

## DANH MỤC TÀI LIỆU ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2013

| STT | NỘI DUNG  |
|-----|---|
| 1   | Nội dung và chương trình đại hội cổ đông                                |
| 2   | Quy định về quy chế làm việc và thể lệ biểu quyết                       |
| 3   | Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2012 và định hướng năm 2013 |
| 4   | Báo cáo tổng kết hoạt động năm 2012 và định hướng hoạt động năm 2013    |
| 5   | Báo cáo Ban kiểm soát   |
| 6   | Tờ trình Phân phối lợi nhuận  |
| 7   | Tờ trình bổ sung, sửa đổi một số điều trong Điều lệ Công ty             |
| 8   | Tờ trình chấp thuận thành viên Hội đồng quản trị thay thế               |
| 9   | Tờ trình lựa chọn Công ty kiểm toán                                     |
| 10  | Tờ trình Thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát                     |
| 11  | Báo cáo Tài Chính năm 2012- đã kiểm toán                                |

## NỘI DUNG VÀ CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2013

| STT | Công việc  | Thời gian     | Ghi chú |
|-----|--|---------------|---------|
| 1   | - Đón khách và đăng ký cổ đông<br>- Văn nghệ   | 7h30 – 8h00   |         |
| 2   | <b>Nghi thức khai mạc Đại hội</b>  | 8h00 – 8h20   |         |
|     | - Khai mạc, giới thiệu đại biểu  |               |         |
|     | - Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông   |               |         |
|     | - Giới thiệu chủ tọa, thư ký   |               |         |
| 3   | <b>Thông qua kết quả bầu lại Chủ tịch và P. CT HĐQT</b>                              | 8h20 – 8h30   |         |
| 4   | <b>Thông qua qui chế làm việc và Bầu ban kiểm phiếu</b>                              | 8h30 – 8h40   |         |
|     | - Đại hội biểu quyết thông qua Qui chế làm việc và hình thức biểu quyết tại Đại Hội. |               |         |
|     | - Giới thiệu Ban kiểm phiếu  |               |         |
| 5   | <b>Nội dung chương trình nghị sự</b>   | 8h40 – 9h45   |         |
|     | - Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2012 và định hướng năm 2013                         |               |         |
|     | - Báo cáo kết quả hoạt động năm 2012 và định hướng hoạt động năm 2013                |               |         |
|     | - Báo cáo của Ban kiểm soát  |               |         |
|     | - Tờ trình Phân phối lợi nhuận năm 2012  |               |         |
|     | - Tờ trình Bổ sung, sửa đổi một số điều trong Điều lệ Công ty                        |               |         |
|     | - Tờ trình Chấp thuận thành viên Hội đồng quản trị thay thế                          |               |         |
|     | - Tờ trình lựa chọn công ty kiểm toán  |               |         |
|     | - Tờ trình Thù lao cho HĐQT, BKS   |               |         |
| 6   | <b>Thảo luận</b>   | 9h45 – 10h30  |         |
| 7   | <b>Biểu quyết thông qua các vấn đề trình Đại Hội</b>                                 | 10h30 – 10h45 |         |
| 8   | <b>Ra mắt HĐQT mới</b>   | 10h45 – 11h00 |         |
| 9   | <b>Giải lao – Xổ số</b>  | 11h00 – 11h10 |         |
| 10  | <b>Thông qua Biên bản đại hội</b>  | 11h10 – 11h20 |         |
| 11  | <b>Thông qua Nghị quyết đại hội</b>  | 11h20 – 11h30 |         |
| 12  | <b>Bế mạc</b>  | 11h30         |         |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 04 năm 2013

**QUY ĐỊNH VỀ QUY CHẾ LÀM VIỆC VÀ THỂ LỆ BIỂU QUYẾT  
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2013  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SAIGON CO.OP**

1. Đại hội đồng cổ đông do Chủ tọa đoàn điều khiển gồm 5 người là thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, cổ đông sáng lập. Chủ tịch Hội đồng quản trị là Chủ tọa Đại hội đồng cổ đông.
2. Thư ký Đại hội do Chủ tọa đoàn giới thiệu gồm 2 người.
3. Các đại biểu tham gia Đại hội phải tuân theo sự điều khiển của Chủ tọa, tạo điều kiện cho Đại hội diễn ra một cách thuận lợi, nhanh chóng, hợp lệ. Chủ tọa và Thư ký Đại hội có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để điều khiển Đại hội một cách hợp lý, có trật tự theo đúng chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp.
4. Tất cả cổ đông có quyền phát biểu ý kiến, chất vấn Chủ tọa đoàn về những vấn đề được trình bày trong Đại Hội, Chủ tọa đoàn có nhiệm vụ giải đáp các ý kiến của cổ đông nêu ra.
5. Người triệu tập Đại hội có quyền:
  - Yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh khác.
  - Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp, đưa những người không tuân thủ quyền điều hành của Chủ tọa, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh ra khỏi cuộc họp Đại hội.
6. Mọi nghị quyết, quyết định của Đại Hội đều phải được biểu quyết công khai và trực tiếp.
7. Các nghị quyết, quyết định của Đại hội sẽ được thông qua khi có từ 65% trở lên tổng số phiếu bầu các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội. Riêng thông qua việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ Công ty khi có từ 75% trở lên tổng số phiếu bầu các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội.

8. Mỗi cổ đông có số biểu quyết được tính bằng tổng số cổ phần mà người đó sở hữu và đại diện sở hữu.
9. Thẻ lệ biểu quyết:
- Khi đăng ký cổ đông tham dự Đại hội, Công ty sẽ cấp cho mỗi cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền có quyền biểu quyết một Thẻ biểu quyết. Trên mỗi Thẻ biểu quyết có ghi mã số cổ đông, tên cổ đông và tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông đó.
  - Cổ đông sẽ thực hiện quyền biểu quyết bằng cách giơ Thẻ biểu quyết “Đồng ý”, “Không đồng ý”, “Có ý kiến khác” tương ứng với từng quyết định hoặc từng nghị quyết tại Đại hội.
  - Việc biểu quyết tại Đại hội được tiến hành bằng cách đếm tại chỗ. Ban kiểm phiếu có 3 người do Đại hội bầu sẽ trực tiếp đếm việc biểu quyết theo từng quyết định hoặc nghị quyết tại Đại hội. Kết quả kiểm phiếu được Trưởng ban kiểm phiếu công bố ngay trước khi bế mạc Đại hội.
10. Trong trường hợp có ý kiến thắc mắc về kết quả biểu quyết, Chủ tọa sẽ xem xét và quyết định ngay tại Đại hội.

Hội đồng Quản trị trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Trân trọng.

**Nơi nhận:**

- Cổ đông
- Lưu VP.HĐQT

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH  
NGUYỄN THỊ HẠNH  
(đã ký)

TP. Hồ Chí Minh, ngày 2 tháng 4 năm 2013.

## **BÁO CÁO**

### **HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2012**

### **VÀ ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2013**

\*\*\*\*\*

Kính thưa Quý vị cổ đông, thay mặt Hội đồng quản trị, tôi xin báo cáo Hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Saigon Co.op (SCID) năm 2012 và định hướng hoạt động năm 2013 như sau:

#### **TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2012**

Năm 2012 tình hình kinh tế vĩ mô vẫn còn nhiều diễn biến phức tạp. Thị trường chứng khoán Việt Nam hoạt động cầm chừng chưa trở thành kênh huy động vốn cho các doanh nghiệp. Lãi suất ngân hàng vẫn đứng ở mức cao. Thị trường bất động sản bị đóng băng và đối mặt với rất nhiều khó khăn đến mức các cơ quan hữu quan phải tính toán các giải pháp để giải cứu cho thị trường này. Bên cạnh đó các tập đoàn bán lẻ nước ngoài đang tận dụng tối đa nguồn lực tài chính mạnh mẽ của mình cùng với dòng tiền huy động từ nước ngoài với lãi suất thấp đẩy mạnh cạnh tranh với các doanh nghiệp trong nước về giá mặt bằng để khẩn trương mở rộng mạng lưới. Ngoài ra, việc thay đổi chính sách của Nhà nước chuyển từ cho thuê đất sang giao đất nộp tiền một lần theo giá thị trường đối với các dự án thương mại đã tạo áp lực về vốn đầu tư rất lớn khi triển khai dự án. Các công ty bất động sản không muốn đầu tư cho thuê mà tìm cách sang nhượng, bán tài sản thu tiền một lần để giải quyết thanh khoản với ngân hàng. Tất cả đã khiến cho công tác tìm kiếm mặt bằng và phát triển mạng lưới của SCID gặp phải rất nhiều áp lực.

Từ bối cảnh chung đó, năm qua Hội đồng quản trị đã tập trung chỉ đạo công ty thực hiện một số công tác trọng tâm sau:

#### **I/ NHỮNG KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC:**

Hội đồng quản trị đã thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Trước những thách thức lớn về tình hình bất ổn của môi trường kinh tế vĩ mô ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động bất động sản, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo và cùng với Ban tổng giám đốc quyết liệt triển khai nhiều giải pháp, cân trọng với các phương án đồng bộ.

Hội đồng quản trị tiếp tục quan tâm sâu sát việc chuẩn hóa quy trình và mô hình đầu tư dự án. Các quyết định đầu tư được xem xét một cách chặt chẽ, thận trọng nhưng không làm mất cơ hội kinh doanh. Điều này giúp công tác mạng lưới vẫn bảo đảm tiếp tục được mở rộng trong tình hình khó khăn. Trong năm đã hoàn tất xây dựng và đưa vào khai

trương 07 Co.opmart đồng thời có nhiều dự án chuẩn bị khởi công gói đầu cho các năm kế tiếp.

Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị tiếp tục chỉ đạo triển khai một số dự án trọng điểm cho những mô hình kinh doanh bán lẻ mới. Sau nhiều nỗ lực tích cực thực hiện tất các thủ tục pháp lý – hành chính liên quan, SCID đã nhận được Giấy phép xây dựng và làm Lễ khởi công dự án khu phức hợp thương mại Tân Phong vào ngày 16/03/2012. Dự án Trung tâm thương mại Cần Thơ cũng đã được khởi công xây dựng và dự kiến đưa vào khai thác cuối năm 2013 đầu năm 2014.

