



Sacomreal

PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN

TÀI LIỆU:

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2012

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 04 năm 2013



MỤC LỤC TÀI LIỆU
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2012
PHIÊN HỌP NGÀY 26/4/2013

STT	NỘI DUNG TÀI LIỆU	TRANG
1	Chương trình ĐHĐCĐ thường niên 2012;	3
2	Thành phần Chủ tọa đoàn, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu;	5
3	Quy chế làm việc tại Đại hội;	6
4	Báo cáo Kết quả hoạt động năm 2012 & Kế hoạch năm 2013;	9
5	Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát;	18
6	Tờ trình thông qua báo cáo kiểm toán năm 2012;	23
7	Tờ trình Phương án phân phối lợi nhuận năm 2012;	24
8	Tờ trình Ủy quyền chọn đơn vị kiểm toán năm tài chính 2013;	25
9	Tờ trình thông qua thù lao cho HĐQT và BKS trong năm 2013;	26
10	Tờ trình thông qua việc từ nhiệm thành viên HĐQT;	27
11	Tờ trình phê chuẩn việc bổ nhiệm thành viên HĐQT;	28
12	Tờ trình phê chuẩn việc bổ nhiệm Tổng giám đốc Công ty;	32
13	Tờ trình sửa đổi Điều lệ Công ty;	35
14	Phụ lục: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2012 (riêng và hợp nhất).	47

BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI

Tp.Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2013

CHƯƠNG TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2012

(Thứ Sáu, ngày 26/04/2013 [từ 7 giờ 30 đến 11 giờ 00])

tại Trung tâm tiệc cưới & hội nghị Callary

[123 Lý Chính Thắng, P7, Q3, Tp.HCM]

PHẦN I: THỦ TỤC KHAI MẠC			7:30-8:40
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 và thông qua: - Chương trình ĐHĐCĐ thường niên 2012; - Thành phần Chủ tọa đoàn, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu.	MC	7'
5.	Thông qua Quy chế làm việc và thể thức biểu quyết tại Đại hội;	Ô. Nguyễn Hoàng Hoanh	10'
PHẦN II: NỘI DUNG ĐẠI HỘI			8:40-10:35
6.	Phát biểu khai mạc Đại hội và Báo cáo của HĐQT.	Ô. Huỳnh Phú Kiệt	5'
7.	Báo cáo kết quả hoạt động năm 2012 & Kế hoạch năm 2013.	Ô. Ngô Vĩ Hùng	15'
8.	Báo cáo hoạt động năm 2012 của BKS.	Ô. Lâm Minh Châu	5'
9.	Thông qua các Tờ trình:	Đại diện HĐQT, BKS	45'
	- Thông qua báo cáo kiểm toán năm 2012;	Ô. Nguyễn Thế Vinh	
	- Phương án phân phối lợi nhuận năm 2012;	Ô. Nguyễn Thế Vinh	
	- Ủy quyền chọn đơn vị kiểm toán năm tài chính 2013;	Ô. Lâm Minh Châu	
	- Thông qua thù lao cho HĐQT và BKS trong năm 2013;	Ô. Lâm Minh Châu	
	- Thông qua việc từ nhiệm thành viên HĐQT;	B. Tôn Thị Nhật Giang	

	<ul style="list-style-type: none"> - Phê chuẩn việc bổ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị; - Phê chuẩn việc bổ nhiệm Tổng giám đốc Công ty; - Sửa đổi điều lệ Công ty; 	B. Tôn Thị Nhật Giang B. Tôn Thị Nhật Giang B. Tôn Thị Nhật Giang	
10.	Đại hội thảo luận và biểu quyết thông qua các điểm 7, 8 và 9.	Ông Huỳnh Phú Kiệt	25'
11	Nghỉ giải lao.		15'
13	Công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết	Ô. Nguyễn Hoàng Hoanh	5'
PHẦN III : <u>TỔNG KẾT ĐẠI HỘI</u>			<u>10:35-11:00</u>
14.	Thông qua dự thảo Biên bản Đại hội.	Ban thư ký	10'
15.	Thông qua dự thảo Nghị quyết Đại hội.	Ban thư ký	5'
16.	Phát biểu bế mạc Đại hội.	Ô. Huỳnh Phú Kiệt	10'

BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 04 năm 2013

DANH SÁCH
(DỰ KIẾN)
CHỦ TỌA ĐOÀN, BAN THƯ KÝ, BAN KIỂM PHIẾU
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2012
PHIÊN HỌP NGÀY 26/04/2013

CHỦ TỌA ĐOÀN:

Ông	HUỲNH PHÚ KIỆT	Phó chủ tịch HĐQT
Ông	LÂM MINH CHÂU	Trưởng ban Kiểm soát
Ông	NGÔ VĨ HÙNG	Tổng Giám đốc

BAN THƯ KÝ:

Ông	PHẠM ĐIỀN TRUNG	Chánh Văn phòng HĐQT
Ông	VÕ THANH PHONG	Giám đốc Khối hỗ trợ
Bà	BÙI THỊ NGỌC HÀ	Chuyên viên P. 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 26 tháng 04 năm 2013

QUY CHẾ LÀM VIỆC

TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2012

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.
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;
2. Hướng dẫn cách sử dụng phiếu biểu quyết;
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, tổng hợp và công bố kết quả biểu quyết của từng vấn đề;
5. Thu phiếu biểu quyết sau khi các cổ đông tiến hành biểu quyết;
6. Giao lại biên bản kiểm phiếu và toàn bộ phiếu biểu quyết 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 dong thẻ 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.

BAN TỔ CHỨC ĐHĐCĐ

BÁO CÁO

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY NĂM 2012 & PHƯƠNG HƯỚNG, NHIỆM VỤ KẾ HOẠCH NĂM 2013 TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2012, PHIÊN HỌP NGÀY 26/04/2013

PHẦN 1: BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG CÔNG TY NĂM 2012

A. TÌNH HÌNH CHUNG NĂM 2012:

I. TỔNG QUAN KINH TẾ - XÃ HỘI:

Khép lại bối cảnh kinh tế năm 2012, tiếp tục là một năm khó khăn của kinh tế Việt Nam, tình hình chung do ảnh hưởng của nền kinh tế toàn cầu và một phần từ những yếu tố nội tại, rất nhiều sự kiện xảy ra ảnh hưởng xấu đến thị trường tài chính trong năm, các doanh nghiệp gặp rất nhiều khó khăn và thách thức:

- Tốc độ tăng GDP rơi về mức thấp, tăng 5,03% so cùng kỳ
- Lạm phát và lãi suất tạm thời hạ nhiệt nhưng vẫn tiềm ẩn nguy cơ tăng trở lại. Chỉ số CPI tăng 9,21% so với cùng kỳ.
- Hệ thống chính sách tiền tệ và ngân hàng nhiều bất cập. Thị trường vàng đầy bất ổn. Nợ xấu tăng nhanh và biến động phức tạp.
- Tổng cầu suy giảm, hàng tồn kho tăng.

II. TÌNH HÌNH NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN:

Cuối năm 2012, thị trường bất động sản vẫn chưa thấy có dấu hiệu phục hồi, dấu hiệu rằng, chính phủ đã đưa ra những chính sách, những giải pháp đã và đang thực hiện, cùng với ngân hàng nhà nước nới lỏng van tín dụng nhằm khai thông nguồn vốn để phá băng thị trường bất động sản.

- Thị trường bất động sản ảm đạm thiếu thanh khoản, tỷ lệ nợ xấu tăng cao, dự án thiếu vốn, đình trệ, ngừng thi công.
- Thực tế các ngân hàng rất thận trọng trong việc tài trợ nguồn vốn cho lĩnh vực BĐS và trong tình trạng chờ các chính sách vĩ mô.
- Một số doanh nghiệp chấp nhận bán phá giá nhằm nhanh chóng thu hồi được vốn, làm ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh bất động sản nói chung, có thể nói thị trường bất động sản đến nay đã bị khủng hoảng niềm tin.

B. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2012:

I. KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH NĂM 2012: (theo báo cáo kiểm toán riêng)

- Tổng tài sản đạt 5.570,88 tỷ bằng 82,86% so với thực hiện năm 2011.
- Vốn chủ sở hữu đạt 2.418,00 tỷ bằng 103,84% so với thực hiện năm 2011.
- Tổng doanh thu đạt 1.077,90 tỷ đồng bằng 66,54% kế hoạch, bằng 103,72% so năm 2011.
- Tổng chi phí là 951,08 tỷ đồng bằng 62,99% kế hoạch, bằng 101,60% so năm 2011.
- Lợi nhuận trước thuế 126,82 tỷ đồng bằng 115,29% kế hoạch, bằng 122,90% so năm 2011.

Stt	Chỉ tiêu (tỷ đồng)	KH 2012	Thực hiện		So sánh	
			2011	2012	So KH	So 2011
1	Doanh thu thuần	1.403.300	532.204	626.985	45%	118%
2	Giá vốn hàng bán	1.139.107	442.502	575.854	51%	130%
3	Lợi nhuận gộp	264.192	89.703	51.131	19%	57%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	216.700	494.389	406.859	188%	82%
5	Chi phí tài chính	247.142	370.574	272.118	110%	73%
6	Chi phí quản lý doanh nghiệp	71.908	111.807	59.846	83%	54%
7	Chi phí bán hàng	51.843	6.142	22.216	43%	362%
8	LN thuần từ kinh doanh	110.000	95.568	103.810	94%	109%
9	Thu nhập khác		12.689	44.059		347%
10	Chi phí khác		5.063	21.047		416%

Stt	Chỉ tiêu (tỷ đồng)	KH 2012	Thực hiện		So sánh	
			2011	2012	So KH	So 2011
11	Lợi nhuận khác		7.626	23.012		302%
12	Lợi nhuận trước thuế	110.000	103.194	126.822	115%	123%

❖ **Về doanh thu:**

- Kết thúc năm 2012 doanh thu bất động sản đạt 626,9 tỷ đồng bằng 45% kế hoạch. Nguyên nhân do theo kế hoạch đầu năm khoản doanh thu từ DA Belleza dự kiến trên 1.000 tỷ đồng đã bán sẽ hạch toán hết vào thời điểm quý 4/2012, tuy nhiên theo tình hình bàn giao chỉ ghi nhận trên 150 tỷ đồng cho 79 căn trên tổng số 494 căn đã bán, như vậy khoản doanh thu còn lại của dự án Belleza sẽ được chuyển sang năm 2013. Ngoài ra trong năm 2012 doanh thu bán hàng chủ yếu ghi nhận môi giới các sản phẩm lẻ như: Dự án Biconci Bình Dương, Đại Nam, Mỹ Phước, Thịnh Vượng...;
- Về doanh thu dịch vụ gồm thu môi giới, cho thuê văn phòng, tư vấn pháp lý,... trên 71 tỷ đồng trong đó riêng doanh thu từ môi giới dự án đạt trên 59 tỷ đồng chiếm trên 80% thu dịch vụ.
- Về doanh thu tài chính: Trong năm doanh thu tài chính đạt 406,8 tỷ bằng 188% kế hoạch, chủ yếu thu tiền từ chuyển nhượng vốn cổ phần, thu nhập từ lãi tiền gửi, cho vay và thu cổ tức.

Về cơ cấu doanh thu đã có chuyển biến tích cực so 2011, trong đó tỷ trọng doanh thu bán hàng chiếm 58% tổng doanh thu (2011 là 51%), doanh thu tài chính 38% (2011 là 48%) và doanh thu khác chiếm 4% (2011 là 1%). Điều này cho thấy mảng kinh doanh chính công ty đã được đẩy mạnh hơn.

