

**Sacomreal**

PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN

**TÀI LIỆU:**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
THƯỜNG NIÊN 2014**

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 04 năm 2015*

**MỤC LỤC TÀI LIỆU**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2014**  
**PHIÊN HỌP NGÀY 27/4/2015**

<b><u>STT</u></b>	<b><u>NỘI DUNG TÀI LIỆU</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
1	Chương trình ĐHĐCĐ thường niên 2014;	3
2	Thành phần Chủ tọa đoàn, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu;	6
3	Quy chế làm việc tại Đại Hội	7
4	Phát biểu khai mạc và Báo cáo của HĐQT năm 2014 và kế hoạch năm 2015;	11
5	Báo cáo kết quả hoạt động năm 2014 & Kế hoạch năm 2015 và định hướng chiến lược 2014-2018;	15
6	Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát;	24
7	Tờ trình thông qua báo cáo kiểm toán năm 2014;	29
8	Tờ trình ủy quyền chọn đơn vị kiểm toán năm tài chính 2015;	30
9	Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2014;	31
10	Tờ trình hủy phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi năm 2014	33
11	Tờ trình phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ ;	34
12	Tờ trình thông qua thù lao cho HĐQT và BKS trong năm 2014;	40
13	Tờ trình sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty;	41
14	Tờ trình di dời trụ sở làm việc	82
15	Phụ lục Báo cáo tài chính kiểm toán riêng và hợp nhất năm 2014	83

**BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI**

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 04 năm 2015

## CHƯƠNG TRÌNH

### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2014

(Thứ Hai, ngày 27/04/2014 [từ 8 giờ 00 đến 11 giờ 40])

tại Khách sạn Tân Sơn Nhất Sài Gòn

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

<b>PHẦN I: ĐÓN KHÁCH (Từ 8h00 - 8h45)</b>				
1	08h00-08h45	45'	Đón khách	Ban Tổ chức đại hội
			Cổ đông đăng ký tham dự đại hội, nhận phiếu biểu quyết	
			Kiểm tra tư cách cổ đông; In phiếu cổ đông.	
			Trình chiếu Phim giới thiệu các dự án Sacomreal	
<b>PHẦN II: THỦ TỤC KHAI MẠC (Từ 8h45 - 9h15)</b>				
2	08h45 - 08h50	05'	Tuyên bố lý do – Giới thiệu đại biểu và thành phần tham dự	MC
3	08h50 - 08h53	03'	Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội	Ông Lâm Minh Châu - Trưởng ban kiểm soát
4	08h53 - 09h05	8	Giới thiệu Quy chế làm việc, thể thức biểu quyết tại Đại hội.	Ban thư ký Ông Võ Hữu Đức - Trưởng phòng KHTC
5	09h05 - 09h10	05'	Giới thiệu: - Chương trình ĐHĐCĐ thường niên 2014; - Thành phần Chủ tọa đoàn, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu.	MC

6	09h10 - 09h15	05'	<b>Biểu quyết thông qua mục 4,5 gồm:</b> - Quy chế làm việc, thể thức biểu quyết tại Đại hội; - Chương trình ĐHĐCĐ thường niên 2014; - Thành phần Chủ tọa đoàn, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu.	MC
<b>PHẦN III: NỘI DUNG ĐẠI HỘI (Từ 9h15 đến 12h25)</b>				
7	09h15 - 09h20	05'	Phát biểu khai mạc Đại hội và Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2014, kế hoạch năm 2015	Ông Nguyễn Thế Vinh- Thành viên HĐQT
8	09h20 - 09h40	20'	Báo cáo kết quả hoạt động năm 2014 & Kế hoạch năm 2015	Ông Bùi Tiến Thắng - P.TGD Sacomreal
9	09h40 - 09h45	05'	Báo cáo hoạt động năm 2014 và kế hoạch năm 2015 của BKS.	Ông Lâm Minh Châu - Trưởng ban kiểm soát
10	09h45 - 10h15	30'	<b>Thông qua các Tờ trình:</b>	<b>Đại diện HĐQT, BKS</b>
			(1) Thông qua báo cáo kiểm toán năm 2014	Bà Tôn Thị Nhật Giang
			(2) Ủy quyền chọn đơn vị kiểm toán năm tài chính 2015	
			(3) Phân phối lợi nhuận năm 2014	
			(4) Hủy phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi năm 2014	
			(5) Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ	Bà Võ Thị Diệu Hiền TGD Cty SCRS
			(6) Thông qua thù lao cho HĐQT và BKS trong năm 2015	
			(7) Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty	
(8) Di dời trụ sở làm việc của Công ty				
11	10h15 - 10h35	20'	Đại hội thảo luận	Chủ tọa

12	10h35 - 10h40	05'	<b>Đại hội biểu quyết thông qua các điểm 7, 8, 9 và 10, gồm:</b> - Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2014, kế hoạch năm 2015 - Báo cáo kết quả hoạt động năm 2014 & Kế hoạch năm 2015 - Báo cáo hoạt động năm 2014 và kế hoạch năm 2015 của BKS - Biểu quyết thông qua các Tờ trình	Chủ tọa
13	10h40-11h05	25'	Nghỉ giải lao và kiểm phiếu biểu quyết.	Ban kiểm phiếu
14	11h05-11h10	05'	Công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết.	Ông Võ Đức Toại - Trưởng phòng kiểm soát nội bộ
<b>PHẦN IV: TỔNG KẾT ĐẠI HỘI (Từ 11h10 đến 11h40)</b>				
15	11h10-11h20	10'	Thông qua dự thảo Biên bản Đại hội.	Ban thư ký Ông Nguyễn Ngọc Hải Đăng - Trưởng phòng Pháp Chế
16	11h20-11h30	10'	Thông qua dự thảo Nghị quyết Đại hội.	Ban thư ký Ông Nguyễn Ngọc Hải Đăng - Trưởng phòng Pháp Chế
17	11h30-11h40	10'	Phát biểu bế mạc Đại hội.	Ông Nguyễn Thế Vinh
<b>PHẦN V: KẾT THÚC HỘI NGHỊ</b>				
1			MC cảm ơn và kết thúc hội nghị	MC

**BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI**

*Tp.Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 04 năm 2015*

**DANH SÁCH  
(DỰ KIẾN)  
CHỦ TOA ĐOÀN, BAN THƯ KÝ, BAN KIỂM PHIẾU  
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2014  
PHIÊN HỌP NGÀY 27/04/2015**

**CHỦ TOA ĐOÀN:**

Ông	<b>NGUYỄN THẾ VINH</b>	Thành viên HĐQT
Ông	<b>LÂM MINH CHÂU</b>	Trưởng ban Kiểm soát
Ông	<b>PHẠM NHẬT VINH</b>	Tổng giám đốc

**BAN THƯ KÝ:**

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

**BAN KIỂM PHIẾU:**

Ông	<b>VÕ ĐỨC TOẠI</b>	Trưởng phòng KSNB
Bà	<b>CHÂU KIM NGÂN</b>	Phó phòng Đấu thầu & CUVT
Bà	<b>ĐOÀN THỊ THU OANH</b>	Phó phòng Công nghệ Thông tin

**BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI**

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 04 năm 2015*

## **QUY CHẾ LÀM VIỆC TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2014**

### **Điều 1. Nguyên tắc làm việc tại cuộc họp ĐHĐCĐ**

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

### **Điều 2. Trật tự tại cuộc họp ĐHĐCĐ**

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

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

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

1. Cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông Công ty có tên trong danh sách cổ đông đăng ký họp có quyền trực tiếp tham dự cuộc họp hoặc ủy quyền cho người khác dự thay.
2. Cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền phải chấp hành Quy chế này và theo sự hướng dẫn của Chủ tọa.
3. Mỗi cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền khi tới tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ mang theo chứng minh nhân dân hoặc giấy tờ tùy thân khác, giấy mời, giấy ủy quyền (nếu có) cho

Ban Kiểm tra tư cách cổ đông đối chiếu và được nhận phiếu biểu quyết công khai và phiếu bầu (áp dụng trong trường hợp bầu cử thành viên HĐQT, BKS).

4. Cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền được biểu quyết tất cả các vấn đề tại cuộc họp ĐHĐCĐ theo quy định của Điều lệ Công ty và theo quy định của pháp luật.
5. Cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền có quyền đóng góp ý kiến bằng cách ghi ý kiến vào phiếu ý kiến đóng góp và gửi cho Ban tổ chức ĐHĐCĐ để giải quyết, ý kiến đóng góp bằng văn bản có giá trị như ý kiến phát biểu trực tiếp tại cuộc họp ĐHĐCĐ. Khi có nhu cầu phát biểu trực tiếp tại Hội trường, cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền phải đăng ký với Ban tổ chức ĐHĐCĐ. Khi được mời phát biểu, cổ đông phải nêu rõ tên và trình bày nội dung cần phát biểu. Nội dung phát biểu cần ngắn gọn, đúng trọng tâm phù hợp với nội dung chương trình nghị sự của cuộc họp ĐHĐCĐ. Chủ tọa sẽ sắp xếp cho cổ đông phát biểu theo thứ tự đăng ký, đồng thời giải đáp các thắc mắc của cổ đông.
6. 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.
7. 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**

5. Thông báo quy chế làm việc của ĐHĐCĐ, quy định ứng cử, đề cử, bầu cử thành viên HĐQT, thành viên BKS;



6. Hướng dẫn cách sử dụng phiếu biểu quyết và phiếu bầu;
7. Kiểm tra, giám sát việc biểu quyết của cổ đông và đại diện theo ủy quyền của cổ đông;
8. Đếm phiếu biểu quyết và phiếu bầu, tổng hợp và công bố kết quả biểu quyết của từng vấn đề và tỷ lệ bầu cử;
9. Thu phiếu biểu quyết và phiếu bầu sau khi các cổ đông tiến hành biểu quyết và bầu cử;
10. Giao lại biên bản kiểm phiếu và toàn bộ phiếu biểu quyết, phiếu bầu cho Chủ tọa hoặc Ban Thư ký.

#### **Điều 6. Nhiệm vụ của Ban Thư ký**

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

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

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

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

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

**BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI**

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 04 năm 2015*

## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2014 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2015**

### **I. BÁO CÁO VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2014**

#### **1. Các hoạt động chính của HĐQT trong năm 2014**

- Hoạch định chiến lược dài hạn và đảm bảo các mục tiêu hoạt động trên cơ sở các mục tiêu chiến lược đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Đưa ra các quyết định về cơ cấu tổ chức và cán bộ quản lý chủ chốt để triển khai các nhiệm vụ do Đại hội đồng cổ đông giao trong năm 2014;
- Đưa ra các quyết định về kế hoạch đầu tư và kinh doanh trong năm;
- Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc về hoạt động kinh doanh và điều hành.

#### **2. Đánh giá kết quả các mặt hoạt động công ty năm 2014**

- Xây dựng uy tín thương hiệu và văn hóa doanh nghiệp: song song với việc xây dựng thương hiệu dựa trên uy tín về chất lượng sản phẩm, Công ty cũng xác định một nền văn hóa doanh nghiệp vững mạnh sẽ góp phần không nhỏ trong chuẩn hóa thương hiệu, giúp củng cố niềm tin từ phía khách hàng. Năm 2014, về cơ bản Sacomreal đã định hình và củng cố văn hóa doanh nghiệp về chiều sâu, tạo nên sự gắn kết và chuẩn mực cư xử trong toàn thể nhân viên và lãnh đạo Công ty, “năng lượng bên trong” này cũng là một trong những yếu tố tiên quyết thúc đẩy nâng cao hiệu quả hoạt động của Sacomreal.
- Hoạt động kinh doanh: Trong năm vừa qua, Sacomreal đã hoàn thành nhiệm vụ mục tiêu đề ra (tổng doanh thu đạt được 114% so với kế hoạch); tuy nhiên để nhìn nhận một cách nghiêm túc từng chỉ tiêu, đặc biệt là tính hiệu quả ở từng mảng kinh doanh, chúng ta vẫn chưa hài lòng với những gì đã đạt được. Vì thế trong năm 2015, cần nghiên cứu thêm các biện pháp riêng để thúc đẩy giao dịch hiệu quả hơn cho từng dự án.

- Hoạt động đầu tư dự án: vẫn tiếp tục tìm kiếm thêm dự án hiệu quả trên cơ sở thận trọng để chuẩn bị sẵn sàng cho giai đoạn đầu tư thuận lợi.
- Hoạt động tài chính: Trong bối cảnh còn nhiều khó khăn của nền kinh tế và ngành bất động sản, nhưng nhìn chung công ty đã đạt được một số kết quả khả quan: khơi thông nguồn vốn đồng thời luôn duy trì và đảm bảo tính thanh khoản cho các dự án, hiệu chỉnh giảm lãi suất vay với các ngân hàng, tổ chức, cá nhân để hiệu quả tối đa các dự án.
- Tái cấu trúc: Bộ máy tổ chức được tái cấu trúc theo hướng tinh gọn và chuyên môn hóa, phân định rõ vai trò và trách nhiệm của từng Phòng/Khối để phục vụ tốt cho công tác quản lý nghiệp vụ, nâng cao hiệu quả kinh doanh. Cần hoàn thiện sớm KPIs làm thước đo đánh giá hiệu quả năng lực của CBNV công ty.
- Tính tuân thủ quy định pháp luật: Các quy định của Công ty và pháp luật được thực hiện rất tốt song song với việc thực hiện tốt quá trình kiểm tra kiểm soát nội bộ đã góp phần hạn chế được nhiều rủi ro, sai sót trong hoạt động tác nghiệp, tuy nhiên trong một số trường hợp việc xử lý sai phạm cần nghiêm khắc hơn.

### **3. Đánh giá hoạt động Ban điều hành trong năm 2014**

- Được nhận định là một năm bắt đầu của sự phục hồi kinh tế khi lần đầu tiên sau nhiều năm, *ổn định kinh tế vĩ mô của Việt Nam tiếp tục được duy trì và củng cố, lạm phát được kiểm soát, kinh tế tăng trưởng trở lại dù chưa nhiều*, năm 2014 đã đi qua với một số dấu hiệu khởi sắc cuối năm của thị trường kinh tế nói chung và thị trường bất động nói riêng vẫn chưa đủ để khắc phục hết hệ quả của suy thoái kinh tế kéo dài, với con số 213.000 doanh nghiệp đã báo không có doanh thu và không có hoạt động phát sinh thuế trong năm 2014. Trong bối cảnh đó, HĐQT thấu hiểu và đánh giá cao sự nỗ lực của Ban điều hành cùng toàn thể CBNV khi Sacomreal không chỉ vượt qua được những thách thức chung, hoàn thành kế hoạch đề ra và vẫn giữ vững được mục tiêu “Củng cố - An toàn - Ổn định”. Đó là một thành quả không nhỏ. Tuy nhiên, HĐQT chúng tôi tin rằng, chúng ta sẽ làm tốt hơn nữa khi kết hợp giữa xây dựng mục tiêu đúng đắn với việc tận dụng tối đa mọi nguồn lực và cơ hội trong thời gian sắp tới. Trong đó, có sự nỗ lực hơn, trách nhiệm hơn, sáng tạo và phối kết hợp tốt hơn nữa của Ban điều hành, của toàn thể CBNV Sacomreal ở mọi thời điểm để hỗ trợ nhau đạt mục tiêu chung tốt nhất.
- Ngay từ những tháng đầu năm 2015, tình hình kinh tế đã có những chuyển biến rõ nét hơn và được kỳ vọng là một năm tiếp tục phục hồi tích cực của nền kinh tế. Đối với tài chính, điều kiện vĩ mô được cải thiện và nhà đầu tư lấy lại niềm tin trong trung hạn. Đối với thị

trường BĐS, việc lãi suất liên tục được giảm xuống và duy trì ở mức thấp, nợ xấu giảm và ngân hàng được cho là đã chạm đáy tín dụng, được xem là một thuận lợi lớn để thị trường BĐS nhanh chóng khởi sắc. Nếu nhận định đúng, đây sẽ là cơ hội rất lớn, tuy nhiên sẽ vẫn còn bị ảnh hưởng bởi một số rủi ro lớn như sự yếu kém về cấu trúc tài chính toàn cầu, mức độ không chắc chắn về chính sách,... Do đó, Ban điều hành cần xác định rõ: không chủ quan trước những thuận lợi; kiên trì trước những thách thức đặt ra đồng thời luôn sẵn sàng để tận dụng kịp thời và hiệu quả mọi cơ hội. Thực tiễn đó đòi hỏi Ban TGD có những hoạch định cụ thể hơn, những đòi hỏi cao hơn nữa về hiệu quả hoạt động cho suốt chặng đường sắp tới.

## **II. ĐỊNH HƯỚNG – KẾ HOẠCH HÀNH ĐỘNG NĂM 2015**

### **1. Định hướng phát triển**

Giữ vững định hướng “củng cố an toàn – phát triển bền vững” giai đoạn 2014-2018, HĐQT cam kết hướng đến các mục tiêu năm 2015:

- Đảm bảo hiệu quả đầu tư tối đa của toàn thể cổ đông Công ty.
- Tiếp tục tạo dựng thương hiệu bằng uy tín và chất lượng sản phẩm – dịch vụ, bằng sự đột phá, đi đầu trong các ý tưởng.
- Mang lại sự thịnh vượng cho cán bộ nhân viên.
- Góp phần vào sự phát triển chung của cộng đồng xã hội bằng nghĩa vụ của công ty với Nhà nước, tham gia hỗ trợ cộng đồng, góp phần an sinh xã hội.
- Đồng thời không ngừng đổi mới công nghệ và hiện đại hóa về mọi mặt nhằm nâng cao chất lượng phát triển bền vững của Công ty.

### **2. Kế hoạch hành động năm 2015**

- Về phát triển dự án: tập trung đầu tư vào các dự án hiện tại của Sacomreal theo phân nhóm ưu tiên, không phát triển thêm dự án mới nếu chưa xác định được đầu ra và hiệu quả triển khai. Đặc biệt, cần tham gia hưởng ứng chính sách hiện hành của Nhà nước về phát triển thêm nhà ở xã hội.
- Về công tác kinh doanh:
  - Chủ động và tích cực trong việc theo dõi những biến động của thị trường, nắm bắt rõ nhu cầu của thị trường để có những chiến lược kinh doanh hiệu quả; đưa ra những sản phẩm phù hợp với nhiều đối tượng khách hàng nhằm tăng hiệu quả kinh doanh.

- Đẩy mạnh phát triển thương hiệu, tiếp tục thực hiện các chương trình truyền thông đa dạng, hiệu quả; chú trọng đến công tác chăm sóc khách hàng nhằm xây dựng hình ảnh Sacomreal vững mạnh đồng thời cần xây dựng Quy chế văn hóa Công ty.
- Về tài chính tín dụng: Cần làm tốt hơn công tác huy động vốn, tìm kiếm nguồn tài trợ cho các dự án, tăng cường các giải pháp phù hợp để duy trì và tạo thanh khoản cho Công ty, ưu tiên nguồn vốn cho các dự án đã và đang triển khai nhằm đảm bảo tiến độ, cơ cấu lại danh mục đầu tư/ dự án hợp tác đầu tư, tránh đầu tư dàn trải.
- Về Pháp lý: Luôn đảm bảo tính tuân thủ đối với các quy định của pháp luật đồng thời với việc tập trung nghiên cứu, cập nhật những thay đổi trong chủ trương chính sách của Nhà nước không chỉ đối với BĐS và các lĩnh vực có liên quan như tài chính, chứng khoán, ngân hàng, .... để từ đó phân tích thật kỹ lưỡng với điều kiện nội tại của doanh nghiệp mình nhằm tạo nên những định hướng đúng đắn, những tham mưu kịp thời nhằm đưa đến những quyết định linh hoạt và phù hợp nhất.
- Về Công tác kiểm tra kiểm soát: Nghiên cứu và xây dựng quy trình kiểm tra kiểm soát phù hợp, từ khâu tiền kiểm tới hậu kiểm nhằm giúp công tác lãnh đạo được kịp thời và sâu sát với hoạt động công ty, cũng như hỗ trợ tích cực từ phía HĐQT. Đảm bảo triển khai đúng tiến độ các dự án.

TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 04 năm 2015

**BÁO CÁO**  
**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY NĂM 2014**  
**& PHƯƠNG HƯỚNG, NHIỆM VỤ KẾ HOẠCH NĂM 2015**

**PHẦN 1: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY NĂM 2014**

**I. KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH NĂM 2014: (theo báo cáo kiểm toán riêng)**

- Tổng doanh thu đạt 691,36 tỷ đồng bằng 113% so KH.
- Lợi nhuận trước thuế đạt 61,05 tỷ đồng bằng 110% so KH.
- Lợi nhuận sau thuế đạt 55,37 tỷ đồng bằng 127% so KH.

*Dvt: triệu đồng*

Stt	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2014	Thực hiện 2014	% so sánh
1	<b>Doanh thu bán hàng và CCDV</b>	<b>470.489</b>	<b>327.893</b>	<b>70%</b>
2	Các khoản giảm trừ		23.014	
3	<b>Doanh thu thuần</b>	<b>470.489</b>	<b>304.878</b>	<b>65%</b>
4	Giá vốn	358.109	310.481	87%
5	<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>112.380</b>	<b>(5.603)</b>	
6	Doanh thu hoạt động tài chính	138.895	111.048	80%
7	Chi phí tài chính	97.932	109.174	111%
8	Chi phí bán hàng	32.110	8.530	27%
9	Chi phí quản lý DN	59.036	59.575	101%
10	<b>Lợi nhuận từ HĐKD</b>	<b>62.197</b>	<b>(71.834)</b>	
11	Thu nhập khác		275.435	

Stt	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2014	Thực hiện 2014	% so sánh
12	Chi phí khác	6.500	142.551	
<b>13</b>	<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>(6.500)</b>	<b>132.884</b>	
<b>14</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>55.697</b>	<b>61.050</b>	<b>110%</b>

❖ **Về doanh thu:**

- Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ năm 2014 đạt 327 tỷ đồng bằng 70% so với kế hoạch. Doanh thu đạt được chủ yếu từ ghi nhận 127 căn Belleza bàn giao với doanh thu là 218 tỷ đồng, doanh thu từ hợp tác liên doanh 58 tỷ đồng & một số khoản thu dịch vụ cho thuê 66 PĐC, sàn TM DA Belleza, sàn DA Phú Lợi...
- Doanh thu tài chính đạt 111 tỷ đồng bằng 80% so kế hoạch năm, doanh thu từ thu lãi cho vay, thu đầu tư tài chính và thu cổ tức.
- Ngoài ra trong năm 2014 công ty đã ghi nhận khoản thu khác từ nguồn từ Dự án 11 ha Khu xử lý nước thải Tân Thắng & từ một số dự án hợp tác liên doanh góp phần đáng kể vào lợi nhuận Công ty.

❖ **Về chi phí:**

- Chi phí tài chính trong năm 2014 đạt 109 tỷ đồng bằng 111% so kế hoạch, trong đó khoản trích lập của công ty con, liên kết khoảng 10 tỷ đồng. Nếu loại trừ khoản trích lập này thì chi phí tài chính chỉ bằng 93% kế hoạch.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp 60 tỷ đồng bằng 101% so kế hoạch. Chi phí quản lý vượt kế hoạch do trong năm đã trích lập dự phòng công nợ VietRemax.

❖ **Về lợi nhuận:**

- Lợi nhuận trước thuế năm 2014 là 61,05 tỷ đồng bằng 110% so kế hoạch.
- Về lợi nhuận hợp nhất do các công ty con là các dự án đầu tư đều trong giai đoạn phát triển dự án, ngoại trừ dự án Carillon đã ghi nhận hết, các dự án còn lại chưa bán hàng hoặc đã bán hàng nhưng chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu nên kết quả lợi nhuận trước thuế hợp nhất không cao đạt 56,4 tỷ đồng.



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

### **1. Công tác tái cấu trúc:**

- Tái cấu trúc bộ máy theo hướng tinh gọn, nâng cao vai trò và phân rõ trách nhiệm của các Khối/Phòng chức năng nhằm phục vụ cho việc quản lý các dự án & công ty con.
- Thường xuyên thực hiện công tác kiểm toán tuân thủ báo cáo tài chính, các chuẩn mực về kế toán và thuế. Thực hiện công tác kiểm toán dự án và xây dựng, kiểm tra hiện trường dự án và các ban QLDA.
- Về xây dựng quy trình, quy chế đã được cập nhật, hiệu chỉnh liên tục và đảm bảo thực thi vào đời sống để tạo hành lang hướng dẫn, phối kết hợp được kịp thời có hiệu quả.
- Trong năm đã làm việc với các tổ chức tín dụng đề điều chỉnh giảm lãi suất vay phù hợp với tình hình thị trường nhằm giảm chi phí sử dụng vốn cho công ty.
- Công ty xây dựng và phát triển giá trị văn hóa doanh nghiệp nhằm tạo điều kiện phát triển tốt nhất cho mỗi thành viên trong gia đình SCR. Luôn duy trì và tạo một môi trường làm việc bình đẳng cho tất cả mọi người, về các chính sách thu nhập, phúc lợi, môi trường làm việc, cơ hội thăng tiến trong nghề nghiệp.
- Tạo dựng thương hiệu bằng uy tín và chất lượng sản phẩm – dịch vụ, bằng sự đột phá, đi đầu trong các ý tưởng

### **2. Công tác bán hàng:**

- Dự án Belleza, Carillon đã bán hết & đạt kế hoạch đề ra.
- Dự án Arista Villas bán chậm chỉ đạt 34% kế hoạch, đến thời điểm 31/12/2014 đã bán được 83/238 nền.
- Điểm nổi bật trong công tác bán hàng là dự án Jamona City đã bán hết 48 nền ngay trong đợt triển khai bán hàng đợt 1 vào tháng 11/2014. Đến thời điểm 31/12/2014 đã bán được 65/201 nền.

### **3. Công tác quản lý dự án**

- **Dự án Carillon:** đã bán & bàn giao hết, hiện đã & đang thực hiện công tác cấp sổ hồng cho khách hàng & quyết toán dự án.
- **Dự án Belleza:** đã hoàn tất phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500. Đang thực hiện công tác hoàn công ra sổ và quyết toán toàn dự án.
- **Dự án Arista Villas:** Đã hoàn tất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy phép xây dựng, đang triển khai thi công các căn biệt thự để đa dạng sản phẩm bán hàng trong 2015.

- **Dự án Jamona City:** Đã hoàn tất phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch 1/500, đã có quyết định tính tiền sử dụng đất & gia hạn 18 tháng nộp tiền sử dụng đất.
- **Dự án Jamona Riverside:** Đã có giấy phép quy hoạch, đã phê duyệt đồ án quy hoạch 1/500 & hoàn tất thi công đường D2 và D14 giai đoạn 1, dự kiến bán hàng trong tháng 09 và Quý 4/2015
- **Dự án Carillon 3:** Đã nộp hồ sơ xin công nhận chủ đầu tư & cấp phép quy hoạch, dự kiến bán hàng vào Quý 4/2015.
- **Dự án Charmington:** Đã có công nhận chủ đầu tư và lên kế hoạch bồi thường phần còn lại.
- **Dự án Bình Khánh:** Đã hoàn tất ký hợp đồng liên doanh & cử nhân sự tham gia vào Ban QLDA.
- Ngoài ra đang thực hiện một số công tác pháp lý của dự án Bao Bì Bình Tây & hợp tác phát triển các dự án mới để chuẩn bị cho KH 2016 & các năm tiếp theo.

## **PHẦN 2: ĐIỂM KHÁC BIỆT NGÀNH BĐS SO VỚI NGÀNH NGHỀ KHÁC**

- Quy trình phát triển BĐS trải qua nhiều giai đoạn từ khâu pháp lý, thiết kế, thi công, bán hàng, bàn giao, ghi nhận doanh thu lợi nhuận. Theo đó dự án đã triển khai bán hàng chỉ có dòng tiền, muốn ghi nhận doanh thu, lợi nhuận thì sản phẩm phải được bàn giao. Thời gian từ lúc bắt đầu bán hàng đến khi bàn giao thông thường cách nhau khoảng 2 năm, điều này đồng nghĩa các doanh nghiệp BĐS muốn có doanh thu mỗi năm thì cần phải triển khai nhiều dự án & có kế hoạch cụ thể cho từng dự án đảm bảo từng năm có sản phẩm để bán hàng thu dòng tiền & sản phẩm để ghi nhận doanh thu. Đây là điểm khác biệt của ngành BĐS so với các ngành nghề khác.
- Thị trường BĐS trải qua giai đoạn khó khăn kéo dài từ 2008 đến nay, hàng loạt các doanh nghiệp phá sản, hoặc mua bán sáp nhập. Đối với Sacomreal trong những năm vừa qua vẫn đảm bảo mức lợi nhuận & trong năm 2014 vượt kế hoạch lợi nhuận đề ra, điều này cho thấy nỗ lực rất lớn của tập thể Ban Lãnh đạo và CBNV trong thời gian qua.

## **PHẦN 3: KẾ HOẠCH 2015 & ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC 2014 – 2018.**

### **I. MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC GIAI ĐOẠN 2014 – 2018:**

- Giai đoạn 2014 – 2015: Mục tiêu củng cố an toàn & hiệu quả. Tập trung tái cấu trúc về tài chính, xây dựng một cơ cấu tài chính “Khỏe” đảm bảo duy trì hoạt động ổn định, phát huy

hiệu quả nguồn vốn qua các dự án tốt. Tinh gọn bộ máy tổ chức toàn hệ thống nhằm tạo bộ khung vững chắc và tăng năng lực cạnh tranh trên thị trường.

- Giai đoạn 2016 – 2018: Giai đoạn tăng trưởng bền vững. Nguồn thu ổn định, dự án khai thác hiệu quả, tạo uy tín và thương hiệu, được khách hàng tin cậy, các chủ đầu tư, đối tác chiến lược hợp tác hiệu quả. Các chỉ số tài chính tăng trưởng bền vững đem lại giá trị gia tăng cho cổ đông.
- Các dự án dự kiến sẽ triển khai để tạo được nguồn thu giai đoạn 2015 – 2018:
  - (i) **Belleza:** Triển khai tiếp tục cho thuê sàn thương mại và triển khai chuyển đổi và bán căn hộ từ sàn thương mại.
  - (ii) **Arista Villas:** Tiếp tục bán hết các căn/nền còn lại để ghi nhận trong 2015 - 2016.
  - (iii) **Jamona City:** Triển khai bán hàng tiếp Nền/căn hộ NOXH/căn hộ NOTM trong 2014 – 2015, khu Sky Villas sẽ triển khai bán từ 2016 - 2018.
  - (iv) **Jamona Reverside:** Triển khai bán hàng trong 2015, ghi nhận doanh thu trong 2015 - 2016.
  - (v) **Carillon 3:** Triển khai bán hàng trong 2015, ghi nhận doanh thu trong 2016 - 2017.
  - (vi) Ngoài ra sẽ tiếp tục triển khai một số dự án trong giai đoạn này như Charmington, Bao Bì Bình Tây để bán hàng tạo nguồn thu. Bên cạnh đó phát triển thêm dự án mới để chuẩn bị kế hoạch cho giai đoạn này.

## **II. DƯ PHÓNG TÀI CHÍNH GIAI ĐOẠN 2014 – 2018:**

*Dvt: triệu đồng*

Stt	Nội dung	TH 2014	KH 2015	KH 2016	KH 2017	KH 2018
1	Vốn điều lệ	1.576.563	2.376.563	2.471.626	2.595.207	2.724.967
	% tăng trưởng		51%	8%	9%	10%
2	Doanh thu	691.360	754.688	890.532	1.068.638	1.282.366
	% tăng trưởng		9%	18%	20%	20%
3	Lợi nhuận trước thuế	61.050	70.899	84.035	101.213	122.624
	% tăng trưởng		16%	19%	20%	21%

## **III. KẾ HOẠCH NĂM 2015:**

### **1. Mục tiêu 2015:**

Trong năm 2015 công ty tiếp tục đặt mục tiêu “An Toàn, Ổn Định & Hiệu Quả” trong đó trọng tâm là đẩy mạnh công tác kinh doanh, củng cố hoạt động tài chính, đảm bảo triển khai đúng tiến độ các dự án & hoàn thiện bộ máy hoạt động của toàn hệ thống.

## 2. Kế hoạch kinh doanh 2015:

Năm 2015 ngoài các dự án đã hoàn thành như Carillon 1, Belleza, các dự án đang triển khai bán hàng như Arista, Jamona City (thấp tầng), SCR sẽ triển khai thi công và bán hàng các dự án mới như Jamona Apartment (cao tầng), Jamona Riverside, Carillon 3,...Do đó tình hình hoạt động kinh doanh 2015 được đánh giá là khả quan, đặc biệt là nguồn thu được cải thiện, hàng tồn kho giảm mạnh, tuy nhiên kết quả doanh thu, lợi nhuận chưa cao vì chưa đủ điều kiện để ghi nhận trong năm theo chuẩn mực kế toán.

- Tổng doanh thu là 754,7 tỷ đồng bằng 109% so 2014.
- Lợi nhuận trước thuế là 70,9 tỷ đồng bằng 116% so 2014.
- Tỷ lệ trả cổ tức 2015 dự kiến 5% - 10%

*Đvt: Triệu đồng*

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2014	KH 2015	% So 2014
1	<b>Doanh thu hàng bán và CCDV</b>	<b>327.893</b>	<b>541.677</b>	<b>165%</b>
2	Các khoản giảm trừ	23.014		0%
3	<b>Doanh thu thuần</b>	<b>304.878</b>	<b>541.677</b>	<b>178%</b>
4	Giá vốn	310.481	429.996	138%
5	<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>(5.603)</b>	<b>111.681</b>	
6	Doanh thu Tài chính	111.048	60.011	54%
7	Chi phí tài chính	109.174	167.123	153%
8	Chi phí bán hàng	8.530	11.878	139%
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	59.575	74.792	126%
10	<b>Lợi nhuận từ HĐKD</b>	<b>(71.834)</b>	<b>(82.101)</b>	<b>114%</b>
11	Thu nhập khác	275.435	153.000	56%
12	Chi phí khác	142.551		0%
13	<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>132.884</b>	<b>153.000</b>	<b>115%</b>
14	<b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>	<b>61.050</b>	<b>70.899</b>	<b>116%</b>

## 3. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN:

### 3.1 Công tác tái cấu trúc

- Trong năm 2015 Sacomreal tập trung vào công tác tái cấu trúc tài chính với mục tiêu xây dựng hệ thống tài chính mạnh, từ đó sẽ cải thiện đáng kể các chỉ số tài chính từ năm 2015 & các năm tiếp theo. Trong đó sẽ thực hiện các nội dung sau:

- (i) Hoàn tất tăng vốn 300 tỷ đồng & phát hành tăng vốn 500 tỷ đồng.
- (ii) Cơ cấu lại toàn bộ danh mục đầu tư của Sacomreal & các công ty con.
- (iii) Chuyển nhượng một số tài sản, BĐS .
- (iv) Giải thể một số công ty hoạt động không hiệu quả.

### **3.2 Công tác bán hàng:**

Trong 2015 sẽ triển khai bán 1.662 sản phẩm gồm:

- Arista Villas: bán 100 sản phẩm.
- Jamona City: bán 1.158 sản phẩm gồm 120 đất nền, 780 căn NOXH & 258 căn NOTM.
- Jamona Riverside: bán 100 sản phẩm.
- Carillon 3: bán 60 căn.
- Bán một số sản phẩm gồm căn Everich, căn hộ Phạm Ngũ Lão & căn hộ Phú Lợi 1.
- Bên cạnh đó sẽ phân phối 288 sản phẩm từ chủ đầu tư liên kết gồm 192 căn dự án Carillon 2 & 96 căn dự án Celadon City và một số dự án khác.

### **3.3 Công tác quản lý dự án**

- Lập & phê duyệt bảng tổng tiến độ, FS của tất cả các dự án làm cơ sở để theo dõi, đánh giá & phải được cập nhật, điều chỉnh khi có thay đổi.
- Tăng cường công tác phối kết hợp giữa các Ban QLDA & Khối / Phòng nghiệp đẩy nhanh tiến độ dự án.
- Tình hình triển khai các dự án:
  - Dự án Carillon: Tiếp tục công tác ra sổ cho khách hàng hoàn tất trong quý 2/2015; Hoàn tất quyết toán công trình và làm việc với cơ quan Ban / Ngành để thống nhất giá NOXH trong năm 2015.
  - **Dự án Belleza:** Hoàn tất công tác ra sổ trong tháng 06/2015; Hoàn thành công tác quyết toán công trình trong tháng 10/2015.
  - **Dự án Arista Villas:** Hoàn tất xin giao khu đất Clubhouse và trường học; Hoàn tất thi công gói thầu xử lý nước thải & thi công các căn biệt thự trong tháng 5/2015.
  - **Dự án Jamona City:** Hoàn thành công tác xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong tháng 04/2015; Hoàn tất công tác đền bù trong tháng 7/2015; Hoàn tất xin phép xây dựng khu nhà cao tầng tháp Nam trong tháng 5/2015, tháp Bắc trong tháng 11/2015.

- **Dự án Jamona Riverside:** Hoàn thành quyết định giao đất trong Quý 2/2015; Hoàn tất tính tiền sử dụng đất trong Quý 3/2015; Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong Quý 3/2015 & hoàn tất một số công tác thiết kế thi công để chuẩn bị bán hàng Quý 4/2015.
- **Dự án Carillon 3:** Hoàn tất quyết định giao đất trong Quý 1/2015; Có giấy phép xây dựng trong tháng 9/2015 để triển khai bán hàng.
- **Dự án Charmington:** Hoàn tất công tác xin công nhận đầu tư trong tháng 01/2015 và hoàn tất công tác giải phóng mặt bằng trong năm 2015.
- Ngoài ra hoàn tất pháp lý một số dự án Bao Bì Bình Tây, Dự án Hoa Đồng.
- Bên cạnh đó phát triển thêm dự án mới để chuẩn bị kế hoạch cho các năm sau.

### **3.4 Nâng cao hiệu quả hoạt động :**

- Hoàn tất xây dựng KPI làm thước đo đánh giá hiệu quả, năng lực CBNV.
- Đẩy mạnh công tác đào tạo nhằm nâng cao chất lượng nguồn nhân lực để đáp ứng kịp thời nhu cầu chuyên môn và tốc độ phát triển công ty.
- Rà soát lại các quy trình, quy chế hiện nay tại từng đơn vị để bổ sung, điều chỉnh nhằm đảm bảo các quy định được vận hành phù hợp, thống nhất từ công ty mẹ đến các công ty con.
- Nghiên cứu để ứng dụng CNTT trong công tác quản lý điều hành và quản lý dự án.