Tuy phải đối diện với rất nhiều áp lực căng thẳng của thị trường vốn và sức ép của lãi suất, Hội đồng quản trị chỉ đạo Ban tổng giám đốc và các bộ phận tiếp tục tranh thủ tối đa sự chỉ đạo, giúp đỡ và tạo điều kiện của lãnh đạo thành phố và các địa phương để cố gắng tìm kiếm mặt bằng, tận dụng các cơ hội, tăng cường khai thác quản lý và sử dụng có hiệu quả các nguồn vốn, triệt để tiết giảm chi phí, chủ động cân đối vốn để bảo đảm có đủ nguồn vốn đáp ứng nhu cầu đầu tư phát triển và nâng cao hiệu quả của SCID.

Hội đồng quản trị đã quan tâm theo dõi và đôn đốc việc thực hiện các thủ tục để xin phép phát hành 255 tỷ đồng theo tinh thần Nghị quyết của Đại hội cổ đông. Đến nay Công ty đã nhận được giấy phép phát hành của Ủy ban chứng khoán Nhà nước và đã thông báo đến các cổ đông.

### **Hoạt động thường xuyên của Hội đồng quản trị:**

Trong năm qua, Hội đồng quản trị đã thường xuyên họp và hội ý để giải quyết kịp thời các vấn đề quan trọng. Các cuộc họp nhằm đưa ra những quyết định phát triển mang tính chiến lược của SCID, để đảm bảo thực hiện đúng và đầy đủ những vấn đề quan trọng đã được thống nhất thông qua trong Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Hội đồng quản trị luôn quan tâm, chỉ đạo bám sát giải quyết các vấn đề việc mở rộng mạng lưới bao gồm các phương án tìm kiếm, khảo sát mặt bằng, tính toán suất đầu tư và phê duyệt các dự án đầu tư. Hội đồng quản trị cũng đã trực tiếp tham gia cùng Ban tổng giám đốc đi thực tế khảo sát mặt bằng, thương lượng, đàm phán với các đối tác trong và ngoài nước về các dự án trọng điểm và tham gia tìm kiếm đối tác và các nguồn vốn vay cho các dự án đầu tư.

Thù lao chi trả cho các thành viên Hội đồng quản trị trong năm như sau:

- Chủ tịch Hội đồng quản trị: 6.000.000 VND/tháng
- Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị: 4.000.000 VND/tháng
- Thành viên Hội đồng quản trị: 3.000.000 VND/tháng

### **II/ MỘT SỐ VẤN ĐỀ CẦN QUAN TÂM:**

Tuy có nhiều nỗ lực trong công tác phát triển mạng lưới nhưng do nhiều nguyên nhân khách quan trước tình hình đóng băng của thị trường bất động sản, sự phát sinh một số

thay đổi trong chính sách giao thuê đất của Nhà nước, các qui định mới về thủ tục pháp lý cùng với những hạn chế chủ quan trong công tác chỉ đạo và phối hợp trong việc phản ứng nhanh và linh hoạt với những biến động của thị trường dẫn đến phải điều chỉnh giảm chỉ tiêu phát triển mạng lưới.

Việc triển khai các dự án qui mô lớn vẫn còn chậm tiến độ và chưa đạt được như mong đợi. Công ty chưa tìm được nhiều đối tác uy tín, có khả năng, tiềm lực mạnh và mong muốn đầu tư lâu dài tại Việt Nam. Năng lực triển khai các dự án qui mô lớn của công ty còn hạn chế.

### **III/ TÌNH HÌNH VỐN CỔ PHẦN VÀ CỔ ĐÔNG:**

#### **1/ Vốn cổ phần :**

Đơn vị tính: **triệu đồng**

| CỔ ĐÔNG/ DIỄN GIẢI                          | Đến 31/12/2012 | Đến 31/3/2013  |
|---|----------------|----------------|
| 1. SAIGONCO.OP, gồm:                        | <b>630.853</b> | <b>630.853</b> |
| ▪ Tài sản                                   | 214.569        | 214.569        |
| ▪ Phần vốn góp trong các công ty liên doanh | 82.236         | 82.236         |
| ▪ Tiền mặt                                  | 334.048        | 334.048        |
| 2. HTX TOÀN TÂM                             | <b>5.000</b>   | <b>5.000</b>   |
| 3. Bà NGUYỄN KIM DUNG                       | <b>150</b>     | <b>150</b>     |
| 4. CỔ ĐÔNG CÁ NHÂN                          | <b>108.919</b> | <b>108.919</b> |
| 5. ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC                       | -              | -              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>744.922</b> | <b>744.922</b> |

#### **2/ Cổ đông:**

Công ty thành lập với 03 cổ đông sáng lập: Saigon Co.op, HTX Toàn Tâm và Bà Nguyễn Kim Dung.

Tính đến thời điểm chốt danh sách cổ đông để tiến hành Đại hội cổ đông ngày 01/4/2013 Công ty có 3.378 cổ đông.

### **PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2013**

Dự báo năm 2013 tình hình thị trường bất động sản và chứng khoán sẽ vẫn còn tiếp tục gặp nhiều khó khăn. Khả năng hồi phục của nền kinh tế vẫn còn rất yếu. Hoạt động đầu tư, phát triển các dự án vẫn chưa có dấu hiệu khởi sắc. Các nhà đầu tư nước ngoài với những lợi thế về vốn, công nghệ sẽ tận dụng cơ hội này để tìm cách mua bán, chuyển

nhượng các dự án theo hướng có lợi cho mình. Các doanh nghiệp trong nước trở nên yếu thế hơn trong tương quan lực lượng khi làm việc, đàm phán với các đối tác lớn của nước ngoài. Những gánh nặng tâm lý từ những mất mát trong quá khứ vẫn ám ảnh và chi phối đến các quyết định đầu tư trên thị trường. Họ sẽ đầu tư với tâm lý rất thận trọng.

Bên cạnh đó, có khả năng nhiều dự án bất động sản đã cơ bản hoàn thành hoặc còn đang dở dang sẽ được các chủ đầu tư chào bán, chuyển nhượng nhằm thu hồi vốn để có nguồn thanh toán cho ngân hàng khi đáo hạn vốn vay. Điều này chắc chắn sẽ tạo ra một áp lực rất lớn về nhu cầu vốn cho đầu tư phát triển các dự án nhưng đồng thời cũng là cơ hội cho những doanh nghiệp có tiềm lực về vốn trong việc nhận chuyển nhượng, mua lại các dự án.

Trước tình hình đó, bên cạnh việc tiếp tục triển khai các dự án bất động sản thương mại theo yêu cầu mở rộng mạng lưới siêu thị, đại siêu thị của Saigon Co.op, Hội đồng quản trị sẽ chỉ đạo Công ty tập trung vào một số nhiệm vụ trọng tâm sau đây:

1. Tiếp tục theo dõi chặt chẽ tình hình kinh tế vĩ mô và các chính sách của Nhà nước cùng với diễn biến của thị trường bất động sản, chúng khoán và hoạt động đầu tư trên lĩnh vực phân phối bán lẻ để cân nhắc lựa chọn hướng đầu tư và các giải pháp phù hợp nhằm tiếp tục triển khai các dự án một cách hiệu quả.
2. Khẩn trương hoàn tất công tác xây dựng, nhanh chóng hình thành concept kinh doanh và mô hình hoạt động, tích cực mời gọi các đối tác chiến lược, chuẩn bị đầy đủ nguồn nhân lực để bảo đảm khai trương và đưa vào hoạt động mô hình kinh doanh mới Trung tâm thương mại tại Cần Thơ.
3. Nghiên cứu cẩn trọng quyết định đầu tư vốn để nhận chuyển nhượng, mua lại một số tòa nhà thương mại, một số dự án đầu tư đang triển khai từ các đối tác để đưa vào khai thác tại các địa bàn trọng điểm như Hà Nội, TP.HCM và một số công ty có dự án bất động sản thương mại tốt.
4. Tập trung đẩy nhanh tiến độ đàm phán để hoàn tất Hợp đồng liên doanh triển khai dự án Khu phức hợp thương mại – dịch vụ - nhà ở An Phú. Tích cực tìm kiếm đối tác để thúc đẩy các dự án khu Trung tâm thương mại, Khu phức hợp quan trọng khác.
5. Chủ động xây dựng các giải pháp phù hợp bảo đảm đáp ứng đủ nguồn vốn cho nhu cầu đầu tư các dự án trong năm 2013. Cân nhắc để lựa chọn và quyết định tỷ trọng vốn nắm giữ tại các dự án một cách hợp lý. Đồng thời tích cực chuẩn bị đầy đủ các điều kiện cần thiết cùng với các phương án khả thi để tạo nguồn vốn cho nhu cầu đầu tư phát triển trong những năm tiếp theo.
6. Phấn đấu khai trương và đưa vào hoạt động 08 siêu thị Co.opMart. Lợi nhuận trước thuế đạt 130 tỷ.

Kính thưa quý vị cổ đông Công ty,



Năm 2012 đã kết thúc. Mặc dù đã đạt được những kết quả tích cực nhưng vẫn còn một số hạn chế cần được quan tâm lưu ý khắc phục. Chúng tôi hy vọng với sự quyết tâm và nỗ lực hết mình của toàn thể đội ngũ CBNV, cùng với sự đồng tình và hỗ trợ của quý cổ đông, Công ty SCID sẽ vượt qua các khó khăn và thử thách để hoàn thành các định hướng và chỉ tiêu mà Đại hội đồng cổ đông đã thông qua.

Kính chúc Quý cổ đông nhiều sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Trân trọng kính chào.

**Nơi nhận:**

- Đại hội đồng cổ đông;
- Ban TGD, Ban KS;
- Website Công ty;
- Các Phòng, ban;
- Lưu VT, Thư ký HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH  
NGUYỄN THỊ HẠNH  
(đã ký)

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 2 tháng 4 năm 2013.*

## **BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG NĂM 2012 VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2013**

-----

### **PHẦN I: TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG NĂM 2012**

#### **I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH NĂM 2012 :**

Năm 2012 – tiếp tục khó khăn hơn hẳn các năm trước đây. Kinh tế thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp tác động đến Việt Nam. Thị trường bất động sản và thị trường chứng khoán vẫn chưa có gì khởi sắc, thiếu sự ổn định ảnh hưởng đến niềm tin của nhà đầu tư và cổ đông; Sự cạnh tranh gay gắt trên lĩnh vực bán lẻ, môi trường kinh doanh chưa tốt, chưa tạo ra cơ hội công bằng, bình đẳng và cạnh tranh cho doanh nghiệp,... ảnh hưởng lớn việc triển khai các dự án (DA). Và SCID tiếp tục phải đối đầu với bài toán vốn, tìm kiếm mặt bằng tốt cho phát triển bất động sản thương mại.