❖ **Về chi phí:**

- Chi phí giá vốn BĐS là 576 tỷ đồng, tỷ lệ giá vốn/doanh thu là 91,8%; dẫn đến tỷ lệ lợi nhuận gộp trên doanh thu chưa cao chỉ đạt 8,2%.
- Chi phí tài chính của Công ty là 272 tỷ đồng, so cùng kỳ 2011 giảm 27% , nguyên nhân do công ty đã giảm được các khoản dư nợ vay, đồng thời việc thanh toán danh mục đầu tư cũng làm giảm chi phí trích lập dự phòng đầu tư tài chính trong năm qua.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp là 59,8 tỷ bằng 83% KH

❖ **Về lợi nhuận:** Với kết quả kinh doanh trên, lợi nhuận trước thuế của công ty đạt 126,8 tỷ đồng, bằng 115,29% kế hoạch cả năm và bằng 122,9% so cùng kỳ năm trước.

II. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC NHIỆM VỤ TRONG YẾU:

1. Công tác kinh doanh bán hàng:

- Trước tình hình khó khăn của thị trường BĐS việc kinh doanh, bán hàng không đạt KH đề ra, ngoại trừ dự án Carillon bán tốt, các dự án còn lại đều rất khó bán. Một số dự án chưa hoàn tất pháp lý cũng ảnh hưởng một phần đến công tác bán hàng mới của dự án.
- Việc thanh lý các BĐS tồn cũng không đạt như kế hoạch đề ra do các đối tác thận trọng trong việc đầu tư vào thời điểm hiện tại.
- Trước tình hình khó khăn chung, công tác kinh doanh tập trung các chương trình chính sách khuyến mãi để một mặt bán hàng giữ khách hàng và hạn chế việc trả hàng. Nhờ đó công tác thu tiền bán hàng đạt tiến độ, không có nợ xấu, trong đó nguồn thu bàn giao Belleza đang mang về dòng tiền khá tốt trong những tháng cuối năm, nguồn thu Carillon giúp giảm dư nợ vay ngân hàng.

2. Công tác triển khai và quản lý dự án:

Các dự án trọng điểm triển khai đúng tiến độ, đảm bảo theo kế hoạch đề ra như Belleza đã bàn giao nhà, Carillon đang hoàn thiện vượt tiến độ đề ra, Arista Villas & Jamona City đã hoàn tất cơ sở hạ tầng để chuẩn bị công tác bán hàng trong năm 2013.

2.1 Khó khăn:

❖ Yếu tố bên ngoài:

- Lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản bị chi phối bởi nhiều Bộ Luật và việc thay đổi, điều chỉnh thường xuyên của các Thông tư, Nghị định liên quan nên gặp nhiều bất cập trong hướng dẫn thi hành, gây khó khăn và kéo dài việc thực hiện công tác pháp lý dự án.
- Chịu ảnh hưởng khó khăn chung của thị trường bất động sản trong việc tiếp cận nguồn vốn vay ngân hàng để triển khai dự án.

❖ Yếu tố bên trong:

- Đa số các dự án Sacomreal đang triển khai có nhiều vướng mắc về pháp lý dự án, quy trình quản lý dự án nên làm mất nhiều thời gian.
- Một số hạng mục có thiết kế chưa đảm bảo yêu cầu kỹ thuật và được thẩm tra kỹ trước khi thi công vẫn còn xảy ra lỗi phải khắc phục, tạm dừng thi công hoặc phải điều chỉnh thiết kế.
- Tình hình tài chính gặp khó khăn nên các khoản giải ngân theo kế hoạch hàng tuần, hàng tháng cho các nhà thầu còn chậm ảnh hưởng tới tiến độ hoàn thành hạng mục công trình.

2.2 Giải pháp khắc phục:

- Tiếp tục duy trì tốt mối quan hệ đã có với các cơ quan ban ngành liên quan để nhận được sự hỗ trợ kịp thời trong việc thực hiện pháp lý dự án. Tận dụng các chính sách hỗ trợ của Nhà nước mới ban hành để có giải pháp tối ưu trong công tác triển khai và kinh doanh BĐS.
- Tiếp tục nghiên cứu, phân tích để đưa ra các giải pháp mới, khả thi nhằm giải phóng hàng tồn kho và áp lực về tài chính trong việc triển khai dự án.
- Chú trọng công tác kiểm soát chi phí nhằm tối ưu suất đầu tư nhưng vẫn đảm bảo chất lượng và đúng tiến độ tạo ra uy tín với khách hàng từ đó có thể cạnh tranh với các đối thủ khác.
- Xây dựng quy trình phân tích dự án cụ thể cho giai đoạn tiền khả thi và giai đoạn khả thi; hoàn thiện hệ thống thông tin, dữ liệu về giá kinh doanh và giá xây dựng...
- Hoàn chỉnh bảng tính tổng mức đầu tư và FS các dự án trước khi triển khai nhằm có thể giải quyết được một số vướng mắc trong công tác chọn thầu và kiểm soát được chi phí cho dự án.
- Đảm bảo dự án triển khai đáp ứng 3 yếu tố: kinh doanh bán hàng tốt (có đầu ra), pháp lý hoàn chỉnh, có nguồn vốn tài trợ ổn định và dài hạn.

3. **Công tác tài chính:** gặp phải một số thách thức:

- Tình hình thanh khoản khó khăn, công tác bán hàng bị ảnh hưởng bởi khủng hoảng kinh tế, thủ tục pháp lý kéo dài, tín dụng khó khăn buộc phải thực hiện giải pháp giảm chi, nhất là các dự án chưa triển khai bán hàng được.
- Không thực hiện được việc tăng vốn điều lệ lên 2.002 tỷ đồng như kế hoạch từ đầu năm để cơ cấu lại nguồn vốn.
- Chi phí dở dang còn lớn, hình thành từ vốn vay dẫn đến chi phí đầu tư, giá thành ngày càng cao nếu không giải phóng hàng tồn kho sớm.
- Các khoản đầu tư tài chính của các công ty thành viên, liên doanh, liên kết khá lớn sẽ chịu áp lực chi phí sử dụng vốn cao và thanh khoản kém nếu không sinh lời.

4. **Công tác tái cấu trúc:**

- Sắp xếp sơ đồ tổ chức mới, trong đó nâng cao vai trò và phân rõ trách nhiệm của các Khối/Phòng chức năng nhằm phục vụ, hỗ trợ cho công tác quản lý dự án. Nhân sự toàn hệ thống trong năm 2012 giảm 16%.
- Xây dựng quy trình, quy chế, trong năm qua đã rà soát điều chỉnh & ban hành 52 tài liệu áp dụng trong nội bộ công ty và bộ tiêu chuẩn kiểm tra áp dụng trong công tác xây dựng.

- Tin học hóa công tác quản lý, trong đó đã triển khai một số phần mềm ứng dụng của E-Office và phần mềm quản lý thông tin dự án Kpoint.
- Về tài chính:
 - Đã tìm nguồn tài trợ cho các Công ty thành viên vay phát triển dự án để giảm dư nợ vay của SCR và các công ty có thể hạch toán chi phí lãi vay phù hợp hơn.
 - Thực hiện cơ cấu danh mục đầu tư dài hạn không sinh lời, thanh toán cổ phiếu, chuyển nhượng giải thể một số công ty hoạt động không hiệu quả.
 - Cơ cấu các khoản vay về đúng mục đích, phân loại nguồn thu chi hoạt động & dự án theo nhóm riêng.

5. Công tác quản lý chi phí:

Trong bối cảnh khó khăn của nền kinh tế thì công tác quản lý chi phí luôn được đặt lên hàng đầu. Trong năm 2012, Công ty đã kiểm soát tốt các khoản mục chi phí, đối với chi phí dự án thực hiện trong tổng mức đầu tư, chi phí hoạt động tại các đơn vị, phòng ban không vượt kế hoạch đề ra. Bên cạnh đó cũng đã triển khai thường xuyên các chương trình tiết kiệm, chống lãng phí đến từng đơn vị. Trong năm 2013 với mục tiêu củng cố an toàn thì công tác quản lý chi phí cần được nâng cao và quản lý chặt chẽ hơn nữa nhằm tạo sự phát triển an toàn và bền vững cho Công ty.

III. TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN TRONG ĐIỂM:

Trong năm 2012 Sacomreal tập trung triển khai 4 dự án trọng điểm gồm Belleza, Carillon, Arista Villas & Jamona City. Ngoài ra Công ty đang chuẩn bị công tác pháp lý cho một số dự án như Jamona Riverside, Charmington, Kho bãi Bình Tây...

Kết quả triển khai dự án trọng điểm trong năm 2012:

- Dự án Belleza: đã triển khai bàn giao nhà từ tháng 11/2012. Ngoài ra DA đang hoàn thiện pháp lý của các căn chuyển đổi để triển khai bán hàng trong quý 2/2013.
- Dự án Carillon: Đã thi công vượt tiến độ, theo đó ngày 15/01/2013 đã tiến hành lễ cất nóc dự án, hiện đang lên kế hoạch bán hàng các căn NOXH. Dự kiến sẽ bàn giao nhà trong quý 4/2013.
- Dự án Arista Villas: đang thi công một số hạng mục về hạ tầng, cảnh quan, nhà mẫu... & tập trung hoàn tất công tác tính tiền sử dụng đất để chuẩn bị bán hàng trong quý 2/2013.
- Dự án Jamona City: đã đền bù được 96%, ngoài ra đã thi công hoàn tất Biệt thự mẫu & HTKT giai đoạn 1, dự kiến triển khai bán hàng trong quý 3/2013.

PHẦN II: PHƯƠNG HƯỚNG, NHIỆM VỤ KẾ HOẠCH NĂM 2013

I. MỤC TIÊU:

Trong năm 2013 Công ty đặt mục tiêu “**CÙNG CỐ, AN TOÀN & ỔN ĐỊNH**”, trong đó tập trung củng cố hoạt động, đặc biệt là về tài chính. Tiếp tục hoàn thiện về cấu trúc bộ máy hoạt động của toàn hệ thống.

• Kế hoạch kinh doanh 2013:

- Doanh thu đạt 1.422 tỷ đồng bằng 132% so năm 2012.
- Lợi nhuận trước thuế đạt 150 tỷ đồng bằng 118% so năm 2012.
- Tỷ lệ trả cổ tức 2013: dự kiến 5%-10%

Stt	Các chỉ tiêu	Năm 2012	KH 2013	So 2012
1	Doanh thu hàng bán và CCDV	628.264	1.149.602	183%
2	Các khoản giảm trừ	1.279		
3	Doanh thu thuần	626.985	1.149.602	183%
4	Giá vốn	575.854	1.027.435	178%
5	Lợi nhuận gộp	51.131	122.168	239%
6	Doanh thu Tài chính	406.859	272.785	67%
7	Chi phí tài chính	272.118	127.102	47%
8	Chi phí quản lý DN	59.846	57.892	97%
9	Chi phí bán hàng/Marketing	22.216	59.959	270%
10	Lợi nhuận từ HĐKD	103.810	150.000	144%
11	Lợi nhuận khác	23.012		
12	Lợi nhuận trước thuế	126.822	150.000	118%

II. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN:

1. Đẩy mạnh công tác kinh doanh bán hàng:

- Tập trung bán các sản phẩm còn lại của dự án Carillon, Beleza theo kế hoạch đề ra.... Triển khai bán mới các sản phẩm của dự án Arista Villas (Quý 2) & Jamona City (Quý 3).

- Đẩy mạnh thanh lý các BĐS tồn đọng nhằm kịp thời thu hồi vốn, tập trung cho các dự án tốt khác.
- Tìm kiếm các giải pháp để giải phóng hàng tồn kho các dự án đang trong giai đoạn pháp lý nhằm sớm thu hồi vốn.
- Đảm bảo thu hồi công nợ theo đúng tiến độ đối với các hợp đồng đã ký.
- Thực hiện chuyển nhượng một số dự án như 66 PĐC, Lũy Bán Bích, đất Long Thới Nhà Bè.