### **PHẦN 3: KẾT LUẬN:**

- Bước sang năm 2015, thị trường BĐS có phần khả quan hơn bằng chứng sự kiện công bố nhà mẫu mở bán căn hộ dự án Jamona city của Công ty ngày 29/03/2015 vừa qua với lượng khách hàng tham dự lên đến trên 1.000 khách hàng, con số giao dịch thành công lên đến con số ấn tượng 500 sản phẩm, đây là sự kiện đáng vui mừng đối với Công ty , ngoài ra chính sách của nhà nước đã tạo được niềm tin cho người mua, luật đất đai và luật kinh doanh BĐS sửa đổi tạo cơ hội cho người nước ngoài đầu tư vào Việt Nam, sự ổn định về giá, chất lượng sản phẩm làm cho thị trường BĐS trở nên khởi sắc.
- Trên cơ sở kế hoạch 2015 đã đặt ra, 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 2015 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.

Trân trọng

Ban Tổng Giám Đốc

*Tp.Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 4 năm 2015*

## **BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT**

### **Về tình hình hoạt động năm 2014 và phương hướng nhiệm vụ năm 2015**

#### ***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 2014 trên các nội dung chính như sau:

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

- Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc triển khai Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông; Xem xét tính phù hợp của các Quyết định của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc.
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực trong quản lý, điều hành nhằm phát hiện rủi ro tiềm tàng hoặc thiếu sót, từ đó góp ý cho công tác quản trị trong việc áp dụng các biện pháp hạn chế rủi ro trong hoạt động kinh doanh, kiểm tra tính hiệu quả của công tác điều hành kinh doanh của công ty.
- Kiểm tra các chứng từ kế toán về tính hợp pháp, hợp lý và hợp lệ; Kiểm soát sự tuân thủ các chế độ chính sách hiện hành; Thẩm định báo cáo tài chính hàng quý, 6 tháng, báo cáo tài chính năm 2014 trước và sau kiểm toán.
- Kiểm tra, giám sát đối với các Công ty trực thuộc, các Ban Quản lý dự án về tính tuân thủ các quy phạm pháp luật, quy chế-quy trình trong các hoạt động nghiệp vụ của công ty;
- Kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện dự án đầu tư và quyết toán đầu tư. Đối chiếu với các văn bản pháp luật về xây dựng cơ bản trong việc mời thầu, chọn thầu và thực hiện quyết toán từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến giai đoạn đầu tư và đưa vào khai thác.



- Đối với việc kiểm tra giám sát hoạt động và kiểm toán báo cáo tài chính: Ban kiểm soát/KSNB đã kiểm tra, soát xét và phát hành 21 biên bản;
- Đối với việc kiểm tra và giám sát các dự án và phận xây dựng: Ban Kiểm soát/KSNB đã thực hiện kiểm tra, giám sát và đã phát hành 25 biên bản kiểm tra và các phòng ban nghiệp vụ liên quan (trong đó có 13 biên bản kiểm tra hiện trường)

## II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG SXKD VÀ TÀI CHÍNH CÔNG TY NĂM 2014

- Ban kiểm soát thống nhất các nội dung của Báo cáo tài chính Công ty và Báo cáo hợp nhất năm 2014 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 2014, 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 2014

Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch	Thực hiện	%
Tổng doanh thu và thu nhập khác	Tỷ	609,384	691,361	113,45 %
Tổng chi phí xác định KQKD	Tỷ	553,687	630,310	113,84 %
Lợi nhuận kế toán trước thuế	Tỷ	55,697	61,050	109,61 %
Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	Tỷ	43,444	55,373	127,46 %

- Trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế còn nhiều khó khăn, đặc biệt là ngành kinh doanh bất động sản, Cty cổ phần Địa ốc SGTT đã đạt tổng doanh thu bán hàng và thu nhập khác là 691 tỷ 361 triệu đồng đạt 113,45% so với kế hoạch đề ra. Lợi nhuận trước thuế là 61 tỷ 050 triệu đạt 109,61% so với kế hoạch. Đây cũng là kết quả rất đáng khen trong bối cảnh khó khăn chung của toàn bộ nền kinh tế, và điều quan trọng nhất là trong năm 2014 vừa qua, Cty đã tạo được sự chuẩn bị rất tốt cho một chu kỳ tăng trưởng mới, triển khai và chuẩn bị đưa vào khai thác cho 02 dự án trọng điểm là Jamona City và Jamona RiverSide (Quận 7); triển khai xây dựng và đưa vào tiêu thụ dự án 171C Hoàng Hoa Thám dự kiến vào tháng 9/2015 mà theo đánh giá của các nhà đầu tư là rất khả quan và đầy tiềm năng trong năm 2015. Tất cả các kết quả thực hiện đều đã đi đúng định hướng phát triển chiến

lược trung và dài hạn của Công ty trong những năm tới đã được HĐQT đề ra và báo cáo với Đại hội đồng cổ đông.

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

- Đại hội đồng cổ đông của Cty ngày 28/04/2014 đã phê duyệt cho việc chi trả cổ phiếu thưởng với giá trị 75.074.450.000 đồng từ nguồn thặng dư vốn cổ phần dưới hình thức phát hành cổ phiếu mới tương đương 7.507.445 cổ phiếu, theo tỷ lệ 5%.
- Tháng 12/2014 Cty đã tiến hành tăng vốn theo đúng thủ tục và các quy định pháp luật hiện hành. Nâng vốn từ 1.501 tỷ 488 triệu lên 1.576 tỷ 563 triệu

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

- Với thực trạng kinh doanh của ngành bất động sản trong năm 2014 còn nhiều khó khăn, tình hình tiêu thụ chậm, hàng tồn kho cao, thị trường chưa được khởi sắc, rất nhiều doanh nghiệp bất động sản vô cùng khó khăn về nguồn vốn triển khai thực hiện phải thay đổi ngành nghề hoạt động. Trước tình hình trên, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc thường xuyên họp định kỳ, đột xuất để kịp thời đưa ra các giải pháp, các quyết định phù hợp trong công tác quản trị, điều hành nhằm thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm một cách cẩn trọng với mục đích an toàn và hiệu quả.

### **1. Đối với hoạt động của Hội đồng quản trị**

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

### **2. Đối với hoạt động của Ban Tổng Giám đốc**

- Cùng với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Cty đã có những chỉ đạo rất sát sao và quyết liệt trong việc thực hiện nhiệm vụ của mình. Ban Kiểm soát đánh giá cao những cố

gắng của Ban Tổng Giám đốc trong việc tổ chức triển khai hoạt động kinh doanh, cũng như ứng phó nhanh chóng, kịp thời với những biến động của thị trường trong bối cảnh vô cùng khó khăn;

- Trong năm, Ban Tổng Giám đốc thường xuyên chỉ đạo cán bộ, nhân viên để vượt qua khó khăn cần tiết kiệm chi phí sản xuất và chi phí hoạt động nhằm duy trì, ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh. Tích cực thực hiện công tác tái cấu trúc Cty, cơ cấu tuổi nợ, cơ cấu nguồn vốn nhằm cải thiện và tiết giảm chi phí tài chính một cách tốt nhất.
- Ngoài ra Ban Tổng Giám đốc đã sửa đổi và ban hành bổ sung các chính sách, quy định quản trị nội bộ giúp cho hoạt động của Công ty được chuyên nghiệp, thuận lợi và hiệu quả hơn.

### **III. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2015**

Trong năm 2014, 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 2015 như sau:

- Kiểm soát chi phí, và ghi nhận doanh thu để hoạt động kinh doanh của Công ty đạt được hiệu quả; bên cạnh đó kiểm tra tính hiệu quả và an toàn trong việc sử dụng vốn của các khoản mục đầu tư, tính khả thi của các dự án,
- Theo dõi, kiểm tra và giám sát quá trình chuẩn bị, triển khai và quyết toán các dự án đầu tư đã được phê duyệt. Thường xuyên kiểm tra, giám sát thực địa tại các dự án đầu tư.
- Tiếp tục đẩy mạnh mô hình kiểm soát viên chuyên trách tại các Công ty trực thuộc; Kiểm tra, giám sát tình hình sử dụng vốn đầu tư tại các Công ty con, Công ty liên kết;
- Tiếp tục kiện toàn Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát, đẩy mạnh công tác kiểm tra giám sát các hoạt động điều hành, quản lý của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, quản lý vốn, vật tư, tài sản của Cty.
- Phối kết hợp cùng Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc đẩy mạnh công tác quản lý rủi ro, chuẩn hóa các quy định, quy chế quản trị và điều hành phù hợp với thực tế theo từng giai đoạn cụ thể

### **IV. KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT**

Với tốc độ phát triển về quy mô hoạt động của Công cổ phần địa ốc Sài gòn Thương Tín ngày càng lớn mạnh, đồng thời phát huy những kết quả đạt được trong năm 2014 và để có thể hoàn thành kế hoạch kinh doanh cho năm 2015 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:

- Tập trung xử lý dứt điểm các tồn đọng pháp lý của từng dự án; Đẩy mạnh 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; Tăng cường đội ngũ bán hàng theo cơ cấu sản phẩm phù hợp với từng thời điểm tương ứng;
- Tiếp tục thực hiện công tác tái cấu trúc tài chính, bộ máy điều hành hoạt động của Cty. Xây dựng, đào tạo, tuyển dụng đội ngũ nhân viên có trình độ chuyên môn cao, góp phần nâng cao chất lượng và hiệu quả kinh tế đặc biệt nhân sự triển khai thực hiện dự án;
- 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 và điều hành của Công ty, đảm bảo quy chế quản trị và điều hành xuyên suốt toàn hệ thống;
- Thực hiện quyết liệt công tác tiết kiệm, chống lãng phí và đặc biệt là kiểm soát tốt các chi phí hoạt động, chi phí quản lý; kiểm soát chặt chẽ ngân sách cho từng dự án, từng đơn vị phòng ban ...

### **Kính thưa Đại hội.**

Trên đây, tôi đã trình bày xong báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát trong năm 2014.

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)**

Số: .../TT- HĐQT

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 04 năm 2015

## **TỜ TRÌNH**

### **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2014**

*V/v Thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2014*

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 về việc thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2014, Công ty TNHH KPMG Việt Nam thực hiện công tác kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2014,

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 2014 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH KPMG Việt Nam.

1/ Báo cáo tài chính Công ty mẹ năm 2014 đã kiểm toán.

2/ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 đã kiểm toán.

*( Báo cáo tài chính Công ty mẹ năm 2014 đã kiểm toán và báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 đã kiểm toán được đăng tải trên [www.sacomreal.com.vn](http://www.sacomreal.com.vn) )*

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

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

***Nơi nhận:***

- ĐHĐCĐ; BKS
- VPHĐQT, PCSPC (lưu).

**TỜ TRÌNH**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2014**  
*V/v Ủy quyền chọn đơn vị kiểm toán năm tài chính 2015*

- 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

Hội đồng quản trị 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 sáu Công ty kiểm toán độc lập để thực hiện công tác kiểm toán báo cáo tài chính năm 2015 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 Ernst & Young Việt Nam
4. Công ty TNHH Deloitte Việt Nam
5. Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam;
6. Công ty Kiểm toán và Tư vấn A&C.

**Trân trọng kính trình.**

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- Lưu VT, HĐQT, BKS

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 04 năm 2015

## TỜ TRÌNH

### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2014

*V/v Phương án phân phối lợi nhuận năm 2014, chuyển số dư quỹ dự phòng tài chính vào quỹ đầu tư và phát triển, chia cổ phiếu thưởng cho cổ đông.*

Căn cứ vào báo cáo quyết toán năm tài chính 2014 của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương tín – Sacomreal đã được Công ty TNHH KPMG Việt Nam kiểm toán và xác định;

Hội đồng Quản trị trân trọng kính trình Đại hội

#### 1. Phân phối lợi nhuận 2014.

<b>Lợi nhuận sau thuế năm 2014</b>	<b>55.373.731.878</b>	VNĐ
Trích quỹ đầu tư phát triển :(10%)	5.537.373.188	VNĐ
Trích quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu:(5%)	2.768.686.594	VNĐ
Trích quỹ Khen thưởng:(5%)	2.768.686.594	VNĐ
Trích quỹ Phúc lợi:(5%)	2.768.686.594	VNĐ
<b>Lợi nhuận sau thuế còn lại sau phân phối các quỹ</b>	<b>41.530.298.908</b>	VNĐ

**Lợi nhuận sau thuế năm 2014 còn lại xin được giữ lại chuyển sang năm sau:  
41.530.298.908 đồng.**

#### 2. Chuyển số dư Quỹ dự phòng tài chính vào quỹ đầu tư phát triển:

Hội Đồng Quản Trị căn cứ vào Điều 70 của Thông tư 200/2014/TT-BTC ký ngày 22/12/2014, kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông thông qua quyết định việc chuyển số dư của Quỹ dự phòng tài chính tại ngày 31/12/2014: **50.691.624.451 đồng** vào quỹ đầu tư và phát triển .

#### 3. Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông:

Hội Đồng Quản Trị kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông thông qua phương án phát hành cổ phiếu tặng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (chia cổ phiếu thưởng từ nguồn thặng

đư vốn cổ phần) với tỷ lệ chia cổ phiếu thưởng cho cổ đông là **5%** tổng số cổ phiếu cổ đông đang sở hữu tại thời điểm chốt danh sách cổ đông.

- Tổng số cổ phiếu thưởng được chia theo tỷ lệ trên là bằng: **5% x ( nhân) với số lượng cổ phiếu cổ đông đang sở hữu.**
- Tổng giá trị Thặng dư vốn cổ phần sử dụng để chia cổ phiếu thưởng là bằng : **5% x ( nhân) với Vốn điều lệ công ty tại thời điểm chốt danh sách cổ đông.**

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

- ĐHĐCĐ;
- Lưu VT, HĐQT, BKS



Tp.Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 04 năm 2015

## TỜ TRÌNH

### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2014

*V/v hủy phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi năm 2014*

Kính trình Đại hội,

Thực hiện tinh thần Nghị quyết số 07/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/04/2014 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín về phát hành riêng lẻ trái phiếu chuyển đổi. Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (SCR) đã tiến hành nộp Hồ sơ đăng ký phát hành riêng lẻ trái phiếu chuyển đổi lên Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) và đến thời điểm hiện tại đang được UBCKNN xem xét để chấp thuận;

Tuy nhiên, xét thấy điều kiện thị trường hiện đang không thuận lợi cho việc phát hành thành công nếu như được UBCKNN chấp thuận cho phép Công ty phát hành. Vì vậy HĐQT Công ty trình Đại hội thông qua việc hủy bỏ Phương án phát hành riêng lẻ trái phiếu chuyển đổi nêu trên và ủy quyền cho HĐQT thực hiện rút hồ sơ đã đăng ký với UBCKNN và thực hiện các thủ tục có liên quan để hoàn thành việc hủy bỏ phương án.

Trân trọng kính trình,

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- Lưu VT, HĐQT, BKS

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 04 năm 2015*

## **TỜ TRÌNH**

### **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2014**

#### **V/v Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ**

Năm 2015, dự kiến môi trường kinh doanh dần được cải thiện, cơ hội kinh doanh sẽ rộng mở đối với các doanh nghiệp vượt qua được khó khăn năm trước và có tiềm lực tài chính mạnh, có nguồn vốn dồi dào. Các dự án của Công ty cũng đã và đang được khởi công, hoàn thiện phục vụ hoạt động kinh doanh khai thác. Để hoàn thành các dự án đầu tư nhằm sớm tạo được doanh thu, lợi nhuận theo chỉ tiêu kế hoạch đề ra, đồng thời nâng cao quy mô, phạm vi hoạt động, tiềm lực SXKD, tài chính và thương hiệu cho Công ty, thì Công ty cần thiết phải có một năng lực tài chính mạnh, đặc biệt là nguồn vốn dồi dào làm cơ sở tiên quyết vươn lên thực hiện các mục tiêu phát triển theo định hướng chiến lược đã đề ra. Mặc dù Hội đồng quản trị Công ty đã đưa ra các phương án huy động vốn như: Phát hành trái phiếu thường, vay vốn tín dụng ... nhưng trong bối cảnh thị trường tài chính Việt Nam năm 2015 dự kiến vẫn chưa cải thiện nên khả năng huy động vốn theo các hình thức trên vẫn rất khó thành công. Do vậy, để đảm bảo nguồn vốn kinh doanh, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ cụ thể như sau:

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

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XI, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 29/11/2005;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH 11 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 29 tháng 06 năm 2006;
- Căn cứ Luật số 62/2010/QH 12 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 01/07/2011;
- Căn cứ thông tư 204/2012/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 19/11/2012 về Hướng dẫn thủ tục, hồ sơ chào bán Chứng khoán ra công chúng;
- Căn cứ vào Nghị định số 58/2012/NĐ - CP của Chính Phủ ngày 20/07/2012 Quy định chi tiết một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;

- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;

- Căn cứ Các văn bản pháp luật liên quan khác.

## **B. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH**

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

- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Vốn điều lệ hiện tại: 1.876.860.450.000 đồng
- Tổng số cổ phần đang lưu hành: 187.684.856 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu quỹ: 1.189 cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành dự kiến: **59.496.100** cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu sau phát hành dự kiến: **247.182.145** cổ phiếu (bao gồm cả 1.189 cổ phiếu quỹ hiện có).

#### **Trong đó:**

#### **1. Phát hành cổ phiếu tặng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu):**

- Số lượng cổ phiếu phát hành thêm: **9.384.243** cổ phiếu
- Giá trị phát hành theo mệnh giá: **93.842.430.000** đồng (chín mươi ba tỷ, tám trăm bốn mươi hai triệu, bốn trăm ba mươi ngàn đồng)
- Đối tượng phát hành: cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ phiếu thưởng. (Cổ phiếu quỹ nếu có sẽ không được nhận cổ phiếu thưởng)
- Tỷ lệ thực hiện quyền: 1:0,05. Cổ đông sở hữu cổ phiếu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ phiếu thưởng sẽ được hưởng quyền nhận cổ phiếu thưởng. Cứ 01 (một) cổ phiếu tương ứng với 01 (một) quyền, 01 (một) quyền sẽ được nhận 0,05 cổ phiếu thưởng.
- Phương án làm tròn và xử lý cổ phiếu lẻ: Cổ phiếu thưởng phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số cổ phiếu lẻ phần thập phân sẽ được hủy  
*Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách cổ đông, cổ đông A nắm giữ 110 cổ phiếu tương ứng với 110 quyền. Cổ đông A sẽ được nhận cổ phiếu thưởng là  $110 \times 0,05 = 5,5$  cổ phiếu, được làm tròn xuống là 5 cổ phiếu. Số cổ phiếu lẻ phần thập phân 0,5 cổ phiếu sẽ được hủy*
- Nguồn phát hành cổ phiếu thưởng: Từ thặng dư vốn cổ phần trên Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2014.

- Quyền nhận cổ phiếu thưởng sẽ không được chuyển nhượng.

- Cổ phiếu thưởng là cổ phiếu tự do chuyển nhượng.