Trong điều kiện đó, lãnh đạo TP.HCM và một số tỉnh đã có những biện pháp tháo gỡ như cho Saigon Co.op và SCID thuê đất trả tiền hàng năm đối với các DA siêu thị Co.opmart tham gia bình ổn thị trường, giải quyết tích cực các vướng mắc về thủ tục pháp lý các DA của SCID; HĐQT định hướng rõ mục tiêu phát triển của SCID và có những quyết định đầu tư đúng đắn, kịp thời ... đã tác động tích cực đến hiệu quả hoạt động của công ty; Đội ngũ CBNV SCID toàn tâm toàn ý, đoàn kết thống nhất cùng thực hiện mục tiêu chung và môi trường làm việc thân ái, thuận lợi đã giúp SCID hoàn thành nhiệm vụ Đại hội đồng cổ đông 2012 giao phó.

#### **II. CÁC GIẢI PHÁP ĐÃ THỰC HIỆN NĂM 2012:**

- 1) Xác định rõ định hướng kinh doanh SCID: tách chức năng kinh doanh bất động sản (BDS) thuộc về SCID và kinh doanh bán lẻ thuộc về Saigon Co.op: Thành lập các Công ty TNHH 1 TV SCID – Hòa Bình, Miền Bắc để đầu tư các dự án (DA) theo khu vực.
- 2) Xây dựng kế hoạch khởi công và khai trương các DA năm 2012 - 2013. Thường xuyên kiểm tra và cập nhật tiến độ các DA. Thực hiện đúng chủ trương

“Điều chỉnh định mức đầu tư các DA Co.opmart”, Quy trình về PTML, đấu thầu - chỉ định thầu các dự án” của HĐQT và BTGD.

- 3) Lập kế hoạch (KH) tài chính, chi tiêu ngân sách cụ thể, đảm bảo tiến độ giải ngân vốn cho các Cty trực thuộc và đầu tư vào các DA. Phối hợp Saigon Co.op phân tích, xây dựng giải pháp đối với bài toán hiệu quả đầu tư của từng DA.
- 4) Tập trung chuẩn bị nguồn vốn đầu tư, tháo gỡ những vướng mắc các DA Tân Phong, An Phú, 102 NKKN, Công Quỳnh, Thắng lợi, Foodcosa, Huỳnh Tấn Phát (Q.7), Tô Ngọc Vân (Thủ Đức),...Tranh thủ sự ủng hộ của UBND/TP và các Tỉnh cho phép thuê đất các dự án đất công phục vụ cho phát triển mạng lưới Co.opmart.
- 5) Cải tiến website và cập nhật thường xuyên để kết nối thông tin với đối tác, cổ đông và nhà đầu tư, tuân thủ các quy định của UBCKNN, ổn định cơ cấu tổ chức bộ máy, đảm bảo tính công khai minh bạch của một Công ty CP đại chúng. Bổ sung nhân sự phòng Tài chính, Phòng Kinh doanh – tiếp thị; có chính sách sử dụng tốt nguồn nhân lực, bố trí đúng người, đúng việc để SCID đáp ứng được nhu cầu, nhiệm vụ mới của công ty.
- 6) Tăng cường mối quan hệ với lãnh đạo các địa phương và các đối tác đặc biệt là các nhà đầu tư bất động sản chiến lược để tìm kiếm chọn lọc các mặt bằng đầu tư hiệu quả. Thực hiện đúng quy trình phối hợp giữa Saigon Co.op và SCID về đầu tư và xây dựng siêu thị Co.opmart, áp dụng có hiệu quả quy trình quản lý trong việc phát triển mạng lưới – Phát triển dự án.
- 7) Tổ chức các đợt khảo sát thị trường, khảo sát các TTTM chuẩn bị Concept mô hình kinh doanh mới và áp dụng thí điểm tại TTTM Cần Thơ.
- 8) Tổ chức các phong trào thi đua hoàn thành mục tiêu chất lượng, phát huy vai trò chủ lực của 2 đoàn thể (Công Đoàn và Đoàn thanh niên) thực hiện tốt cam kết thực hiện theo tinh thần thương hiệu mới. Tiếp tục vận động CBNV công ty và các Công ty trực thuộc tự nguyện trích 1% lương/ tháng đóng góp “Vì cộng đồng”, vận động cổ đông, khách hàng, đối tác tự nguyện hưởng ứng tham gia các chương trình Xã hội – từ thiện của Saigon Co.op và Công ty.

### **III. KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2012:**

#### **1 Nhiệm vụ trọng tâm:**

- Xây dựng và hoàn thiện, đưa vào hoạt động 07 siêu thị Co.opmart (04 TP: Cần Giờ, Phan Văn Trị, Hòa Bình, Hòa Hảo; 03 Tỉnh: Hải Phòng, Trà Vinh, Cà

Mau), nâng tổng số siêu thị Co.opmart lên 60 và đến thời điểm T3/2013 là 61 siêu thị.

- Lợi nhuận sau thuế đạt 150 tỷ đồng, đạt 100,53% so KH, đề xuất HĐQT và ĐHCĐ phê duyệt mức chia cổ tức 2012 là 15%/ vốn CP.
- Chuẩn bị 09 dự án siêu thị Co.opmart khả thi cho Kế hoạch 2013 (Nha Trang, Thanh Hóa, Bình Triệu, Vĩnh Lộc B, Hiệp Thành Q.12, Trảng Bàng, Rạch Giá, Ngã 7 Hậu Giang, Đỗ Văn Dậy - Hóc Môn). Hoàn tất các thủ tục thuê đất, thẩm định giá và xin GCNQSDĐ.
- DA Tân Phong Q7 đã khởi công TTTM, đã mời gọi các đối tác thuê mặt bằng trên 20% diện tích sàn thuê TTTM, dự kiến trước Tết nguyên đán 2015 sẽ chính thức đi vào hoạt động.
- DA An Phú Q2 đã nâng tỷ lệ đền bù giải tỏa, giải phóng mặt bằng lên 96,3%, ký kết ghi nhớ hợp tác đầu tư khu phức hợp Nhà ở TTTM - khách sạn và văn phòng với Tập đoàn Mapletree (Singapore)
- DA TTTM Cần Thơ: quản lý thi công xây dựng, dự kiến trước Tết nguyên đán 2014 sẽ đưa vào hoạt động toàn bộ trung tâm, tiến hành đàm phán và ký kết hợp đồng cho thuê được 26% trên tổng diện tích sàn cho thuê. Chuẩn bị xong Concept cơ bản chuẩn bị trình HĐQT và BTGD.
- DA 102 NKKN đã giải quyết xong các khó khăn về thủ tục pháp lý, đang xin GCNQSDĐ cho SCID và tiếp tục xin phép quy hoạch xây dựng khu phức hợp khách sạn, văn phòng, TTTM.
- Thực hiện tốt kế hoạch sửa chữa, bảo trì, bảo hành 50 Co.opmart theo phê duyệt của HĐQT.
- UBCKNN đã chấp thuận cho phép SCID phát hành thêm 255 tỷ đồng để đáp ứng nhu cầu vốn đầu tư.

## **2. Các số liệu về kết quả kinh doanh:**

### **a/ Vốn và nguồn vốn: (ĐVT: tỷ đồng)**

|                                     | <b>31/12/2009</b> | <b>31/12/2010</b> | <b>31/12/2011</b> | <b>31/12/2012</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Tổng nguồn vốn                      | 1.093,9           | 1.228,3           | 2.212,8           | 2.098,9           |
| -Vốn chủ sở hữu                     | 817,3             | 818,9             | 1.667,8           | 1.661,6           |
| +Vốn đầu tư của chủ sở hữu          | 744,9             | 744,9             | 744,9             | 744,9             |
| + Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 69,1              | 67,8              | 913,2             | 150,9             |
| + Quỹ dự phòng tài chính            | 3,2               | 6,3               | 9,7               | 11,7              |
| + Quỹ đầu tư phát triển SXKD        |                   |                   |                   | 754,1             |
| -Nợ phải trả                        | 276,6             | 409,4             | 545               | 437,3             |

|                           |       |       |       |       |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Trong đó :                |       |       |       |       |
| + Vay ngắn hạn            | 41,7  | 120,6 | 43,0  | 51,4  |
| + Vay dài hạn             | 117,1 | 95,7  | 72,7  | 48,8  |
| + Các khoản phải trả khác | 117,8 | 193,1 | 429,3 | 337,1 |

**b/ Sử dụng vốn :**

Đơn vị tính: triệu đồng

| SỬ DỤNG VỐN   | 31/12/<br>2009 | 31/12/<br>2010 | 31/12/<br>2011 | 31/12/<br>2012 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Tổng vốn  | 1.093,9        | 1.228,<br>4    | 2.212,8        | 2.098,9        |
| Bao gồm đầu tư :  |                |                |                |                |
| 1.Góp vốn vào các siêu thị Co.opmart  | 403,6          | 454            | 546,7          | 587,7          |
| 2. Đầu tư vào Dự án Tân Phong   | 135,4          | 135,4          | 754,1          | 754,1          |
| 3. Đầu tư vào Dự án An Phú  | 304,8          | 429,2          | 440,3          | 445,8          |
| 3. Đầu tư vào các DA (102 NKKN, 253 ĐBP, 188 HG, Hòa Hảo, Hải Phòng, Vĩnh Phúc...): | 77             | 89,9           | 106,2          | 197,7          |
| 4. Vốn lưu động   | 173,1          | 119,9          | 365,5          | 113,6          |

**c/ Công ty SCID đã đầu tư :**

|   | 31/12/2009 | 31/12/2010 | 31/12/2011 | 31/12/2012 |
|---|------------|------------|------------|------------|
| Tổng số công ty con                             | 54         | 61         | 64         | 64         |
| Trong đó  |            |            |            |            |
| <i>Công ty 49/51</i>                            | 42         | 49         | 62         | 61         |
| <i>Công ty SCID liên doanh với đối tác khác</i> | 12         | 12         | 2          | 3          |

#### **d/ Doanh thu và lợi nhuận :**

|   | <b>2009</b> | <b>2010</b> | <b>2011</b> | <b>2012</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Tổng doanh thu (tỷ đồng)                | 111,21      | 129,08      | 1.314,20    | 255,57      |
| Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)            | 68,2        | 67,14       | 922,33      | 150,89      |
| Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/vốn cổ phần    | 9,16%       | 9,01%       | 123,82%     | 20,26%      |
| Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu | 8,34%       | 8,18%       | 55,30%      | 9,08%       |

#### **e/ Khen thưởng năm 2012:**

- Bằng khen Thủ tướng Chính phủ cho tập thể SCID.
- Danh hiệu thi đua xuất sắc cho tập thể SCID.
- Chi bộ “Trong sạch – vững mạnh”.
- Đoàn Thanh niên xuất sắc.
- Công Đoàn “Vững mạnh – xuất sắc”.