2. Duy trì, ổn định thanh khoản

- Bên cạnh việc đẩy mạnh tăng thu từ công tác bán hàng và chuyển nhượng dự án, tiếp tục tìm các nguồn tài trợ chi phí thấp từ các tổ chức tín dụng cho các dự án đang và sẽ triển khai trong năm 2013.
- Làm việc với các đối tác, ngân hàng để cơ cấu các khoản nợ sang trung hạn và theo hướng giảm dự nợ. Mục tiêu dự nợ toàn hệ thống đến cuối 2013 với tỷ lệ vốn chủ sở hữu / nợ vay là 1/1.
- Giám sát chặt chẽ kế hoạch tài chính từng dự án, Công ty nhằm đảm bảo dòng tiền được cân đối trong mọi thời điểm và đúng mục đích.
- Thanh toán tiếp danh mục đầu tư dài hạn.

3. Tăng cường công tác kiểm tra kiểm soát:

- Kiểm soát tốt chi phí quản lý trong năm 2013, đồng thời các đơn vị cần nâng cao hơn nữa ý thức tiết kiệm nhằm đảm bảo không vượt kế hoạch đã đề ra.
- 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 có vốn đầu tư về kế hoạch, hoạt động và chi phí để kịp thời cân đối, điều phối kế hoạch kinh doanh đảm bảo nguồn vốn sử dụng đúng mục đích, an toàn và hiệu quả.

4. Tiếp tục thực hiện việc tái cấu trúc:

- Thực hiện tái cấu trúc bộ máy, rà soát lại nhân sự đảm bảo tinh gọn, hiệu quả phù hợp với chiến lược phát triển công ty trong từng thời kỳ.
- 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.

- Tiếp tục thực hiện cơ cấu danh mục tài chính, giải thể hoặc chuyển nhượng các công ty không hoạt động.

5. Nâng cao hiệu quả hoạt động :

- 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 và cộng hưởng thương hiệu đối với công ty con.
- Tăng cường ứng dụng CNTT trong công tác quản lý điều hành và quản lý dự án.

6. Xây dựng văn hóa Công ty:

- Xây dựng tập thể đoàn kết vững mạnh.
- Đề cao tính trung thực.
- Đưa ra những ý tưởng cải tiến sáng tạo, đột phá tạo ra cái mới nhằm mang lại hiệu quả thiết thực.

PHẦN 3: KẾT LUẬN:

- Bước sang năm 2013, nền kinh tế được dự báo tăng trưởng mức khiêm tốn, ngành BĐS vẫn tiếp tục khó khăn kéo dài, tuy nhiên với những kết quả đạt được trong năm 2012 sẽ giúp chúng ta củng cố niềm tin, đồng thời với những chiều sâu về kinh nghiệm trong quá trình điều hành con thuyền SCR trong những năm qua, chúng ta sẽ tiếp tục chèo lái bằng tất cả con tim và khối óc của tập thể để con thuyền SCR phát triển ổn định, bền vững. Mục tiêu quan trọng trong năm 2013 là tiếp tục đảm bảo kinh doanh thận trọng, an toàn để củng cố và duy trì hoạt động ổn định trong toàn hệ thống.
- Trên cơ sở kế hoạch 2013 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 2013 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.

TỔNG GIÁM ĐỐC

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 4 năm 2013

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Về tình hình hoạt động năm 2012 và phương hướng nhiệm vụ năm 2013

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 2012 trên các nội dung chính như sau:

- 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 2012 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.

Ban Kiểm soát xin báo cáo trước toàn thể cổ đông về kết quả giám sát, hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2012 và phương hướng nhiệm vụ năm 2013, cụ thể:

I. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG SXKD VÀ TÀI CHÍNH CÔNG TY NĂM 2012

Ban kiểm soát thống nhất các nội dung của Báo cáo tài chính Công ty và Báo cáo hợp nhất năm 2012 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 2012, 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 2012

Chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện	Kế hoạch	%
Tổng doanh thu và thu nhập khác	Tỷ	1.077,903	1.620	66,54%
Tổng chi phí xác định KQKD	Tỷ	951,081	1.510	62,99%
Lợi nhuận kế toán trước thuế	Tỷ	126,822	110	115,29%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	Tỷ	36,165		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	Tỷ	90,657		

Tình hình kinh tế chung cả nước trong năm 2012 rất khó khăn, nhất là lĩnh vực bất động sản, việc kinh doanh của Công ty đã không tránh khỏi tác động xấu từ tình hình này. Trong một số thời điểm, Công ty đã không hoàn thành kế hoạch kinh doanh. Nhưng nhờ sự năng động và nỗ lực của Ban Điều hành và toàn thể cán bộ, nhân viên công ty cùng với sự quản trị kịp thời và phù hợp của Hội đồng quản trị, nên tính chung cả năm tổng lợi nhuận của Công ty vẫn đạt và vượt 15,29% kế hoạch. Tất cả các khoản thu này đều lành mạnh, hợp pháp và đều đã được thu và ghi chép sổ sách đầy đủ, minh bạch.

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

Năm 2012, Công ty đã thực hiện việc tăng Vốn Điều lệ từ 1.000 tỷ đồng tăng lên 1.429,99 tỷ đồng qua 02 đợt phát hành như sau: Đợt I tăng 300 tỷ đồng thông qua việc chia 30% cổ tức bằng cổ phiếu năm 2010 và Đợt II tăng 129,99 tỷ đồng thông qua việc chia cổ phiếu thưởng (10%) của năm 2011.

Việc phát hành cổ phiếu tăng Vốn Điều Lệ đã thực hiện theo đúng Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty và các quy định pháp luật hiện hành.

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

1. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Những khó khăn của nền kinh tế Việt Nam năm 2012 tiếp tục tác động đến sự phát triển của các doanh nghiệp trong nước nói chung và các doanh nghiệp bất động sản nói riêng. Thực trạng của các doanh nghiệp bất động sản trong năm 2012 gặp rất nhiều khó khăn, tình hình tiêu thụ chậm, hàng tồn kho cao, thị trường gần như đóng băng, rất nhiều doanh nghiệp phải đi đến giải thể. 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 điều hành thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm 2012 một cách tốt nhất.

- 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 2012, tạo cho Công ty được những lợi thế để tiếp tục phát triển vững chắc trong những năm tiếp theo.

- Những vấn đề thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp Hội đồng quản trị dựa trên cơ sở Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị. Việc thảo luận và biểu quyết là phù hợp với chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng quản trị theo Luật Doanh Nghiệp và Điều lệ của Công ty.

2. Hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

Năm 2012, hoạt động của Công ty gặp nhiều khó khăn do chi phí đầu vào tăng cao, chính sách thắt chặt tiền tệ, tín dụng nhất là đối với ngành bất động sản, đầu tư dự án, Ban Tổng Giám đốc với trách nhiệm trực tiếp điều hành mọi hoạt động của Công ty và thực hiện tốt các nhiệm vụ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết của Hội đồng quản trị một cách đầy đủ, kịp thời, theo đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được quy định trong Điều lệ Công ty.

Trong năm, Ban Tổng Giám đốc đã thường xuyên chỉ đạo cán bộ, nhân viên để vượt qua khó khăn, tiết kiệm tối đa chi phí sản xuất, chi phí hoạt động nhằm duy trì, ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh. Tích cực công tác tái cấu trúc công ty, xác định các dự án chiến lược, cơ cấu tuổi nợ và cơ cấu nguồn vốn nhằm cải thiện và tiết giảm chi phí tài chính một cách triệt để nhất. Thực hiện tái cấu trúc bộ máy quản lý gián tiếp với quy mô phù hợp và linh hoạt, các biện pháp được thực hiện khá phù hợp để vừa tinh giảm được đội ngũ nhân sự, tiết giảm chi phí hoạt động cho Công ty nhưng vẫn giữ được bộ máy nhân sự chủ chốt làm lực lượng nòng cốt gắn bó lâu dài với sự phát triển của Công ty

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 2013

Trong năm 2012, 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 2013 như sau:

- 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.

- Kiểm soát chi phí, doanh thu để hoạt động 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 đã, đang và chuẩn bị triển khai;
- 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;
- Thường xuyên kiểm tra, giám sát thực địa tại các dự án 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.
- 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 2012 và để có thể hoàn thành kế hoạch kinh doanh cho năm 2013 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. 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. Cần xây dựng hệ thống đánh giá năng lực quản lý điều hành và kết quả sản xuất kinh doanh của từng đơn vị thành viên để có sự sắp xếp, bố trí cán bộ kịp thời, phù hợp nhằm nâng cao năng lực quản trị, tạo sự minh bạch và khuyến khích nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh;
3. Tiếp tục duy trì và triển khai tốt công tác “ Tái cấu trúc doanh nghiệp”, nâng cao năng lực hoạt động của các phòng ban, hoàn chỉnh cơ chế nhằm đảm bảo sự tuân thủ các quy định, khuyến khích nâng cao hiệu quả kinh doanh, đồng thời kiểm soát tốt các rủi ro trong hoạt động;
4. Chú trọng công tác tổ chức nhân sự, đảm bảo bộ máy vận hành chuyên nghiệp vững chắc phù hợp với tốc độ phát triển của Công ty. Xây dựng lực lượng kế thừa đủ năng lực thực hiện nhiệm vụ trong tương lai;
5. 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 ...

Kính thưa Đại hội.

Trên đây, tôi đã trình bày xong báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2012. 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 26 tháng 4 năm 2013

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2012

V/v Thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2012

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 về việc thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2012, Công ty TNHH KPMG Việt Nam thực hiện công tác kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2012,

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 2012 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH KPMG Việt Nam.

1/ Báo cáo tài chính Công ty mẹ năm 2012 đã kiểm toán.

2/ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012 đã kiểm toán.

(Báo cáo tài chính Công ty mẹ năm 2012 đã kiểm toán và báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012 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 26 tháng 4 năm 2013

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2012

V/v Phương án phân phối lợi nhuận năm 2012

Căn cứ vào báo cáo quyết toán năm tài chính 2012 của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín – Sacomreal đã được Công ty TNHH KPMGViet Nam kiểm toán và xác định;

Hội đồng Quản trị trân trọng kính trình Đại hội

Phương án phân phối lợi nhuận năm 2012:

1) Phân phối lợi nhuận 2012.

Lợi nhuận sau thuế năm 2012 : **90.656.880.087 đồng**

Trích quỹ dự phòng tài chính: 2.719.706.403 đồng

Trích quỹ đầu tư phát triển : 2.719.706.403 đồng

Trích quỹ Khen thưởng: 1.359.753.201 đồng

Trích quỹ Phúc lợi: 1.359.853.201 đồng

Chia cổ tức: Vốn điều lệ: 1.429.998.610.000 đồng x Tỷ lệ chia cổ tức 5% : 71.499.930.000 đồng

Tỷ lệ chia cổ tức 5%: 71.499.930.000 đồng được nhận bằng cổ phiếu tương đương với 7.149.993 cổ phiếu, mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.

Lợi nhuận còn lại của năm 2012 chưa phân phối hết chuyển sang năm sau: 10.997.830.879 đồng.

2) Ủy quyền cho Hội đồng quản trị :

- Quyết định thời điểm chốt danh sách cổ đông, thời gian và thực hiện các thủ tục phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông.

- Thực hiện các thủ tục cần thiết để lưu ký và niêm yết bổ sung cho cổ phiếu phát hành.

Trân trọng kính trình Đại hội chấp thuận.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nơi nhận:

- ĐHCĐ; BKS
- VPHĐQT, PCSPC (lưu).

