghi sổ
- Đối tượng chào bán: Nhà đầu tư chiến lược
- Thời gian dự kiến: trong năm 2014
- Tỷ lệ chuyển đổi: 1:100 (01 trái phiếu có quyền chuyển đổi thành 100 cổ phần. Mỗi cổ phần có mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần. Trong trường hợp có sự chia, tách cổ phiếu, gộp cổ phiếu, phát hành cổ phiếu thưởng, chi trả cổ tức bằng cổ phiếu hoặc bất kỳ việc chi trả nào bằng cổ phiếu, tỷ lệ chuyển đổi sẽ được Hội đồng quản trị quyết định điều chỉnh tương ứng)

- Toàn bộ cổ phiếu được chuyển đổi sẽ được lưu ký và niêm yết bổ sung tại sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Chuyển nhượng trái phiếu: Trái phiếu không được chuyển nhượng
- Chuyển nhượng cổ phiếu sau khi chuyển đổi: cổ phiếu được chuyển đổi sẽ được tự do chuyển nhượng.
- Mục đích sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán: toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến 500 tỷ đồng sẽ được sử dụng để cơ cấu lại nợ vay của Công ty.
- Ủy quyền Hội đồng quản trị các vấn đề sau:
 - Thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết chi tiết để phát hành trái phiếu theo phương án phát hành được thông qua.
 - Lựa chọn nhà đầu tư chiến lược được quyền mua trái phiếu chuyển đổi.
 - Quyết định thời điểm phát hành phù hợp điều kiện và tình hình thị trường.
 - Sau khi phát hành cổ phiếu từ việc chuyển đổi trái phiếu, tiến hành các thủ tục cần thiết để thay đổi mức vốn điều lệ mới trong Điều lệ Công ty, đăng ký kinh doanh tại Sở kế hoạch và Đầu tư, đăng ký lưu ký tại Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam, đăng ký niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội và thực hiện các công việc khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

Kính trình Đại Hội đồng cổ đông thông qua./.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- Lưu VT, HĐQT, BKS

**T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC
SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

Số:

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

T.p Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 năm 2014

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2013
V/v Ủy quyền chọn đơn vị kiểm toán năm tài chính 2014

- Căn cứ vào Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005 của Quốc hội
- Căn cứ vào quyền và nhiệm vụ của Đại hội đồng cổ đông đã được quy định tại Mục 2 Khoản d Điều 14 của Điều lệ Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Ban kiểm soát Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín kính trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua:

Ủy quyền cho Hội đồng quản trị được chào mời và quyết định chọn lựa một trong bốn Công ty kiểm toán độc lập để thực hiện công tác kiểm toán báo cáo tài chính năm 2014 như sau:

1. Công ty TNHH Kiểm toán KPMG Việt Nam
2. Công ty TNHH Pricewaterhouse Coopers Việt nam;
3. Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam;
4. Công ty Kiểm toán và Tư vấn A&C.

Trân trọng kính trình.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 năm 2014

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2013

V/v thông qua thù lao của Hội đồng Quản trị & Ban Kiểm soát trong năm 2013

Kính trình Đại hội,

Với kế hoạch kinh doanh năm 2014 cùng với khối lượng công việc thực hiện trong năm, Hội đồng Quản trị chúng tôi kính trình Đại hội mức kinh phí của Hội đồng Quản trị & Ban Kiểm soát thông qua mức thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát trong năm 2014 vẫn giữ nguyên như năm 2013 là 600.000.000đồng/tháng (Sáu trăm triệu đồng/tháng) kể cả tháng 13. Mức thù lao này không bao gồm thuế thu nhập cá nhân.

Trân trọng kính trình.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Số:/TT- HĐQT

Tp.Hồ Chí Minh, ngày ... tháng ... năm 2014

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2013

V/v thuận chủ trương việc Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị kiêm Tổng Giám Đốc Công ty

- Căn cứ Thông tư 121/2012/TT-BTC ngày 26 tháng 07 năm 2012 của Bộ Tài Chính quy định về quản trị Công ty áp dụng cho các Công ty đại chúng.
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín được sửa đổi, bổ sung lần thứ 8 ngày 26/06/2013.

Nhằm tạo điều kiện thuận lợi và sự thống nhất trong công tác quản trị và điều hành, đáp ứng nhu cầu tốt hơn trong việc thực hiện các công việc của Công ty, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông đồng ý thuận chủ trương việc Chủ tịch Hội đồng quản trị sẽ kiêm nhiệm chức danh Tổng Giám Đốc của Công ty đồng thời ủy quyền cho Hội đồng quản trị ra quyết định và thực hiện các công việc, trình tự thủ tục có liên quan đến các công việc trên.

Kính trình Đại Hội!

Trân trọng.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT

Nơi nhận:

- ĐHQĐ; BKS
- VPHĐQT, P.PC (lưu).

ĐẶNG HỒNG ANH

Số:/TT- HĐQT

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 4 năm 2014

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2013

V/v sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty

Kính trình Đại hội!

Ngày 28/4/2004, Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần địa ốc Sài Gòn Thương Tín đã thông qua Điều lệ Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín gồm có 6 chương và 44 điều khoản làm cơ sở cho việc tổ chức và hoạt động của Công ty.

Ngày 29/11/2005, Quốc Hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã thông qua Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11. Căn cứ vào nội dung của Luật Doanh nghiệp 2005, ngày 29/03/2008 Đại hội đồng cổ đông đã thông qua việc sửa đổi, bổ sung lần 1 Điều lệ Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín.

Ngày 28/05/2009, Đại hội đồng cổ đông thông qua sửa đổi, bổ sung lần 2 Điều lệ Công ty.

Ngày 28/04/2010, Đại hội đồng cổ đông thông qua sửa đổi bổ sung lần 3 Điều lệ Công ty nhằm phù hợp với hoạt động của Công ty niêm yết.

Ngày 25/04/2012, Đại hội đồng cổ đông thông qua sửa đổi, bổ sung lần 4 Điều lệ của Công ty.

Ngày 04/07/2012, Đại hội đồng cổ đông thông qua sửa đổi, bổ sung lần 5 Điều lệ của Công ty về vốn điều lệ.

Ngày 22/08/2012, Đại hội đồng cổ đông thông qua sửa đổi, bổ sung lần 6 Điều lệ của Công ty về vốn điều lệ.

Ngày 26/04/2013, Đại hội đồng cổ đông thông qua sửa đổi, bổ sung lần 7 Điều lệ của Công ty.

Ngày 26/06/2013, theo sự uỷ quyền của Đại hội đồng cổ đông, Hội Đồng Quản Trị thông qua sửa đổi, bổ sung lần 8 Điều lệ của Công ty về vốn điều lệ.

Nhằm mục đích tạo sự linh hoạt trong hoạt động quản lý điều hành cũng như để phù hợp với tình hình kinh doanh, Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông một số nội dung sửa đổi bổ sung cho Điều lệ Công ty sửa đổi bổ sung lần 08 ngày 26/06/2013.

Hội đồng quản trị kính đề nghị Đại hội xem xét thống nhất qua nội dung sau:

Sửa đổi, bổ sung 15 nội dung, điều khoản của Điều lệ hiện hành theo Báo cáo sửa đổi, bổ sung Điều lệ năm 2014 (đính kèm tờ trình).

Sau khi Đại hội đồng cổ đông thông qua những nội dung nêu trên, Chủ tịch Hội đồng quản trị thay mặt Đại hội đồng cổ đông ký ban hành các nghị quyết có liên quan.

Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Trân trọng.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ; BKS
- VPHĐQT, PPC (lưu).

TÓM TẮT NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ

1. Bổ sung thêm vào Khoản 1 Điều 3 về lĩnh vực kinh doanh của Công ty.
2. Sửa đổi điểm a, khoản 2 Điều 11 về quyền của cổ đông cho thống nhất với cách sử dụng ngôn từ trong Điều lệ mẫu ban hành kèm theo quy chế quản trị Công ty tại Thông tư 121/2012/TT-BTC.
3. Khoản 2 Điều 12 về nghĩa vụ của cổ đông bỏ nội dung: "...Trường hợp có cổ đông rút một phần hoặc toàn bộ vốn cổ phần đã góp trái với quy định tại khoản này thì thành viên Hội đồng quản trị và người đại diện theo pháp luật của Công ty phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công ty trong phạm vi giá trị cổ phần đã bị rút", nhằm mục đích tạo sự phù hợp với Điều lệ mẫu ban hành kèm theo quy chế quản trị Công ty.
4. Sửa đổi Điểm b Khoản 5 Điều 17 về triệu tập Đại hội cổ đông
5. Sửa đổi một phần nội dung tại khoản 4 Điều 19 về thể thức tiến hành họp hoặc biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông.
6. Sửa đổi khoản 2 Điều 21 về thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông
7. Sửa đổi Điều 23 về yêu cầu hủy bỏ quyết định của Đại hội đồng cổ đông.
8. Sửa đổi khoản 1 Điều 24 cụm từ "thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành" thành cụm từ " thành viên Hội đồng quản trị độc lập"
9. Bổ sung điểm g, khoản 4, Điều 25 về những vấn đề được hội đồng quản trị phê chuẩn.
10. Sửa đổi điểm a khoản 8 Điều 28 cho phù hợp về ngôn ngữ sử dụng.
11. Bổ sung khoản 15 Điều 28 về Biên bản họp của Hội đồng quản trị.
12. Sửa đổi khoản 7 Điều 31 về bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng Giám Đốc.
13. Sửa đổi khoản 3 Điều 34 cho phù hợp về ngôn ngữ sử dụng.
14. Sửa đổi khoản 7 Điều 40 về cách dùng từ "khoá sổ" thành "chốt danh sách cổ đông" cho phù hợp với cách dùng từ hiện nay.
15. Sửa đổi khoản 4 điều 46 về báo cáo hàng năm, sáu tháng và hàng quý.
(Đính kèm Bản báo cáo sửa đổi, bổ sung chi tiết Điều lệ năm 2014)

BÁO CÁO SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ NĂM 2014

(Đính kèm Tờ trình về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty ngày ... / ... / của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín)

Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014 được xây dựng dựa trên Điều lệ Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín sửa đổi, bổ sung lần thứ tám ngày 26/06/2013. Việc sửa đổi, bổ sung các nội dung của một số điều khoản như dưới đây nhằm phù hợp với hoàn cảnh cụ thể và định hướng phát triển của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín cũng như phù hợp với quy định về quản trị Công ty.

STT	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành (sửa đổi bổ sung lần 08 ngày 26/06/2013)	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
1.	Khoản 1 Điều 3		Bổ sung thêm lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau: - Tư vấn giám sát thi công xây dựng; - Tư vấn thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình	Phù hợp với mục đích và yêu cầu phát triển của Công ty	
2.	Điểm a Khoản 2 Điều 11	Tham gia các Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền	Sửa đổi lại như sau: Tham gia và phát biểu trong các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền	Phù hợp với quy định của pháp luật	TT 121/2012/TT-BTC
3.	Khoản 2 Điều 12	Cổ đông phổ thông không được rút vốn đã góp bằng cổ phần phổ thông ra khỏi Công ty dưới mọi hình thức, trừ trường hợp được Công ty hoặc người khác mua lại cổ phần. Trường hợp có cổ đông rút một phần hoặc toàn bộ vốn cổ phần đã góp trái với quy định tại khoản này thì thành viên Hội đồng quản trị và người đại diện theo pháp luật của Công ty phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công ty trong phạm vi giá trị cổ	Cổ đông phổ thông không được rút vốn đã góp bằng cổ phần phổ thông ra khỏi Công ty dưới mọi hình thức, trừ trường hợp được Công ty hoặc người khác mua lại cổ phần	Vì là Công ty niêm yết nên cổ đông phổ thông (sở hữu cổ phần phổ thông) thường rút vốn theo các quy định giao dịch trên sàn	

		phần đã bị rút.			
4.	Điểm b Khoản 5 Điều 17	Vào thời điểm đề xuất, cổ đông hoặc nhóm cổ đông không có đủ 5% cổ phần phổ thông trong thời gian liên tục ít nhất sáu tháng;	Vào thời điểm đề xuất, cổ đông hoặc nhóm cổ đông không có đủ 10% cổ phần phổ thông trong thời gian liên tục ít nhất sáu tháng;	Phù hợp với Khoản 3 Điều 11	Luật Doanh Nghiệp 2005
5.	Khoản 4 Điều 19	"...Chủ tịch, Phó Chủ tịch hoặc Chủ tọa được Đại hội đồng cổ đông bầu ra đề cử một thư ký để lập biên bản đại hội..."	Sửa đổi lại như sau: "...Chủ tịch, Phó Chủ tịch hoặc Chủ tọa được Đại hội đồng cổ đông bầu ra đề cử một/ Ban thư ký để lập biên bản đại hội..."	Phù hợp với tình hình thực tế trong việc tổ chức Đại Hội	
6.	Khoản 2, Điều 21	Hội đồng quản trị phải chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và các tài liệu giải trình dự thảo quyết định. Phiếu lấy ý kiến kèm theo dự thảo quyết định và tài liệu giải trình phải được gửi bằng phương thức bảo đảm đến được địa chỉ thường trú của từng cổ đông;	Hội đồng quản trị phải chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và các tài liệu giải trình dự thảo quyết định. Phiếu lấy ý kiến kèm theo dự thảo quyết định và tài liệu giải trình phải được gửi bằng phương thức bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc đã đăng ký của từng cổ đông;	Phù hợp với quy định của pháp luật và thực tế của việc lấy ý kiến	Khoản 2, Điều 21 Điều lệ mẫu
7.	Điều 23	Trong thời hạn chín mươi ngày, kể từ ngày nhận được biên bản họp Đại hội đồng cổ đông hoặc biên bản kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông, cổ đông, thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, Ban kiểm soát có quyền yêu cầu Tòa án hoặc Trọng tài xem xét, huỷ bỏ quyết định của Đại hội đồng cổ đông trong các trường hợp sau đây:	Trong thời hạn chín mươi ngày, kể từ ngày nhận được biên bản họp Đại hội đồng cổ đông hoặc biên bản kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông, cổ đông, thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, thành viên Ban kiểm soát có quyền yêu cầu Tòa án hoặc Trọng tài xem xét, huỷ bỏ quyết định của Đại hội đồng cổ đông trong các trường	Để phù hợp với Điều lệ mẫu.	Điều 23 Điều lệ mẫu