#### **IV. NHẬN XÉT CHUNG:**

Nhìn chung, trong năm 2012, bằng sự nỗ lực của toàn thể CBNV, SCID đã đạt được những kết quả khả quan, đúng với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên về chỉ tiêu lợi nhuận kinh doanh, đưa 7 siêu thị CM vào hoạt động, bắt đầu triển khai thực hiện chủ trương tách BDS về SCID và bán lẻ về SGC; nguyên nhân đạt được chủ yếu là do HĐQT, BTGD đã có những chủ trương, biện pháp hiệu quả chỉ đạo kịp thời và tập thể CBNV công ty luôn cam kết thực hiện đúng tinh thần của thương hiệu mới để nâng cao trách nhiệm với công việc,...

Bên cạnh đó còn có những hạn chế như công tác đền bù GPMB DA An Phú chưa đạt được kết quả mong muốn; việc tổ chức phát hành thêm cổ phiếu huy động 255 tỷ đồng phục vụ công tác đầu tư DA còn chậm chưa triển khai được; một số vướng mắc của các DA 175 Hòa Bình, Tô Ngọc Vân (Thủ Đức) chậm giải quyết việc thương lượng giảm giá thuê của đối tác; nguyên nhân khách quan là do các chính sách, các quy định của cơ quan Nhà nước thay đổi liên tục nhưng về chủ quan thì

trong từng vụ việc trách nhiệm cá nhân vẫn chưa thể hiện tốt và việc phối hợp giữa các phòng ban có liên quan của công ty vẫn chưa được đồng bộ.

## **PHẦN II : ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2013**

### **I/ DỰ BÁO TÌNH HÌNH KINH TẾ THỊ TRƯỜNG NĂM 2013:**

- Năm 2013, dự báo tình hình kinh tế 2013 sẽ càng khó khăn hơn năm 2012, chúng ta sẽ tiếp tục đương đầu với những thách thức mới: hầu hết các nguồn lực đều chững lại hoặc giảm sút, kinh tế vĩ mô chưa ổn định và cũng chưa có tín hiệu dự báo cho sự phát triển tốt hơn, thị trường bán lẻ đầy cạnh tranh và sút giảm sức mua, trước bối cảnh Chính phủ, các Bộ ngành và lãnh đạo Tp.HCM hiện đang tìm kiếm các giải pháp xử lý hàng tồn kho và nợ xấu bất động sản, các doanh nghiệp phải chấp nhận giá bán, thậm chí “bán lỗ để cắt lỗ” để giải quyết hàng tồn kho và nợ xấu,... tình hình này đã tạo nhiều sức ép và rủi ro cho doanh nghiệp; ảnh hưởng lớn đến bài toán vốn đầu tư các DA của công ty.
- Chúng ta trông đợi Nhà nước có những chủ trương chính sách mới tháo gỡ những khó khăn của nền kinh tế trong đó có thị trường BĐS.
- Các tập đoàn bán lẻ mới của nước ngoài, có thương hiệu, đã và đang hoạt động trong nước tiếp tục đẩy mạnh đầu tư tại thị trường Việt Nam, đặc biệt tại TP. HCM; tìm mọi cách gia tăng chiếm lĩnh thị phần. SCID gặp nhiều khó khăn trong công tác phát triển mạng lưới và áp lực từ cổ đông, phải tiếp tục khắc phục những khó khăn về nguồn tài chính cho các DA lớn, về giá giao thuê đất các DA theo sát giá thị trường, thủ tục pháp lý về đầu tư và triển khai DA vẫn còn bất cập, chồng chéo,...

### **II/ MỤC TIÊU:**

1. Cùng với Saigon Co.op thực hiện có hiệu quả chủ đề hành động Năm 2013 trên tinh thần thương hiệu mới “Nâng tầm cao mới, vươn tới thành công”.
2. Tiếp tục thực hiện có hiệu quả Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số: 01/2011/NQ/ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 04 năm 2012: triển khai phương án hoạt động của SCID theo hướng tập trung trực tiếp đầu tư hoặc hợp tác, liên doanh liên kết với các đối tác có năng lực để xây dựng các Siêu thị, TTTM, sau đó cho Saigon Co.op, HTX Toàn Tâm thuê lại để tổ chức kinh doanh bán lẻ.
3. Tiếp tục phát triển SCID bền vững trên cơ sở hoàn thành mục tiêu chất lượng năm 2013, nâng cao tính chuyên nghiệp, chất lượng, hiệu quả cạnh tranh trong kinh doanh.

### **III/ CÁC NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM & CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH:**

- Khai trương ít nhất 08 Siêu thị Co.opmart. Khởi công 08 Co.opmart để khai trương trong năm 2014 và chọn địa điểm phát triển 10 mặt bằng mới cho năm 2015 (tập trung cho các Quận/ Huyện tại TP. HCM chưa có Co.opmart và Hà Nội).
- Lợi nhuận sau thuế phần đầu đạt: 130 tỷ đồng
- Đưa TTTM Cần Thơ đi vào hoạt động và tổ chức kinh doanh thành công mô hình kinh doanh TTTM Cần Thơ, chuẩn bị cho bước phát triển tiếp theo đúng mục tiêu chiến lược phát triển của SCID.
- Phối hợp với Mapletree tiếp tục thực hiện DA SC Vivocity, chuẩn bị đưa vào hoạt động trước Tết nguyên đán 2015.
- DA An Phú: hoàn tất công tác GPMB, hoàn tất các thủ tục pháp lý, ký kết chính thức hợp tác với Mapletree để triển khai DA.
- Xin phép quy hoạch các DA 102 NKKN, 253 ĐBP, đề xuất HĐQT phương án đầu tư hiệu quả các DA này.
- Xây dựng chiến lược phát triển mạng lưới Đại Siêu thị cho Saigon Co.op thuê và chuỗi TTTM của SCID.
- Tổ chức thành công ĐHCĐ SCID, Hội nghị người lao động 2013 và Đại hội Chi bộ nhiệm kỳ 2013-2015.

### **IV/ TÌNH HÌNH VỐN ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN NĂM 2013:**

Trong năm 2013, SCID dự kiến sẽ tiếp tục đầu tư vốn vào các DA với số tiền 723.928 triệu đồng, trong đó vay ngân hàng là 417.555 triệu đồng.

| <b>Địa điểm</b>           | <b>Số dự án</b> | <b>Số tiền đầu tư (triệu đồng)</b> | <b>Ghi chú</b> |
|---------------------------|-----------------|------------------------------------|----------------|
| Thành phố Hồ Chí Minh     | 13              | 258,807                            |                |
| Tây Nam Bộ và Đông Nam Bộ | 10              | 231,281                            |                |
| Các tỉnh miền Trung       | 4               | 114,007                            |                |
| Các tỉnh miền Bắc         | 2               | 119,833                            |                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b>29</b>       | <b>723,928</b>                     |                |



## **V/ GIẢI PHÁP THỰC HIỆN:**

Nhằm thực hiện tốt và hoàn thành những mục tiêu, nhiệm vụ trọng tâm và chỉ tiêu kế hoạch năm 2013, Ban TGD SCID đề ra các giải pháp sau:

- 1) Thực hiện có hiệu quả định hướng kinh doanh SCID là tách rõ chức năng kinh doanh BĐS thuộc về SCID và kinh doanh bán lẻ thuộc về Saigon Co.op.
- 2) Phối hợp Saigon Co.op phân tích, xây dựng giải pháp đối với bài toán hiệu quả đầu tư của từng DA. Chiến lược phát triển mạng lưới siêu thị, Đại siêu thị và TTTM tập trung đúng định hướng của HĐQT SCID và yêu cầu của Saigon Co.op.
- 3) Triển khai kế hoạch khởi công và khai trương các DA năm 2013 - 2014 đúng tiến độ, đúng định mức đầu tư, đúng quy định, quy chế về chọn nhà thầu cung cấp trang thiết bị, nhà thầu thi công xây dựng, thiết kế, tư vấn giám sát.
- 4) Tiếp tục chương trình phối hợp các phòng ban công ty và Saigon Co.op chặt chẽ hơn, thông qua việc chuẩn hóa các quy định trên tinh thần tích cực tiến công để đảm bảo thực hiện mục tiêu chất lượng công ty năm 2013.
- 5) Lập, trình duyệt KH tài chính, ngân sách công ty phù hợp tình hình thực tế, đảm bảo tiến độ giải ngân vốn vào các Cty trực thuộc và đầu tư vào các DA. Tổ chức phát hành thêm 255 tỷ đồng cổ phiếu, thu đúng, thu đủ và kịp thời các khoản thu từ khai thác kinh doanh, tiền vay các nguồn quỹ phát triển dự án.
- 6) Có kế hoạch cụ thể, phân công và điều hành tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty, Hội nghị người lao động năm 2013, Đại hội Chi bộ SCID.
- 7) Hệ thống lại tình hình pháp lý các DA và tiếp tục thực hiện thủ tục pháp lý các DA, tập trung ưu tiên các DA lớn và hiệu quả cao. Tiếp tục tháo gỡ những vướng mắc các DA: Bạc Liêu 1, Tô Ngọc Vân.
- 8) Bổ sung, điều chỉnh quy chế làm việc của cơ quan điều hành SCID cho phù hợp tình hình thực tế; kịp thời cập nhật thông tin SCID trên website, giữ liên lạc chặt chẽ với cổ đông và đối tác, đảm bảo tính công khai minh bạch; tổ chức “Ngày pháp luật SCID”, cập nhật kịp thời kiến thức pháp luật cho CBNV để thực hiện nhiệm vụ hiệu quả hơn.
- 9) Tập trung xây dựng nguồn nhân lực. Cải tiến, ổn định cơ cấu tổ chức bộ máy kịp thời đáp ứng được nhu cầu, nhiệm vụ mới của công ty. Cụ thể: đào tạo và bổ sung nguồn nhân lực giỏi việc, giỏi chuyên môn và ngoại ngữ để đáp ứng yêu cầu hoạt động liên doanh với Mapletree, tổ chức kinh doanh thành công TTTM Cần Thơ và công tác phát triển mạng lưới.