Số:/2013/TT-BKS

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 04 năm 2013

**TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2012**

V/v Ủy quyền chọn đơn vị kiểm toán năm tài chính 2013

- 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 2013 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**

Lâm Minh Châu

CÔNG TY CP ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Số:/2013/TT- HĐQT

Tp.Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2013

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2012

V/v thông qua thù lao của Hội đồng Quản trị & Ban Kiểm soát trong năm 2012

Kính trình Đại hội,

Với kế hoạch kinh doanh năm 2013 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 2013 vẫn giữ nguyên như năm 2012 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

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ; BKS
- VPHĐQT, PCSPC (lưu).

Số:/2013/TT- HĐQT

Tp.Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2013

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2012

V/v thông qua việc từ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị

Kính thưa Đại hội,

- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín, bản sửa lần 6 được HĐQT thông qua ngày 22/8/2012 theo ủy quyền của ĐHĐCĐ;
- Căn cứ đơn xin từ nhiệm của ông Thái Văn Chuyện và Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 17/07/2013 thông qua việc từ nhiệm thành viên HĐQT của ông Thái Văn Chuyện;
- Căn cứ đơn xin từ nhiệm của bà Nguyễn Thị Kim Vân và Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 31/01/2013 thông qua việc từ nhiệm thành viên HĐQT của bà Nguyễn Thị Kim Vân;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc từ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị kể từ giờ phút này của các ông/bà sau:

- Từ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị đối với ông Thái Văn Chuyện;
- Từ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị đối với bà Nguyễn Thị Kim Vân;

Trân trọng kính trình,

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ; BKS
- VPHĐQT, PCSPC (lưu).

Tp.Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2013

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2012

V/v phê chuẩn bổ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị

Kính thưa Đại hội,

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn việc bổ nhiệm các thành viên sau:

- Bổ nhiệm bà Tôn Thị Nhật Giang làm thành viên Hội đồng quản trị thay thế ông Thái Văn Chuyện (đã gửi thư xin từ nhiệm) theo Nghị quyết số 11/2012/NQ-HĐQT ngày 20/11/2012 của Hội đồng quản trị;
- Bổ nhiệm ông Phạm Nhật Vinh làm thành viên Hội đồng quản trị thay thế bà Nguyễn Thị Kim Vân (đã gửi thư từ nhiệm) theo nghị quyết số 06/2013/NQ-HĐQT ngày 02/04/2013 của Hội đồng quản trị.

Việc bổ nhiệm này được thực hiện theo quy định tại khoản 6 Điều 24 Điều lệ Công ty.

Thông tin chi tiết về thành viên HĐQT được bổ nhiệm đã được gửi đến các cổ đông trong tài liệu đại hội.

Trân trọng kính trình,

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nơi nhận:

- ĐHCĐ; BKS
- VPHĐQT, PCSPC (lưu).

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: 260 912 862, 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.

Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Không có
Chức vụ công tác hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
Số cổ phần nắm giữ: cổ phần, chiếm % vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu: cổ phần, chiếm % vốn điều lệ
(đại diện cho)
+ Cá nhân sở hữu: cổ phần
Các cam kết nắm giữ:
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: Không có
Những khoản nợ đối với Công ty: Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

Ngày tháng năm
Người khai

Tôn Thị Nhật Giang

SƠ YẾU LÝ LỊCH

Họ và tên: **Phạm Nhật Vinh**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 08/02/1977

Nơi sinh: Bình Định

CMND: số: 211638554, ngày cấp: 09/02/2009, nơi cấp: CA. Bình Định

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: 54/11 Đào Duy Anh, Phường 9, Quận 11, Tp.HCM

Số ĐT liên lạc: 0908 088 560

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật chuyên ngành Luật Thương mại

Quá trình công tác:

- 03/2000 – 12/2000, Chuyên viên Công ty tư vấn Nhật An.
- 12/2000 – 04/2002, nhân viên Công ty XNK Tocontap HCM.
- 05/2002 – 10/2002, nhân viên Công ty CP BĐS TOOGI.
- 11/2002 – 04/2003, chuyên viên Công ty liên doanh Phú Mỹ Hưng.
- 05/2003 – 03/2005, nhân viên pháp chế Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.
- 03/2005 – 06/2005, chuyên viên pháp lý Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.
- 06/2005 – 01/2007, phó phòng Chính sách & Pháp chế Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.
- 01/2007 – 06/2009, trưởng phòng NH- Khối Giám sát- P.PL&TT, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.
- 06/2009 – 11/2010, Giám đốc khối, NH TMCP Sài Gòn Thương Tín.
- 12/2010 – 10/2012, Phó Tổng giám đốc, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín;
- 06/2012 – 03/2013, TV HĐQT, công ty CK NH Sài Gòn Thương Tín

Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Không có

Chức vụ công tác hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số cổ phần nắm giữ: cổ phần, chiếm % vốn điều lệ

+ Đại diện sở hữu: cổ phần, chiếm % vốn điều lệ
(đại diện cho)

+ Cá nhân sở hữu: cổ phần

Các cam kết nắm giữ:

Những người có liên quan nắm Không có

giữ cổ phiếu của tổ chức niêm
yết:

Những khoản nợ đối với Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

Ngày tháng năm

Người khai

Phạm Nhật Vinh

Số:/TT- HĐQT

Tp.Hồ Chí Minh, ngày ... tháng ... năm 2013

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2012

V/v thông qua việc bổ nhiệm Tổng giám đốc Công ty

Kính thưa Đại hội,

- Căn cứ vào Điều lệ hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- Căn cứ vào biên bản họp số 12/2013/BB-HĐQT ngày 04/04//2013 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- Căn cứ vào tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;

Ngày 04/04/2013, căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 20 Điều lệ Công ty, Hội đồng quản trị đã có quyết định số 07/2013/NQ-HĐQT về việc bổ nhiệm ông Ngô Vĩ Hùng làm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.

Nay Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông năm 2013 thông qua và phê chuẩn quyết định bổ nhiệm Tổng Giám đốc của Hội đồng quản trị.

Trân trọng kính trình,

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nơi nhận:

- ĐHCĐ; BKS
- VPHĐQT, PCSPC (lưu).

SƠ YẾU LÝ LỊCH

Họ và tên: **Ngô Vĩ Hùng**
Giới tính: Nam
Ngày tháng năm sinh: 20/10/1978
Nơi sinh: TP.HCM
CMND: số: 023459322, ngày cấp: 14/03/20, nơi cấp: CA. TP.HCM
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Hoa
Địa chỉ thường trú: 544A/22 Lạc Long Quân, P.5, Q. 11, TP.HCM
Trình độ chuyên môn: Cử nhân quản trị kinh doanh
Quá trình công tác:

- Từ 05/2007-10/2007: Trưởng phòng Chiến lược kinh doanh Công ty Sacomreal.
- Từ 10/2007 - 10/2008: Giám đốc Chiến lược kinh doanh Công ty Sacomreal.
- Từ 08/2008- 06/2009: Giám đốc Chi nhánh Đông Nam.
- Từ 06/2009: Quyền Tổng giám đốc Công ty Sacomreal-S.
- Từ 03/2010 đến 02/2012: Phó Tổng giám đốc phụ trách khối Phát triển kinh doanh Sacomreal; Tổng giám đốc Công ty Sacomreal-S.
- Từ 17/09/2012 đến nay: Phó Tổng giám đốc phụ trách khối Phát triển kinh doanh Sacomreal; Tổng giám đốc Công ty Sacomreal-S.

Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Tổng giám đốc Sacomreal; Sacomreal - S

Chức vụ công tác hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Số cổ phần nắm giữ: 48.334 cổ phần, chiếm 0,03 % vốn điều lệ

+ Đại diện sở hữu: cổ phần, chiếm % vốn điều lệ
(đại diện cho)

+ Cá nhân sở hữu: 48.334 cổ phần

Các cam kết nắm giữ:

Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: Không có

Những khoản nợ đối với Công ty: Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

Ngày tháng năm
Người khai

Ngô Vĩ Hùng

Số:/TT- HĐQT

Tp.Hồ Chí Minh, ngày ... tháng ... năm 2013

TỜ TRÌNH **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2012**

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.

Tuy nhiên, để phù hợp hơn với quy định của pháp luật về quản trị Công ty, 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 sửa đổi bổ sung cho Điều lệ Công ty sửa đổi bổ sung lần sáu ngày 22/08/2012.

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

Sửa đổi, bổ sung 28 nội dung, điều khoản của Điều lệ hiện hành theo Báo cáo sửa đổi, bổ sung Điều lệ năm 2012 (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, PCSPC (lưu).

TÓM TẮT NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ

1. Sửa đổi cụm từ “Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh” trong Điều lệ thành “Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp”.
2. Bổ sung thêm vào Khoản 1 Điều 2 về tên tiếng Anh và tên viết tắt của Công ty.
3. Sửa đổi Khoản 5 Điều 5, nhằm mục đích tạo sự phù hợp với Điều lệ mẫu ban hành kèm theo quy chế quản trị Công ty.
4. Sửa đổi Khoản 2 Điều 8 về việc xử lý cổ phần chưa được thanh toán đầy đủ..
5. Sửa đổi khoản 5 Điều 9 về cổ phần bị thu hồi.
6. Bổ sung điểm b, Khoản 3, Điều 11 về quyền của cổ đông nắm giữ từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên.
7. Sửa đổi Điểm b Khoản 3 Điều 13 về các trường hợp Hội đồng quản trị triệu tập ĐHĐCĐ bất thường.
8. Sửa đổi điểm e, khoản 2 Điều 14 về việc thông qua quyết định bằng văn bản tại Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường.
9. Bổ sung Điểm b Khoản 3 Điều 14 về các trường hợp cổ đông không được tham gia bỏ phiếu.
10. Điểm c, Khoản 4, Điều 15 sửa cụm từ “trên bốn mươi tám giờ” thành “trong thời hạn bốn mươi tám giờ”
11. Sửa đổi Điểm a Khoản 2 Điều 17 từ “trong vòng” thành từ “chậm nhất”
12. Sửa đổi Khoản 3 Điều 17 về thông báo họp Đại hội đồng cổ đông.
13. Bỏ nội dung đoạn sau trong khoản 4 Điều 17.
14. Sửa đổi Khoản 6 Điều 21 về việc gửi biên bản kết quả kiểm phiếu.
15. Bổ sung thêm vào Điều 22 về thời hạn công bố thông tin
16. Bổ sung thêm nội dung vào Khoản 1 Điều 24 về thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị.
17. Bổ sung thêm nội dung vào Khoản 5 Điều 24 về bổ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị mới.
18. Sửa đổi khoản 1 Điều 26 về việc Hội đồng quản trị bầu Chủ tịch và các Phó Chủ tịch
19. Sửa đổi khoản 3 Điều 26 về việc Chủ tịch ủy quyền thực hiện các quyền và nhiệm vụ của Chủ tịch Hội đồng quản trị.
20. Sửa đổi khoản 5 Điều 26 về việc bầu người thay thế trong trường hợp Chủ tịch và Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị từ chức hoặc bị bãi nhiệm, miễn nhiệm.
21. Sửa đổi Khoản 3 Điều 28 về việc Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập họp Hội đồng quản trị bất thường.
22. Đổi tên gọi của Chương IX thành “Nhiệm vụ của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và cán bộ quản lý” và bổ sung thêm cụm từ “thành viên Ban kiểm soát” vào các điều khoản tương ứng trong Chương này.
23. Sửa đổi Khoản 2 Điều 36 cụm từ “Hội đồng quản trị” thành “Ban kiểm soát”
24. Bổ sung thêm vào Điều 36 một khoản về nội dung trường hợp không bầu đủ số lượng thành viên Ban kiểm soát.