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

- Tổng số lượng cổ phần chào bán: **50.111.857** cổ phiếu
- Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phần.
- Nguyên tắc xác định giá chào bán cho cổ đông hiện hữu: Giá trị sổ sách của Công ty tại Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2014 là:  $2.284.127.639.708/157.655.078 = 14.488$  đồng/cổ phiếu. Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu trong đợt phát hành lần này được chiết khấu 30,97% so với giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2014 theo Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2014 và được làm tròn xuống thành 10.000 đồng/cổ phần.
- Tổng giá trị cổ phần chào bán tính theo mệnh giá: 501.118.570.000 đồng
- Đối tượng chào bán: cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền.
- Thời gian chào bán dự kiến: Trong năm 2015-2016
- Hình thức chào bán: Cổ đông sở hữu cổ phiếu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền sẽ được nhận quyền mua cổ phiếu mới theo tỷ lệ 100:26,7. Cứ 01 (một) cổ phiếu được nhận 01 (một) quyền, cứ 100 (một trăm) quyền được mua 26,7 cổ phiếu mới.  
*Ví dụ: tại ngày chốt danh sách để thực hiện quyền, cổ đông A nắm giữ 100 cổ phiếu sẽ được nhận 100 quyền mua cổ phiếu mới, 100 quyền mua sẽ được mua 26,7 cổ phiếu mới chào bán.*
- Phương thức làm tròn: Số lượng cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị để đảm bảo số lượng cổ phần phát hành không vượt quá khối lượng đã quy định ở trên.  
*Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách để thực hiện quyền, cổ đông A nắm giữ 100 cổ phiếu tương đương 100 quyền mua cổ phiếu mới, 100 quyền mua sẽ được mua  $100 \times 0,267 = 26,7$  cổ phiếu, làm tròn xuống là 26 cổ phiếu. Như vậy cổ đông A sẽ được mua 26 cổ phiếu mới.*
- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có), cổ phiếu không chào bán hết: Số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) do làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số cổ phiếu cổ đông từ chối mua, Hội đồng quản trị Công ty sẽ xem xét chào bán cho các đối tượng khác với giá chào bán 10.000 đồng/cổ phiếu và các điều kiện khác không thuận lợi hơn so với cổ đông hiện hữu.
- Quyền mua có thể được chuyển nhượng theo giá thỏa thuận và chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần.

- Cổ phần chào bán không hạn chế chuyển nhượng.
- Mục đích sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành: Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành dự kiến 501.118.570.000 đồng, sẽ được sử dụng để cơ cấu lại nợ hoặc/và cân trừ công nợ.  
Cụ thể:

- Đối với trường hợp nhà đầu tư/đối tác chiến lược mua cổ phiếu là chủ nợ của Công ty thì giá trị cổ phiếu chủ nợ tham gia mua sẽ thực hiện cân trừ thẳng vào công nợ bằng hình thức sử dụng văn bản thỏa thuận cân trừ (không thanh toán bằng tiền mặt hay qua tài khoản ngân hàng) làm cơ sở hoạch toán kế toán và cơ sở pháp lý hoàn tất nghĩa vụ tài chính giữa Công ty và chủ nợ.

- Đối với trường hợp nhà đầu tư/đối tác chiến lược mua cổ phiếu là chủ nợ của Công ty nhưng không đồng ý cân trừ giá trị mua cổ phiếu thẳng vào công nợ hoặc không phải là chủ nợ của Công ty thì số tiền thu được sẽ dùng để thực hiện việc cơ cấu nợ với các chủ nợ khác của Công ty.

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

#### ✓ *Điều chỉnh giá thị trường:*

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

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

#### Trong đó:

- PR(t-1): Giá giao dịch của cổ phiếu trước ngày giao dịch không hưởng quyền
- PR<sub>1</sub>: Giá phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu
- I<sub>1</sub>: Tỷ lệ vốn tăng do phát hành quyền mua
- PR<sub>2</sub>: Giá cổ phiếu tính cho người được thưởng bằng cổ phiếu
- I<sub>2</sub>: Tỷ lệ vốn tăng do phát hành cổ phiếu thưởng
- TTH<sub>cp</sub>: Giá trị tiền thưởng bằng cổ phiếu

✓ **Pha loãng EPS:**

- Giả sử Công ty sẽ hoàn thành đợt phát hành thêm cổ phần trong năm 2015 (thời điểm 30/09/2015).
- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Công ty năm 2015 dự kiến là: 55.301.000.000 đồng
- Số lượng cổ phần của Công ty tại thời điểm hiện tại là: 187.686.045 cổ phiếu
- Số lượng cổ phần đang lưu hành tại thời điểm hiện tại là: **187.684.856** cổ phiếu
- Số lượng cổ phần phát hành thêm là: 59.496.100 cổ phiếu
- Số lượng cổ phần sau phát hành dự kiến: 247.182.145 cổ phiếu
- Số lượng cổ phần lưu hành sau phát hành dự kiến: **247.180.956** cổ phiếu
- Giả sử công ty phát hành hết số lượng cổ phiếu chào bán và không có cổ phiếu lẻ phát sinh phải xử lý. Số lượng cổ phiếu quỹ sau phát hành bằng thời điểm trước phát hành là: 1.189 cổ phiếu.

- *Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân gia quyền trong năm 2015:*

$$Qbq = \frac{187.684.856 * 9 + 247.180.956 * 3}{12} = \frac{2.430.706.572}{12} = 202.558.881 \text{ cp}$$

- *EPS Công ty trước phát hành:*

$$EPS_{\text{trước}} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Số lượng cổ phiếu lưu hành trước phát hành}} = \frac{55.301.000.000}{187.684.856} = 294,6 \text{ đồng/cp}$$

- *EPS Công ty sau phát hành:*

$$EPS_{\text{sau}} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Số lượng cổ phiếu lưu hành sau phát hành}} = \frac{55.301.000.000}{202.558.881} = 273 \text{ đồng/cp}$$

✓ **Pha loãng giá trị sổ sách (BV):**

- Giả sử Công ty sẽ hoàn thành đợt phát hành thêm cổ phần trong năm 2015 (thời điểm 30/09/2015).
- Vốn chủ sở hữu trước phát hành dự kiến là: 2.625.901.169.708 đồng

- Vốn chủ sở hữu sau phát hành dự kiến là: 3.220.862.169.708 đồng

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

$$BV_{tph} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phần lưu hành trước phát hành}} = \frac{2.625.901.169.708}{187.684.856} = 13.991 \text{ đồng/cp}$$

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

$$BV_{sph} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phần lưu hành sau phát hành}} = \frac{3.220.862.169.708}{247.180.956} = 13.030 \text{ đồng/cp}$$

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

**5. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị:**

- Triển khai và thực hiện phương án phát hành chi tiết
- Xử lý cổ phần lẻ, cổ phiếu cổ đông từ chối mua (nếu có)
- Lựa chọn đối tượng khác để phân phối số lượng cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn và cổ phiếu không bán hết do cổ đông hiện hữu từ chối mua.
- Lựa chọn chủ nợ để cản trừ, cơ cấu nợ vay của Công ty.
- Thay đổi mức vốn điều lệ trong điều lệ Công ty và Đăng ký kinh doanh theo kết quả phát hành cuối cùng.
- Hoàn tất các thủ tục liên quan đến việc lưu ký bổ sung và niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm theo quy định.
- Thực hiện các vấn đề cần thiết liên quan khác.

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

Nơi nhận:

- ĐHQĐCĐ;
- Lưu VT, HĐQT, BKS

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

*Tp.Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 04 năm 2015*

## **TỜ TRÌNH**

### **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2014**

V/v thông qua thù lao của Hội đồng Quản trị & Ban Kiểm soát năm 2015

Kính trình Đại hội,

Với kế hoạch kinh doanh năm 2015 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 2015 vẫn giữ nguyên như năm 2014 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;
- Lưu VT, HĐQT, BKS



Số: ..../TT- HĐQT

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 04 năm 2015

## **TỜ TRÌNH**

### **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2014**

V/v sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty

Kính trình Đại hội!

Ngày 27/04/2014, 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.

Trải qua quá trình hoạt động, Điều lệ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín đã 09 lần sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với tình hình hoạt động của Công ty và quy định của pháp luật vào từng thời kỳ. Lần sửa đổi, bổ sung Điều lệ gần nhất là sửa đổi, bổ sung tại cuộc họp Đại Hội Đồng Cổ Đông Thường niên năm 2013 ngày 28/04/2014.

Ngày 26/11/2014 Quốc hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam đã thông qua Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13, theo đó Luật Doanh nghiệp này có hiệu lực kể từ ngày 01/07/2015.

Luật Doanh nghiệp mới có hiệu lực sẽ thay đổi, bổ sung một số điều khoản của Luật Doanh nghiệp 2005. Do vậy, nhằm mục đích tuân thủ và đảm bảo phù hợp với các quy định của pháp luật doanh nghiệp, Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 xem xét thông qua các nội dung sửa đổi, bổ sung của Điều lệ Công ty với các nội dung theo Báo cáo rà soát sửa đổi điều lệ đính kèm tờ trình này.

Điều lệ sửa đổi, bổ sung này sẽ có hiệu lực vào ngày Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 có hiệu thi hành (ngày 01/07/2015).

Trong thời gian Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 chưa có hiệu thi hành, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thống nhất thông qua nội dung sửa đổi bổ sung Điều lệ Công ty hiện hành (Điều lệ sửa đổi, bổ sung lần thứ 9 ngày 28/04/2014) với những nội dung như sau:

Sửa đổi khoản 3 Điều 2 của Điều lệ về trụ sở đăng ký của Công ty thành: Địa chỉ: 97 Nguyễn Văn Trỗi, phường 12, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 5 của Điều lệ về vốn điều lệ của Công ty thành:

Vốn điều lệ của Công ty là: 1.876.860.450.000 VNĐ (Một ngàn tám trăm bảy mươi sáu tỷ tám trăm sáu mươi triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng.).

Tổng số vốn điều lệ của Công ty được chia thành 187.686.045 cổ phần với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.

Điều lệ được sửa đổi như trên sẽ có hiệu lực cho đến khi Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 có hiệu lực thi hành (ngày 01/07/2015) và được thay đổi bằng Điều lệ sửa đổi, bổ sung như đã trình bày trong tờ trình này.

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

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

Trân trọng.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

***Nơi nhận:***

- ĐHĐCĐ; BKS
- VPHĐQT, PPC (lưu).

# BÁO CÁO SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ CÔNG TY CP ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN NĂM 2015

(Đính kèm Tờ trình về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty ngày 27 /04/ 2015 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín)

Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2015 được xây dựng dựa trên Điều lệ Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín sửa đổi, bổ sung lần 9 ngày 28/04/2014. Việc sửa đổi, bổ sung các nội dung của một số điều khoản như dưới đây nhằm phù hợp với quy định pháp luật hiện hành (Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13) sẽ có hiệu lực vào ngày 01/07/2015 và nhu cầu quản trị, định hướng phát triển của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín. Sau đây, là một số nội dung sửa đổi, bổ sung:

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
1.	Điểm b khoản 1 Điều 1	b. Luật Doanh nghiệp: là Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 29 tháng 12 năm 2005.	b. Luật Doanh nghiệp có nghĩa là Luật Doanh nghiệp số <b>68/2014/QH13</b> được Quốc hội thông qua <b>ngày 26 tháng 11 năm 2014.</b>	Điều chỉnh dẫn chiếu	
2.	Điểm d khoản 1 Điều 1	d. "Cán bộ quản lý" là <b>Tổng giám đốc, các Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và các vị trí quản lý khác trong Công ty được Hội đồng quản trị phê chuẩn.</b>	d. "Cán bộ quản lý" bao gồm <b>Chủ tịch Hội đồng quản trị, Thành viên Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc</b> điều hành Công ty và cá nhân giữ chức danh quản lý khác có thẩm quyền nhân danh công ty ký kết giao dịch của công ty theo quy định tại Điều lệ công ty.	Theo quy định của luật Doanh Nghiệp 2014.	Khoản 18 Điều 4 Luật Doanh nghiệp 2014
3.	Khoản 3		3. Trụ sở đăng ký của Công ty là:		

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
	Điều 2	3. Trụ sở đăng ký của Công ty là: - Địa chỉ: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 8, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh -.....	- Địa chỉ: 97 Nguyễn Văn Trỗi, phường 12, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh -.....		
4.	Khoản 3 Điều 2	3.Trụ sở đăng ký của Công ty là: - Địa chỉ: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 8, quận 3, TP.HCM.	3.Trụ sở đăng ký của Công ty là: - Địa chỉ: 97 Nguyễn Văn Trỗi, phường 12, quận Phú Nhuận, TP.HCM.	Căn cứ vào tình hình thực tế về việc thay đổi địa chỉ hoạt động của Công ty.	
5.	Khoản 1 Điều 3	Chưa quy định	Bổ sung thêm lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau: - Cung ứng và quản lý nguồn lao động	Phù hợp với mục đích và yêu cầu phát triển của Công ty	
6.	Điều 4	<b>Điều 4. Phạm vi kinh doanh và hoạt động</b> 1. Công ty được phép lập kế hoạch và tiến hành tất cả các hoạt động kinh doanh theo quy định của Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Điều lệ này, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và thực hiện các biện pháp thích hợp để đạt được các mục	Sửa lại toàn bộ Điều 4 như sau: <b>Điều 4. Phạm vi kinh doanh và hoạt động</b> Công ty được phép lập kế hoạch và tiến hành tất cả các hoạt động kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành	LDN 2014 đã bỏ quy định chỉ kinh doanh những ngành nghề ghi trên GCNĐKDN, theo đó Công ty được tự do tiến hành những ngành nghề mà pháp	Điều 7, Điều 8, Điều 17 LDN 2014

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
		<p>tiêu của Công ty.</p> <p>2. Công ty có thể tiến hành hoạt động kinh doanh trong các lĩnh vực khác được pháp luật cho phép và được Đại Hội đồng cổ đông thông qua.</p>	<p>và thực hiện các biện pháp thích hợp để đạt được các mục tiêu của Công ty.</p>	<p>luật không cấm trừ trường hợp ngành nghề kinh doanh có điều kiện thì phải đáp ứng đủ điều kiện theo quy định pháp luật.</p>	
7.	Khoản 1 Điều 5	<p>1. Vốn điều lệ của Công ty là: 1.501.488.910.000 VNĐ (Một nghìn năm trăm lẻ một tỷ, bốn trăm tám mươi tám triệu, chín trăm mười ngàn đồng)</p> <p>Tổng số vốn điều lệ của Công ty được chia thành 150.148.891 cổ phần với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.</p>	<p>1. Vốn điều lệ của Công ty là: 1.876.860.450.000 VNĐ (Một ngàn tám trăm bảy mươi sáu tỷ tám trăm sáu mươi ngàn bốn trăm năm mươi đồng)</p> <p>Tổng số vốn điều lệ của Công ty được chia thành 187.686.045 cổ phần với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.</p>		
8.	Khoản 2 Điều 5	<p>2. Công ty có thể <b>tăng</b> vốn điều lệ khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và phù hợp với các quy định của pháp luật.</p>	<p>2. Công ty có thể <b>điều chỉnh</b> vốn điều lệ khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và phù hợp với các quy định của pháp luật.</p>	<p>Ngoài quyền tăng vốn điều lệ thì Công ty CP có thể điều chỉnh giảm vốn điều lệ trong một số trường hợp nhất định.</p>	Khoản 5 Điều 111 LDN 2014
9.	Điều 8	<b>Chuyển nhượng cổ phần</b>	Bổ sung khoản 3 vào Điều 8 về chào bán	Bổ sung nội dung về	Khoản 3 Điều

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
		<p>1. Các cổ phần được tự do chuyển nhượng, trừ trường hợp Điều lệ này và pháp luật khác có quy định khác. Việc chuyển nhượng được thực hiện bằng văn bản theo cách thông thường hoặc bằng cách trao tay cổ phiếu. Giấy tờ chuyển nhượng phải được bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng hoặc đại diện ủy quyền của họ ký. Bên chuyển nhượng vẫn là người sở hữu cổ phần có liên quan cho đến khi tên của người nhận chuyển nhượng được đăng ký vào sổ đăng ký cổ đông. Cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán sẽ được chuyển nhượng theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán của Sở Giao dịch Chứng khoán.</p> <p>2. 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.</p>	<p>cổ phần như sau:</p> <p>Điều 8. <b>Chào bán</b> và chuyển nhượng cổ phần</p> <p>1...</p> <p>2...</p> <p>3. Hội đồng quản trị quyết định thời điểm, phương thức và giá bán cổ phần. Giá bán cổ phần không được thấp hơn giá thị trường tại thời điểm chào bán hoặc giá trị được ghi trong sổ sách của cổ phần tại thời điểm gần nhất, trừ những trường hợp sau đây:</p> <p>a. Cổ phần chào bán lần đầu tiên cho những người không phải là cổ đông sáng lập;</p> <p>b. Cổ phần chào bán cho tất cả cổ đông theo tỷ lệ cổ phần hiện có của họ ở Công ty;</p> <p>c. Cổ phần chào bán cho người môi giới hoặc người bảo lãnh. Trong trường hợp này, <b>số chiết khấu hoặc tỷ lệ chiết khấu cụ thể phải được sự chấp thuận</b></p>	<p>chào bán cổ phần và quy định Hội đồng quản trị quyết định số chiết khấu hoặc tỷ lệ chiết khấu cụ thể trong trường hợp Cổ phần chào bán cho người môi giới hoặc người bảo lãnh.</p>	<p>125 LDN 2014</p>

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
			<b>của Hội đồng quản trị;</b>		
10.	Điểm h, khoản 2 Điều 11	h. Yêu cầu Công ty mua lại cổ phần của họ trong các trường hợp quy định tại <b>Khoản 1 Điều 90</b> Luật Doanh nghiệp	h. Yêu cầu Công ty mua lại cổ phần của họ trong các trường hợp quy định tại <b>Khoản 1 Điều 129</b> Luật Doanh nghiệp	Chỉnh sửa dẫn chiếu phù hợp quy định LDN 2014	
11.	Điểm b khoản 3 Điều 11	b. 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	b. Yêu cầu Hội đồng quản trị thực hiện việc triệu tập Đại hội đồng cổ đông theo các quy định tại <b>Điều 114 và Điều 136</b> Luật Doanh nghiệp	Chỉnh sửa dẫn chiếu phù hợp quy định LDN 2014	
12.	Khoản 4 Điều 11	4.Các cổ đông ưu đãi có các quyền theo quy định tại <b>Điều 81, Điều 82, Điều 83</b> Luật Doanh nghiệp.	4.Các cổ đông ưu đãi có các quyền theo quy định tại <b>Điều 116, Điều 117, Điều 118</b> Luật Doanh nghiệp.	Chỉnh sửa dẫn chiếu phù hợp quy định LDN 2014.	
13.	Điểm e khoản 3 Điều 13	e. Ban kiểm soát yêu cầu triệu tập cuộc họp nếu Ban kiểm soát có lý do tin tưởng rằng các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cán bộ quản lý vi phạm nghiêm trọng các nghĩa vụ của họ theo <b>Điều 119</b> Luật Doanh nghiệp ...	e. Ban kiểm soát yêu cầu triệu tập cuộc họp nếu Ban kiểm soát có lý do tin tưởng rằng các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cán bộ quản lý vi phạm nghiêm trọng các nghĩa vụ của họ theo <b>Điều 160</b> Luật Doanh nghiệp ...	Chỉnh sửa dẫn chiếu phù hợp quy định LDN 2014	