Động viên 100% CBNV công ty tham gia tích cực phong trào thi đua hoàn thành mục tiêu chất lượng bằng các chính sách thưởng, phạt kịp thời và phân minh, đánh giá đúng sự đóng góp của CBQL và nhân viên cho hiệu quả công ty, chăm lo thật tốt đời sống vật chất và tinh thần CBNV.

- 10) Chi bộ tiếp tục phát huy vai trò lãnh đạo chính quyền hoàn thành các mục tiêu đã đề ra, tiếp tục giữ vững danh hiệu “Trong sạch vững mạnh”; 02 đoàn thể công ty (Công đoàn đạt danh hiệu “Vững mạnh – Xuất sắc” và Đoàn thanh niên đạt danh hiệu “Xuất sắc” năm 2013)

Tiếp tục vận động CBNV công ty và các công ty trực thuộc tự nguyện trích 1%/ lương/ tháng đóng góp “Vì cộng đồng”, tích cực tham gia các chương trình từ thiện xã hội của công ty và Saigon Co.op.

Bằng các giải pháp trên, trong từng thời điểm, Ban TGD Công ty tập trung chỉ đạo thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch công ty, tổ chức kiểm tra, giải quyết kịp thời những vướng mắc để hoàn thành mục tiêu, nhiệm vụ được HĐQT và Đại Hội Đồng Cổ Đông giao phó trong năm 2013.

**Nơi nhân:**

- CT HĐQT & Ban TGD SGC-SCID
- Đại hội đồng cổ đông.
- Ban KS.
- Website công ty.
- GD Các Phòng, Ban Cty.
- P.KHĐT, P.TC SGC
- Lưu VT, Thư ký HĐQT.

TM. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
TỔNG GIÁM ĐỐC  
NGUYỄN THỊ TRANH  
(đã ký)



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SAIGON COOP

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM

Tel: (84) – 08 3836 0143

Fax: (84) – 08 3822 5457

Website: [scid-jsc.com](http://scid-jsc.com)

TP Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 04 năm 2013

## BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT

**CTY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SAIGON CO.OP**

**NĂM 2012**

- Căn cứ Điều lệ Công ty CP Đầu tư phát triển Saigon co-op
- Căn cứ Quy chế hoạt động của Ban Kiểm Soát
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 ngày 26/4/2012
- Căn cứ vào Báo cáo tài chính đã được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán và tư vấn A&C

Ban kiểm soát đã thực hiện công tác kiểm tra tài chính kế toán của Công ty và xin báo cáo trước Đại hội kết quả kiểm tra như sau:

### **I. KẾT QUẢ THẨM TRA KẾT QUẢ KINH DOANH VÀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

#### **1. Kết quả kinh doanh năm 2012:**

Đvt:đồng

| <b>CHỈ TIÊU</b>                           | <b>Số liệu kiểm tra</b> |
|---|-------------------------|
| <b>A. TỔNG DOANH THU</b>                  | <b>255.578.432.813</b>  |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 39.295.727.057          |
| 2. Doanh thu hoạt động tài chính          | 215.125.956.501         |
| 3. Thu nhập khác                          | 1.156.749.255           |
| <b>B. TỔNG CHI PHÍ</b>                    | <b>104.924.392.983</b>  |
| 4. Giá vốn hàng bán                       | 20.938.509.250          |
| 5. Chi phí tài chính                      | 54.751.347.314          |
| 6. Chi phí bán hàng                       | 1.241.723.230           |
| 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp           | 27.441.679.590          |
| 8. Chi phí khác                           | 551.133.599             |

|   |                        |
|---|------------------------|
| <b>C. TỔNG LỢI NHUẬN KẾ TOÁN TRƯỚC THUẾ</b> | <b>150.654.039.830</b> |
| 9. Chi phí thuế TNDN hiện hành              | 27.291.492.927         |
| 10. Chi phí thuế TNDN hoãn lại              | (27.536.181.010)       |
| <b>D. LỢI NHUẬN SAU THUẾ TNDN</b>           | <b>150.898.727.913</b> |
| 11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)            | 2.025,69               |

**2. Tài sản và vốn tính đến 31/12/2012**

Đvt: đồng

| <b>TÀI SẢN</b>                          | <b>Số liệu kiểm tra</b>  |
|---|--------------------------|
| A - Tài sản ngắn hạn                    | 209.047.153.615          |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền   | 70.479.016.811           |
| II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 30.890.734.970           |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn        | 92.761.271.147           |
| IV. Tài sản ngắn hạn khác               | 14.916.130.687           |
| B – Tài sản dài hạn                     | 1.889.872.565.753        |
| I. Tài sản cố định                      | 520.749.290.626          |
| II. Bất động sản đầu tư                 | 65.230.334.710           |
| III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 1.226.324.953.772        |
| IV. Tài sản dài hạn khác                | 77.567.986.645           |
| <b>Tổng cộng tài sản</b>                | <b>2.098.919.719.368</b> |
| <b>NGUỒN VỐN</b>                        |                          |
| A - Nợ phải trả                         | 437.296.964.534          |
| I. Nợ ngắn hạn                          | 148.332.856.495          |
| II. Nợ dài hạn                          | 288.964.108.039          |
| B – NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU                | 1.661.622.754.834        |
| I. Vốn chủ sở hữu                       | 1.661.622.754.834        |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu            | 744.922.360.000          |
| 2. Quỹ đầu tư phát triển SXKD           | 754.099.056.000          |

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| 3. Quỹ dự phòng tài chính            | 11.681.110.557           |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 150.920.228.277          |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác       | -                        |
| <b>Tổng cộng nguồn vốn</b>           | <b>2.098.919.719.368</b> |

### Một số chỉ tiêu tài chính

| Chỉ tiêu                                       | Đơn vị tính | Năm 2012 |
|--|-------------|----------|
| <b>Cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn</b>      |             |          |
| <i>Cơ cấu tài sản</i>                          |             |          |
| Tài sản ngắn hạn/Tổng số tài sản               | %           | 9,96     |
| Tài sản dài hạn/Tổng số tài sản                | %           | 90,04    |
| <i>Cơ cấu nguồn vốn</i>                        |             |          |
| Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn                     | %           | 20,83    |
| Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn            | %           | 79,17    |
| <b>Khả năng thanh toán</b>                     |             |          |
| Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn                | Lần         | 1,41     |
| Khả năng thanh toán nhanh                      | Lần         | 1,31     |
| Khả năng thanh toán hiện hành                  | Lần         | 4,8      |
| <b>Tỷ suất sinh lời</b>                        |             |          |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu      | %           | 59,04    |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản   | %           | 7,10     |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu | %           | 9,08     |

## **II. KẾT QUẢ THẨM TRA CÔNG TÁC QUẢN TRỊ VÀ ĐIỀU HÀNH**

- Hội đồng quản trị hoạt động theo đúng quy chế hoạt động và Điều lệ của Công ty. Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc theo dõi chỉ đạo sát sao các hoạt động đầu tư, góp vốn, vay và cho vay của Công ty.
- Trong quá trình hoạt động, Công ty đã chấp hành nghiêm chỉnh Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Luật lao động, Điều lệ hoạt động và các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc đã dự báo, đánh giá diễn biến kinh tế trong năm 2012 sẽ tiếp tục khó khăn, thị trường bất động sản tiếp tục đóng băng, lãi suất cho vay tiếp tục tăng và duy trì ở mức cao, các tập đoàn bán lẻ mới ở nước ngoài có thương hiệu sẽ đẩy mạnh đầu tư vào thị trường VN, đặc biệt là tại TP. HCM ...nên đã ảnh hưởng không ít đến việc tìm kiếm mặt bằng kinh doanh.

Để hoàn thành các chỉ tiêu mà Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 đã quyết nghị, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc đã tập trung các hoạt động theo hướng trực tiếp đầu tư hoặc hợp tác, liên doanh liên kết với các đối tác có năng lực để xây dựng siêu thị, do đó công ty đã từng bước vượt qua khó khăn và hoàn thành chỉ tiêu lợi nhuận năm 2012.

## **III. NHẬN XÉT – ĐÁNH GIÁ**

Năm 2012 là 1 năm vô cùng khó khăn do ảnh hưởng bởi suy thoái kinh tế toàn cầu nhưng Hội Đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám Đốc Công ty SCID đã nỗ lực vượt khó để mang lại thành tựu, góp phần củng cố, mở rộng mạng lưới kinh doanh của hệ thống siêu thị Co.op Mart, khẳng định vị thế của thương hiệu Saigon Co.op.

Bên cạnh đó, vẫn còn một số vấn đề mà Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc cần phải xem xét và điều chỉnh cho phù hợp:

### **Kiến nghị với Tổng giám đốc:**

Khẩn trương chỉ đạo việc hoàn tất các thủ tục pháp lý về chuyển quyền sở hữu các tài sản đã góp vốn để khai thác hiệu quả tối đa các dự án, đẩy nhanh hơn nữa tốc độ đền bù giải phóng mặt bằng nhằm đưa dự án An Phú vào hoạt động kinh doanh.

### **KẾT LUẬN:**

Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Saigon Co.op đã được Công ty kiểm toán độc lập A&C xác nhận: “Báo cáo tài chính đề cập đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần đầu tư phát triển Sài Gòn Co.op tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, cũng như phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.”

Ban kiểm soát xin trân trọng cảm ơn Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc, các phòng ban trực thuộc công ty và toàn thể CBNV công ty đã sẵn sàng giúp đỡ, hỗ trợ và tạo điều kiện cho Ban kiểm soát hoạt động và hoàn thành nhiệm vụ .