25. Sửa đổi Khoản 1 Điều 38 cụm từ “khoản 3 Điều 24” thành “Khoản 2 Điều 24”
26. Sửa đổi tên chương XIII thành phân phối lợi nhuận và sửa tên Điều 40 thành Phân phối lợi nhuận
27. Bổ sung vào Khoản 3 Điều 45 nội dung “hoặc ngoại tệ tự do chuyển đổi trong trường hợp được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
28. Khoản 2 Điều 48 bỏ nội dung ở đoạn cuối “Các nhân viên của Công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán cho Công ty phải được Ủy ban chứng khoán nhà nước chấp thuận.

(Đính kèm Bản báo cáo sửa đổi, bổ sung chi tiết Điều lệ năm 2013)

BÁO CÁO SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ NĂM 2013

(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 2013 được xây dựng dựa trên Điều lệ Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín sửa đổi, bổ sung lần thứ sáu ngày 22/08/2012. 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 bốn ngày 25/04/2012)	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2013	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
1.		Thể hiện cụm từ “Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh”	Chỉnh sửa lại thành “Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp”	Phù hợp với tên gọi theo quy định hiện hành	
2.	Khoản 1 Điều 2		Bổ sung tên Tiếng Anh “Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company”, tên viết tắt “Sacomreal”		Điều 33 Luật Doanh nghiệp
3.	Khoản 5 Điều 5	Cổ phần phổ thông phải được ưu tiên chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của họ trong Công ty, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông quy định khác. Công ty phải thông báo việc chào bán cổ phần tối thiểu hai mươi ngày làm việc, trong thông báo phải nêu rõ số cổ phần được chào bán, để cổ đông có thể đăng ký mua. Số cổ phần cổ đông không đăng ký mua hết sẽ do Hội đồng quản trị của Công ty quyết định. Hội đồng quản trị có thể phân phối số cổ phần đó cho các đối tượng theo các điều kiện và cách thức mà Hội đồng quản trị thấy là phù hợp, nhưng không được bán số cổ phần đó theo các điều kiện thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông chấp thuận khác hoặc trong trường hợp cổ phần được bán qua Sở	Cổ phần phổ thông phải được ưu tiên chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của họ trong Công ty, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông quyết định khác. Số cổ phần cổ đông không đăng ký mua hết sẽ do Hội đồng quản trị của Công ty quyết định. Hội đồng quản trị có thể phân phối số cổ phần đó cho các đối tượng theo các điều kiện và cách thức mà Hội đồng quản trị thấy là phù hợp, nhưng không được bán số cổ phần đó theo các điều kiện thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu trừ trường hợp cổ phần được bán qua Sở giao dịch chứng khoán theo phương thức đấu giá.	Không quy định cụ thể thời hạn để tạo sự thuận lợi cho việc chuẩn bị.	TT 121/2012/TT-BTC

		Giao dịch Chứng khoán.			
4.	Khoản 2 Điều 8	Cổ phần chưa được thanh toán đầy đủ không được chuyển nhượng và hưởng cổ tức.	Cổ phần chưa được thanh toán đầy đủ không được chuyển nhượng và hưởng các quyền lợi liên quan như quyền nhận cổ tức, quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, quyền mua cổ phiếu mới chào bán	Phù hợp với quy định tại Điều lệ mẫu	TT 121/2012/TT-BTC
5.	Khoản 5 Điều 9	Cổ phần bị thu hồi sẽ trở thành tài sản của Công ty.....	Cổ phần bị thu hồi được coi là các cổ phần được quyền chào bán.....	Phù hợp với quy định tại Điều lệ mẫu	TT 121/2012/TT-BTC
6.	Điểm b Khoản 3 Điều 11	Yêu cầu triệu tập Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Khoản 3 Điều 79 Luật Doanh nghiệp;	Sửa lại thành: Yêu cầu Hội đồng quản trị thực hiện việc triệu tập Đại hội đồng cổ đông theo các quy định tại Điều 79 và Điều 97 Luật Doanh nghiệp	Phù hợp với quy định của pháp luật.	Luật Doanh nghiệp 2005
7.	Điểm b Khoản 3 Điều 13	Bảng cân đối kế toán hàng năm, các báo cáo quý hoặc nửa năm hoặc báo cáo kiểm toán của năm tài chính phản ánh vốn điều lệ đã bị mất một nửa;	Bảng cân đối kế toán hàng năm, các báo cáo quý hoặc nửa năm hoặc báo cáo kiểm toán của năm tài chính phản ánh vốn chủ sở hữu đã bị mất một nửa so với số đầu kỳ;	Phù hợp quy định của Điều lệ mẫu	TT 121/2012/TT-BTC
8.	Điểm e Khoản 2 Điều 14	Bầu, bãi miễn và thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát và phê chuẩn việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Tổng Giám đốc.	Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm và thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	Phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ mẫu	TT 121/2012/TT-BTC
9.	Điểm b Khoản 3 Điều 14	Việc mua cổ phần của cổ đông đó hoặc của người có liên quan tới cổ đông đó.	Việc mua lại cổ phần của cổ đông đó hoặc của người có liên quan tới cổ đông đó trừ trường hợp việc mua lại cổ phần được thực hiện theo tỷ lệ sở hữu của tất cả các cổ đông hoặc việc mua lại được thực hiện thông qua khớp lệnh hoặc chào mua công khai trên Sở giao dịch chứng khoán.	Phù hợp quy định pháp luật	TT 121/2012/TT-BTC
10.	Điểm c Khoản 4	Điều khoản này không áp dụng trong trường hợp Công ty nhận được thông báo về một trong các sự kiện trên bốn mươi tám giờ trước giờ khai	Điều khoản này không áp dụng trong trường hợp Công ty nhận được thông báo về một trong các sự kiện trong thời hạn bốn mươi	Đề rõ ràng và dễ hiểu hơn.	

	Điều 15	mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc trước khi cuộc họp được triệu tập lại	tám giờ trước giờ khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc trước khi cuộc họp được triệu tập lại		
11.	Điểm a Khoản 2 Điều 17	Chuẩn bị danh sách các cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại đại hội trong vòng ba mươi ngày trước ngày bắt đầu tiến hành Đại hội đồng cổ đông....	Chuẩn bị danh sách các cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại đại hội chậm nhất ba mươi ngày trước ngày bắt đầu tiến hành Đại hội đồng cổ đông....	Chỉnh sửa câu từ cho thống nhất.	TT 121/2012/TT-BTC
12.	Khoản 3 Điều 17	Thông báo họp Đại hội đồng cổ đông phải bao gồm chương trình họp và các thông tin liên quan về các vấn đề sẽ được thảo luận và biểu quyết tại đại hội. Đối với các cổ đông đã thực hiện việc lưu ký cổ phiếu, thông báo họp Đại hội đồng cổ đông có thể được gửi đến tổ chức lưu ký, đồng thời công bố trên phương tiện thông tin của Sở Giao dịch Chứng khoán/ Trung tâm Giao dịch Chứng khoán, trên website của công ty, 01 tờ báo trung ương hoặc 01 tờ báo địa phương nơi công ty đóng trụ sở chính. Đối với các cổ đông chưa thực hiện việc lưu ký cổ phiếu, thông báo họp Đại hội đồng cổ đông có thể được gửi cho cổ đông bằng cách chuyển tận tay hoặc gửi qua bưu điện bằng phương thức bảo đảm tới địa chỉ đã đăng ký của cổ đông, hoặc tới địa chỉ do cổ đông đó cung cấp để phục vụ việc gửi thông tin. Trường hợp cổ đông đã thông báo cho Công ty bằng văn bản về số fax hoặc địa chỉ thư điện tử, thông báo họp Đại hội đồng cổ đông có thể được gửi tới số fax hoặc địa chỉ thư điện tử đó. Trường hợp cổ đông là người làm việc trong Công ty, thông báo có thể được đựng trong phong bì dán kín gửi tận tay họ tại nơi làm việc. Thông báo họp Đại hội đồng cổ đông phải được gửi trước ít nhất mười lăm ngày trước ngày họp Đại hội đồng cổ đông, (tính từ ngày mà thông báo được gửi hoặc chuyển đi một cách hợp lệ, được trả cước phí hoặc được bỏ vào hòm thư). Trường hợp Công ty có website, thông báo họp Đại hội đồng cổ đông phải được công bố trên	Thông báo họp Đại hội đồng cổ đông được gửi cho tất cả các cổ đông đồng thời công bố trên phương tiện thông tin của Sở giao dịch chứng khoán (đối với các công ty niêm yết hoặc đăng ký giao dịch), trên trang thông tin điện tử (website) của công ty. Thông báo họp Đại hội đồng cổ đông phải được gửi ít nhất mười lăm (15) ngày trước ngày họp Đại hội đồng cổ đông, (tính từ ngày mà thông báo được gửi hoặc chuyển đi một cách hợp lệ, được trả cước phí hoặc được bỏ vào hòm thư). Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông, các tài liệu liên quan đến các vấn đề sẽ được biểu quyết tại đại hội được gửi cho các cổ đông hoặc/và đăng trên trang thông tin điện tử của Công ty. Trong trường hợp tài liệu không được gửi kèm thông báo họp Đại hội đồng cổ đông, thông báo mời họp phải nêu rõ địa chỉ trang thông tin điện tử để các cổ đông có thể tiếp cận.	Phù hợp với quy định của Điều lệ mẫu	TT 121/2012/TT-BTC

		website của Công ty đồng thời với việc gửi thông báo cho các cổ đông.			
13.	Khoản 4 Điều 17	Cổ đông hoặc nhóm cổ đông được đề cập tại Khoản 3 Điều 11 của Điều lệ này có quyền đề xuất các vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Đề xuất phải được làm bằng văn bản và phải được gửi cho Công ty ít nhất ba ngày làm việc trước ngày khai mạc Đại hội đồng cổ đông. Đề xuất phải bao gồm họ và tên cổ đông, số lượng và loại cổ phần người đó nắm giữ, và nội dung đề nghị đưa vào chương trình họp. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải chấp nhận và đưa kiến nghị vào dự kiến chương trình và nội dung cuộc họp, trừ trường hợp quy định tại Khoản 5 Điều này; kiến nghị được chính thức bổ sung vào chương trình và nội dung cuộc họp nếu được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận	Cổ đông hoặc nhóm cổ đông được đề cập tại Khoản 3 Điều 11 của Điều lệ này có quyền đề xuất các vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Đề xuất phải được làm bằng văn bản và phải được gửi cho Công ty ít nhất ba ngày làm việc trước ngày khai mạc Đại hội đồng cổ đông. Đề xuất phải bao gồm họ và tên cổ đông, số lượng và loại cổ phần người đó nắm giữ, và nội dung đề nghị đưa vào chương trình họp.	Phù hợp quy định pháp luật	TT 121/2012/TT-BTC
14.	Khoản 6 Điều 21	Biên bản kết quả kiểm phiếu phải được gửi đến các cổ đông trong thời vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày kết thúc kiểm phiếu;	Sửa đổi thành: Biên bản kiểm phiếu phải được công bố trên website của Công ty trong thời hạn hai mươi tư (24) giờ và gửi đến các cổ đông trong vòng mười lăm (15) ngày, kể từ ngày kết thúc kiểm phiếu	Phù hợp quy định pháp luật	TT 121/2012/TT-BTC
15.	Điều 22	Người chủ trì Đại hội đồng cổ đông chịu trách nhiệm tổ chức lưu trữ các biên bản Đại hội đồng cổ đông và công bố cho tất cả các cổ đông trong vòng mười lăm (15) ngày khi Đại hội đồng cổ đông kết thúc....	Người chủ trì Đại hội đồng cổ đông chịu trách nhiệm tổ chức lưu trữ các biên bản Đại hội đồng cổ đông. Biên bản Đại hội đồng cổ đông phải được công bố trên website của Công ty trong thời hạn hai mươi bốn (24) giờ và gửi cho tất cả các cổ đông trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày Đại hội đồng cổ đông kết thúc.....	Phù hợp quy định pháp luật	TT 121/2012/TT-BTC và Thông tư 52/2012/TT-BTC
16.	Khoản 1 Điều 24	Chưa quy định đầy đủ	Bổ sung thêm vào cuối khoản 1 Điều 24 như sau:	Phù hợp quy định pháp luật và để có cơ	TT 121/2012/TT-BTC