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
14.	Điểm a Khoản 4 Điều 13	a. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn <b>30 ngày</b> kể từ ngày số thành viên Hội đồng quản trị còn lại như quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều này hoặc nhận được yêu cầu quy định tại Điểm d, e Khoản 3 Điều này	a. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn <b>60 ngày</b> kể từ ngày số thành viên Hội đồng quản trị còn lại như quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều này hoặc nhận được yêu cầu quy định tại Điểm d, e Khoản 3 Điều này	Tăng thời gian triệu tập họp ĐHCĐ để đảm bảo việc tổ chức Đại hội được tiến hành tuân thủ đúng trình tự, thủ tục. Phù hợp quy định pháp luật	Khoản 4 Điều 136 LDN 2014
15.	Điểm b Khoản 4 Điều 13	b. ... Ban kiểm soát phải thay thế Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định Khoản 5 <b>Điều 97</b> Luật Doanh nghiệp	b. ... Ban kiểm soát phải thay thế Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định Khoản 5 <b>Điều 136</b> Luật Doanh nghiệp.	Chỉnh sửa dẫn chiếu phù hợp quy định LDN 2014	
16.	Điểm c Khoản 4 Điều 13	c. ... cổ đông hoặc nhóm cổ đông có yêu cầu quy định tại Điểm d Khoản 3 Điều 13 của Điều lệ này có quyền thay thế Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định Khoản 6 <b>Điều 97</b> Luật Doanh nghiệp	c. ... cổ đông hoặc nhóm cổ đông có yêu cầu quy định tại Điểm d Khoản 3 Điều 13 của Điều lệ này có quyền thay thế Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định Khoản 6 <b>Điều 136</b> Luật Doanh nghiệp	Chỉnh sửa dẫn chiếu phù hợp quy định LDN 2014	
17.	Điểm g	g. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ Công ty, <b>trừ</b>	g. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ Công ty.	LDN 2014 quy định	Điểm đ



a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
	khoản 2 Điều 14	<b>trường hợp điều chỉnh vốn điều lệ do bán thêm cổ phần mới trong phạm vi số lượng cổ phần được quyền chào bán quy định tại Điều lệ công ty</b>		tất cả các trường hợp sửa đổi bổ sung Điều lệ đều thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông	khoản 2 Điều 135 LDN 2014
18.	Điểm 1 khoản 2 Điều 14	l. Quyết định đầu tư hoặc giao dịch bán tài sản Công ty hoặc chi nhánh hoặc giao dịch mua có giá trị từ 50% trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty và các chi nhánh của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất;	l. Quyết định đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ <b>70%</b> trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty và các chi nhánh của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất	Phù hợp quy định LDN 2014	Điểm d khoản 2 Điều 135 LDN 2014
19.	Điểm o khoản 2 Điều 14	o. Công ty hoặc các chi nhánh của Công ty ký kết hợp đồng với những người được quy định tại Khoản 1 <b>Điều 120</b> Luật Doanh nghiệp với giá trị <b>bằng hoặc lớn hơn 50%</b> tổng giá trị tài sản ...	o. Công ty hoặc các chi nhánh của Công ty ký kết hợp đồng với những người được quy định tại Khoản 1 <b>Điều 162</b> Luật Doanh nghiệp với giá trị <b>bằng hoặc lớn hơn 35%</b> tổng giá trị tài sản ...	Chỉnh sửa dẫn chiếu phù và giá trị Hợp đồng/giao dịch phù hợp quy định LDN 2014	Điều 162 LDN 2014
20.	Khoản 4 Điều 15	4. Trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 15 của Điều lệ này, phiếu biểu quyết của	Tách đoạn cuối khoản 4 thành khoản 5 và quy định như sau:	Phù hợp nội dung dẫn chiếu	

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
		<p>người được uỷ quyền dự họp trong phạm vi được uỷ quyền vẫn có hiệu lực khi có một trong các trường hợp sau đây:</p> <p>...</p> <p><b>Điều khoản này</b> sẽ không áp dụng trong trường hợp Công ty nhận được thông báo về một trong các sự kiện nêu trên trước giờ khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc trước khi cuộc họp được triệu tập lại.</p>	<p>4.Trừ trường hợp quy định tại <b>Khoản 5</b> Điều này, phiếu biểu quyết của người được uỷ quyền dự họp trong phạm vi được uỷ quyền vẫn có hiệu lực khi có một trong các trường hợp sau đây:</p> <p>...</p> <p><b>5. Quy định tại khoản 2 Điều này</b> sẽ không áp dụng trong trường hợp Công ty nhận được thông báo về một trong các <b>sự kiện nêu tại khoản 4 Điều này</b> trước giờ khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc trước khi cuộc họp được triệu tập lại.</p>		
21.	Khoản 1 Điều 16	<p>1.Các quyết định của Đại hội đồng cổ đông (trong các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 14 của Điều lệ này liên quan đến vốn cổ phần của Công ty được chia thành các loại cổ phần khác nhau) về việc thay đổi hoặc hủy bỏ các quyền đặc biệt gắn liền với từng loại cổ phần sẽ chỉ được thông qua khi có sự nhất trí bằng văn bản của những người</p>	<p>1. Việc thay đổi hoặc hủy bỏ các quyền đặc biệt gắn liền với một loại cổ phần ưu đãi có hiệu lực khi được cổ đông nắm giữ <b>ít nhất 51%</b> cổ phần phổ thông tham dự họp thông qua đồng thời được cổ đông nắm giữ <b>ít nhất 65%</b> quyền biểu quyết của loại cổ phần ưu đãi nói trên biểu quyết thông qua.</p>	<p>Phù hợp quy định LDN 2014:</p> <p>Điều kiện tiến hành cuộc họp ĐHĐCĐ lần thứ 1 là 51%</p> <p>Điều kiện thông qua quyết định liên quan đến loại cổ phần là</p>	<p>Điều 141 LDN 2014</p> <p>Điều 144 LDN 2014</p>

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
		nắm giữ <b>ít nhất 75% quyền biểu quyết</b> của cổ phần đã phát hành loại đó.		được 65% số cổ đông đại diện cho số cổ phần có quyền biểu quyết thông qua.	
22.	Điểm a khoản 2 Điều 17	a. Chuẩn bị danh sách các cổ đông đủ điều kiện tham dự và biểu quyết tại Đại hội <b>chậm nhất 30 ngày trước ngày bắt đầu tiến hành Đại hội đồng cổ đông ...</b>	a. Chuẩn bị danh sách các cổ đông đủ điều kiện tham dự và biểu quyết tại Đại hội <b>trong vòng 15 ngày trước ngày gửi giấy mời họp Đại hội đồng cổ đông...</b>	Quy định lại thời hạn được căn cứ để lập danh sách cổ đông dự họp là căn cứ vào ngày gửi giấy mời họp và điều chỉnh thời hạn lập danh sách phù hợp quy định pháp luật, linh hoạt cho Công ty	Khoản 1 Điều 137 LDN 2014
23.	Khoản 4 Điều 17	4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông được đề cập tại Khoản 3 Điều 11 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 <b>ba ngày làm việc</b> 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	4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại Khoản 3 Điều 11 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 <b>5 ngày làm việc</b> 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	LDN 2014 cho phép Điều lệ quy định thời hạn gửi kiến nghị có thể nhiều hơn 3 ngày, do đó quy định thời hạn dài hơn để ban tổ chức đại hội có thêm	Khoản 2 Điều 138

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
		giữ, và nội dung đề nghị đưa vào chương trình họp	người đó nắm giữ, và nội dung đề nghị đưa vào chương trình họp	thời gian xem xét, chuẩn bị.	
24.	Khoản 1 Điều 18	1. Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện cho <b>ít nhất 65%</b> cổ phần có quyền biểu quyết	1. Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện cho <b>ít nhất 51%</b> cổ phần có quyền biểu quyết.	Điều chỉnh điều kiện tiến hành họp ĐHĐCĐ lần thứ 1 phù hợp quy định pháp luật	Điều 141 LDN 2014
25.	Khoản 2 Điều 18	2. Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không có đủ số lượng đại biểu cần thiết trong vòng ba mươi phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc đại hội, đại hội phải được triệu tập lại trong vòng <b>ba mươi ngày</b> kể từ ngày dự định tổ chức Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất. Đại hội đồng cổ đông triệu tập lần thứ hai chỉ được tiến hành khi có thành viên tham dự là các cổ đông và những đại diện được ủy quyền dự họp đại diện cho ít nhất <b>51% cổ phần có quyền biểu quyết</b> .	2. Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không có đủ số lượng đại biểu cần thiết trong vòng ba mươi phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc đại hội, đại hội phải được triệu tập lại trong thời hạn <b>sáu mươi ngày</b> kể từ ngày dự định tổ chức Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất. Đại hội đồng cổ đông triệu tập lần thứ hai chỉ được tiến hành khi có thành viên tham dự là các cổ đông và những đại diện được ủy quyền dự họp đại diện cho ít nhất <b>33% cổ phần</b> có quyền biểu quyết.	Gia hạn thời hạn triệu tập ĐHĐCĐ lần thứ 2 và thay đổi điều kiện tiến hành họp lần thứ 2 phù hợp quy định mới của LDN 2014.	Điều 141 LDN 2014
26.	Khoản 2 Điều 19	2. ... Đại hội sẽ tự chọn trong số đại biểu những người chịu trách nhiệm kiểm phiếu hoặc giám sát kiểm phiếu <b>và nếu Đại hội không chọn thì</b>	2. ... Đại hội bầu một hoặc một số người vào ban kiểm phiếu hoặc giám sát kiểm phiếu <b>theo đề nghị của chủ tọa cuộc họp</b> .	LDN quy định thẩm quyền bầu ban kiểm phiếu thuộc ĐHĐCĐ	Điểm d khoản 2 Điều 142 LDN

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
		<b>Chủ tọa sẽ chọn những người đó.</b> Số thành viên của ban kiểm phiếu không quá ba người		và số lượng theo đề nghị của chủ tọa.	2014
27.	Khoản 4 Điều 19	4.Đại hội đồng cổ đông sẽ do Chủ tịch Hội đồng quản trị chủ trì, trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị vắng mặt thì Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc là người được Đại hội đồng cổ đông bầu ra sẽ chủ trì. Trường hợp không ai trong số họ có thể chủ trì đại hội, thành viên Hội đồng quản trị chức vụ cao nhất có mặt sẽ tổ chức họp để bầu ra Chủ tọa của Đại hội đồng cổ đông, Chủ tọa không nhất thiết phải là thành viên Hội đồng quản trị, Trong các trường hợp khác, người ký tên triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông điều khiển để Đại hội đồng cổ đông bầu Chủ tọa cuộc họp và người có số phiếu bầu cao nhất làm Chủ tọa cuộc họp. Chủ tịch, Phó Chủ tịch hoặc Chủ tọa được Đại hội đồng cổ đông bầu ra đề cử một hoặc Ban thư ký để lập biên bản đại hội. Trường hợp bầu Chủ tọa, tên Chủ tọa được đề cử và số phiếu bầu cho Chủ tọa phải được công bố.	4. Chủ tịch Hội đồng quản trị làm chủ tọa <b>các cuộc họp do Hội đồng quản trị triệu tập</b> ; trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên còn lại bầu một người trong số họ làm chủ tọa cuộc họp theo <b>nguyên tắc đa số</b> ; trường hợp không bầu được người làm chủ tọa thì <b>Trưởng Ban kiểm soát điều khiển để Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp và người có số phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp.</b>  <b>Trong các trường hợp khác, người ký tên triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông điều khiển để Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp và người có số phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp;</b>  <b>Chủ tọa cử một hoặc một số người làm thư</b>	Chính sửa toàn bộ nội dung khoản 4 phù hợp quy định pháp luật.	Khoản 2 Điều 142 LDN 2014

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
			ký cuộc họp;		
28.	Khoản 6 Điều 19	d. Chưa quy định	<b>Bổ sung điểm d vào khoản 6 như sau:</b> d. Các phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho các cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết	Bổ sung căn cứ tạm hoãn ĐHĐCĐ phù hợp quy định LDN 2014.	Điểm b khoản 8 Điều 142 LDN 2014
29.	Khoản 2 và Khoản 3 Điều 20	2.Các quyết định của Đại hội đồng cổ đông liên quan đến việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ, loại cổ phiếu và số lượng cổ phiếu được chào bán, sáp nhập, tái tổ chức và giải thể Công ty, đầu tư hoặc giao dịch bán tài sản Công ty hoặc chi nhánh hoặc giao dịch mua do Công ty hoặc các chi nhánh thực hiện có giá trị từ <b>50%</b> trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty và các chi nhánh của Công ty tính theo sổ sách kế toán đã được kiểm toán gần nhất sẽ chỉ được thông qua khi có từ <b>75%</b> trở lên tổng số phiếu biểu quyết các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc	2. Quyết định của Đại hội đồng cổ đông nếu được thông qua bằng hình thức biểu quyết tại cuộc họp thì phải có đủ các điều kiện sau đây: a. Được số cổ đông đại diện <b>ít nhất 51%</b> tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông trực tiếp tham dự họp hoặc uỷ quyền tham dự dự họp chấp thuận; b. Đối với quyết định về các vấn đề sau đây thì phải được số cổ đông đại diện <b>ít nhất 65%</b> tổng số phiếu biểu quyết của	Điều chỉnh điều kiện thông qua Nghị quyết ĐHĐCĐ phù hợp quy định LDN 2014, bổ sung phương thức bầu TV.HĐQT/BKS linh hoạt lựa chọn giữa phương thức bầu dồn phiếu hoặc biểu quyết theo tỷ lệ sở hữu, phù hợp LDN 2014.	Điều 144 LDN 2014

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
		<p>thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội đồng cổ đông chấp thuận.</p> <p>3. Việc biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát phải thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, theo đó mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát và cổ đông có quyền dồn hết tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên.</p>	<p>tất cả cổ đông trực tiếp tham dự họp hoặc ủy quyền tham dự họp chấp thuận:</p> <p>i. Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán;</p> <p>ii. Thay <b>đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh</b></p> <p>iii. <b>Quyết định</b> đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn <b>70%</b> tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty đã được kiểm toán;</p> <p><b>3. Việc biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát có thể thực hiện theo phương thức biểu quyết theo tỷ lệ sở hữu hoặc phương thức bầu dồn phiếu. Trước khi họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để bầu thành viên HĐQT và BKS, HĐQT sẽ quyết định phương thức biểu quyết bầu thành viên HĐQT</b></p>		

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
			<p><b>và BKS phù hợp với các quy định tại Điều lệ này</b></p> <p><b>Trường hợp bầu thành viên Hội đồng quản trị được thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu thì</b> mỗi cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu hoặc tổng số cổ phần đại diện nhân với số thành viên được bầu của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát và cổ đông có quyền dồn hết tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên</p>		
30.	Khoản 4 Điều 20	4.Trường hợp thông qua quyết định dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản thì quyết định của Đại hội đồng cổ đông được thông qua nếu được số cổ đông đại diện ít nhất 75% tổng số phiếu biểu quyết chấp thuận.	4. Quyết định của Đại hội đồng cổ đông nếu được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản, kể cả các vấn đề nêu tại Điểm b Khoản 2 Điều này thì phải được số cổ đông đại diện <b>ít nhất 51%</b> tổng số phiếu của các cổ đông có quyền biểu quyết chấp thuận	Điều chỉnh điều kiện thông qua Nghị quyết ĐHĐCĐ trong trường hợp lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản, phù hợp quy định LDN 2014.	Khoản 4 Điều 144 LDN 2014
31.	Khoản 5	5. Quyết định của Đại hội đồng cổ đông phải được thông báo đến cổ đông có quyền dự họp	5. <b>Nghị quyết phải được</b> thông báo đến cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông	Chuẩn hóa thuật ngữ, ngoài ra điều chỉnh	Khoản 5 Điều 144 LDN



a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
	Điều 20	Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày quyết định được thông qua.	trong thời hạn mười lăm (15) ngày, kể từ ngày quyết định được thông qua <b>hoặc có thể thay thế bằng việc đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty theo quy định tại khoản này.</b>	nghĩa vụ gửi Nghị quyết ĐHĐCĐ cho cổ đông, theo đó Công ty có thể thay thế việc gửi Nghị quyết bằng cách đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty, giảm chi phí cho Công ty, phù hợp quy định LDN 2014.	2014
32.	Khoản 2 Điều 21	2. Hội đồng quản trị phải chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo <b>quyết định</b> của Đại hội đồng cổ đông và các tài liệu giải trình dự thảo quyết định. Phiếu lấy ý kiến kèm theo dự thảo <b>quyết định</b> và tài liệu giải trình phải được gửi bằng phương thức bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc đã đăng ký của từng cổ đông	2. Hội đồng quản trị phải chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo <b>Nghị quyết</b> của Đại hội đồng cổ đông và các tài liệu giải trình dự thảo <b>Nghị quyết</b> . Phiếu lấy ý kiến kèm theo dự thảo <b>Nghị quyết</b> và tài liệu giải trình phải được gửi bằng phương thức bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc đã đăng ký của từng cổ đông <b>chậm nhất 10 ngày trước thời hạn phải gửi lại phiếu lấy ý kiến. Việc lập danh sách cổ đông gửi</b>	Chuẩn hóa thuật ngữ, bổ sung thời hạn gửi phiếu lấy ý kiến, việc lập danh sách cổ đông và cách thức gửi phiếu lấy ý kiến phù hợp quy định mới của LDN 2014	Điều 145 LDN 2014

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
			<p>phiếu lấy ý kiến thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 17 của Điều lệ này và khoản 2 Điều 137 Luật doanh nghiệp. Yêu cầu và cách thức gửi phiếu lấy ý kiến và tài liệu kèm theo thực hiện theo quy định tại Điều 139 của Luật doanh nghiệp</p>		
33.	Điểm a, c khoản 3 Điều 21	<p>3. Phiếu lấy kiến phải có các nội dung chủ yếu sau:</p> <p>a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, số và ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, nơi đăng ký doanh nghiệp của Công ty</p> <p>c. Họ, tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác của cổ đông là cá nhân; tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số quyết định thành lập hoặc số đăng ký kinh doanh của cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần của từng loại và số phiếu biểu quyết của cổ đông</p>	<p>3. Phiếu lấy kiến phải có các nội dung chủ yếu sau:</p> <p>a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp.</p> <p>c. Họ, tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số thẻ căn cước, số Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác của cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số quyết định thành lập, địa chỉ trụ sở chính của cổ đông là tổ chức hoặc họ, tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số Thẻ căn cước công dân, Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác của đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ</p>	Phù hợp quy định pháp luật	Điểm a, c, g khoản 3 Điều 145 LDN 2014

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
		...	<b>chức</b> ; số lượng cổ phần của từng loại và số phiếu biểu quyết của cổ đông.		
34.	Khoản 4 Điều 21	<p>4. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của cổ đông là cá nhân, của người đại diện theo ủy quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của cổ đông là tổ chức.</p> <p>Phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được đựng trong phong bì dán kín và không ai được quyền mở trước khi kiểm phiếu. Các phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty sau thời hạn đã xác định tại nội dung phiếu lấy ý kiến hoặc đã bị mở đều không hợp lệ;</p>	<p>4. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của cổ đông là cá nhân, của người đại diện theo ủy quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của cổ đông là tổ chức.</p> <p>Phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được đựng trong phong bì dán kín và không ai được quyền mở trước khi kiểm phiếu. Các phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty sau thời hạn đã xác định tại nội dung phiếu lấy ý kiến hoặc đã bị mở đều không hợp lệ;</p> <p><b>Phiếu lấy ý kiến không được gửi về được coi là phiếu không tham gia biểu</b></p>	Bổ sung trường hợp phiếu lấy ý kiến không được gửi về.	Điểm b khoản 4 điều 145 LDN 2014