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**  
**LÊ THỊ THUẬN**  
(đã ký)

Nơi nhận:

- Cổ đông
- Lưu VP.HĐQT

Số: 01/2013/TT/HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 04 năm 2013

**TỜ TRÌNH**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2013**  
**V/v Phân phối lợi nhuận**

- Căn cứ vào Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op ngày 26 tháng 04 năm 2012;
- Căn cứ Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2012 của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo thẩm tra hoạt động Công ty năm 2012 của Ban Kiểm soát và Báo cáo của đơn vị kiểm toán độc lập đã được Hội đồng Quản trị Công ty thông qua;
- Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012,
- Căn cứ vào Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2012 và định hướng năm 2013 của Hội đồng quản trị Công ty,

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Saigon Co.op đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2012 với các nội dung cụ thể như sau:

*Đơn vị tính: VNĐ*

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| - Lợi nhuận sau thuế năm 2012:       | 150.898.727.913 |
| - Lợi nhuận giữ lại năm trước:       | 21.500.364      |
| - Lợi nhuận được phân phối năm 2012: | 150.920.228.277 |

Kế hoạch phân phối lợi nhuận:

*Đơn vị tính: VNĐ*

|   |                 |
|---|-----------------|
| - Trích quỹ dự phòng tài chính (5%)   | 7.546.011.414   |
| - Trích quỹ phúc lợi, khen thưởng (1.5%)<br>(Tỷ lệ trích quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi do TGD quyết định)               | 2.263.803.424   |
| - Trích quỹ Hội đồng quản trị (0.5%)<br>(HĐQT sử dụng cho các khoản chi phí liên quan tiến trình hoạt động của công ty) | 754.601.141     |
| - Chia cổ tức (15%)/vốn cổ phần:  | 111.738.354.000 |
| - Lợi nhuận còn lại sau phân phối   | 28.617.458.298  |



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

**Nơi nhận:**

- Cổ đông
- Lưu VP.HĐQT

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH  
NGUYỄN THỊ HẠNH  
(đã ký)

Số: 02/2013/TT/HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 04 năm 2013

## TỜ TRÌNH

### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2013

V/v Bổ sung, sửa đổi một số điều trong Điều lệ Công ty

- Căn cứ vào Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op ngày 26 tháng 04 năm 2012.
- Căn cứ Thông tư 121/2012/TT-BTC ngày 26 tháng 7 năm 2012 về quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng.
- Căn cứ vào tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty.

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Saigon Co.op kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và quyết định việc bổ sung, sửa đổi Điều lệ của Công ty như sau:

| NỘI DUNG SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ CÔNG TY |         |  |   |
|----------------------------------|---------|--|---|
| ĐIỀU                             | LOẠI    | ĐIỀU LỆ HIỆN HÀNH  | ĐIỀU LỆ SỬA ĐỔI BỔ SUNG   |
| 24                               | Sửa đổi | <b>Điều 24. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị</b><br><br>1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị là năm (05) người được Đại hội đồng cổ đông bầu theo phương thức bầu dồn phiếu. Số lượng thành viên hội đồng quản trị có thể thay đổi theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông nhưng ít nhất là (5) người và nhiều nhất là ( 11) người . 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. | <b>Điều 24. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị</b><br><br>1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị là năm (05) người được Đại hội đồng cổ đông bầu theo phương thức bầu dồn phiếu. Số lượng thành viên hội đồng quản trị có thể thay đổi theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông nhưng ít nhất là (5) người và nhiều nhất là ( 11) người . 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 <b>hoặc thành viên Hội đồng quản trị độc lập</b> phải chiếm ít nhất một phần ba (1/3) tổng số thành viên Hội đồng quản trị. <b>Số lượng tối</b> |

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  |  | <p>2. Điều kiện để trở thành thành viên Hội đồng quản trị:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Có ít nhất 3 năm kinh nghiệm quản lý trong các lĩnh vực mà công ty đang hoạt động và kinh doanh;</li> <li>b. Có đủ năng lực hành vi dân sự, không thuộc đối tượng bị cấm quản lý doanh nghiệp theo quy định của Luật doanh nghiệp.</li> </ol> <p>3. <i>Thành viên của Hội đồng quản trị do các cổ đông sáng lập đề cử theo tỷ lệ sở hữu cổ phần của từng cổ đông sáng lập. Các cổ đông sáng lập được quyền gộp tỷ lệ sở hữu cổ phần vào với nhau để bỏ phiếu đề cử các thành viên Hội đồng quản trị.</i></p> <p>4. Các cổ đông nắm giữ tối thiểu 5% số cổ phần có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất sáu tháng có quyền gộp số quyền biểu quyết của từng người lại với nhau để đề cử các ứng viên Hội đồng quản trị. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông <b><i>nắm giữ đến dưới 10% số cổ phần có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất sáu tháng được đề cử một thành viên; từ 10% đến dưới 30% được đề cử hai thành viên; từ 30% đến dưới 50% được đề cử ba thành viên; từ 50% đến dưới 65% được đề cử bốn thành viên và nếu từ 65% trở lên được đề cử đủ số ứng viên.</i></b></p> | <p><i>thieu thành viên Hội đồng quản trị không điều hành/độc lập được xác định theo phương thức làm tròn xuống.</i></p> <p>2. Điều kiện để trở thành thành viên Hội đồng quản trị:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Có ít nhất 3 năm kinh nghiệm quản lý trong các lĩnh vực mà công ty đang hoạt động và kinh doanh;</li> <li>b. Có đủ năng lực hành vi dân sự, không thuộc đối tượng bị cấm quản lý doanh nghiệp theo quy định của Luật doanh nghiệp.</li> </ol> <p><b><i>(Nhập điều 3 &amp; Điều 4 thành Điều 3)</i></b></p> <p>3. Thành viên của Hội đồng quản trị do các cổ đông sáng lập đề cử theo tỷ lệ sở hữu cổ phần của từng cổ đông sáng lập. Các cổ đông sáng lập được quyền gộp tỷ lệ sở hữu cổ phần vào với nhau để bỏ phiếu đề cử các thành viên Hội đồng quản trị. Các cổ đông nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất sáu (06) tháng có quyền gộp số quyền biểu quyết của từng người lại với nhau để đề cử các ứng viên Hội đồng quản trị. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông <b><i>nắm giữ từ 5% đến dưới 10% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử một (01) ứng viên; từ 10% đến dưới 30% được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; từ 30% đến dưới 40% được đề cử tối đa ba (03) ứng viên; từ 40% đến dưới 50% được đề cử tối đa bốn (04) ứng viên; từ 50% đến dưới 60% được đề cử tối đa năm (05) ứng viên; từ</i></b></p> |
|--|--|--|---|

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  |  | <p>5. Trường hợp số lượng các ứng viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Hội đồng quản trị đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo một cơ chế do công ty quy định. Cơ chế đề cử hay cách thức Hội đồng quản trị đương nhiệm đề cử ứng cử viên Hội đồng quản trị phải được công bố rõ ràng và phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành đề cử.</p> <p>6. Thành viên Hội đồng quản trị sẽ không còn tư cách thành viên Hội đồng quản trị trong các trường hợp sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Thành viên đó không đủ tư cách làm thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp hoặc bị luật pháp cấm không được làm thành viên Hội đồng quản trị;</li> <li>b. Thành viên đó gửi đơn bằng văn bản xin từ chức đến trụ sở chính của Công ty;</li> <li>c. Thành viên đó bị rối loạn tâm thần và thành viên khác của Hội đồng quản trị có những bằng chứng chuyên môn chứng tỏ người đó không còn năng lực hành vi;</li> <li>d. Thành viên đó <b>vắng mặt</b></li> </ul> | <p><b>60% đến dưới 70% được đề cử tối đa sáu (06) ứng viên; từ 70% đến 80% được đề cử tối đa bảy (07) ứng viên; và từ 80% đến dưới 90% được đề cử tối đa tám (08) ứng viên.</b></p> <p>4. Trường hợp số lượng các ứng viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Hội đồng quản trị đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo cơ chế được Công ty quy định <b>tại Quy chế nội bộ về quản trị công ty</b>. Cơ chế đề cử hay cách thức Hội đồng quản trị đương nhiệm đề cử ứng cử viên Hội đồng quản trị phải được công bố rõ ràng và phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành đề cử.</p> <p>5. Thành viên Hội đồng quản trị không còn tư cách thành viên Hội đồng quản trị trong các trường hợp sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Thành viên đó không đủ tư cách làm thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp hoặc bị luật pháp cấm không được làm thành viên Hội đồng quản trị;</li> <li>b. Thành viên đó gửi đơn bằng văn bản xin từ chức đến trụ sở chính của Công ty;</li> <li>c. Thành viên đó bị rối loạn tâm thần và thành viên khác của Hội đồng quản trị có những bằng chứng chuyên môn chứng tỏ người đó không còn năng lực hành vi;</li> <li>d. <b>Thành viên đó không tham</b></li> </ul> |
|--|--|--|---|

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  |  | <p>không tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị liên tục trong vòng sáu tháng, và trong thời gian này Hội đồng quản trị không cho phép thành viên đó vắng mặt và đã phán quyết rằng chức vụ của người này bị bỏ trống;</p> <p>e. Thành viên đó bị <b><i>cách chức</i></b> thành viên Hội đồng quản trị theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.</p> <p>7. Hội đồng quản trị có thể bổ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị mới để thay thế chỗ trống phát sinh và thành viên mới này phải được chấp thuận tại Đại hội đồng cổ đông ngay tiếp sau đó. Sau khi được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận, việc bổ nhiệm thành viên mới đó sẽ được coi là có hiệu lực vào ngày được Hội đồng quản trị bổ nhiệm.</p> <p>8. Việc bổ nhiệm các thành viên Hội đồng quản trị phải được <b><i>thông báo</i></b> theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.</p> | <p><b><i>dự các cuộc họp</i></b> của Hội đồng quản trị liên tục trong vòng sáu (06) tháng mà không có sự chấp thuận của Hội đồng quản trị và Hội đồng quản trị quyết định chức vụ của người này bị bỏ trống;</p> <p>e. Thành viên đó bị <b><i>bãi nhiệm</i></b> theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.</p> <p>6. Hội đồng quản trị có thể bổ nhiệm người khác tạm thời làm thành viên Hội đồng quản trị để thay thế chỗ trống phát sinh và thành viên mới này phải được chấp thuận tại Đại hội đồng cổ đông ngay tiếp sau đó. Sau khi được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận, việc bổ nhiệm thành viên mới đó được coi là có hiệu lực vào ngày được Hội đồng quản trị bổ nhiệm. <b><i>Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị mới được tính từ ngày việc bổ nhiệm có hiệu lực đến ngày kết thúc nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị. Trong trường hợp thành viên mới không được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận, mọi quyết định của Hội đồng quản trị cho đến trước thời điểm diễn ra Đại hội đồng cổ đông có sự tham gia biểu quyết của thành viên Hội đồng quản trị thay thế vẫn được coi là có hiệu lực.</i></b></p> <p>7. Việc bổ nhiệm các thành viên Hội đồng quản trị phải được <b><i>công bố thông tin</i></b> theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.</p> |
|--|--|---|--|