			“...Số lượng tối thiểu thành viên Hội đồng quản trị không điều hành/độc lập được xác định theo phương thức làm tròn xuống”	sở xác định khi tỷ lệ 1/3 không phải là một số nguyên.	
17.	Khoản 5 Điều 24	Chưa quy định	Bổ sung thêm nội dung ở cuối khoản này như sau: “...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”	Phù hợp quy định pháp luật	TT 121/2012/TT-BTC
18.	Khoản 1 Điều 26	Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị phải lựa chọn trong số các thành viên Hội đồng quản trị để bầu ra một Chủ tịch và một Phó Chủ tịch. Chủ tịch Hội đồng quản trị có thể kiêm chức Tổng giám đốc của Công ty.	Hội đồng quản trị phải lựa chọn trong số các thành viên Hội đồng quản trị để bầu ra một Chủ tịch và các Phó Chủ tịch. Chủ tịch Hội đồng quản trị có thể kiêm chức Tổng giám đốc của Công ty và phải được phê chuẩn hàng năm tại Đại hội đồng cổ đông thường niên	Phù hợp với quy định của pháp luật và linh hoạt hơn trong việc thực hiện các nghĩa vụ	TT 121/2012/TT-BTC
19.	Khoản 3 Điều 26	Phó Chủ tịch có các quyền và nghĩa vụ như Chủ tịch trong trường hợp được Chủ tịch ủy quyền nhưng chỉ trong trường hợp Chủ tịch đã thông báo cho Hội đồng quản trị rằng mình vắng mặt hoặc phải vắng mặt vì những lý do bất khả kháng hoặc mất khả năng thực hiện nhiệm vụ của mình. Trong trường hợp nêu trên Chủ tịch không chỉ định Phó Chủ tịch hành động như vậy, các thành viên còn lại của Hội đồng quản trị sẽ chỉ định Phó Chủ tịch. Trường hợp cả Chủ tịch và Phó Chủ tịch tạm thời không thể thực hiện nhiệm vụ của họ vì lý do nào đó, Hội đồng quản trị có thể bổ nhiệm một người khác trong số họ để thực hiện nhiệm vụ của Chủ tịch theo nguyên tắc đa số quá bán.	Phó Chủ tịch có chức vụ cao nhất hoặc một thành viên khác trong Hội đồng quản trị có các quyền và nghĩa vụ như Chủ tịch trong trường hợp được Chủ tịch ủy quyền bằng văn bản nhưng chỉ trong trường hợp Chủ tịch đã thông báo cho Hội đồng quản trị rằng mình vắng mặt hoặc phải vắng mặt vì những lý do bất khả kháng hoặc mất khả năng thực hiện nhiệm vụ của mình. Trong trường hợp nêu trên nếu Chủ tịch không chỉ định người hành động như vậy, các thành viên còn lại của Hội đồng quản trị sẽ chỉ định Phó Chủ tịch có chức vụ cao nhất thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch. Trường hợp cả Chủ tịch và Phó Chủ tịch có chức vụ cao nhất tạm thời không thể thực hiện nhiệm vụ của họ vì	Để linh động hơn trong việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch Hội đồng quản trị	

			lý do nào đó, Hội đồng quản trị có thể bổ nhiệm một Phó Chủ tịch khác hoặc một người khác trong số họ để thực hiện nhiệm vụ của Chủ tịch theo nguyên tắc đa số quá bán.		
20.	Khoản 5 Điều 26	Trường hợp cả Chủ tịch và Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị từ chức hoặc bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, Hội đồng quản trị phải bầu người thay thế trong thời hạn mười (10) ngày.	Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị từ chức hoặc bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, Hội đồng quản trị phải bầu người thay thế trong thời hạn mười (10) ngày.	Phù hợp quy định pháp luật	TT 121/2012/TT-BTC
21.	Khoản 3 Điều 28	Các cuộc họp bất thường: Chủ tịch phải triệu tập họp Hội đồng quản trị, không được trì hoãn nếu không có lý do chính đáng, khi một trong số các đối tượng dưới đây đề nghị bằng văn bản trình bày mục đích cuộc họp và các vấn đề cần bàn: a) Tổng giám đốc hoặc ít nhất năm cán bộ quản lý; b) Ít nhất Hai thành viên Hội đồng quản trị; c) Chủ tịch Hội đồng quản trị; d) Đa số thành viên Ban kiểm soát.	Sửa đổi lại như sau: Các cuộc họp bất thường: Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập các cuộc họp bất thường khi thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty. Ngoài ra Chủ tịch phải triệu tập họp Hội đồng quản trị, không được trì hoãn nếu không có lý do chính đáng, khi một trong số các đối tượng dưới đây đề nghị bằng văn bản trình bày mục đích cuộc họp và các vấn đề cần bàn: a) Tổng giám đốc hoặc ít nhất năm cán bộ quản lý; b) Ít nhất Hai thành viên Hội đồng quản trị; c) Đa số thành viên Ban kiểm soát.	Để phù hợp hơn vì Chủ tịch tại khoản 2 và khoản 3 Điều này đã đề cập đến quyền triệu tập họp bất thường của Chủ tịch Hội đồng quản trị	TT 121/2012/TT-BTC
22.	Chương IX Điều 33 Điều 34 Điều 35	“Nhiệm vụ của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và Cán bộ quản lý”	Sửa đổi lại như sau: “Nhiệm vụ của thành viên Hội đồng quản trị, Thành viên Ban kiểm soát , Tổng giám đốc và Cán bộ quản lý”	Phù hợp quy định pháp luật	TT 121/2012/TT-BTC
23.	Khoản 2 Điều 36	“Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% số cổ phần có quyền biểu quyết trong thời hạn	Sửa đổi lại như sau: “Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ	Chỉnh sửa lỗi đánh máy	

		liên tục ít nhất sáu tháng được đề cử một ứng viên vào Hội đồng quản trị....”	10% số cổ phần có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất sáu tháng được đề cử một ứng viên vào Ban kiểm soát....”		
24.	Điều 36	Chưa quy định	Bổ sung thành khoản 4 Điều 36 (khoản 4 thành khoản 5 Điều 36) như sau: Trường hợp số lượng các ứng viên Ban kiểm soát thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Ban kiểm soát đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo cơ chế được công ty quy định tại Quy chế nội bộ về quản trị công ty. Cơ chế Ban kiểm soát đương nhiệm đề cử ứng viên Ban kiểm soát phải được công bố rõ ràng và phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành đề cử.	Để có hướng giải quyết trong trường hợp không đủ số lượng thành viên ban kiểm soát.	
25.	Khoản 1 Điều 38	Cổ đông hoặc nhóm cổ đông đề cập trong Khoản 3 Điều 24 và Khoản 2 Điều 36 của Điều lệ này.	Sửa đổi lại như sau: Cổ đông hoặc nhóm cổ đông đề cập trong Khoản 2 Điều 24 và Khoản 2 Điều 36 của Điều lệ này.	Chỉnh sửa lỗi đánh máy	
26.	Chương XIII Điều 40	Chương XIII: Phân chia lợi nhuận Điều 40: Cổ tức	Chương XIII: Phân phối lợi nhuận Điều 40: Phân phối lợi nhuận	Thay đổi tiêu đề cho phù hợp	TT 121/2012/TT-BTC
27.	Khoản 3 Điều 45	Công ty sử dụng đồng Việt Nam làm đơn vị tiền tệ dùng trong kế toán.	Sửa đổi thành: Công ty sử dụng đồng Việt Nam (hoặc ngoại tệ tự do chuyển đổi trong trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận) làm đơn vị tiền tệ dùng trong kế toán	Để linh hoạt hơn trong việc sử dụng.	TT 121/2012/TT-BTC
28.	Khoản 2 Điều 48	Công ty kiểm toán độc lập kiểm tra, xác nhận và báo cáo về báo cáo tài chính hàng năm cho biết các khoản thu chi của Công ty, lập báo cáo kiểm toán và trình báo cáo đó	Sửa đổi thành: Công ty kiểm toán độc lập kiểm tra, xác nhận và báo cáo về báo cáo tài chính hàng năm cho biết các khoản thu chi của	Phù hợp với quy định của pháp luật.	TT 121/2012/TT-BTC

		cho Hội đồng quản trị trong vòng hai tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Các nhân viên của công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán cho Công ty phải được ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận.	Công ty, lập báo cáo kiểm toán và trình báo cáo đó cho Hội đồng quản trị trong vòng hai tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính		
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

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, PCSPC (lưu).

PHỤ LỤC

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Ghi chú: Toàn văn nội dung các báo cáo tài chính đã được đăng tải tại website: <http://sacomreal.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh.aspx> để quý vị cổ đông tham khảo

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Thông tin về Công ty

Giấy Chứng nhận

Đăng ký Kinh doanh số 4103002210

ngày 29 tháng 3 năm 2004

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, lần điều chỉnh gần đây nhất là giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303315400 ngày 19 tháng 9 năm 2012. Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh và các Giấy Chứng nhận Điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hội đồng Quản trị

Đặng Hồng Anh
Huỳnh Bích Ngọc
Thái Văn Chuyện

Chủ tịch

Phó Chủ tịch

Phó Chủ tịch

(đến ngày 17 tháng 7 năm 2012)

Nguyễn Thị Kim Vân

Thành viên (từ ngày 12 tháng 4 năm 2012)

Nguyễn Thế Vinh

Thành viên (từ ngày 25 tháng 4 năm 2012)

Huỳnh Phú Kiệt

Thành viên (từ ngày 25 tháng 4 năm 2012)

Tôn Thị Nhật Giang

Thành viên (từ ngày 20 tháng 11 năm 2012)

Đoàn Thanh Việt

Thành viên (đến ngày 12 tháng 4 năm 2012)

Nguyễn Thị Bình

Thành viên (đến ngày 29 tháng 3 năm 2012)

Ban Tổng Giám đốc

Huỳnh Phú Kiệt

Tổng Giám đốc

(từ ngày 25 tháng 4 năm 2012)

Đặng Hồng Anh

Tổng Giám đốc

(đến ngày 25 tháng 4 năm 2012)

Lê Thanh Vinh

Phó Tổng Giám đốc

(đến 17 tháng 9 năm 2012)

Trần Nguyên Huân

Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Hoàng Vân

Phó Tổng Giám đốc

(đến ngày 4 tháng 6 năm 2012)

Tạ Đình Chương

Phó Tổng Giám đốc

(từ ngày 1 tháng 6 năm 2012)

Bùi Tiến Thắng

Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Thành Sơn

Phó Tổng Giám đốc

(đến ngày 31 tháng 5 năm 2012)

Nguyễn Quốc Khánh

Phó Tổng Giám đốc

(đến ngày 1 tháng 6 năm 2012)

Ngô Vĩ Hùng

Phó Tổng Giám đốc

(từ ngày 17 tháng 9 năm 2012)

Trụ sở đăng ký

278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa
Phường 8, Quận 3
Thành phố Hồ Chí Minh
Việt Nam

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín **Báo cáo của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính được trình bày từ trang 4 đến trang 73 được lập và trình bày đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn 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; và
- (b) tại ngày lập báo cáo hợp nhất này, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Tập đoàn sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo hợp nhất này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này.