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
			<b>quyết.</b>		
35.	Khoản 5 Điều 21	<p>5. ...Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chính sau:</p> <p>a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, số và ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, nơi đăng ký doanh nghiệp</p> <p>...</p> <p>f. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị, Người đại diện theo pháp luật của Công ty và của người giám sát kiểm phiếu</p> <p>Các thành viên Hội đồng quản trị và người giám sát kiểm phiếu phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực...</p>	<p>5. ...Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chính sau:</p> <p>a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, và mã số doanh nghiệp</p> <p>...</p> <p>f. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị, Người đại diện theo pháp luật của Công ty và của người giám sát kiểm phiếu và người kiểm phiếu</p> <p>Các thành viên Hội đồng quản trị, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực...</p>	Phù hợp quy định pháp luật	Khoản 5 Điều 145 LDN 2014
36.	Khoản 6 Điều 21	6. 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;	6. <b>Biên bản kiểm phiếu phải được</b> gửi đến các cổ đông trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày kết thúc kiểm phiếu <b>hoặc thay thế bằng việc đăng tải trên trang thông tin điện tử của công ty.</b>	Quy định cho phù hợp với LDN 2014.	Khoản 6 Điều 145 LDN 2014
37.	Khoản 8	8. <b>Quyết định</b> được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản có giá trị như	<b>8. Nghị quyết</b> được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản có giá trị	Chuẩn hóa thuật ngữ	Khoản 8 Điều

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
	Điều 21	<b>quyết định</b> được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông	như <b>ng nghị quyết</b> được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.	phù hợp quy định pháp luật	145 LDN 2014
38.	Điều 22	<p><b>Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông</b></p> <p>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. Biên bản Đại hội đồng cổ đông được coi là bằng chứng xác thực về những công việc đã được tiến hành tại Đại hội đồng cổ đông trừ khi có ý kiến phản đối về nội dung biên bản được đưa ra theo đúng thủ tục quy định trong vòng mười ngày kể từ khi gửi biên bản.</p> <p>Biên bản phải được lập bằng tiếng Việt, có chữ ký xác nhận của Chủ tọa Đại hội đồng cổ đông và Thư ký, và được lập theo quy định của Luật Doanh nghiệp và tại Điều lệ</p>	<p><b>Sửa lại toàn bộ nội dung Về biên bản họp Đại hội đồng cổ đông như sau:</b></p> <p><b>Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông</b></p> <p>1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị phải được ghi biên bản và có thể ghi âm hoặc ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải lập bằng tiếng Việt.</p> <p>2. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông</p> <p>a. Phải làm xong và thông qua trước khi bế mạc cuộc họp;</p> <p>b. Chủ tọa và thư ký phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của nội dung biên bản họp;</p> <p>c. Phải được gửi đến tất cả cổ đông trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày kết thúc cuộc họp, việc gửi biên bản có thể thay thế bằng việc đăng tải lên trang thông tin điện</p>	Điều chỉnh phù hợp quy định LDN 2014	Điều 146 LDN 2014

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
		<p>này. Các bản ghi chép, biên bản, sổ chữ ký của các cổ đông dự họp và văn bản ủy quyền tham dự phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.</p>	<p>tử của Công ty; Biên bản Đại hội đồng cổ đông phải được đăng trên trang thông tin điện tử của Công ty và công bố thông tin theo quy định pháp luật trong thời hạn hai mươi bốn (24) giờ.</p> <p>3. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông, phụ lục danh sách cổ đông đăng ký dự họp, nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo thông báo mời họp phải được lưu giữ tại trụ sở chính của công ty.</p>		
39.	Đoạn đầu Điều 23	<p>Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày công bố biên bản họp Đại hội đồng cổ đông hoặc biên bản kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông, <b>thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc</b> có quyền yêu cầu toà án hoặc trọng tài xem xét, huỷ bỏ <b>quyết định</b> của Đại hội đồng cổ đông trong các trường hợp sau đây</p>	<p>Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày công bố biên bản họp Đại hội đồng cổ đông hoặc biên bản kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông, <b>cổ đông, nhóm cổ đông quy định tại khoản 3 Điều 11 của Điều lệ này</b> có quyền yêu cầu toà án hoặc trọng tài xem xét, huỷ bỏ <b>Nghị quyết</b> của Đại hội đồng cổ đông trong các trường hợp sau đây.</p>	<p>Điều chỉnh đối tượng có quyền yêu cầu huỷ bỏ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông phù hợp LDN 2014</p>	<p>Điều 147 LDN 2014</p>
40.	Khoản 1 Điều 24	<p>1. Hội đồng quản trị Công ty ít nhất là năm (05) thành viên và nhiều nhất là mười một (11) thành viên. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm (05) năm; thành viên Hội đồng</p>	<p>1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị ít nhất là 05 (năm) người và nhiều nhất là 11 (mười một) người. <b>Số lượng cụ thể thành viên Hội đồng quản trị trong từng thời kỳ</b></p>	<p>Điều chỉnh cho phù hợp với LDN 2014</p>	<p>Điều 150 Luật Doanh nghiệp, Điều 30 Thông tư</p>

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
		quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Tổng số thành viên Hội đồng quản trị độc lập phải chiếm ít nhất một phần ba tổng số thành viên Hội đồng quản trị. Số lượng tối thiểu thành viên Hội đồng quản trị độc lập được xác định theo phương thức làm tròn xuống	<b>do Đại hội đồng cổ đông quyết định.</b> Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm 5 năm; thành viên Hội đồng quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Tổng số thành viên Hội đồng quản trị không điều hành phải chiếm ít nhất một phần ba (1/3) tổng số thành viên Hội đồng quản trị. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị không điều hành được xác định theo phương thức làm tròn xuống		121/2012/TT-BTC
41.	Khoản 2 Điều 24	2. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% số cổ phần có quyền biểu quyết trong thời gian liên tục ít nhất sáu tháng được đề cử một ứng viên vào Hội đồng quản trị; từ 20% đến dưới 30% được đề cử hai ứng viên; từ 30% đến dưới 40% được đề cử ba ứng viên; từ 40% đến dưới 50% được đề cử bốn ứng viên; từ 50% đến dưới 60% được đề cử năm ứng viên; từ 60% đến dưới 70% được đề cử sáu ứng viên; từ 70% đến 80% được đề cử bảy ứng viên; từ 80% đến dưới 90% được đề cử tám ứng viên và nếu nắm giữ từ	2.Thành viên Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông đề cử.  Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất sáu (06) tháng có quyền gộp số quyền biểu quyết của từng người lại với nhau để đề cử các ứng viên Hội đồng quản trị <b>và phải thông báo cho Hội đồng quản trị chậm nhất 03 ngày làm việc trước khi khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.</b> Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% đến dưới 20% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử tối đa một (01) ứng viên; từ	Điều chỉnh tỷ lệ đề cử thành viên HĐQT đảm bảo logic, quy định thời hạn thông báo về việc họp nhóm để đề cử thành viên HĐQT phù hợp quy định pháp luật	

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
		90% trở lên được đề cử đủ số ứng viên. Các cổ đông nắm giữ dưới 10% số cổ phần có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất sáu tháng có quyền gộp số quyền biểu quyết của từng người lại với nhau để đề cử các ứng viên Hội đồng quản trị.	20% đến dưới 30% được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; từ 30% đến dưới 40% được đề cử tối đa ba (03) ứng viên; từ 40% đến dưới 50% được đề cử tối đa bốn (04) ứng viên; từ 50% đến dưới 60% được đề cử tối đa năm (05) ứng viên; <b>từ 60% trở lên được đề cử đủ số ứng cử viên.</b>		
42.	Khoản 6 Điều 24	6.Hội đồng quản trị của nhiệm kỳ vừa kết thúc tiếp tục hoạt động cho đến khi Hội đồng quản trị mới được bầu và tiếp quản công việc.	<b>6. Trường hợp tất cả thành viên Hội đồng quản trị cùng kết thúc nhiệm kỳ</b> thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên Hội đồng quản trị cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc.	Bỏ quy định về nhiệm kỳ HĐQT, phù hợp LDN 2014	Điều 150 LDN 2014
43.	Điểm e khoản 4 Điều 24	e. Thành viên đó bị <b>cách chức</b> thành viên Hội đồng quản trị theo <b>quyết định</b> của Đại hội đồng cổ đông.	e. Thành viên đó bị <b>bãi nhiệm</b> theo <b>nghị quyết</b> của Đại hội đồng cổ đông	Chuẩn hóa thuật ngữ phù hợp quy định pháp luật	khoản 2 Điều 156 LDN 2014



a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
44.	Khoản 5 Điều 24	<p>5.Hội đồng quản trị có thể bổ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị mới để thay thế chỗ trống phát sinh và thành viên mới này phải được chấp thuận tại Đại hội đồng cổ đông ngay tiếp sau đó. Sau khi được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận, việc bổ nhiệm thành viên mới đó sẽ được coi là có hiệu lực vào ngày được Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Trường hợp có thành viên được bầu bổ sung hoặc thay thế thành viên bị miễn nhiệm, bãi nhiệm trong thời hạn nhiệm kỳ thì nhiệm kỳ của thành viên đó là thời hạn còn lại của nhiệm kỳ Hội đồng quản trị. Trong trường hợp thành viên mới không được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận, mọi quyết định của Hội đồng quản trị cho đến trước thời điểm diễn ra Đại hội đồng cổ đông có sự tham gia biểu quyết của thành viên Hội đồng quản trị thay thế vẫn được coi là có hiệu lực.</p>	<p>5.Hội đồng quản trị có thể bổ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị mới để thay thế chỗ trống phát sinh và thành viên mới này phải được chấp thuận tại Đại hội đồng cổ đông ngay tiếp sau đó. Sau khi được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận, việc bổ nhiệm thành viên mới đó sẽ được coi là có hiệu lực vào ngày được Hội đồng quản trị bổ nhiệm. 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.</p>	LDN 2014 đã bỏ quy định về nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị, theo đó mỗi thành viên Hội đồng quản trị sẽ có nhiệm kỳ nhất định theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông	Điều 150 LDN 2014
45.	Điểm k Khoản 3 Điều 25	<p>k. Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại <b>Khoản 1 Điều 91</b> của Luật Doanh nghiệp;</p>	<p>k. Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại <b>Khoản 1 Điều 130</b> của Luật Doanh nghiệp;</p>	Chỉnh sửa dẫn chiếu phù hợp nội dung, phù hợp quy định pháp luật	Điều 130 LDN 2014

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
46.	Điểm m Khoản 3 Điều 25	m. Giải pháp phát triển thị trường tiếp thị và công nghệ; thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay, bảo lãnh và các hợp đồng khác có giá trị từ 5% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty trở lên và các giao dịch quy định tại <b>Khoản 2 Điều 120 Luật doanh nghiệp</b>	m. Giải pháp phát triển thị trường tiếp thị và công nghệ; thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay, bảo lãnh và các hợp đồng khác có giá trị từ 5% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty trở lên và các giao dịch quy định tại <b>Khoản 2 Điều 162 Luật doanh nghiệp</b>	Chỉnh sửa dẫn chiếu phù hợp nội dung, phù hợp quy định pháp luật	Khoản 2, Điều 162 LDN 2014
47.	Điểm t, u khoản 3 Điều 25	t. Quyết định việc sửa đổi Điều lệ này về phần vốn điều lệ theo phần vốn thực góp tăng thêm sau mỗi đợt phát hành tăng vốn của Công ty. u. Quyết định việc sửa đổi, bổ sung các nội dung của Điều lệ này theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền dựa trên văn bản pháp luật hiện hành hoặc văn bản pháp luật hiện hành có liên quan được sửa đổi, bổ sung, ban hành mới trong quá trình thực hiện Điều lệ này.	Bỏ thẩm quyền này, LDN 2014 quy định tất cả trường hợp sửa đổi, bổ sung Điều lệ đều thuộc thẩm quyền ĐHCĐ.	Chỉnh sửa lại cho phù hợp với quy định của pháp luật.	Khoản 2 Điều 135 LDN 2014
48.	Điểm c, khoản 4 Điều 25	c. Trong phạm vi quy định tại Khoản 2 Điều 108 của Luật Doanh nghiệp và trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 120 Luật Doanh nghiệp phải do Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn, Hội đồng quản trị tùy từng thời điểm quyết định việc	c. Hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng khác của Công ty, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 135 và khoản 1 và khoản 3 Điều 162 Luật Doanh nghiệp phải do Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn.	Chỉnh sửa dẫn chiếu phù hợp nội dung, phù hợp quy định pháp luật	Khoản 2 Điều 149 LDN 2014

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
		thực hiện, sửa đổi và hủy bỏ các hợp đồng lớn của Công ty (bao gồm các hợp đồng mua, bán, sáp nhập, thu tóm công ty và liên doanh);			
49.	Khoản 3 Điều 26	3. ... 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 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	3. ... 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 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 <b>nguyên tắc đa số.</b>	Phù hợp quy định LDN 2014.	Khoản 4 Điều 152 LDN 2014
50.	Khoản 1 Điều 28	<b>1. Trường hợp Hội đồng quản trị bầu Chủ tịch thì</b> cuộc họp đầu tiên của nhiệm kỳ Hội đồng quản trị để bầu Chủ tịch và ra các quyết định khác thuộc thẩm quyền phải được tiến hành trong thời hạn 7 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc bầu cử Hội đồng quản trị nhiệm kỳ đó. ...	<b>1. Chủ tịch Hội đồng quản trị sẽ được bầu trong cuộc họp đầu tiên</b> của nhiệm kỳ Hội đồng quản trị trong thời hạn 7 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc bầu cử Hội đồng quản trị nhiệm kỳ đó. Cuộc họp này do thành viên có số phiếu bầu cao nhất triệu tập. ...	Chuẩn hóa thuật ngữ phù hợp quy định LDN 2014	Khoản 1 Điều 153 LDN 2014
51.	Khoản 3 Điều 28	3. Các cuộc họp bất thường... khi một trong số các đối tượng dưới đây đề nghị bằng văn bản trình bày mục đích cuộc họp và các vấn	3. Đối với các cuộc họp bất thường... khi một trong số các đối tượng dưới đây đề nghị bằng văn bản trình bày mục đích	Phù hợp quy định pháp luật	Khoản 4 Điều 153 LDN 2014

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
		<p>đề cần bàn:</p> <p>a. Tổng Giám đốc hoặc ít nhất 5 cán bộ quản lý;</p> <p>b. Ít nhất hai thành viên Hội đồng quản trị;</p> <p>c. <b>Đa số thành viên</b> Ban kiểm soát</p>	<p>cuộc họp và các vấn đề cần bàn:</p> <p>a. Tổng Giám đốc hoặc ít nhất 5 cán bộ quản lý;</p> <p>b. Ít nhất hai thành viên <b>điều hành của</b> Hội đồng quản trị;</p> <p>c. <b>Ban kiểm soát</b></p>		
52.	Khoản 4 Điều 28	4. Các cuộc họp Hội đồng quản trị nêu tại Khoản 0 Điều này phải được tiến hành trong <b>thời hạn 15 ngày</b> sau khi có đề xuất họp. ...	4. Các cuộc họp Hội đồng quản trị nêu tại Khoản 0 Điều này phải được tiến hành trong thời hạn <b>07 ngày làm việc</b> sau khi có đề xuất họp...	Phù hợp quy định LDN 2014	Khoản 5 Điều 153 LDN 2014
53.	Khoản 7 Điều 28	a. Thông báo họp Hội đồng quản trị phải được gửi trước cho các thành viên Hội đồng quản trị ít nhất 5 ngày trước khi tổ chức họp, <b>các thành viên Hội đồng có thể từ chối thông báo mời họp bằng văn bản và việc từ chối này có thể có hiệu lực hồi tố...</b>	a. Thông báo họp Hội đồng quản trị phải được gửi trước cho các thành viên Hội đồng quản trị <b>ít nhất 2 ngày làm việc</b> trước khi tổ chức họp. ...	Điều chỉnh thời hạn gửi thông báo họp HĐQT phù hợp quy định pháp luật, bỏ trường hợp từ chối họp HĐQT.	Khoản 6 Điều 153 LDN 2014
54.	Điểm b khoản 8 Điều 28	b. ... cuộc họp Hội đồng quản trị được triệu tập lần thứ hai trong thời hạn <b>mười lăm (15) ngày</b> , kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất...	b. ... cuộc họp Hội đồng quản trị được triệu tập lần thứ hai trong thời hạn <b>07 ngày</b> kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất...	Phù hợp quy định LDN 2014	Khoản 8 Điều 153 LDN 2014

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
55.	Khoản 12 Điều 28	12. Biểu quyết đa số: Hội đồng quản trị thông qua các nghị quyết và ra quyết định bằng cách tuân theo ý kiến tán thành của đa số thành viên Hội đồng quản trị có mặt (trên 50%). Trường hợp số phiếu tán thành và phản đối ngang bằng nhau, lá phiếu của Chủ tịch sẽ là lá phiếu quyết định.	12. Biểu quyết đa số: Hội đồng quản trị thông qua các quyết định và ra nghị quyết trên cơ sở ý kiến tán thành của đa số thành viên Hội đồng quản trị có mặt. Trường hợp số phiếu tán thành và phản đối ngang bằng nhau, phiếu biểu quyết của Chủ tịch Hội đồng quản trị là phiếu quyết định	Bỏ giải thích trên 50%, vì HĐQT thông qua Nghị quyết trên nguyên tắc đa số.	Khoản 9 Điều 153 LDN 2014
56.	Điểm a, b khoản 4 Điều 34	a. Đối với hợp đồng có giá trị <b>từ dưới 50%</b> tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những yếu tố quan trọng về hợp đồng/giao dịch cũng như các mối quan hệ và lợi ích họ đã được báo cáo cho Hội đồng quản trị hoặc tiểu ban liên quan.... hoặc b. Đối với những hợp đồng có giá trị <b>bằng hoặc lớn hơn 50%</b> của tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những yếu tố quan trọng về hợp đồng/giao dịch đó cũng như mối quan hệ và lợi ích của họ đã được công bố cho các cổ đông không có lợi ích liên quan ...	a. Đối với hợp đồng có giá trị <b>nhỏ hơn 35%</b> tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những yếu tố quan trọng về hợp đồng/giao dịch cũng như các mối quan hệ và lợi ích họ đã được báo cáo cho Hội đồng quản trị hoặc tiểu ban liên quan...; hoặc b. Đối với những hợp đồng có giá trị <b>bằng hoặc lớn hơn 35%</b> của tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những yếu tố quan trọng về hợp đồng/giao dịch đó cũng như mối quan hệ và lợi ích của	Điều chỉnh giá trị giao dịch có liên quan phải được ĐHCĐ/HĐQT thông qua phù hợp quy định LDN 2014	Điều 162 LDN 2014