|        |         |  |   |
|--------|---------|--|---|
|        |         | 9. Thành viên Hội đồng quản trị không nhất thiết phải là người nắm giữ cổ phần của Công ty.  | 8. Thành viên Hội đồng quản trị không nhất thiết phải là người nắm giữ cổ phần của Công ty.   |
| 25.3.h | Sửa đổi | <b>Điều 25. Quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị</b><br>3.h. Quyết định giá chào bán trái phiếu, cổ phiếu và các chứng khoán chuyển đổi                       | <b>Điều 25. Quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị</b><br>3.h. Quyết định giá chào bán trái phiếu, cổ phiếu và các chứng khoán chuyển đổi <i>trong trường hợp được Đại hội đồng cổ đông uỷ quyền;</i>  |
| 25.7   |         | 7. Tổng số tiền trả thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị và số tiền thù lao cho từng thành viên phải được ghi chi tiết trong báo cáo thường niên của Công ty | 7. <i>Tổng số tiền trả cho từng thành viên Hội đồng quản trị bao gồm tiền thù lao, chi phí, hoa hồng, quyền mua cổ phần và các lợi ích khác được hưởng từ Công ty, công ty con, công ty liên kết của Công ty và các công ty khác mà thành viên Hội đồng quản trị là đại diện phần vốn góp phải được ghi chi tiết trong báo cáo thường niên của Công ty.</i> |

Hội đồng Quản trị xin trình Đại hội đồng cổ đông thông qua nội dung bổ sung, sửa đổi điều lệ nêu trên.

Trân trọng kính trình.

**Nơi nhân:**

- Cổ đông
- Lưu VP. HĐQT

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH  
NGUYỄN THỊ HẠNH  
(đã ký)



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SAIGON COOP  
Số 56 Thủ Khoa Huân, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM  
Tel: (84) – 08 3836 0143 Fax: (84) – 08 3822 5457  
Website: [www.scid-jsc.com](http://www.scid-jsc.com)

Số: 03/2013/TT/HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 04 năm 2013

**TỜ TRÌNH**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2013**  
**V/v Chấp thuận thành viên Hội đồng quản trị thay thế**

- Căn cứ vào Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op ngày 26 tháng 04 năm 2012.
- Căn cứ Nghị quyết số 08/NQ-SCID ngày 27/03/2013 về việc miễn nhiệm, bổ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban Tổng giám đốc.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần đầu tư Phát triển Saigon Co.op gồm 5 thành viên. Trong nhiệm kỳ có 02 thành viên xin từ nhiệm gồm có:

Ông **Nguyễn Ngọc Hòa** vì lý do cá nhân.

Bà **Nguyễn Thị Thu Thủy** được phân công công tác khác.

Căn cứ khoản 7 Điều 24 Điều lệ công ty quy định về Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên HĐQT: “HĐQT có thể bổ nhiệm thành viên HĐQT mới để thay thế chỗ trống phát sinh và thành viên mới này phải được chấp thuận tại Đại hội đồng cổ đông ngay tiếp sau đó. Sau khi được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận, việc bổ nhiệm thành viên mới đó sẽ được coi là có hiệu lực vào ngày được HĐQT bổ nhiệm”.

Để bổ sung nhân sự cho Hội đồng quản trị, ngày 26/03/2013 Hội đồng quản trị đã họp và thống nhất thông qua bổ nhiệm 02 thành viên thay thế là:

Ông **Nguyễn Anh Đức** – Phó Tổng giám đốc Saigon Co.op, và

Ông **Phạm Trung Kiên** – Phó Tổng giám đốc SCID.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông chấp thuận nội dung nêu trên.

Trân trọng kính trình.

**Nơi nhân:**

- Cổ đông
- Lưu VP. HĐQT

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH  
NGUYỄN THỊ HẠNH  
(đã ký)



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SAIGON COOP**  
Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM  
Tel: (84) – 08 38360143 Fax: (84) – 08 3822 5457  
Website: [scid-jsc.com](http://scid-jsc.com)

Số: 04/2013/TT/HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 04 năm 2013

**TỜ TRÌNH**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2013**  
**V/v Lựa chọn Công ty Kiểm toán**

- Căn cứ vào Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op ngày 26 tháng 04 năm 2012.

Dựa trên danh sách lựa chọn các Công ty kiểm toán cho các tổ chức phát hành, tổ chức niêm yết được Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận.

Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét chấp thuận và ủy quyền cho Hội đồng Quản trị lựa chọn một trong các Công ty kiểm toán sau để kiểm toán Công ty cho năm tài chính 2013 như sau:

1. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C;
2. Công ty TNHH Kiểm toán và dịch vụ tin học AISC;
3. Công ty TNHH Kiểm toán KPMG
4. Công ty TNHH Kiểm toán Ernst & Young Việt Nam

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

**Nơi nhận:**

- Cổ đông
- Lưu VP.HĐQT

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**  
**NGUYỄN THỊ HẠNH**  
(đã ký)



Số: 05/2013/TT/HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 4 năm 2013

## TỜ TRÌNH

### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2013

V/v Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát

- Căn cứ vào Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op ngày 26 tháng 04 năm 2012;
- Căn cứ vào kế hoạch kinh doanh năm 2013.

Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Saigon Coop kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét chấp thuận mức thù lao cho các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát năm 2013 (giữ nguyên như năm 2012) như sau:

#### 1. Thù lao cho Hội đồng quản trị:

- Chủ tịch HĐQT: 6.000.000 đồng/tháng
- Phó chủ tịch HĐQT 4.000.000 đồng/tháng
- Thành viên HĐQT: 3.000.000 đồng/tháng

#### 2. Thù lao cho Ban Kiểm soát:

- Trưởng BKS: 3.000.000 đồng/tháng
- Thành viên BKS: 2.000.000 đồng/tháng

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

**Nơi nhận:**

- Cổ đông
- Lưu VP.HĐQT

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH

NGUYỄN THỊ HẠNH

(đã ký)



**BAKER TILLY  
A&C**

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN  
AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.



Headquarters : 229 Dong Khoi St., Dist.1, Ho Chi Minh City  
Tel: (84.8) 38 272 295 - Fax: (84.8) 38 272 300  
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City  
Branch in Nha Trang : 18 Tran Khanh Du St., Nha Trang City  
Branch in Can Tho : 162C/4 Tran Ngoc Que St., Can Tho City  
www.a-c.com.vn

Số: 0370/2013/BCTC-KTTV

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN  
VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2012  
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

**KÍNH GỬI: CỖ ĐÔNG, HỘI ĐÔNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty cổ phần đầu tư phát triển Sài Gòn Co-op gồm: Bảng cân đối kế toán tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 19 tháng 01 năm 2013, từ trang 06 đến trang 47 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là đưa ra ý kiến về các báo cáo này dựa trên kết quả công việc kiểm toán.

**Cơ sở ý kiến**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, kiểm tra các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Tổng Giám đốc cũng như cách trình bày tổng thể Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đề cập đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần đầu tư phát triển Sài Gòn Co-op tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, cũng như phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.



Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

**Nguyễn Chí Dũng - Phó Tổng Giám đốc**  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: Đ.0100/KTV

**Võ Thành Công - Kiểm toán viên**  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 1033/KTV

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2013

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

Địa chỉ: 199-205 đường Nguyễn Thái Học, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                         | <b>100</b> |             | <b>209.047.153.615</b> | <b>438.501.883.547</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>70.479.016.811</b>  | <b>323.397.168.096</b> |
| 1. Tiền   | 111        |             | 1.979.016.811          | 897.168.096            |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | 68.500.000.000         | 322.500.000.000        |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>      | <b>120</b> |             | <b>30.890.734.970</b>  | <b>35.852.861.689</b>  |
| 1. Đầu tư ngắn hạn                                  | 121        | V.2         | 30.890.734.970         | 35.852.861.689         |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn    | 129        |             | -                      | -                      |
| <b>III. Các khoản phải thu</b>                      | <b>130</b> |             | <b>92.761.271.147</b>  | <b>66.572.223.701</b>  |
| 1. Phải thu của khách hàng                          | 131        | V.3         | 2.122.386.625          | -                      |
| 2. Trả trước cho người bán                          | 132        | V.4         | 18.290.582.620         | 189.213.301            |
| 3. Phải thu nội bộ                                  | 133        |             | -                      | -                      |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134        |             | -                      | -                      |
| 5. Các khoản phải thu khác                          | 138        | V.5         | 72.348.301.902         | 66.383.010.400         |
| 6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi              | 139        |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> |             | <b>60.000.000</b>      | -                      |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        |             | 60.000.000             | -                      |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>14.856.130.687</b>  | <b>12.679.630.061</b>  |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        |             | -                      | -                      |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ              | 152        |             | 13.759.630.687         | 10.234.997.756         |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 154        |             | -                      | -                      |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 157        |             | -                      | -                      |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 158        | V.6         | 1.096.500.000          | 2.444.632.305          |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

Địa chỉ: 199-205 đường Nguyễn Thái Học, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

| TÀI SẢN   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | <b>200</b> |             | <b>1.889.872.565.753</b> | <b>1.774.313.434.107</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng              | 211        |             | -                        | -                        |
| 2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc       | 212        |             | -                        | -                        |
| 3. Phải thu dài hạn nội bộ                      | 213        |             | -                        | -                        |
| 4. Phải thu dài hạn khác                        | 218        |             | -                        | -                        |
| 5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 219        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |             | <b>520.749.290.626</b>   | <b>477.796.248.607</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.7         | 24.998.795.060           | 2.944.372.948            |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 222        |             | 28.458.947.872           | 4.364.563.401            |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 223        |             | (3.460.152.812)          | (1.420.190.453)          |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính               | 224        |             | -                        | -                        |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 225        |             | -                        | -                        |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 226        |             | -                        | -                        |
| 3. Tài sản cố định vô hình                      | 227        | V.8         | 3.129.700.012            | 3.145.700.008            |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 228        |             | 3.177.700.000            | 3.177.700.000            |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 229        |             | (47.999.988)             | (31.999.992)             |
| 4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 230        | V.9         | 492.620.795.554          | 471.706.175.651          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>240</b> | <b>V.10</b> | <b>65.230.334.710</b>    | <b>66.994.641.962</b>    |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 241        |             | 71.075.619.802           | 71.075.619.802           |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 242        |             | (5.845.285.092)          | (4.080.977.840)          |
| <b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>   | <b>250</b> |             | <b>1.226.324.953.772</b> | <b>1.215.237.481.594</b> |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251        | V.11        | 30.000.000.000           | 18.000.000.000           |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh      | 252        | V.12        | 1.311.811.176.518        | 1.282.806.822.486        |
| 3. Đầu tư dài hạn khác                          | 258        |             | -                        | -                        |
| 4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn | 259        | V.13        | (115.486.222.746)        | (85.569.340.892)         |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                  | <b>260</b> |             | <b>77.567.986.645</b>    | <b>14.285.061.944</b>    |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V.14        | 35.149.120.653           | 68.932.440               |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại               | 262        | V.15        | 1.007.043.168            | 762.355.085              |
| 3. Tài sản dài hạn khác                         | 268        | V.16        | 41.411.822.824           | 13.453.774.419           |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>2.098.919.719.368</b> | <b>2.212.815.317.654</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