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Đặng Hồng Anh
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2013

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi các Cổ đông
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín**

Phạm vi kiểm toán

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) và các công ty con (“Tập đoàn”) tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 19 tháng 3 năm 2013, được trình bày từ trang 4 đến 73. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để có được sự đảm bảo hợp lý rằng báo cáo tài chính hợp nhất không chứa đựng các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và thuyết trình trong báo cáo tài chính hợp nhất. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Tổng Giám đốc, cũng như việc đánh giá cách trình bày tổng quát của báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Giấy Chứng nhận Đầu tư số: 011043000345

Báo cáo kiểm toán: 12-01-273

Chang Hung Chun
Chứng chỉ kiểm toán viên số N0863/KTV
N0866/KTV
Phó Tổng Giám đốc

Lâm Thị Ngọc Hào
Chứng chỉ kiểm toán viên số

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2013

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm
2012

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		4.770.037.355.444	5.282.217.743.415
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	70.902.406.310	34.251.621.146
Tiền	111		63.502.406.310	19.251.621.146
Các khoản tương đương tiền	112		7.400.000.000	15.000.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	16	630.987.112.619	900.758.292.330
Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		649.470.704.109	967.325.213.528
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	129		(18.483.591.490)	(66.566.921.198)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	7	570.743.856.051	1.578.685.763.614
Phải thu khách hàng	131		64.929.396.349	776.581.845.141
Trả trước cho người bán	132		124.928.772.029	241.195.000.103
Các khoản phải thu khác	135		417.656.897.378	597.128.508.370
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(36.771.209.705)	(36.219.590.000)
Hàng tồn kho	140	8	3.381.604.726.341	2.678.570.291.951
Hàng tồn kho	141		3.387.836.124.612	2.696.378.397.404
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(6.231.398.271)	(17.808.105.453)
Tài sản ngắn hạn khác	150		115.799.254.123	89.951.774.374
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		218.058.303	772.608.933
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		35.029.712.968	7.281.783.179
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	9	21.694.837.501	43.309.271.046
Tài sản ngắn hạn khác	158	10	58.856.645.351	38.588.111.216
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 240 + 250 + 260)	200		1.825.696.857.569	1.491.412.232.034
Tài sản cố định	220		21.698.734.404	18.237.950.849
Tài sản cố định hữu hình	221	11	9.245.256.008	8.848.496.799
Nguyên giá	222		31.035.781.936	26.604.618.841
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(21.790.525.928)	(17.756.122.042)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	12	-	1.173.064.512
Nguyên giá	225		-	2.380.789.321
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(1.207.724.809)
Tài sản cố định vô hình	227	13	1.580.163.570	743.433.574

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm
2012 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
<i>Nguyên giá</i>	228		3.955.637.480	2.629.696.280
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(2.375.473.910)	(1.886.262.706)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	14	10.873.314.826	7.472.955.964
Bất động sản đầu tư	240	15	132.122.387.657	137.873.030.037
<i>Nguyên giá</i>	241		136.466.879.146	139.442.626.724
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(4.344.491.489)	(1.569.596.687)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	16	1.441.819.206.282	1.045.432.845.976
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		677.599.183.096	642.216.819.692
Đầu tư dài hạn khác	258		767.190.834.824	403.216.026.284
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(2.970.811.638)	-
Tài sản dài hạn khác	260		230.056.529.226	289.868.405.172
Chi phí trả trước dài hạn	261	17	27.203.639.638	14.447.240.573
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	18	6.215.507.080	10.599.691.551
Tài sản dài hạn khác	268		4.764.735.520	252.279.632.035
Lợi thế thương mại	269	19	191.872.646.988	12.541.841.013
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		6.595.734.213.013	6.773.629.975.449
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		4.247.456.441.707	4.570.580.143.862
Nợ ngắn hạn	310		2.300.800.524.281	3.001.994.027.556
Vay và nợ ngắn hạn	311	20	808.001.250.000	1.424.428.000.904
Phải trả người bán	312	21	138.619.332.799	456.298.949.821
Người mua trả tiền trước	313	22	1.099.705.794.295	910.437.526.679
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	23	3.922.403.570	4.199.555.087
Phải trả người lao động	315		6.261.122.859	7.141.173.879
Chi phí phải trả	316	24	180.120.695.115	71.790.781.000
Các khoản phải trả khác	319	25	48.612.659.591	104.941.987.489
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	26	15.557.266.052	22.756.052.697
Vay và nợ dài hạn	330		1.946.655.917.426	1.568.586.116.306
Nợ dài hạn khác	333		92.380.000	72.380.000
Vay và nợ dài hạn	334	27	1.942.656.280.758	1.564.235.563.988
Dự phòng trợ cấp thôi việc	336		42.554.800	158.899.800
Doanh thu chưa thực hiện	338		3.864.701.868	4.119.272.518

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm
2012 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
VÔN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		2.255.640.394.399	2.169.356.794.712
Vốn chủ sở hữu	410	28	2.255.640.394.399	2.169.356.794.712
Vốn cổ phần	411	29	1.429.998.610.000	1.000.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		611.063.848.323	741.204.233.323
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	1.698.758
Quỹ đầu tư phát triển	417	30	28.779.213.328	28.002.048.843
Quỹ dự phòng tài chính	418	30	45.596.285.633	44.761.661.695
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	30	14.566.229.306	14.566.229.306
Lợi nhuận chưa phân phối	420		125.636.207.809	340.820.922.787
LỢI ÍCH CÓ ĐỒNG THIỂU SỔ	439	31	92.637.376.907	33.693.036.875
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400 + 439)	440		6.595.734.213.013	6.773.629.975.449

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Ngoại tệ USD	3.942.422	410.320.285

Ngày 19 tháng 3 năm 2013

Người lập:

Người duyệt:

Huỳnh Thị Nga
Kế toán trưởng

Huỳnh Phú Kiệt
Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

	Mã số	Thuyết minh	2012 VND	Mẫu B 02 – DN 2011 VND
Tổng doanh thu	01		588.090.222.676	562.058.266.852
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.279.318.172	7.748.971.362
Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10	32	586.810.904.504	554.309.295.490
Giá vốn hàng bán	11	33	550.429.579.248	427.000.017.106
Giá vốn hàng bán (20 = 10 - 11)	20		36.381.325.256	127.309.278.384
Doanh thu hoạt động tài chính	21	34	381.158.594.054	502.707.941.622
Chi phí tài chính	22	35	271.153.080.082	385.636.437.021
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		214.177.942.454	258.742.721.028
Chi phí bán hàng	24		40.336.269.020	27.920.649.066
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		73.762.319.062	123.578.997.454
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		32.288.251.146	92.881.136.465
Thu nhập khác	31	36	45.201.365.171	14.818.977.074
Chi phí khác	32	37	30.034.348.137	5.718.561.429
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		15.167.017.034	9.100.415.645
Chia lợi nhuận/(lỗ) trong các công ty liên kết	41	16	68.251.397.160	(85.774.200.674)
Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40 + 41)	50		115.706.665.340	16.207.351.436
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	38	37.316.552.743	27.366.683.401
Lợi ích/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	52	38	4.384.184.471	(26.702.621.659)
Lợi nhuận sau thuế (60 = 50 - 51 - 52)	60		74.005.928.126	15.543.289.694

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

	Mã số	Thuyết minh	2012 VND	Mẫu B 02 – DN 2011 VND
Phân bổ cho:				
Cổ đông thiểu số	61		(14.919.777.338)	(635.855.976)
Chủ sở hữu của Công ty	62		88.925.705.464	16.179.145.670
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	39	622	162

Ngày 19 tháng 3 năm 2013

Người lập:

Người duyệt:

Huỳnh Thị Nga
Kế toán trưởng

Huỳnh Phú Kiệt
Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012
 (Phương pháp gián tiếp)

	Mã Thuyết số t minh	2012 VND	Mẫu B 02 – DN 2011 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	115.706.665.340	16.207.351.436
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao và phân bổ	02	70.775.096.952	11.422.430.563
Các khoản dự phòng	03	(56.253.950.547)	112.569.393.383
Lỗi/(lãi) từ thanh lý tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	05	353.073.565	(119.648.745.144)
Lãi từ thanh lý đầu tư ngắn và dài hạn	05	(180.685.893.877)	(244.435.655.387)
Chia (lãi)/lỗ trong công ty liên kết	05	(68.251.397.160)	85.774.200.674
Lãi từ giải thể doanh nghiệp	05	-	(671.734.979)
Thu nhập lãi tiền gửi và cổ tức	05	(76.671.441.819)	(163.310.389.483)
Chi phí lãi vay	06	214.177.942.454	258.742.721.028
Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	19.150.094.908	(43.350.427.909)
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09	1.151.554.286.944	693.918.010.878
Biến động hàng tồn kho	10	(399.960.991.272)	(548.476.775.515)
Biến động các khoản phải trả và nợ khác	11	(287.965.231.135)	93.264.426.600
Biến động chi phí trả trước	12	(26.493.560.540)	(26.825.601.642)
		456.284.598.905	168.529.632.412
Tiền lãi vay đã trả	13	(227.949.317.993)	(285.397.849.192)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(15.738.470.910)	(171.736.420.189)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20	212.596.810.002	(288.604.636.969)

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012
 (Phương pháp gián tiếp)

	Mã số	Thuyế t minh	2012 VND	Mẫu B 02 – DN 2011 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(13.540.845.878)	(259.126.450.555)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22		9.433.813.390	222.901.877.225
Tiền chi cho vay vào các đơn vị khác	25		(812.393.383.221)	(811.075.939.323)
Tiền thu từ bán các khoản đầu tư	26		602.350.184.150	1.075.002.671.413
Tiền mua lại công ty con, cần trừ tiền mặt thu được		5	(213.603.837.195)	(4.208.512.561)
Tiền chi mua các khoản đầu tư dài hạn	25		(74.389.236.109)	(828.053.323.529)
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	26		505.475.248.800	461.725.113.101
Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức	27		58.677.950.359	169.217.320.533
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30		62.009.894.296	26.382.756.304
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ vốn góp từ lợi ích cổ đông thiểu số	31		60.000.000	25.578.674.488
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		4.355.822.456.502	1.157.957.715.167
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(4.593.828.490.636)	(1.801.014.508.046)
Tiền trả cổ tức	36		(9.885.000)	(83.150.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	40		(237.955.919.134)	(617.561.268.391)

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012
 (Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 02 – DN

Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	36.650.785.164	(879.783.149.056)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	34.251.621.146	914.034.770.202
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	6	34.251.621.146

CÁC GIAO DỊCH ĐẦU TƯ PHI TIỀN TỆ

	2012 VND	2011 VND
Thu từ tiền bán các khoản đầu tư chưa thu được Nguyên giá các khoản đầu tư do Tập đoàn mua nhưng chưa được thanh toán	-	745.305.032.846
Chuyển từ hàng tồn kho sang các khoản phải thu khác cho các khoản chi phí trả hộ Công ty trước đây	-	178.287.695.087
Chuyển từ các khoản phải thu khác sang đầu tư dài hạn	200.000.000.000	-
Cần trừ các khoản phải trả sang các khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư	150.000.000.000	-

Ngày 19 tháng 3 năm 2013

Người lập:

Người duyệt:

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Huỳnh Thị Nga

Huỳnh Phú Kiệt

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

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn
Thương Tín**

Báo cáo tài chính riêng cho năm kết
thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Thông tin về Công ty

Giấy Chứng nhận

Đăng ký Kinh doanh số 4103002210

ngày 29 tháng 3 năm 2004

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, lần điều chỉnh gần đây nhất là giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303315400 ngày 19 tháng 9 năm 2012. Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh và các Giấy chứng nhận điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hội đồng Quản trị

Đặng Hồng Anh	Chủ tịch
Huỳnh Bích Ngọc	Phó Chủ tịch
Thái Văn Chuyện	Phó Chủ tịch (đến ngày 17 tháng 7 năm 2012)
Nguyễn Thị Kim Vân	Thành viên (từ ngày 12 tháng 4 năm 2012)
Nguyễn Thế Vinh	Thành viên (từ ngày 25 tháng 4 năm 2012)
Huỳnh Phú Kiệt	Thành viên (từ ngày 25 tháng 4 năm 2012)
Tôn Thị Nhật Giang	Thành viên (từ ngày 20 tháng 11 năm 2012)
Đoàn Thanh Việt	Thành viên (đến ngày 12 tháng 4 năm 2012)
Nguyễn Thị Bình	Thành viên (đến ngày 29 tháng 3 năm 2012)

Ban Tổng Giám đốc

Huỳnh Phú Kiệt	Tổng Giám đốc (từ ngày 25 tháng 4 năm 2012)
Đặng Hồng Anh	Tổng Giám đốc (đến ngày 24 tháng 4 năm 2012)
Lê Thanh Vinh	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 17 tháng 9 năm 2012)
Trần Nguyên Huân	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Hoàng Vân	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 4 tháng 6 năm 2012)
Tạ Đình Chương	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 1 tháng 6 năm 2012)
Bùi Tiến Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Thành Sơn	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 31 tháng 5 năm 2012)
Nguyễn Quốc Khánh	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 1 tháng 6 năm 2012)
Ngô Vĩ Hùng	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 17 tháng 9 năm 2012)

Trụ sở đăng ký

278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa
Phường 8, Quận 3
Thành phố Hồ Chí Minh
Việt Nam

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Báo cáo của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính được trình bày từ trang 4 đến trang 55 được lập và trình bày đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty 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; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính này.