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
			họ đã được công bố cho các cổ đông không có lợi ích liên quan ...		
57.	Khoản 1 Điều 36	<p><b>Điều 36. Thành viên Ban kiểm soát</b></p> <p>1.Số lượng thành viên Ban kiểm soát là ba thành viên: Trong Ban kiểm soát phải có hơn một nửa số thành viên thường trú ở Việt Nam và phải có ít nhất một thành viên là người có chuyên môn về tài chính kế toán. Thành viên này không phải là nhân viên trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty và không phải là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập đang thực hiện việc kiểm toán các báo cáo tài chính của công ty. Ban kiểm soát phải chỉ định một thành viên Ban Kiểm soát là cổ đông của Công ty làm Trưởng ban. Trưởng ban kiểm soát có các quyền và trách nhiệm sau:</p> <p>a.Triệu tập cuộc họp Ban kiểm soát và hoạt động với tư cách là Trưởng ban kiểm soát;</p> <p>b.Yêu cầu Công ty cung cấp các thông tin</p>	<p><b>Điều 36. Kiểm soát viên</b></p> <p>1. Ban kiểm soát Công ty có từ 03 thành viên.Ban kiểm soát phải có hơn một nửa số thành viên thường trú ở Việt Nam và phải có ít nhất một thành viên là người có chuyên môn về tài chính kế toán. <b>Kiểm soát viên</b> không phải là nhân viên trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty và không phải là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập đang thực hiện việc kiểm toán các báo cáo tài chính của công ty.</p> <p><b>Các kiểm soát viên</b> bầu một thành viên làm Trưởng ban theo nguyên tắc đa số. Trưởng ban kiểm soát phải là kế toán viên hoặc kiểm toán viên chuyên nghiệp và <b>phải làm việc chuyên trách tại Công ty (trừ bộ phận kế toán, tài chính của Công ty)</b>. Trưởng ban kiểm soát có các</p>	Chuẩn hóa thuật ngữ theo quy định LDN 2014, ngoài ra Trưởng Ban Kiểm soát phải làm việc chuyên trách tại Công ty	Điều 163 LDN 2014

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
		liên quan để báo cáo các thành viên của Ban kiểm soát;  .....	quyền và nhiệm vụ sau:  a...  b. Yêu cầu Công ty cung cấp các thông tin liên quan để báo cáo các <b>Kiểm soát viên</b> ;		
58.	Khoản 2 Điều 36	<b>2. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 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; từ 30% đến dưới 65% được đề cử hai ứng viên; từ 65% trở lên được đề cử đủ số ứng viên. Các cổ đông nắm giữ dưới 10% số cổ phần có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất sáu tháng có quyền gộp số quyền biểu quyết của từng người lại với nhau để đề cử các ứng viên Ban kiểm soát.</b>	2. Kiểm soát viên do Đại hội đồng cổ đông đề cử  Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% đến dưới 20% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử tối đa một ứng cử viên; từ 20% đến dưới 30% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử tối đa hai ứng cử viên; từ 30% đến dưới 40% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử tối đa ba ứng cử viên; từ 40% đến dưới 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử tối đa bốn ứng cử viên; từ 50% trở lên được quyền đề cử đủ số ứng viên	Điều chỉnh tỷ lệ đề cử ứng viên Ban kiểm soát đảm bảo tính logic.	
59.	Khoản 3 Điều 36	<b>3. Các thành viên của Ban kiểm soát</b> do Đại hội đồng cổ đông bổ nhiệm, <b>nhiệm kỳ của Ban kiểm soát</b> không quá năm (05) năm; <b>thành viên Ban kiểm soát</b> có thể được	<b>3. Kiểm soát viên</b> do Đại hội đồng cổ đông bầu, <b>nhiệm kỳ của Kiểm soát viên</b> không quá năm (05) năm; <b>Kiểm soát viên</b> có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ	Chuẩn hóa thuật ngữ, bỏ nhiệm kỳ của Ban kiểm soát.	Điều 163 LDN 2014

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
		bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế....	không hạn chế. ...		
60.	Khoản 5 Điều 36	<p>5.Tiêu chuẩn và điều kiện làm thành viên Ban Kiểm soát:</p> <p>a.Thành viên Ban kiểm soát phải có tiêu chuẩn và điều kiện sau đây: Từ 21 tuổi trở lên, có đủ năng lực hành vi dân sự và không thuộc đối tượng bị cấm thành lập và quản lý doanh nghiệp theo quy định của Luật Doanh nghiệp; và Không phải là vợ hoặc chồng, cha, cha nuôi, mẹ, mẹ nuôi, con, con nuôi, anh, chị, em ruột của thành viên Hội đồng quản trị hoặc Tổng giám đốc và người quản lý khác.</p> <p>b.Thành viên Ban kiểm soát không được giữ các chức vụ quản lý Công ty. Thành viên Ban kiểm soát không nhất thiết phải là cổ đông hoặc người lao động của Công ty.</p>	<p>5.Tiêu chuẩn và điều kiện của Kiểm soát viên:</p> <p>a.Có đủ năng lực hành vi dân sự và không thuộc đối tượng bị cấm thành lập và quản lý doanh nghiệp theo quy định của Luật Doanh nghiệp; và Không phải là vợ hoặc chồng, cha, cha nuôi, mẹ, mẹ nuôi, con, con nuôi, anh, chị, em ruột của thành viên Hội đồng quản trị hoặc Tổng giám đốc và người quản lý khác.</p> <p>b. Không được giữ các chức vụ quản lý Công ty; không nhất thiết phải là cổ đông hoặc người lao động của Công ty.</p>	Chuẩn hóa thuật ngữ, bổ quy định Kiểm soát viên phải từ 21 tuổi trở lên.	
61.	Khoản 6 Điều 36	<b>6. Thành viên Ban kiểm soát</b> không còn tư cách <b>thành viên Ban kiểm soát</b> trong các trường hợp sau:	<p><b>6. Kiểm soát viên</b> không còn tư cách <b>Kiểm soát viên</b> trong các trường hợp sau:</p> <p><b>a. Không còn đủ tiêu chuẩn và điều</b></p>	Chuẩn hóa thuật ngữ, điều chỉnh các trường hợp Bãi nhiệm/Miễn nhiệm Kiểm soát viên	Điều 169 LDN 2014



a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
		<p>a. <b>Thành viên đó bị pháp luật cấm làm thành viên Ban kiểm soát;</b></p> <p>b. <b>Thành viên đó</b> từ chức bằng một văn bản thông báo được gửi đến trụ sở chính cho Công ty;</p> <p>c. <b>Thành viên đó</b> bị rối loạn tâm thần và các thành viên khác của Ban kiểm soát có những bằng chứng chuyên môn chứng tỏ người đó bị hạn chế năng lực hành vi;</p> <p>d. <b>Thành viên đó</b> vắng mặt không tham dự các cuộc họp của Ban kiểm soát liên tục trong thời hạn 6 tháng liên tục, và trong thời gian này Ban kiểm soát không cho phép thành viên đó vắng mặt và đã phán quyết rằng chức vụ của người này bị bỏ trống trừ trường hợp bất khả kháng;</p> <p>e. <b>Thành viên đó</b> bị cách chức <b>thành viên Ban kiểm soát</b> theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.</p> <p>f. Trường hợp Ban kiểm soát vi phạm nghiêm</p>	<p><b>kiện làm Kiểm soát viên theo quy định của Luật doanh nghiệp hoặc bị pháp luật cấm làm Kiểm soát viên;</b></p> <p>b. Từ chức bằng một văn bản thông báo được gửi đến trụ sở chính cho Công ty <b>và được chấp thuận;</b></p> <p>c. Bị rối loạn tâm thần và <b>Kiểm soát viên khác</b> của Ban kiểm soát có những bằng chứng chuyên môn chứng tỏ người đó bị hạn chế năng lực hành vi;</p> <p>d. Vắng mặt không tham dự các cuộc họp của Ban kiểm soát liên tục trong thời hạn 6 tháng liên tục, và trong thời gian này Ban kiểm soát không cho phép <b>Kiểm soát viên</b> đó vắng mặt và đã phán quyết rằng chức vụ của người này bị bỏ trống, trừ trường hợp bất khả kháng;</p> <p><b>e. Bị bãi nhiệm trong các trường hợp sau:</b></p> <p><b>i. Không hoàn thành nhiệm vụ, công việc được phân công;</b></p>	<p>phù hợp quy định LDN 2014</p>	

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
		trọng nghĩa vụ của mình có nguy cơ gây thiệt hại cho Công ty thì Hội đồng quản trị triệu tập Đại hội đồng cổ đông để xem xét và miễn nhiệm Ban kiểm soát đương nhiệm và bầu Ban kiểm soát mới thay thế.	<p><b>ii. Vi phạm nghiêm trọng hoặc vi phạm nhiều lần nghĩa vụ của Kiểm soát viên quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ này;</b></p> <p><b>iii. Theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.</b></p>		
62.	Khoản 1 Điều 37	1.Công ty phải có Ban kiểm soát và Ban kiểm soát sẽ có quyền hạn và trách nhiệm theo quy định tại <b>Điều 123 của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ này</b> , chủ yếu là những quyền hạn và trách nhiệm sau đây:....	1.Công ty phải có Ban kiểm soát và Ban kiểm soát sẽ có quyền hạn và trách nhiệm theo quy định tại <b>Điều 165 của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ này</b> , chủ yếu là những quyền hạn và trách nhiệm sau đây:..	Dẫn chiếu điều khoản cho phù hợp với Luật Doanh nghiệp 2014.	
63.	Điểm e Khoản 2 Điều 37	<p>e.Trường hợp vi phạm nghĩa vụ quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản 2 Điều này mà gây thiệt hại cho Công ty hoặc người khác thì các <b>thành viên Ban kiểm soát</b> phải chịu trách nhiệm cá nhân hoặc liên đới bồi thường thiệt hại đó.</p> <p>Mọi thu nhập và lợi ích khác mà thành viên Ban kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp có được do vi phạm nghĩa vụ quy định tại Điểm</p>	<p>e.Trường hợp vi phạm nghĩa vụ quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản 2 Điều này mà gây thiệt hại cho Công ty hoặc người khác thì các <b>Kiểm soát viên</b> phải chịu trách nhiệm cá nhân hoặc liên đới bồi thường thiệt hại đó.</p> <p>Mọi thu nhập và lợi ích khác mà Kiểm soát viên trực tiếp hoặc gián tiếp có được do vi phạm nghĩa vụ quy định tại Điểm c</p>	Chuẩn hóa thuật ngữ. LDN 2014	

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
		c Khoản 2 Điều này đều thuộc sở hữu của Công ty.	Khoản 2 Điều này đều thuộc sở hữu của Công ty.		
64.	Điểm f Khoản 2 Điều 37	f.Trường hợp phát hiện có <b>thành viên Ban kiểm soát</b> vi phạm nghĩa vụ trong thực hiện quyền và nhiệm vụ được giao thì Hội đồng quản trị phải thông báo bằng văn bản đến Ban kiểm soát; yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt hành vi vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.	f.Trường hợp phát hiện có <b>Kiểm soát viên</b> vi phạm nghĩa vụ trong thực hiện quyền và nhiệm vụ được giao thì Hội đồng quản trị phải thông báo bằng văn bản đến Ban kiểm soát; yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt hành vi vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.	Chuẩn hóa thuật ngữ. LDN 2014	
65.	Khoản 4 Điều 37	4.Thành viên của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và cán bộ quản lý phải cung cấp tất cả các thông tin và tài liệu liên quan đến hoạt động của Công ty theo yêu cầu của Ban kiểm soát. Thư ký Công ty phải bảo đảm rằng toàn bộ bản sao chụp các thông tin tài chính, các thông tin khác cung cấp cho các thành viên Hội đồng quản trị và bản sao các biên bản họp Hội đồng quản trị sẽ phải được	4.Thành viên của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và cán bộ quản lý phải cung cấp tất cả các thông tin và tài liệu liên quan đến hoạt động của Công ty theo yêu cầu của Ban kiểm soát. Thư ký Công ty phải bảo đảm rằng toàn bộ bản sao chụp các thông tin tài chính, các thông tin khác cung cấp cho các thành viên Hội đồng quản trị và bản sao các biên bản họp Hội	Chuẩn hóa thuật ngữ. LDN 2014	

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
		cung cấp cho <b>thành viên Ban kiểm soát</b> vào cùng thời điểm chúng được cung cấp cho Hội đồng quản trị.	đồng quản trị sẽ phải được cung cấp cho <b>Kiểm soát viên</b> vào cùng thời điểm chúng được cung cấp cho Hội đồng quản trị.		
66.	Khoản 5 Điều 37	4.Khi phát hiện có thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc vi phạm nghĩa vụ của người quản lý Công ty quy định tại <b>Điều 119 của Luật Doanh nghiệp</b> thì phải thông báo ngay bằng văn bản với Hội đồng quản trị, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt hành vi vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.	4.Khi phát hiện có thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc vi phạm nghĩa vụ của người quản lý Công ty quy định tại <b>Điều 160 của Luật Doanh nghiệp</b> thì phải thông báo ngay bằng văn bản với Hội đồng quản trị, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt hành vi vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.	Dẫn chiếu điều khoản cho phù hợp với Luật Doanh nghiệp 2014.	Điều 160 LDN 2014
67.	Khoản 7 Điều 37	7.Thù lao và lợi ích khác của thành viên Ban kiểm soát được thực hiện theo quy định sau: a.Thành viên Ban kiểm soát được trả thù lao theo công việc và được hưởng các lợi ích khác theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Đại hội đồng cổ đông quyết định tổng mức thù lao và ngân sách hoạt động hàng năm của Ban kiểm soát căn cứ vào số ngày làm việc dự tính, số lượng và tính chất của	7. <b>Tiền lương</b> , thù lao và lợi ích khác của Kiểm soát viên được thực hiện theo quy định sau: a.Kiểm soát viên được trả tiền lương hoặc thù lao và được hưởng các quyền lợi khác theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Đại hội đồng cổ đông quyết định tổng mức lương, thù lao và ngân sách hoạt động hàng năm của Ban kiểm soát căn cứ	Chuẩn hóa thuật ngữ. LDN 2014 quy định Kiểm soát viên có thể được chi trả tiền lương do đó, bổ sung về mức tiền lương của Kiểm soát viên do ĐHĐCĐ quyết định	Điều 167 LDN 2014

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
		<p>công việc và mức thù lao bình quân hàng ngày của thành viên;</p> <p>b.Thành viên Ban kiểm soát được thanh toán chi phí ăn, ở, đi lại, chi phí sử dụng dịch vụ tư vấn độc lập với mức hợp lý. Tổng mức thù lao và chi phí này không vượt quá tổng ngân sách hoạt động hàng năm của Ban kiểm soát đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông có quyết định khác;</p> <p>c.Thù lao và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, pháp luật có liên quan và phải được lập thành mục riêng trong báo cáo tài chính hàng năm của Công ty.</p>	<p>vào số ngày làm việc dự tính, số lượng và tính chất của công việc và mức thù lao bình quân hàng ngày của Kiểm soát viên đó;</p> <p>b.Kiểm soát viên được thanh toán chi phí ăn, ở, đi lại, chi phí sử dụng dịch vụ tư vấn độc lập với mức hợp lý. Tổng mức thù lao và chi phí này không vượt quá tổng ngân sách hoạt động hàng năm của Ban kiểm soát đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông có quyết định khác;</p> <p>c. Tiền lương, thù lao và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, pháp luật có liên quan và phải được lập thành mục riêng trong báo cáo tài chính hàng năm của Công ty.</p>		
68.	Khoản 2	2. Theo quy định của Luật Doanh nghiệp,	2. Theo quy định của Luật Doanh nghiệp,	Chuẩn hóa thuật ngữ,	Khoản 2 Điều

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
	Điều 40	Hội đồng quản trị có thể quyết định <b>thanh toán</b> cổ tức giữa kỳ nếu xét thấy việc chi trả này phù hợp với khả năng sinh lời của Công ty	Hội đồng quản trị có thể quyết định <b>tạm ứng</b> cổ tức giữa kỳ nếu xét thấy việc chi trả này phù hợp với khả năng sinh lời của Công ty	Việc thanh toán cổ tức chỉ được thực hiện sau khi đáp ứng các điều kiện quy định tại Luật doanh nghiệp.	132 LDN 2014
69.	Điểm b Khoản 1 Điều 41	<p>1. Sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật, đã thanh toán đủ (hoặc đã dành phần thanh toán đủ) các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác đã đến hạn phải trả, lợi nhuận sau thuế này sẽ được Công ty trích lập các quỹ như sau:</p> <p>a) Quỹ đầu tư phát triển: 5% - 10%</p> <p>b) <b>Quỹ dự phòng tài chính: 5%</b></p> <p>c) Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu: 5%</p> <p>d) Quỹ khen thưởng phúc lợi: 10%</p>	<p>1. Sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật, đã thanh toán đủ (hoặc đã dành phần thanh toán đủ) các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác đã đến hạn phải trả, lợi nhuận sau thuế này sẽ được Công ty trích lập các quỹ như sau:</p> <p>a) Quỹ đầu tư phát triển: 5% - 10%</p> <p>b) Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu: 5%</p> <p>c) Quỹ khen thưởng phúc lợi: 10%</p>	Phù hợp với Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn chế độ kế toán Doanh nghiệp	
2.	Điều 44	Năm tài khóa của Công ty bắt đầu từ ngày đầu tiên của tháng 1 hàng năm và kết thúc vào ngày thứ 31 của tháng 12 cùng năm. Năm tài chính đầu tiên ... kết thúc vào ngày thứ 31 của tháng 12 ngay sau ngày cấp Giấy	Năm tài khóa của Công ty bắt đầu từ ngày đầu tiên của tháng 1 <b>dương lịch</b> hàng năm và kết thúc vào ngày thứ 31 của tháng 12 <b>dương lịch</b> cùng năm. Năm tài chính đầu tiên ... kết thúc vào ngày thứ 31	Bổ sung căn cứ xác định thời hạn của năm tài chính là năm dương lịch cho rõ ràng	

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
		chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (giấy phép kinh doanh) đó.	của tháng 12 <b>đương lịch</b> ngay sau ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (giấy phép kinh doanh) đó.	và cụ thể hơn.	
3.	Điều 49	<p>1. Hội đồng quản trị sẽ quyết định thông qua con dấu chính thức của Công ty và con dấu được khắc theo quy định của luật pháp.</p> <p>2. Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc sử dụng và quản lý con dấu theo quy định của pháp luật hiện hành</p>	<p><b>1. Công ty sẽ có 02 con dấu chính thức.</b></p> <p>2. Hội đồng quản trị sẽ quyết định thông qua con dấu chính thức của Công ty và con dấu được khắc theo quy định của luật pháp.</p> <p>3. Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc sử dụng và quản lý con dấu theo quy định của pháp luật hiện hành</p>	Phù hợp với Luật Doanh nghiệp 2014, Luật Doanh nghiệp cho phép Công ty quyết định về số lượng con dấu.	Khoản 1 Điều 44, Luật Doanh nghiệp 2014,
2.	Khoản 2 Điều 50	2. Việc giải thể Công ty trước thời hạn (kể cả thời hạn đã gia hạn) do Đại hội đồng cổ đông quyết định, Hội đồng quản trị thực hiện. Quyết định giải thể này phải thông báo hay xin chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền (nếu bắt buộc) theo quy định. Công ty chỉ được giải thể khi đã thanh toán hết các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác. Trình tự thủ tục thực hiện theo Điều 158 của Luật Doanh nghiệp.	Việc giải thể Công ty trước thời hạn (kể cả thời hạn đã gia hạn) do Đại hội đồng cổ đông quyết định, Hội đồng quản trị thực hiện. Quyết định giải thể này phải thông báo hay xin chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền (nếu bắt buộc) theo quy định. Công ty chỉ được giải thể khi đã thanh toán hết các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác. Trình tự thủ tục thực hiện theo <b>Điều 202 của Luật Doanh nghiệp.</b>	Dẫn chiếu điều khoản cho phù hợp với Luật Doanh nghiệp 2014.	Điều 202 L DN 2014

a	Điều khoản	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2014	Lý do sửa đổi, bổ sung	Cơ sở pháp lý
3.	Khoản 2 Điều 52	2. Thời hạn hoạt động Công ty sẽ được gia hạn thêm khi được số cổ đông đại diện <b>ít nhất 65%</b> tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp Đại hội đồng cổ đông chấp thuận	2. Thời hạn hoạt động Công ty sẽ được gia hạn thêm khi được số cổ đông đại diện <b>ít nhất 51%</b> tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp Đại hội đồng cổ đông chấp thuận	Gia hạn hoạt động Công ty không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 144 LDN 2014, do đó tỷ lệ thông qua trong trường hợp này là 51%	Điều 144 LDN 2014
4.	Khoản 1 Điều 55	1.Việc bổ sung, sửa đổi Điều lệ này phải được Đại hội đồng cổ đông xem xét quyết định trừ trường hợp quy định tại điểm t, điểm u Khoản 3 Điều 25 Điều lệ này.	1.Việc bổ sung, sửa đổi Điều lệ này phải được Đại hội đồng cổ đông xem xét quyết định.	Bỏ dẫn chiếu tại điểm t, điểm u Khoản 3 Điều 25 Điều lệ này. Cho phù hợp LDN 2014. (bỏ thẩm quyền sửa đổi bổ sung điều lệ của HĐQT)	Khoản 2 Điều 135 LDN 2014
5.	Chỉnh sửa khái niệm	Thành viên Ban kiểm soát	Các khái niệm và định nghĩa về thành viên Ban kiểm soát sẽ được sửa thành “Kiểm soát viên” cho phù hợp với tên gọi của Luật Doanh nghiệp 2014	Chuẩn hóa tên gọi, khái niệm cho phù hợp với Luật Doanh nghiệp 2014.	