		<p>1. Trình tự và thủ tục triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông không thực hiện đúng theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty;</p> <p>2. Trình tự, thủ tục ra quyết định và nội dung quyết định vi phạm pháp luật hoặc Điều lệ công ty.</p>	<p>hợp sau đây:</p> <p>1. Trình tự và thủ tục triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông không thực hiện đúng theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty;</p> <p>2. Trình tự, thủ tục ra quyết định và nội dung quyết định vi phạm pháp luật hoặc Điều lệ công ty.</p> <p><i>Trường hợp quyết định của Đại hội đồng cổ đông bị huỷ bỏ theo quyết định của Tòa án hoặc Trọng tài, người triệu tập cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bị huỷ bỏ có thể xem xét tổ chức lại Đại hội đồng cổ đông trong vòng 30 ngày theo trình tự, thủ tục quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ này.</i></p>		
8.		<p>Hội đồng quản trị Công ty ít nhất là năm (05) thành viên và nhiều nhất là mười một (11) thành viên. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm (05) năm; thành viên Hội đồng quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Tổng số thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành phải chiếm ít nhất một phần ba tổng số thành viên Hội đồng quản trị. Số lượng tối thiểu thành viên Hội đồng quản trị không điều hành/độc lập được xác định theo phương thức làm tròn xuống.</p>	<p>Hội đồng quản trị Công ty ít nhất là năm (05) thành viên và nhiều nhất là mười một (11) thành viên. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm (05) năm; thành viên Hội đồng quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Tổng số thành viên Hội đồng quản trị độc lập phải chiếm ít nhất một phần ba tổng số thành viên Hội đồng quản trị. Số lượng tối thiểu thành viên Hội đồng quản trị độc lập được xác định theo phương thức làm tròn xuống.</p>	Phù hợp với quy định của pháp luật	Khoản 2 Điều 30 Thông tư 121/2012/TT-BTC; Điều 24 Điều lệ mẫu

9.	Điểm g khoản 4 Điều 25	Việc mua hoặc bán cổ phần của những công ty khác được thành lập ở Việt Nam hay nước ngoài;	Việc mua hoặc bán cổ phần, phần vốn góp của những công ty khác được thành lập ở Việt Nam hay nước ngoài;	Bổ sung thêm cho đầy đủ	
10.	Điểm a khoản 8 Điều 28	Các cuộc họp của Hội đồng quản trị chỉ được tiến hành và thông qua các quyết định khi có ít nhất ba phần tư số thành viên Hội đồng quản trị có mặt trực tiếp hoặc qua người đại diện thay thế.	Các cuộc họp của Hội đồng quản trị chỉ được tiến hành và thông qua các quyết định khi có ít nhất ba phần tư số thành viên Hội đồng quản trị có mặt trực tiếp hoặc qua người đại diện (người được ủy quyền).	Phù hợp với các nội dung khác trong Điều lệ	Khoản 8 Điều 27 Điều lệ mẫu
11.	Khoản 15 Điều 28	Biên bản họp Hội đồng quản trị: Chủ tịch Hội đồng quản trị có trách nhiệm chuyển biên bản họp Hội đồng quản trị cho các thành viên và những biên bản đó sẽ phải được xem như những bằng chứng xác thực về công việc đã được tiến hành trong các cuộc họp đó trừ khi có ý kiến phản đối về nội dung biên bản trong thời hạn mười ngày kể từ khi chuyển đi. Biên bản họp Hội đồng quản trị được lập bằng tiếng Việt và phải có chữ ký của tất cả các thành viên Hội đồng quản trị tham dự cuộc họp.	Biên bản họp Hội đồng quản trị: Chủ tịch Hội đồng quản trị có trách nhiệm chuyển biên bản họp Hội đồng quản trị cho các thành viên và những biên bản đó sẽ phải được xem như những bằng chứng xác thực về công việc đã được tiến hành trong các cuộc họp đó trừ khi có ý kiến phản đối về nội dung biên bản trong thời hạn mười ngày kể từ khi chuyển đi. Biên bản họp Hội đồng quản trị được lập bằng tiếng Việt và phải có chữ ký của tất cả các thành viên Hội đồng quản trị tham dự cuộc họp hoặc Biên bản được lập thành nhiều bản và mỗi biên bản có chữ ký của ít nhất một (01) thành viên Hội đồng quản trị tham gia cuộc họp	Tạo điều kiện linh hoạt hơn trong việc ký biên bản họp HĐQT	Khoản 14 Điều 27 Điều lệ mẫu
12.	Khoản 7 Điều 31	Bãi nhiệm: Hội đồng quản trị có thể bãi nhiệm Tổng giám đốc khi có từ hai phần ba thành viên Hội đồng quản trị trở lên biểu quyết tán thành (trong trường hợp này không tính biểu quyết của Tổng giám đốc) và bổ nhiệm một Tổng giám đốc mới thay thế	Bãi nhiệm: Hội đồng quản trị có thể bãi nhiệm Tổng giám đốc khi có đa số thành viên Hội đồng quản trị dự họp có quyền biểu quyết tán thành (trong trường hợp này không tính biểu quyết của Tổng giám đốc) và bổ nhiệm một Tổng giám đốc mới thay thế.	Phù hợp với khoản 5 Điều 30 Điều lệ mẫu ban hành kèm theo thông tư 121/2012/TT-BTC	Thông tư 121/2012/TT-BTC

13.	Khoản 3 Điều 34	Công ty không được phép cấp các khoản vay, bảo lãnh, hoặc tín dụng cho các thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, cán bộ quản lý và gia đình của họ hoặc pháp nhân mà những người này có các lợi ích tài chính, trừ khi Đại hội đồng cổ đông có quyết định khác.	Công ty không được phép cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh cho các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, cán bộ quản lý khác và những người có liên quan tới các thành viên nêu trên hoặc pháp nhân mà những người này có các lợi ích tài chính, trừ trường hợp các khoản vay hoặc bảo lãnh nêu trên đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận.	Phù hợp với quy định của pháp luật	Khoản 4 Điều 23 Thông tư 121/2012/TT-BTC
14.	Khoản 7 Điều 40	Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Hội đồng quản trị có thể thông qua nghị quyết quy định một ngày cụ thể làm ngày khoá sổ hoạt động kinh doanh của Công ty . Căn cứ theo ngày đó, những người đăng ký với tư cách cổ đông hoặc người sở hữu các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức, lãi suất, phân chia lợi nhuận, nhận cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác. Ngày khoá sổ này có thể vào cùng ngày hoặc vào thời điểm trước khi các quyền lợi đó được thực hiện. Điều này không ảnh hưởng tới quyền lợi của hai bên trong giao dịch chuyển nhượng cổ phiếu hoặc chứng khoán liên quan.	Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán , Hội đồng quản trị có thể thông qua nghị quyết xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông . Căn cứ theo ngày đó, những người đăng ký với tư cách cổ đông hoặc người sở hữu các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức, lãi suất, phân chia lợi nhuận, nhận cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác. Ngày chốt danh sách cổ đông này có thể vào cùng ngày hoặc vào thời điểm trước khi các quyền lợi đó được thực hiện. Điều này không ảnh hưởng tới quyền lợi của hai bên trong giao dịch chuyển nhượng cổ phiếu hoặc chứng khoán liên quan.	Phù hợp với quy định của pháp luật	
15.	Khoản 4 Điều 46	Bản tóm tắt nội dung báo cáo tài chính hàng năm đã được kiểm toán phải được gửi tới	Bản tóm tắt nội dung báo cáo tài chính hàng năm đã được kiểm toán phải được	Để thuận lợi hơn trong trường hợp có	

	tất cả các cổ đông và được công bố trên nhật báo của địa phương và một tờ báo kinh tế trung ương trong vòng ba số liên tiếp. Trường hợp Công ty có website riêng, các báo cáo tài chính được kiểm toán, báo cáo quý và sáu tháng của Công ty phải được công bố trên website đó	gửi tới tất cả các cổ đông và được công bố thông tin theo quy định của pháp luật. Trường hợp Công ty có website riêng, các báo cáo tài chính được kiểm toán, báo cáo quý và sáu tháng của Công ty phải được công bố trên website đó	điều chỉnh về cách thức công bố thông tin	
--	--	---	---	--

Lưu ý: Trong trường hợp các điều khoản bổ sung được thông qua, Điều lệ Công ty sửa đổi bổ sung sẽ được đánh số thứ tự điều khoản lại cho hợp lý mà không làm thay đổi nội dung đã được thông qua

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ; BKS
- VPHĐQT, PPC (lưu).