Địa chỉ: 199-205 đường Nguyễn Thái Học, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

| NGUỒN VỐN   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|   |            |             |                          |                          |
| <b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>                              | <b>300</b> |             | <b>437.296.964.534</b>   | <b>545.002.280.359</b>   |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>148.332.856.495</b>   | <b>215.296.706.720</b>   |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn                               | 311        | V.17        | 51.474.019.016           | 42.996.936.924           |
| 2. Phải trả người bán                               | 312        | V.18        | 14.271.558.418           | 791.206.800              |
| 3. Người mua trả tiền trước                         | 313        |             | -                        | -                        |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 314        | V.19        | 26.376.796.352           | 43.324.490.344           |
| 5. Phải trả người lao động                          | 315        |             | -                        | -                        |
| 6. Chi phí phải trả                                 | 316        | V.20        | 436.393.353              | 584.307.860              |
| 7. Phải trả nội bộ                                  | 317        |             | -                        | -                        |
| 8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 318        |             | -                        | -                        |
| 9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác       | 319        | V.21        | 52.546.533.164           | 125.671.657.520          |
| 10. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 320        |             | -                        | -                        |
| 11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 323        | V.22        | 3.227.556.192            | 1.928.107.272            |
| 12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      | 327        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>288.964.108.039</b>   | <b>329.705.573.639</b>   |
| 1. Phải trả dài hạn người bán                       | 331        |             | -                        | -                        |
| 2. Phải trả dài hạn nội bộ                          | 332        |             | -                        | -                        |
| 3. Phải trả dài hạn khác                            | 333        | V.23        | 18.206.615.859           | 11.215.652.339           |
| 4. Vay và nợ dài hạn                                | 334        | V.24        | 48.897.616.296           | 72.717.928.604           |
| 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                  | 335        | V.25        | 218.331.943.417          | 245.623.436.344          |
| 6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm                    | 336        | V.26        | -                        | 148.556.352              |
| 7. Dự phòng phải trả dài hạn                        | 337        |             | -                        | -                        |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện                         | 338        | V.27        | 3.527.932.467            | -                        |
| 9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ             | 339        |             | -                        | -                        |
| <b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                     | <b>400</b> |             | <b>1.661.622.754.834</b> | <b>1.667.813.037.295</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                            | <b>410</b> |             | <b>1.661.622.754.834</b> | <b>1.667.813.037.295</b> |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu                        | 411        | V.28        | 744.922.360.000          | 744.922.360.000          |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                             | 412        |             | -                        | -                        |
| 3. Vốn khác của chủ sở hữu                          | 413        |             | -                        | -                        |
| 4. Cổ phiếu quỹ                                     | 414        |             | -                        | -                        |
| 5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản                  | 415        |             | -                        | -                        |
| 6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                       | 416        | V.28        | -                        | 1.558.997                |
| 7. Quỹ đầu tư phát triển                            | 417        | V.28        | 754.099.056.000          | -                        |
| 8. Quỹ dự phòng tài chính                           | 418        | V.28        | 11.681.110.557           | 9.651.762.038            |
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                    | 419        |             | -                        | -                        |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối               | 420        | V.28        | 150.920.228.277          | 913.237.356.260          |
| 11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản                | 421        |             | -                        | -                        |
| 12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp                 | 422        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>               | <b>430</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| 1. Nguồn kinh phí                                   | 432        |             | -                        | -                        |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định     | 433        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                          | <b>440</b> |             | <b>2.098.919.719.368</b> | <b>2.212.815.317.654</b> |

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP

Địa chỉ: 199-205 đường Nguyễn Thái Học, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

### CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

| CHỈ TIÊU                                       | Thuyết | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|--------|-------------|------------|
|  | minh   |             |            |
| 1. Tài sản thuê ngoài                          |        | -           | -          |
| 2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công |        | -           | -          |
| 3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược  |        | -           | -          |
| 4. Nợ khó đòi đã xử lý                         |        | -           | -          |
| 5. Ngoại tệ các loại: Dollar Mỹ (USD)          |        | 804,77      | 816,32     |
| 6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án                |        | -           | -          |

Nguyễn Thị Hồng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Tranh  
Tổng Giám đốc

Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2013



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

Địa chỉ: 199-205 đường Nguyễn Thái Học, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Năm 2012

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Đơn vị tính: VND       |                        |
|--|-------|-------------|------------------------|------------------------|
|  |       |             | Năm nay                | Năm trước              |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | VI.1        | 39.295.727.057         | 17.384.748.243         |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 03    |             | -                      | -                      |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    | VI.1        | 39.295.727.057         | 17.384.748.243         |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | VI.2        | 20.938.509.250         | 1.764.307.252          |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | 18.357.217.807         | 15.620.440.991         |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | VI.3        | 215.125.956.501        | 199.836.716.500        |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | VI.4        | 54.751.347.314         | 72.895.678.754         |
| Trong đó: chi phí lãi vay                          | 23    |             | 16.146.891.401         | 24.636.895.529         |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 24    | VI.5        | 1.241.723.230          | 1.722.320.243          |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 25    | VI.6        | 27.441.679.590         | 25.579.617.387         |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |             | 150.048.424.174        | 115.259.541.107        |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    | VI.7        | 1.156.749.255          | 1.096.985.755.634      |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    | VI.8        | 551.133.599            | 800.000                |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |             | 605.615.656            | 1.096.984.955.634      |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |             | 150.654.039.830        | 1.212.244.496.741      |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 51    | V.19        | 27.291.492.927         | 44.530.167.733         |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại    | 52    |             | (27.536.181.010)       | 245.378.748.261        |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |             | <u>150.898.727.913</u> | <u>922.335.580.747</u> |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 70    | VI.9        | -                      | -                      |



Nguyễn Thị Hồng  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2013

Nguyễn Thị Tranh  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP**

Địa chỉ: 199-205 đường Nguyễn Thái Học, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2012

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số     | Thuyết minh | Năm nay                  | Năm trước              |
|---|-----------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                               |           |             |                          |                        |
| 1. Lợi nhuận trước thuế   | 01        |             | 150.654.039.830          | 1.212.244.496.741      |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:  |           |             |                          |                        |
| - Khấu hao tài sản cố định  | 02        | V.7,8,10    | 4.336.000.669            | 2.138.067.690          |
| - Các khoản dự phòng  | 03        | V.13        | 38.604.455.913           | 48.258.783.225         |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện                             | 04        | VI.3        | (1.559.047)              | -                      |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư   | 05        | VI.3,7,8    | (215.143.919.516)        | (1.169.663.554.982)    |
| - Chi phí lãi vay   | 06        | VI.4        | 16.146.891.401           | 24.636.895.529         |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                | 08        |             | (5.404.090.750)          | 117.614.688.203        |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu   | 09        |             | 3.967.154.171            | 23.538.692.108         |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho   | 10        |             | (60.000.000)             | -                      |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả   | 11        |             | (313.461.524)            | (106.967.153.514)      |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước  | 12        |             | (35.080.188.213)         | 170.866.728            |
| - Tiền lãi vay đã trả   | 13        | V.20, VI.4  | (16.294.805.908)         | (24.739.241.447)       |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   | 14        | V.19        | (44.187.337.733)         | -                      |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh   | 15        |             | 11.755.513.600           | 196.000.000            |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh   | 16        |             | (37.171.551.102)         | (6.008.863.836)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                            | <b>20</b> |             | <b>(122.788.767.459)</b> | <b>3.804.988.242</b>   |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                  |           |             |                          |                        |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác    | 21        | VII.1       | (35.485.214.910)         | (428.865.962.076)      |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 22        | VI.7        | 741.363.636              | 94.338.112.000         |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                         | 23        |             | (54.583.734.970)         | (21.469.861.689)       |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                 | 24        |             | 59.509.683.251           | 5.617.000.000          |
| 5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác                                     | 25        |             | (52.711.121.000)         | (128.267.251.682)      |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác                                 | 26        |             | -                        | 778.990.451.864        |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                          | 27        | VII.2       | 189.844.285.703          | 136.541.233.458        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                | <b>30</b> |             | <b>107.315.261.710</b>   | <b>436.883.721.875</b> |



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO-OP

Địa chỉ: 199-205 đường Nguyễn Thái Học, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Thuyết minh | Năm nay                  | Năm trước                |
|--|-----------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>   |           |             |                          |                          |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu                             | 31        |             | -                        | -                        |
| 2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32        |             | -                        | -                        |
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được  | 33        | V.17        | 11.065.394.400           | 359.813.000.000          |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay   | 34        | V.17        | (23.408.624.616)         | (460.408.624.616)        |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính  | 35        |             | -                        | -                        |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | 36        |             | (225.101.415.370)        | (18.962.261.640)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>  | <b>40</b> |             | <b>(237.444.645.586)</b> | <b>(119.557.886.256)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>   | <b>50</b> |             | <b>(252.918.151.335)</b> | <b>321.130.823.861</b>   |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>  | <b>60</b> | <b>V.1</b>  | <b>323.397.168.096</b>   | <b>2.264.785.238</b>     |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61        |             | 50                       | 1.558.997                |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>   | <b>70</b> | <b>V.1</b>  | <b>70.479.016.811</b>    | <b>323.397.168.096</b>   |

Nguyễn Thị Hồng  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2013

Nguyễn Thị Tranh  
Tổng Giám đốc