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Đặng Hồng Anh
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2013

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi các Cổ đông
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín**

Phạm vi kiểm toán

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 19 tháng 3 năm 2013, được trình bày từ trang 4 đến 55. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để có được sự đảm bảo hợp lý rằng báo cáo tài chính không chứa đựng các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và thuyết minh trong báo cáo tài chính. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Tổng Giám đốc, cũng như việc đánh giá cách trình bày tổng quát của báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính chưa hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ chưa hợp nhất 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.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Giấy Chứng nhận Đầu tư số: 011043000345

Báo cáo kiểm toán: 12-01-273

Chang Hung Chun
Chứng chỉ kiểm toán viên số N0863/KTV
Phó Tổng Giám đốc

Lâm Thị Ngọc Hảo
Chứng chỉ kiểm toán viên số N0866/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2013

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		4.009.090.031.600	5.191.275.920.652
Tiền và các khoản tương đương tiền	110		35.146.638.424	27.075.575.712
Tiền	111		29.146.638.424	12.075.575.712
Các khoản tương đương tiền	112		6.000.000.000	15.000.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	13	652.727.112.619	1.109.778.292.330
Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		671.210.704.109	1.176.345.213.528
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	129		(18.483.591.490)	(66.566.921.198)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		451.036.491.259	1.525.469.539.753
Phải thu khách hàng	131		63.691.927.188	774.811.070.005
Trả trước cho người bán	132		121.406.873.818	235.077.443.156
Các khoản phải thu khác	135		302.588.155.253	551.800.616.592
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(36.650.465.000)	(36.219.590.000)
Hàng tồn kho	140	6	2.783.013.780.182	2.444.064.147.352
Hàng tồn kho	141		2.789.245.178.453	2.461.872.252.805
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(6.231.398.271)	(17.808.105.453)
Tài sản ngắn hạn khác	150		87.166.009.116	84.888.365.505
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		156.171.000	266.501.322
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		19.281.791.242	3.666.093.908
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	7	9.563.738.395	43.125.669.334
Tài sản ngắn hạn khác	158	8	58.164.308.479	37.830.100.941
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 240 + 250 + 260)	200		1.561.791.475.670	1.532.092.783.594
Tài sản cố định	220		9.824.726.722	8.382.976.763
Tài sản cố định hữu hình	221	9	6.218.377.584	4.506.053.911
<i>Nguyên giá</i>	222		15.450.489.995	10.317.232.504
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(9.232.112.411)	(5.811.178.593)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	10	-	1.173.064.512
<i>Nguyên giá</i>	225		-	2.380.789.321
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	(1.207.724.809)
Tài sản cố định vô hình	227	11	1.340.694.690	431.768.557

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các 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 2012 (tiếp theo)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012 VND	Mẫu B 01 – DN 31/12/2011 VND
<i>Nguyên giá</i>	228		3.554.528.880	2.252.603.880
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(2.213.834.190)	(1.820.835.323)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		2.265.654.448	2.272.089.783
Bất động sản đầu tư	240	12	103.819.538.692	100.410.059.234
<i>Nguyên giá</i>	241		107.401.409.785	101.594.077.405
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(3.581.871.093)	(1.184.018.171)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	13	1.399.683.208.939	1.143.461.959.353
Đầu tư vào công ty con	251		345.016.359.596	338.851.359.596
Đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh	252		472.010.557.151	398.201.700.008
Đầu tư dài hạn khác	258		660.691.644.217	415.978.025.097
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(78.035.352.025)	(9.569.125.348)
Tài sản dài hạn khác	260		48.464.001.317	279.837.788.244
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	26.967.992.843	30.259.356.609
Tài sản dài hạn khác	268		21.496.008.474	249.578.431.635
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		5.570.881.507.270	6.723.368.704.246
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		3.152.880.458.173	4.394.948.464.096
Nợ ngắn hạn	310		1.647.175.379.239	2.826.712.102.337
Vay và nợ ngắn hạn	311	15	432.602.700.000	1.448.113.700.904
Phải trả người bán	312	16	144.604.611.099	284.269.838.273
Người mua trả tiền trước	313	17	845.853.825.125	907.852.605.353
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	18	3.287.160.176	720.536.723
Phải trả người lao động	315		4.733.227.663	2.581.047.983
Chi phí phải trả	316	19	166.429.217.243	71.591.590.091
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	20	34.241.928.954	89.001.058.727
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	21	15.422.708.979	22.581.724.283
Vay và nợ dài hạn	330		1.505.705.078.934	1.568.236.361.759
Vay và nợ dài hạn	334	22	1.504.464.280.758	1.564.235.563.988
Dự phòng trợ cấp thôi việc	336		-	158.899.800

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các 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 2012 (tiếp theo)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012 VND	Mẫu B 01 – DN 31/12/2011 VND
Doanh thu chưa thực hiện	338		1.240.798.176	3.841.897.971
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		2.418.001.049.097	2.328.420.240.150
Vốn chủ sở hữu	410	23	2.418.001.049.097	2.328.420.240.150
Vốn cổ phần	411	24	1.429.998.610.000	1.000.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		611.063.848.323	741.204.233.323
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	1.698.758
Quỹ đầu tư phát triển	417	25	28.779.213.328	28.002.048.843
Quỹ dự phòng tài chính	418	25	44.683.511.016	43.906.346.531
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	25	14.566.229.306	14.566.229.306
Lợi nhuận chưa phân phối	420		288.909.637.124	500.739.683.389
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		5.570.881.507.270	6.723.368.704.246

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Ngoại tệ USD	3.942.422	410.320.285

Ngày 19 tháng 3 năm 2013

Người lập:

Người duyệt:

Huỳnh Thị Nga
Kế toán trưởng

Huỳnh Phú Kiệt
Tổng Giám đốc

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 2012

	Mã số	Thuyết minh	2012 VND	Mẫu B 02 – DN 2011 VND
Tổng doanh thu	01	26	628.264.262.742	539.867.922.738
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	26	1.279.318.172	7.663.667.693
Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10		626.984.944.570	532.204.255.045
Giá vốn hàng bán	11	27	575.853.656.947	442.501.522.609
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		51.131.287.623	89.702.732.436
Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	406.859.115.894	494.388.519.866
Chi phí tài chính	22	29	272.117.652.119	370.574.343.778
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		195.272.892.039	249.565.484.293
Chi phí bán hàng	24		22.215.956.315	6.141.752.654
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		59.846.455.341	111.807.235.572
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		103.810.339.742	95.567.920.298
Thu nhập khác	31	30	44.059.444.667	12.689.221.546
Chi phí khác	32	31	21.047.411.480	5.063.383.182
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		23.012.033.187	7.625.838.364
Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40)	50		126.822.372.929	103.193.758.662
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	36.165.492.842	25.306.679.742
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	32	-	-
Lợi nhuận sau thuế (60 = 50 - 51 - 52)	60		90.656.880.087	77.887.078.920

Ngày 19 tháng 3 năm 2013

Người lập:

Người duyệt:

Huỳnh Thị Nga
Kế toán trưởng

Huỳnh Phú Kiệt
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các 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 2012
(Phương pháp gián tiếp)

	Mã	Thuyết	2012	Mẫu B 03 – DN
	số	minh	VND	2011
				VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		126.822.372.929	103.193.758.662
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		18.017.984.952	4.426.713.672
Các khoản dự phòng	03		8.647.289.987	114.105.993.579
Lãi từ thanh lý tài sản cố định hữu hình	05		(27.824.806)	(109.477.104.546)
Lãi từ kinh doanh chứng khoán	05		(247.013.423.677)	(242.906.936.949)
Thu nhập lãi tiền gửi	05		(96.913.911.945)	(133.007.251.225)
Cổ tức	05		(8.376.881.714)	(58.862.094.211)
Chi phí lãi vay	06		195.272.892.039	249.565.484.293
Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		(3.571.502.235)	(72.961.436.725)
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09		1.057.024.058.718	698.755.910.203
Biến động hàng tồn kho	10		(327.372.925.648)	(487.586.308.327)
Biến động các khoản phải trả và nợ khác	11		32.234.436.504	(71.204.500.413)
Biến động chi phí trả trước	12		(8.179.804.442)	(28.116.608.787)
			750.134.262.897	38.887.055.951
Tiền lãi vay đã trả	13		(220.118.295.356)	(266.257.527.092)
Thuế thu nhập đã nộp	14		(544.854.666)	(167.169.603.255)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20		529.471.112.875	(394.540.074.396)

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các 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 2012

(Phương pháp gián tiếp)

	Mã	Thuyết	2012	2011
	số	minh	VND	VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(10.094.317.255)	(28.732.344.684)
Tiền thu từ bán bất động sản đầu tư	22		45.191.636	212.583.007.544
Tiền chi mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(834.133.383.221)	(1.299.707.095.784)
Tiền thu hồi từ việc bán các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		1.015.268.896.054	1.076.827.304.373
Tiền chi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	25		(192.191.960.000)	(418.139.804.030)
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	26		488.516.904.000	376.613.046.430
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27		86.505.782.757	248.392.189.112
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30		553.917.113.971	167.836.302.961
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		2.560.555.086.107	1.429.755.103.082
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(3.635.837.370.241)	(2.085.981.153.025)
Tiền trả cổ tức	36		(34.880.000)	(83.150.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	40		(1.075.317.164.134)	(656.309.199.943)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		8.071.062.712	(883.012.971.378)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		27.075.575.712	910.088.547.090
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	70		35.146.638.424	27.075.575.712

CÁC GIAO DỊCH PHI TIỀN TỆ TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các 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 2012

(Phương pháp gián tiếp)

	2012	2011
	VND	VND
Phải thu từ việc bán các khoản đầu tư cho các đơn vị khác	-	693.353.280.336
Chuyển từ hàng tồn kho sang các khoản phải trả khác cho các khoản chi phí trả hộ Công ty trước đây	-	158.599.624.200
Chuyển từ các khoản phải thu khác sang đầu tư dài hạn	200.000.000.000	-
Cần trừ các khoản phải trả sang các khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư	150.000.000.000	-

Ngày 19 tháng 3 năm 2013

Người lập:

Người duyệt:

Huỳnh Thị Nga
Kế toán trưởng

Huỳnh Phú Kiệt
Tổng Giám đốc

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