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC
SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**
Số:/TT- HĐQT

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

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 năm 2014

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2013

V/v thông qua số lượng thành viên Hội đồng quản trị

Kính thưa Đại hội,

- Căn cứ vào Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005 của Quốc hội;
- Căn cứ vào Điều lệ Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín đã được thông qua;
- Căn cứ vào nhu cầu thực tế hoạt động Công ty,

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua số lượng thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2014-2018 là 05 (năm) thành viên.

Trân trọng kính trình,

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 năm 2014

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2013

V/v Thông qua danh sách ứng cử thành viên Hội đồng quản trị

Kính thưa Đại hội,

Căn cứ vào nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thông qua số lượng thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2014-2018 là 05 (năm) thành viên, nay chúng tôi kính trình Đại hội thông qua danh sách đề cử thành viên Hội đồng quản trị như sau:

1. Ông Đặng Hồng Anh
2. Bà Huỳnh Bích Ngọc
3. Ông Huỳnh Phú Kiệt
4. Bà Tôn Thị Nhật Giang
5. Ông Nguyễn Thế Vinh.

Kính trình Đại hội biểu quyết thông qua danh sách đề cử nêu trên để tiến hành bầu cử thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2014-2018 theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật.

Trân trọng kính trình,

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

SƠ YẾU LÝ LỊCH

Họ và tên: **Đặng Hồng Anh**
Giới tính: Nam
Ngày tháng năm sinh: 10/03/1980
Nơi sinh: Tp.HCM
CMND: số: 023 337 945, ngày cấp: , nơi cấp: CA. HCM
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Địa chỉ thường trú: 89 Cao Văn Ngọc, P. Phú Trung, Q. Tân Phú, Tp.HCM
Số ĐT liên lạc: 08.3824.9988 – 08.3824.9917
Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kinh tế
Quá trình công tác:

- 2002 – 2004: Phó Giám đốc Công ty Thành Thành Công
- 2004 – 2005: Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- 2005 – 2008: Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- 2008 – 05/2011: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.
- 05/2011 – 04/2012: Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.
- 05/2012 -12/2012: Phó Chủ tịch HĐQT Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Sài Gòn Thương Tín.
- 04/2012 – nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.

Tham gia tại các đơn vị, tổ chức khác (chỉ kê khai đối với phần tỷ lệ sở hữu chiếm từ 5% trở lên): Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là hoàn toàn đúng sự thật, nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tp. HCM, ngày tháng 04 năm 2014
Người khai
(Đã ký)

Đặng Hồng Anh

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----o(0)o-----

SƠ YẾU LÝ LỊCH

Họ và tên: HUỲNH BÍCH NGỌC
Giới tính: Nữ
Ngày tháng năm sinh: 02/07/1962
Nơi sinh: Bến Tre
CMND: 022164926 Ngày cấp: 16/04/2003 Nơi cấp : CA
TPHCM
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Hoa
Quê quán: Việt Nam
Địa chỉ thường trú: 89 Cao Văn Ngọc, Phường Phú Trung, Quận Tân Phú,
TPHCM
Số ĐT liên lạc: 08.3824.9988 – 08.3824.9917
Trình độ văn hóa: 12/12
Trình độ chuyên môn: Quản trị Kinh doanh
Quá trình công tác
Năm 1980: Nhân viên Tổ sản xuất Cồn Thành Công
Từ 1981 đến 7/2007: Giám đốc Công ty TNHH SX-TM Thành Thành Công
Từ 7/2007 đến 7/2009: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần SX-
TM Thành Thành Công
Từ tháng 7/2009 đến: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần SX-TM Thành Thành Công
Từ 12/2010 đến 4/2012: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bourbon Tây Ninh
Từ 4/2012 đến 8/2012 Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ Phần Đường Biên Hòa (BHS)
7/2011-2012: Chủ tịch Tập đoàn Thành Thành Công
Từ năm 2012 đến nay Phó Chủ tịch Tập đoàn Thành Thành Công
Từ 04/2010 đến nay: Phó chủ tịch thường trực HĐQT Sacomreal
Từ 05/2013 đến nay: Chủ tịch Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn
Thương Tín Tân Thắng
11/2011 đến nay Chủ tịch Hội đồng Thành viên công ty TNHH MTV Sài Gòn
Thương Tín Tàu Cuốc
Từ tháng 1/2014 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bao Bì – Kho Bãi Bình Tây

Tham gia tại các đơn vị, tổ chức khác (chỉ kê khai đối với phần tỷ lệ sở hữu chiếm từ 5% trở
lên): Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là hoàn toàn đúng sự thật, nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

TP.HCM, ngày tháng 04 năm 2014
Người khai

(Đã ký)
HUỲNH BÍCH NGỌC

SƠ YẾU LÝ LỊCH

Họ và tên: HUỖNH PHÚ KIỆT
Giới tính: Nam
Ngày tháng năm sinh: 12/6/1972
Nơi sinh: Đồng Nai
CMND: 270912595 cấp ngày 17/10/2005 tại CA Đồng Nai
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Quê quán: Biên Hòa, Đồng Nai
Địa chỉ thường trú: 74/2/22 CMT8, Biên Hòa, Đồng Nai
Số ĐT liên lạc ở cơ quan: 08.3824.9988
Trình độ văn hóa: 12/12
Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư

Quá trình công tác

1994- 2000: Quản lý xưởng thiết kế số 2, thuộc Hội kiến trúc sư Tp.HCM

2000-2002:

- Quản lý xưởng thiết kế số 2, thuộc Hội kiến trúc sư Tp.HCM;
- Phó chủ tịch HĐQT trường Lê Quý Đôn (Biên Hòa)

2002-2004:

- Phó chủ tịch HĐQT trường Lê Quý Đôn (Biên Hòa)
- Tổng giám đốc công ty CP Đầu tư XD Kiến trúc Toàn Thịnh Phát
- Tổng giám đốc công ty CP Đầu tư XD Kiến trúc Toàn Thịnh Phát
- Chủ tịch HĐQT trường Lê Quý Đôn (Biên Hòa)

2005-2007:

- Chủ tịch HĐQT trường Trịnh Hoài Đức (Biên Hòa)
- Chủ tịch HĐQT công ty CP Đầu tư XD Kiến trúc Toàn Thịnh Phát
- Chủ tịch HĐQT công ty CP Tư vấn Xây dựng Đồng Nai

5/2007-2010:

- Chủ tịch HĐQT trường Lê Quý Đôn (Biên Hòa)
- Chủ tịch HĐQT trường Trịnh Hoài Đức (Biên Hòa)
- Chủ tịch HĐQT công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát
- Chủ tịch HĐQT công ty CP Đầu tư XD Kiến trúc Toàn Thịnh Phát
- Chủ tịch HĐQT công ty CP Tư vấn Xây dựng Đồng Nai

- TV HĐQT Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín

05/2010-12/2010:

- Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc công ty CP Đầu tư XD Kiến trúc Toàn Thịnh Phát
- Chủ tịch HĐQT công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát
- Chủ tịch HĐQT công ty CP Xây dựng Đồng Nai
- Chủ tịch HĐQT công ty TNHH MTV Toàn Thịnh Phát (Phú Quốc)
- TV HĐQT Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín

01/2011-10/2011:

- Chủ tịch HĐQT công ty CP Đầu tư XD Kiến trúc Toàn Thịnh Phát
- Chủ tịch HĐQT công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát
- Chủ tịch HĐQT công ty CP Tư vấn Xây dựng Đồng Nai
- Chủ tịch HĐQT công ty CP Toàn Hải Vân

11/2011-nay:

- Chủ tịch HĐQT công ty CP Đầu tư XD Kiến trúc Toàn Thịnh Phát
- Chủ tịch HĐQT công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát
- Chủ tịch HĐQT công ty CP Toàn Hải Vân
- TV HĐQT Sacomreal

Tham gia tại các đơn vị, tổ chức khác (chỉ kê khai đối với phần tỷ lệ sở hữu chiếm từ 5% trở lên): Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là hoàn toàn đúng sự thật, nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

TP.HCM, ngày .. tháng 04 năm 2014

Người khai

(Đã ký)

HUYỀN PHÚ KIẾT

SƠ YẾU LÝ LỊCH

Họ và tên: **Tôn Thị Nhật Giang**
Giới tính: **Nữ**
Ngày tháng năm sinh: **28/5/1982**
Nơi sinh: **Bình Định**
CMND: **số: 260912862, ngày cấp: 16/9/1998, nơi cấp: CA. Bình Thuận**
Quốc tịch: **Việt Nam**
Dân tộc: **Kinh**
Địa chỉ thường trú: **201 Lô C chung cư Vườn Lài, Phú Thọ Hòa, Tân Phú, TP.HCM**
Số ĐT liên lạc: **0908 088 560**
Trình độ chuyên môn: **Cử nhân Luật; Cử nhân Kinh tế**
Quá trình công tác:

- Từ 2005-2006 : Làm tại Công ty Vạn Phát Hưng;
- Từ 2006 – 2012: Làm tại Công ty Sacomreal;
- Từ 2012 – đến nay: Giám đốc Khối Giám sát – Công ty cổ phần Đầu tư Thành Thành Công.
- Từ 11/2012-nay : thành viên HĐQT công ty Sacomreal.

Tham gia tại các đơn vị, tổ chức khác (chỉ kê khai đối với phần tỷ lệ sở hữu chiếm từ 5% trở lên): Không
Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là hoàn toàn đúng sự thật, nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tp. HCM, ngày tháng 04 năm 2014
Người khai
(Đã ký)

Tôn Thị Nhật Giang

SƠ YẾU LÝ LỊCH

Họ và tên: **Nguyễn Thế Vinh**
Giới tính: Nam
Ngày tháng năm sinh: 20/5/1976
Nơi sinh: Tp.HCM
CMND: 022974097 cấp ngày 15/06/2007 tại CA.HCM
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Địa chỉ thường trú: 60/71 tổ 20, KP4, P.Tân Hưng Thuận, Q7, Tp.HCM
Số ĐT liên lạc: 0907909966
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

- 07/1997-08/2006: - Trưởng phòng, Sở giao dịch – Sacombank
- 08/2006-10/2009: - TGD công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Sacombank
- 10/2009- nay: - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Giao dịch hàng hóa Sơn Tín (Son Tin - STE)
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Kho Vận Thiên Sơn (TSL)
- Phó chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Thành Tín
- Thành viên HĐQT Công ty CP Kho vận Miền Nam Sotrans (STG)
- 04/2012 – nay: - Thành viên HĐQT Sacomreal

Tham gia tại các đơn vị, tổ chức khác (chỉ kê khai đối với phần tỷ lệ sở hữu chiếm từ 5% trở lên): Không
Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là hoàn toàn đúng sự thật, nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tp. HCM, ngày tháng 04 năm 2014
Người khai
(Đã ký)

Nguyễn Thế Vinh

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC
SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**
Số:/TT- HĐQT

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 04 năm 2014

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2013

V/v Thông qua danh sách ứng cử thành viên Ban Kiểm soát

Kính thưa Đại hội,

Kết thúc nhiệm kỳ 2009-2013, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội thông qua việc giữ nguyên số lượng thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2014-2018 là 03 (ba) người với danh sách ứng viên Ban kiểm soát như sau:

1. Ông Lâm Minh Châu
2. Ông Đoàn Thanh Việt
3. Bà Trần Mỹ Phân

Kính trình Đại hội biểu quyết thông qua danh sách đề cử nêu trên để tiến hành bầu cử thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2014-2018 theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật.

Trân trọng kính trình,

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

SƠ YẾU LÝ LỊCH

Họ và tên: **Lâm Minh Châu**
Giới tính: Nam
Ngày tháng năm sinh:
Nơi sinh:
CMND: 023500277 cấp ngày 11/05/2009 tại CA.Tp.HCM
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Địa chỉ thường trú: 245/83B Bà Văn Trân, P. 7, Q. Tân Bình, Tp. HCM
Số ĐT liên lạc: 08.3824.9988
Trình độ chuyên môn: Tài chính ngân hàng

Quá trình công tác:

- 1985 – 1988: - Kế toán trưởng – NTQD Châu Thành, Tiền Giang
- 1989 - 1991: - Kế toán trưởng – XN Gõ Châu Thành, Tiền Giang
- 1992 – 1998: - Kế toán tổng hợp, Kế toán trưởng CTy TNHH Thành Công Công
- 1999 – 06/2005: - Kế toán trưởng Công ty TNHH Thành Thành Công
- 07/2005 – 07/2007: - Trưởng phòng Kiểm soát Công ty CP Thành Thành Công
- 07/2007 – nay: - Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Thành Thành Công
- Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

Tham gia tại các đơn vị, tổ chức khác (chỉ kê khai đối với phần tỷ lệ sở hữu chiếm từ 5% trở lên): Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là hoàn toàn đúng sự thật, nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tp. HCM, ngày tháng 04 năm 2014
Người khai
(Đã ký)

Lâm Minh Châu

SƠ YẾU LÝ LỊCH

Họ và tên: **Đoàn Thanh Việt**
Giới tính: Nam
Ngày tháng năm sinh: 10/02/1971
Nơi sinh:
CMND: 024637506 cấp 22/12/2006 tại CA.HCM
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Địa chỉ thường trú: 74/74 Trương Quốc Dung, P.10, Q.Phú Nhuận, Tp.HCM
Số ĐT liên lạc:
Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng, Kiến trúc sư, Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

- 2002-2005 :
 - PTGD Công ty CP Đầu tư Kiến trúc XD Toàn Thịnh Phát
 - TV HĐQT trường THPT Lê Quý Đôn phụ trách tài chính
- 2005-06/2008 :
 - PTGD Công ty CP Đầu tư Kiến trúc XD Toàn Thịnh Phát
 - Phó chủ tịch TTCông ty CP Đầu tư Kiến trúc XD Toàn Thịnh Phát
 - TV HĐQT trường THPT Lê Quý Đôn phụ trách tài chính
- 06/2008 -05/2010 :
 - TGĐ Công ty CP Đầu tư Kiến trúc XD Toàn Thịnh Phát
 - Phó chủ tịch TTCông ty CP Đầu tư Kiến trúc XD Toàn Thịnh Phát
 - TV HĐQT trường THPT Lê Quý Đôn phụ trách tài chính
 - TV HĐQT trường THPT Trịnh Hoài Đức phụ trách tài chính
- 05/2010- 12/2010 :
 - Trưởng BKS Công ty Toàn Thịnh Phát
 - Thành viên HĐQT Công ty TNHH Giáo dục Toàn Thịnh Phát
 - Thành viên HĐQT Sacomreal
- 01/2011- nay :
 - Trưởng BKS Công ty Toàn Thịnh Phát
 - Thành viên HĐQT Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát (TTP Edu.)
 - Kiểm soát viên Công ty TNHH MTV Toàn Thịnh Phát (Phú Quốc)
 - Trưởng BKS Công ty CP SX TM DV Toàn Thành Tâm
 - Trưởng BKS Công ty CP Toàn Hải Vân
- 04/2012 – nay :
 - Thành viên BKS Sacomreal

Tham gia tại các đơn vị, tổ chức khác (chỉ kê khai đối với phần tỷ lệ sở hữu chiếm từ 5% trở lên): Không
Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là hoàn toàn đúng sự thật, nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tp. HCM, ngày tháng 04 năm 2014

Người khai

(*Đã ký*)

Đoàn Thanh Việt

SƠ YẾU LÝ LỊCH

Họ và tên: **Trần Mỹ Phân**
Giới tính: **Nữ**
Ngày tháng năm sinh: **19/05/1980**
Nơi sinh:
CMND: **023522024 cấp 25/04/2001 tại CA HCM**
Quốc tịch: **Việt Nam**
Dân tộc: **Hoa**
Địa chỉ thường trú: **343/278 Trần Văn Kiểu, P.7, Q.6, Tp.HCM**
Số ĐT liên lạc: **0918190536**
Trình độ chuyên môn: **Tài chính ngân hàng**

Quá trình công tác:

- 02/2002 -09/2006 : - Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín
- 10/2006 – 12/2011 : - Công ty CP CK NH Sài Gòn Thương Tín
- 01/2012 – 03/2012 : - Công ty CP Kho Vận Thiên Sơn
- 04/2012: - Tập đoàn Thành Thành Công
- Hiện nay : - Thành viên Ủy ban Kiểm soát Công ty CP Thành Thành Công
- Phó Chủ tịch Ủy ban Kiểm soát – Tập đoàn Thành Thành Công
- Thành viên BKS Sacomreal

Tham gia tại các đơn vị, tổ chức khác (chỉ kê khai đối với phần tỷ lệ sở hữu chiếm từ 5% trở lên): Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là hoàn toàn đúng sự thật, nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tp. HCM, ngày tháng 04 năm 2014

Người khai
(Đã ký)

Trần Mỹ Phân

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		4.139.897.696.255	4.770.037.355.444
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	112.943.925.211	70.902.406.310
Tiền	111		99.843.925.211	63.502.406.310
Các khoản tương đương tiền	112		13.100.000.000	7.400.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	14	447.321.043.500	630.987.112.619
Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		475.058.460.053	649.470.704.109
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	129		(27.737.416.553)	(18.483.591.490)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	7	562.717.375.299	570.743.856.051
Phải thu khách hàng	131		196.584.818.518	64.929.396.349
Trả trước cho người bán	132		54.236.078.287	124.928.772.029
Các khoản phải thu khác	135		348.637.601.471	417.656.897.378
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(36.741.122.977)	(36.771.209.705)
Hàng tồn kho	140	8	2.954.007.797.546	3.381.604.726.341
Hàng tồn kho	141		2.957.510.891.296	3.387.836.124.612
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(3.503.093.750)	(6.231.398.271)
Tài sản ngắn hạn khác	150		62.907.554.699	115.799.254.123
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		109.556.135	218.058.303
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		9.642.954.540	35.029.712.968
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	9	10.828.322.325	21.694.837.501
Tài sản ngắn hạn khác	158		42.326.721.699	58.856.645.351
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 240 + 250 + 260 + 269)	200		1.446.959.261.325	1.825.696.857.569
Tài sản cố định	220		18.825.980.609	21.698.734.404
Tài sản cố định hữu hình	221	10	5.689.222.564	9.245.256.008
Nguyên giá	222		29.412.525.562	31.035.781.936
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(23.723.302.998)	(21.790.525.928)
Tài sản cố định vô hình	227	11	1.171.273.076	1.580.163.570
Nguyên giá	228		3.931.621.280	3.955.637.480
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.760.348.204)	(2.375.473.910)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	12	11.965.484.969	10.873.314.826

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN

Bất động sản đầu tư	240	13	121.570.080.547	132.122.387.657
<i>Nguyên giá</i>	241		127.906.572.985	136.466.879.146
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(6.336.492.438)	(4.344.491.489)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	14	1.015.955.549.598	1.441.819.206.282
Đầu tư vào công ty liên kết	252		227.545.200.088	677.599.183.096
Đầu tư dài hạn khác	258		789.269.831.771	767.190.834.824
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(859.482.261)	(2.970.811.638)
Tài sản dài hạn khác	260		5.409.977.691	38.183.882.238
Chi phí trả trước dài hạn	261	15	5.328.179.120	27.203.639.638
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	16	-	6.215.507.080
Tài sản dài hạn khác	268		81.798.571	4.764.735.520
Lợi thế thương mại	269	17	285.197.672.880	191.872.646.988
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		5.586.856.957.580	6.595.734.213.013
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		3.317.191.812.113	4.247.456.441.707
Nợ ngắn hạn	310		1.755.701.027.929	2.300.800.524.281
Vay và nợ ngắn hạn	311	18	655.544.617.365	808.001.250.000
Phải trả người bán	312	19	139.211.020.004	138.619.332.799
Người mua trả tiền trước	313	20	721.643.165.658	1.099.705.794.295
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	21	48.222.187.820	3.922.403.570
Phải trả người lao động	315		3.994.126.591	6.261.122.859
Chi phí phải trả	316	22	114.460.125.615	180.120.695.115
Các khoản phải trả khác	319	23	57.955.721.136	48.612.659.591
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	24	14.670.063.740	15.557.266.052
Vay và nợ dài hạn	330		1.561.490.784.184	1.946.655.917.426
Nợ dài hạn khác	333		407.380.000	92.380.000
Vay và nợ dài hạn	334	25	1.541.147.993.874	1.942.656.280.758
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	16	18.923.504.610	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	336		-	42.554.800
Doanh thu chưa thực hiện	338		1.011.905.700	3.864.701.868
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		2.260.530.137.014	2.255.640.394.399
Vốn chủ sở hữu	410	26	2.260.530.137.014	2.255.640.394.399

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN

Vốn cổ phần	411	27	1.501.488.910.000	1.429.998.610.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		611.039.448.323	611.063.848.323
Quỹ đầu tư phát triển	417	28	31.595.510.084	28.779.213.328
Quỹ dự phòng tài chính	418	28	48.325.802.887	45.596.285.633
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	28	14.566.229.306	14.566.229.306
Lợi nhuận chưa phân phối	420		53.514.236.414	125.636.207.809
LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439	29	9.135.008.453	92.637.376.907
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400 + 439)	440		5.586.856.957.580	6.595.734.213.013

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Ngoại tệ – USD	3.393.129	3.942.422

Ngày 19 tháng 3 năm 2014

Người lập:

Người duyệt:

Huỳnh Thị Nga
Kế toán trưởng

Đặng Hồng Anh
Chủ tịch

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mẫu B 02 – DN

	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
Tổng doanh thu	01		1.097.085.009.905	588.090.222.676
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		3.618.095.957	1.279.318.172
Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10	30	1.093.466.913.948	586.810.904.504
Giá vốn hàng bán	11	31	892.041.042.885	550.429.579.248
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		201.425.871.063	36.381.325.256
Doanh thu hoạt động tài chính	21	32	267.454.798.088	381.158.594.054
Chi phí tài chính	22	33	186.578.612.633	220.172.919.351
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>175.385.131.534</i>	<i>214.177.942.454</i>
Chi phí bán hàng	24		78.772.462.954	40.336.269.020
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		110.356.037.704	124.742.479.793
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		93.173.555.860	32.288.251.146
Thu nhập khác	31	34	6.100.822.997	45.201.365.171
Chi phí khác	32	35	9.808.619.578	30.034.348.137
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		(3.707.796.581)	15.167.017.034
Chia (lỗ)/lợi nhuận trong các công ty liên kết	41	14	(17.214.715.362)	68.251.397.160
Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40 + 41)	50		72.251.043.917	115.706.665.340
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	36	39.831.512.098	37.316.552.743
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	36	25.139.011.690	4.384.184.471
Lợi nhuận sau thuế (60 = 50 - 51 - 52)	60		7.280.520.129	74.005.928.126

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 02 – DN

Phân bổ cho:

Cổ đông thiểu số	61	(679.028.505)	(14.919.777.338)
Chủ sở hữu của Công ty	62	7.959.548.634	88.925.705.464

Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	37	53	592
--------------------------	----	----	----	-----

Ngày 19 tháng 03 năm 2014

Người lập:

Người duyệt:

Huỳnh Thị Nga
Kế toán trưởng

Đặng Hồng Anh
Chủ tịch

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN

	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		72.251.043.917	115.706.665.340
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		45.452.012.163	70.775.096.952
Các khoản dự phòng	03		7.112.408.958	(56.253.950.547)
Lỗi từ thanh lý bất động sản đầu tư	05		4.298.836.885	353.073.565
Lỗi từ xóa sổ tài sản cố định	05		239.018.144	-
Lãi từ thanh lý đầu tư ngắn và dài hạn	05		(192.364.784.632)	(180.685.893.877)
Chia (lỗ)/lãi trong công ty liên kết	05		17.214.715.362	(68.251.397.160)
Thu nhập lãi tiền gửi	05		(69.471.975.929)	(76.671.441.819)
Cổ tức	05		(4.237.398.500)	-
Chi phí lãi vay	06		175.385.131.534	214.177.942.454
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		55.879.007.902	19.150.094.908
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09		19.332.013.241	1.151.554.286.944
Biến động hàng tồn kho	10		610.658.617.480	(399.960.991.272)
Biến động các khoản phải trả và nợ khác	11		(407.105.027.922)	(287.965.231.135)
Biến động chi phí trả trước	12		22.546.584.917	(26.493.560.540)
			301.311.195.618	456.284.598.905
Tiền lãi vay đã trả	13		(213.528.530.603)	(227.949.317.993)
Thuế thu nhập đã nộp	14		(18.322.948.696)	(15.738.470.910)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		8.483.238.885	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(3.806.912.582)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20		74.136.042.622	212.596.810.002

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN

LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21	(17.800.075.438)	(13.540.845.878)
Tiền thu từ bán tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22	22.949.451.475	9.433.813.390
Tiền chi cho các đơn vị khác vay	25	(87.294.775.000)	(812.393.383.221)
Tiền thu hồi các khoản vay cấp cho các đơn vị khác	24	28.844.072.768	602.350.184.150
Tiền mua lại công ty con, cần trừ tiền mặt thu được		-	(213.603.837.195)
Tiền chi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	25	(36.245.425.231)	(74.389.236.109)
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	26	174.441.056.400	505.475.248.800
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27	50.628.508.301	58.677.950.359
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30	135.522.813.275	62.009.894.296

LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Tiền thu từ vốn góp từ lợi ích cổ đông thiểu số	31	-	60.000.000
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33	901.817.912.846	4.355.822.456.502
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(1.069.435.249.842)	(4.593.828.490.636)
Tiền trả cổ tức	36	-	(9.885.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	40	(167.617.336.996)	(237.955.919.134)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	42.041.518.901	36.650.785.164
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	70.902.406.310	34.251.621.146
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	112.943.925.211	70.902.406.310

CÁC GIAO DỊCH ĐẦU TƯ PHI TIỀN TỆ

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN

	2013 VND	2012 VND
Cần trừ các khoản vay với các khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư tài chính	526.761.158.335	-
Mua các khoản đầu tư tài chính chưa thanh toán	15.201.067.500	-
Chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho	176.471.770.848	-
Chuyển từ trả trước cho người bán sang cho vay ngắn hạn	35.000.000.000	-
Cần trừ lãi tiền gửi phải thu với các khoản phải trả do mua các khoản đầu tư tài chính	25.146.660.900	-
Cần trừ lãi vay phải trả với các khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư tài chính	17.517.069.445	-
Bán các khoản đầu tư tài chính cho các đơn vị khác chưa thu tiền	70.862.400.000	-
Chuyển từ hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư	19.489.795.112	-
Chuyển từ đầu tư dài hạn khác sang hàng tồn kho	5.396.326.000	-
Chuyển từ các khoản phải thu khác sang đầu tư dài hạn	59.416.780.000	200.000.000.000
Cần trừ các khoản cho vay với các khoản phải trả người bán do mua các khoản đầu tư tài chính	262.459.521.600	150.000.000.000

Ngày 19 tháng 03 năm 2014

Người lập:

Người duyệt:

Huỳnh Thị Nga
Kế toán trưởng

Đặng Hồng Anh
Chủ tịch

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		3.300.073.882.936	4.009.090.031.600
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	61.365.108.192	35.146.638.424
Tiền	111		56.365.108.192	29.146.638.424
Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000.000	6.000.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	11	447.321.043.500	652.727.112.619
Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		475.058.460.053	671.210.704.109
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	129		(27.737.416.553)	(18.483.591.490)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	5	416.227.355.221	451.036.491.259
Phải thu khách hàng	131		170.197.119.321	63.691.927.188
Trả trước cho người bán	132		43.846.130.615	121.406.873.818
Các khoản phải thu khác	135		238.834.570.285	302.588.155.253
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(36.650.465.000)	(36.650.465.000)
Hàng tồn kho	140	6	2.319.565.477.341	2.783.013.780.182
Hàng tồn kho	141		2.323.068.571.091	2.789.245.178.453
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(3.503.093.750)	(6.231.398.271)
Tài sản ngắn hạn khác	150		55.594.898.682	87.166.009.116
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		65.839.646	156.171.000
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.763.975.205	19.281.791.242
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	7	9.575.397.975	9.563.738.395
Tài sản ngắn hạn khác	158		41.189.685.856	58.164.308.479
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 240 + 250 + 260)	200		1.731.287.632.242	1.561.791.475.670
Tài sản cố định	220		7.202.080.986	9.824.726.722
Tài sản cố định hữu hình	221	8	3.932.698.795	6.218.377.584
Nguyên giá	222		14.868.874.386	15.450.489.995
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.936.175.591)	(9.232.112.411)
Tài sản cố định vô hình	227	9	1.003.727.743	1.340.694.690
Nguyên giá	228		3.554.528.880	3.554.528.880
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.550.801.137)	(2.213.834.190)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		2.265.654.448	2.265.654.448

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Bất động sản đầu tư	240	10	105.896.158.482	103.819.538.692
<i>Nguyên giá</i>	241		111.370.375.920	107.401.409.785
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(5.474.217.438)	(3.581.871.093)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	11	1.609.130.760.549	1.399.683.208.939
Đầu tư vào công ty con	251		1.093.068.033.609	345.016.359.596
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		97.380.857.143	472.010.557.151
Đầu tư dài hạn khác	258		557.519.398.477	660.691.644.217
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(138.837.528.680)	(78.035.352.025)
Tài sản dài hạn khác	260		9.058.632.225	48.464.001.317
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	5.800.155.826	26.967.992.843
Tài sản dài hạn khác	268		3.258.476.399	21.496.008.474
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		5.031.361.515.178	5.570.881.507.270

NGUỒN VỐN

NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		2.550.336.231.843	3.152.880.458.173
Nợ ngắn hạn	310		1.282.709.912.087	1.647.175.379.239
Vay và nợ ngắn hạn	311	13	385.669.372.000	432.602.700.000
Phải trả người bán	312	14	202.106.563.001	144.604.611.099
Người mua trả tiền trước	313	15	462.930.025.517	845.853.825.125
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	16	21.084.159.471	3.287.160.176
Phải trả người lao động	315		2.452.320.622	4.733.227.663
Chi phí phải trả	316	17	100.479.624.278	166.429.217.243
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	18	93.404.717.849	34.241.928.954
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	19	14.583.129.349	15.422.708.979
Vay và nợ dài hạn	330		1.267.626.319.756	1.505.705.078.934
Vay và nợ dài hạn	334	20	1.266.614.414.056	1.504.464.280.758
Doanh thu chưa thực hiện	338		1.011.905.700	1.240.798.176

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		2.481.025.283.335	2.418.001.049.097
Vốn chủ sở hữu	410	21	2.481.025.283.335	2.418.001.049.097
Vốn cổ phần	411	22	1.501.488.910.000	1.429.998.610.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		611.039.448.323	611.063.848.323
Quỹ đầu tư và phát triển	417	23	31.498.919.731	28.779.213.328
Quỹ dự phòng tài chính	418	23	47.403.217.419	44.683.511.016
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	23	14.566.229.306	14.566.229.306
Lợi nhuận chưa phân phối	420		275.028.558.556	288.909.637.124
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		5.031.361.515.178	5.570.881.507.270

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Ngoại tệ – USD	3.393.129	3.942.422

Ngày 19 tháng 03 năm 2014

Người lập:

Người duyệt:

Huỳnh Thị Nga
Kế toán trưởng

Đặng Hồng Anh
Chủ tịch

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mẫu B 02 – DN

	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
Tổng doanh thu	01	24	706.707.045.798	628.264.262.742
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	24	3.618.095.957	1.279.318.172
Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10		703.088.949.841	626.984.944.570
Giá vốn hàng bán	11	25	631.434.494.672	575.853.656.947
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		71.654.455.169	51.131.287.623
Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	357.149.117.595	406.859.115.894
Chi phí tài chính	22	27	220.268.171.998	272.117.652.119
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>133.850.504.328</i>	<i>195.272.892.039</i>
Chi phí bán hàng	24		50.244.354.124	22.215.956.315
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		61.012.131.963	59.846.455.341
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		97.278.914.679	103.810.339.742
Thu nhập khác	31	28	4.010.390.191	44.059.444.667
Chi phí khác	32	29	9.081.375.590	21.047.411.480
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		(5.070.985.399)	23.012.033.187
Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40)	50		92.207.929.280	126.822.372.929
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	26.439.788.640	36.165.492.842
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	30	-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		65.768.140.640	90.656.880.087

Ngày 19 tháng 03 năm 2014

Người lập:

Người duyệt:

Huỳnh Thị Nga
Kế toán trưởng

Đặng Hồng Anh
Chủ tịch

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN

	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		92.207.929.280	126.822.372.929
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		4.801.556.528	18.017.984.952
Các khoản dự phòng	03		70.056.001.718	8.647.289.987
Lỗi/(lãi) từ thanh lý tài sản cố định hữu hình	05		239.018.144	(27.824.806)
Lỗi từ thanh lý bất động sản đầu tư	05		2.289.362.181	-
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	05		(266.631.372.526)	(247.013.423.677)
Thu nhập lãi tiền gửi	05		(69.812.535.616)	(96.913.911.945)
Cổ tức	05		(5.007.921.000)	(8.376.881.714)
Chi phí lãi vay	06		133.850.504.328	195.272.892.039
Lỗi từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		(38.007.456.963)	(3.571.502.235)
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09		(356.444.867.607)	1.057.024.058.718
Biến động hàng tồn kho	10		550.628.228.196	(327.372.925.648)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(53.835.538.383)	32.234.436.504
Biến động chi phí trả trước	12		21.258.168.371	(8.179.804.442)
			123.598.533.614	750.134.262.897
Tiền lãi vay đã trả	13		(119.674.757.020)	(220.118.295.356)
Thuế thu nhập đã nộp	14		(15.733.028.694)	(544.854.666)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	15		(3.583.486.032)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20		(15.392.738.132)	529.471.112.875

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN

	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(19.000.000)	(10.094.317.255)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22		11.240.451.307	45.191.636
Tiền chi cho các đơn vị khác vay	23		(87.294.775.000)	(834.133.383.221)
Tiền thu hồi các khoản cho vay từ đơn vị khác	24		28.844.072.768	1.015.268.896.054
Tiền chi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	25		(250.682.950.000)	(192.191.960.000)
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	26		104.965.460.669	488.516.904.000
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27		50.580.123.821	86.505.782.757
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(142.366.616.435)	553.917.113.971
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		929.343.718.028	2.560.555.086.107
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(745.365.893.693)	(3.635.837.370.241)
Tiền trả cổ tức	36		-	(34.880.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		183.977.824.335	(1.075.317.164.134)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		26.218.469.768	8.071.062.712
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		35.146.638.424	27.075.575.712
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	70	4	61.365.108.192	35.146.638.424

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN

CÁC GIAO DỊCH PHI TIỀN TỆ

	2013 VND	2012 VND
Chuyển từ các khoản phải thu khác sang đầu tư dài hạn	59.416.780.000	200.000.000.000
Cần trừ các khoản cho vay với các khoản phải trả người bán do mua các khoản đầu tư tài chính	284.199.521.600	150.000.000.000
Cần trừ các khoản vay với các khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư tài chính	586.761.158.335	-
Mua các khoản đầu tư tài chính chưa thanh toán	134.567.585.833	-
Chi phí lãi vay được vốn hóa vào hàng tồn kho	97.377.774.967	-
Chuyển từ trả trước cho người bán sang vay ngắn hạn	35.000.000.000	-
Cần trừ trả trước cho người bán với các khoản phải trả do mua các khoản đầu tư tài chính	32.440.000.000	-
Cần trừ lãi tiền gửi phải thu với các khoản phải trả do mua các khoản đầu tư tài chính	26.306.127.567	-
Cần trừ lãi vay phải trả với các khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư tài chính	17.517.069.445	-
Bán các khoản đầu tư tài chính cho các đơn vị khác chưa thu tiền	70.862.400.000	-
Chuyển từ hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư	19.489.795.112	-
Chuyển từ đầu tư dài hạn khác sang hàng tồn kho	5.396.326.000	-

Ngày 19 tháng 03 năm 2014

Người lập:

Người duyệt:

Huỳnh Thị Nga
Kế toán trưởng

Đặng Hồng Anh
Chủ tịch