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.

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

Số: ..../TT- HĐQT

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

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

*Tp.Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 04 năm 2015.*

## **TỜ TRÌNH**

### **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2014**

*V/v di dời trụ sở làm việc của Công ty*

Kính trình Đại hội,

Nhằm đáp ứng nhu cầu về qui mô và hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín, nay Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông chấp thuận về việc thay đổi trụ sở Công ty Sacomreal từ địa chỉ 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 8, quận 3, Tp.HCM sang địa chỉ 97 Nguyễn Văn Trỗi, phường 12, quận Phú Nhuận, Tp.HCM và ủy quyền cho Hội đồng Quản trị thực hiện các thủ tục liên quan đến việc thay đổi địa điểm đặt trụ sở theo quy định của pháp luật;

Trân trọng kính trình,

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

***Nơi nhận:***

- ĐHĐCĐ; BKS
- VPHĐQT, PCSPC (lưu).

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014**

M u B 01 – DN/HN

	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2014 VND</b>	<b>31/12/2013 VND</b>
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>Tài sản ngắn hạn</b> <b>(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)</b>	<b>100</b>		<b>4.014.917.283.604</b>	<b>4.139.897.696.255</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>6</b>	<b>38.366.513.488</b>	<b>112.943.925.211</b>
Tiền	111		33.366.513.488	99.843.925.211
Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000.000	13.100.000.000
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>7</b>	<b>536.381.394.476</b>	<b>447.321.043.500</b>
Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		571.381.394.476	475.058.460.053
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	129		(35.000.000.000)	(27.737.416.553)
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>8</b>	<b>736.376.719.216</b>	<b>562.717.375.299</b>
Phải thu khách hàng	131		194.198.312.793	196.584.818.518
Trả trước cho người bán	132		111.241.962.969	54.236.078.287
Các khoản phải thu khác	135		467.288.240.012	348.637.601.471
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(36.351.796.558)	(36.741.122.977)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>2.679.161.416.680</b>	<b>2.954.007.797.546</b>
Hàng tồn kho	141		2.682.664.510.430	2.957.510.891.296
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(3.503.093.750)	(3.503.093.750)
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>24.631.239.744</b>	<b>62.907.554.699</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.614.166.268	109.556.135
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		8.044.044.321	9.642.954.540
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	10	11.610.391.017	10.828.322.325
Tài sản ngắn hạn khác	158		3.362.638.138	42.326.721.699
<b>Tài sản dài hạn</b> <b>(200 = 220 + 240 + 250 + 260 + 269)</b>	<b>200</b>		<b>1.389.311.932.836</b>	<b>1.446.959.261.325</b>
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>9.874.359.798</b>	<b>18.825.980.609</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	11	3.236.327.839	5.689.222.564
<i>Nguyên giá</i>	222		27.220.020.198	29.412.525.562
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(23.983.692.359)	(23.723.302.998)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	227	12	1.180.687.669	-
<i>Nguyên giá</i>	228		1.288.022.909	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(107.335.240)	-
Tài sản cố định vô hình	227	13	3.234.054.935	1.171.273.076
<i>Nguyên giá</i>	228		6.419.051.280	3.931.621.280

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

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014**

	<b>Mã</b>	<b>Thuyết</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>M u B 01 – DN/HN</b>
	<b>số</b>	<b>minh</b>	<b>VND</b>	<b>31/12/2013</b>
			<b>VND</b>	<b>VND</b>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(3.184.996.345)	(2.760.348.204)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	14	2.223.289.355	11.965.484.969
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>15</b>	<b>146.108.394.307</b>	<b>121.570.080.547</b>
<i>Nguyên giá</i>	241		155.247.127.963	127.906.572.985
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(9.138.733.656)	(6.336.492.438)
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>16</b>	<b>975.660.231.162</b>	<b>1.015.955.549.598</b>
Đầu tư vào công ty liên kết	252		157.868.649.745	227.545.200.088
Đầu tư dài hạn khác	258		818.083.896.003	789.269.831.771
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(292.314.586)	(859.482.261)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>10.411.867.828</b>	<b>5.409.977.691</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	17	6.975.680.199	5.328.179.120
Tài sản dài hạn khác	268		3.436.187.629	81.798.571
<b>Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>	<b>18</b>	<b>247.257.079.741</b>	<b>285.197.672.880</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>5.404.229.216.440</b>	<b>5.586.856.957.580</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>3.087.475.978.111</b>	<b>3.317.191.812.113</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.554.052.314.115</b>	<b>1.755.701.027.929</b>
Vay và nợ ngắn hạn	311	19	619.442.610.050	655.544.617.365
Phải trả người bán	312	20	84.220.157.840	139.211.020.004
Người mua trả tiền trước	313	21	506.166.640.059	721.643.165.658
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	22	104.788.118.453	48.222.187.820
Phải trả người lao động	315		7.247.180.376	3.994.126.591
Chi phí phải trả	316	23	135.231.280.019	114.460.125.615
Các khoản phải trả khác	319	24	83.678.038.799	57.955.721.136
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	25	13.278.288.519	14.670.063.740
<b>Vay và nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.533.423.663.996</b>	<b>1.561.490.784.184</b>
Nợ dài hạn khác	333		620.459.797	407.380.000
Vay và nợ dài hạn	334	26	1.506.157.994.277	1.541.147.993.874
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	27	25.602.552.342	18.923.504.610
Doanh thu chưa thực hiện	338		1.042.657.580	1.011.905.700

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

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014**

	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2014 VND</b>	<b>M u B 01 – DN/HN 31/12/2013 VND</b>
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>2.284.127.639.708</b>	<b>2.260.530.137.014</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>28</b>	<b>2.284.127.639.708</b>	<b>2.260.530.137.014</b>
Vốn cổ phần	411	29	1.576.563.360.000	1.501.488.910.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		535.964.998.323	611.039.448.323
Quỹ đầu tư phát triển	417	30	34.995.901.298	31.595.510.084
Quỹ dự phòng tài chính	418	30	51.560.032.450	48.325.802.887
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	30	14.566.229.306	14.566.229.306
Lợi nhuận chưa phân phối	420		70.477.118.331	53.514.236.414
<b>LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>439</b>	<b>31</b>	<b>32.625.598.621</b>	<b>9.135.008.453</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400 + 439)</b>	<b>440</b>		<b>5.404.229.216.440</b>	<b>5.586.856.957.580</b>

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

	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Ngoại tệ – USD	101	190

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

Người lập:

Người duyệt:

Lữ Thị Thanh Trúc  
Kế toán trưởng

Đặng Hồng Anh  
Chủ tịch

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

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

M u B 02 – DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	2014 VND	2013 VND
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>01</b>	<b>32</b>	<b>711.474.706.510</b>	<b>1.097.085.009.905</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>02</b>	<b>32</b>	<b>23.014.358.140</b>	<b>3.618.095.957</b>
<b>Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>	<b>32</b>	<b>688.460.348.370</b>	<b>1.093.466.913.948</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	<b>33</b>	<b>553.474.204.425</b>	<b>892.041.042.885</b>
<b>Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>134.986.143.945</b>	<b>201.425.871.063</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	34	101.037.272.260	267.454.798.088
Chi phí tài chính	22	35	131.561.530.061	186.578.612.633
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>116.882.756.388</i>	<i>175.385.131.534</i>
Chi phí bán hàng	24		43.382.541.036	78.772.462.954
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		111.912.338.304	110.356.037.704
<b>(Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}</b>	<b>30</b>		<b>(50.832.993.196)</b>	<b>93.173.555.860</b>
Thu nhập khác	31	36	276.583.708.735	6.100.822.997
Chi phí khác	32	37	145.233.804.230	9.808.619.578
<b>Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>131.349.904.505</b>	<b>(3.707.796.581)</b>
<b>Chia lỗ trong các công ty liên kết</b>	<b>41</b>	<b>16</b>	<b>(24.107.716.849)</b>	<b>(17.214.715.362)</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40 + 41)</b>	<b>50</b>		<b>56.409.194.460</b>	<b>72.251.043.917</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>51</b>	<b>38</b>	<b>20.697.935.053</b>	<b>39.831.512.098</b>
<b>Lợi ích thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>52</b>	<b>38</b>	<b>6.679.047.732</b>	<b>25.139.011.690</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>29.032.211.675</b>	<b>7.280.520.129</b>

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

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**  
**(tiếp theo)**

	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>2014 VND</b>	<b>M u B 02 – DN/HN 2013 VND</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>29.032.211.675</b>	<b>7.280.520.129</b>
<b>Phân bổ cho:</b>				
Cổ đông thiểu số	61		2.491.545.217	(679.028.505)
Chủ sở hữu của Công ty	62		26.540.666.458	7.959.548.634
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	39	168	50

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

Người lập:

Người duyệt:

Lữ Thị Thanh Trúc  
*Kế toán trưởng*

Đặng Hồng Anh  
*Chủ tịch*

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

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**  
**(tiếp theo)**

		<b>M u B 02 – DN</b>	
	<b>Mã</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>số</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
	<b>Thuyết</b>		
	<b>minh</b>		
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>56.409.194.460</b>	<b>72.251.043.917</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao và phân bổ	02	48.305.236.198	45.452.012.163
Các khoản dự phòng	03	8.283.332.906	7.112.408.958
Lỗi từ thanh lý bất động sản đầu tư	05	605.606.556	4.298.836.885
Lỗi từ xóa sổ tài sản cố định	05	4.805.859	239.018.144
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	05	(36.693.505.995)	(192.364.784.632)
Chia lỗ trong công ty liên kết	05	24.107.716.849	17.214.715.362
Thu nhập lãi tiền gửi	05	(56.645.484.912)	(69.471.975.929)
Cổ tức	05	(7.692.676.000)	(4.237.398.500)
Chi phí lãi vay	06	116.882.756.388	175.385.131.534
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>153.566.982.309</b>	<b>55.879.007.902</b>
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09	(124.693.911.368)	19.332.013.241
Biến động hàng tồn kho	10	419.884.865.682	610.658.617.480
Biến động các khoản phải trả và nợ khác	11	(211.077.755.505)	(407.105.027.922)
Biến động chi phí trả trước	12	(3.152.111.212)	22.546.584.917
		<b>234.528.069.906</b>	<b>301.311.195.618</b>
Tiền lãi vay đã trả	13	(107.942.413.483)	(213.528.530.603)
Thuế thu nhập đã nộp	14	(25.468.795.159)	(18.322.948.696)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	8.483.238.885
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(4.225.807.533)	(3.806.912.582)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>96.891.053.731</b>	<b>74.136.042.622</b>



	Mã số	Thuyết minh	2014 VND	2013 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(6.572.978.782)	(17.800.075.438)
Tiền thu từ bán tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22		5.274.287.437	22.949.451.475
Tiền chi cho các khoản tiền gửi có kỳ hạn	23		(40.678.750.000)	-
Tiền chi cho các đơn vị khác vay	23		(264.310.000.000)	(87.294.775.000)
Tiền thu hồi các khoản vay cấp cho các đơn vị khác	24		199.809.928.292	28.844.072.768
Tiền chi đầu tư thêm vào các công ty con	25	5	(9.930.942.521)	(27.598.784.912)
Tiền chi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	25		(41.959.263.195)	(8.646.640.319)
Tiền thu hồi từ thanh lý một phần khoản đầu tư vào một công ty con	26		53.040.000.000	-
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	26		55.127.451.369	174.441.056.400
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27		51.370.659.504	50.628.508.301
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>1.170.392.104</b>	<b>135.522.813.275</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		770.205.940.118	901.817.912.846
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(942.844.797.676)	(1.069.435.249.842)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(172.638.857.558)</b>	<b>(167.617.336.996)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(74.577.411.723)</b>	<b>42.041.518.901</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>112.943.925.211</b>	<b>70.902.406.310</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)</b>	<b>70</b>	<b>6</b>	<b>38.366.513.488</b>	<b>112.943.925.211</b>

## CÁC GIAO DỊCH PHI TIỀN TỆ

	<b>2014</b> <b>VND</b>	<b>2013</b> <b>VND</b>
Chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho	159.859.558.261	176.471.770.848
Chuyển lãi vay phải trả sang khoản vay	118.238.568.610	-
Chuyển từ hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư	31.331.951.701	19.489.795.112
Cần trừ các khoản vay với các khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư tài chính	15.107.134.631	526.761.158.335
Chuyển từ đầu tư dài hạn khác sang hàng tồn kho	5.532.155.500	5.396.326.000
Cần trừ các khoản vay với cổ tức	1.600.000.000	-
Cần trừ các khoản cho vay với các khoản phải trả người bán do mua các khoản đầu tư tài chính	-	262.459.521.600
Bán các khoản đầu tư tài chính cho các đơn vị khác chưa thu tiền	-	70.862.400.000
Chuyển từ các khoản phải thu khác sang đầu tư dài hạn	-	59.416.780.000
Chuyển từ trả trước cho người bán sang cho vay ngắn hạn	-	35.000.000.000
Cần trừ lãi phải thu với các khoản phải trả do mua các khoản đầu tư tài chính	-	25.146.660.900
Cần trừ lãi vay phải trả với các khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư tài chính	-	17.517.069.445
Mua các khoản đầu tư tài chính chưa thanh toán	-	15.201.067.500

---

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

Người lập:

Người duyệt:

Lữ Thị Thanh Trúc  
*Kế toán trưởng*

Đặng Hồng Anh  
*Chủ tịch*

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín**  
**Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014**

			Mẫu B 01 – DN	
	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>Tài sản ngắn hạn</b> <b>(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)</b>	<b>100</b>		<b>3.213.455.162.067</b>	<b>3.300.073.882.936</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>32.605.302.356</b>	<b>61.365.108.192</b>
Tiền	111		27.605.302.356	56.365.108.192
Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000.000	5.000.000.000
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5</b>	<b>511.503.394.476</b>	<b>447.321.043.500</b>
Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		546.503.394.476	475.058.460.053
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	129		(35.000.000.000)	(27.737.416.553)
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>6</b>	<b>586.530.095.377</b>	<b>416.227.355.221</b>
Phải thu khách hàng	131		166.725.749.464	170.197.119.321
Trả trước cho người bán	132		108.502.036.381	43.846.130.615
Các khoản phải thu khác	135		347.521.899.532	238.834.570.285
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(36.219.590.000)	(36.650.465.000)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>7</b>	<b>2.070.102.551.340</b>	<b>2.319.565.477.341</b>
Hàng tồn kho	141		2.073.605.645.090	2.323.068.571.091
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(3.503.093.750)	(3.503.093.750)
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>12.713.818.518</b>	<b>55.594.898.682</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.542.959.241	65.839.646
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		174.652.231	4.763.975.205
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	8	9.575.397.975	9.575.397.975
Tài sản ngắn hạn khác	158		1.420.809.071	41.189.685.856
<b>Tài sản dài hạn</b> <b>(200 = 220 + 240 + 250 + 260)</b>	<b>200</b>		<b>1.678.757.658.327</b>	<b>1.731.287.632.242</b>
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>6.370.977.695</b>	<b>7.202.080.986</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	9	2.090.135.091	3.932.698.795
Nguyên giá	222		13.279.060.963	14.868.874.386

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

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín**  
**Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)**

	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2014</b> <b>VND</b>	<b>M u B 01 – DN</b> <b>31/12/2013</b> <b>VND</b>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(11.188.925.872)	(10.936.175.591)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	10	1.180.687.669	-
<i>Nguyên giá</i>	225		1.288.022.909	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(107.335.240)	-
Tài sản cố định vô hình	227	11	3.100.154.935	1.003.727.743
<i>Nguyên giá</i>	228		6.062.838.880	3.554.528.880
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(2.962.683.945)	(2.550.801.137)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	2.265.654.448
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>12</b>	<b>105.058.926.862</b>	<b>105.896.158.482</b>
<i>Nguyên giá</i>	241		112.649.766.776	111.370.375.920
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(7.590.839.914)	(5.474.217.438)
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>13</b>	<b>1.556.300.069.647</b>	<b>1.609.130.760.549</b>
Đầu tư vào công ty con	251		1.165.668.926.130	1.093.068.033.609
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		97.567.857.143	97.380.857.143
Đầu tư dài hạn khác	258		435.878.996.709	557.519.398.477
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(142.815.710.335)	(138.837.528.680)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>11.027.684.123</b>	<b>9.058.632.225</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	7.326.798.150	5.800.155.826
Tài sản dài hạn khác	268		3.700.885.973	3.258.476.399
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> <b>(270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>4.892.212.820.394</b>	<b>5.031.361.515.178</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>2.358.444.530.807</b>	<b>2.550.336.231.843</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>994.572.072.519</b>	<b>1.282.709.912.087</b>
Vay và nợ ngắn hạn	311	15	291.382.289.689	385.669.372.000
Phải trả người bán	312	16	105.957.608.208	202.106.563.001
Người mua trả tiền trước	313	17	402.625.543.833	462.930.025.517
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	18	6.420.271.672	21.084.159.471
Phải trả người lao động	315		4.891.859.740	2.452.320.622

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

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín**  
**Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)**

	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2014</b> <b>VND</b>	<b>M u B 01 – DN</b> <b>31/12/2013</b> <b>VND</b>
Chi phí phải trả	316	19	125.909.947.752	100.479.624.278
Các khoản phải trả khác	319	20	43.511.262.453	93.404.717.849
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	21	13.873.289.172	14.583.129.349
<b>Vay và nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.363.872.458.288</b>	<b>1.267.626.319.756</b>
Vay và nợ dài hạn	334	22	1.362.829.800.708	1.266.614.414.056
Doanh thu chưa thực hiện	338		1.042.657.580	1.011.905.700
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>2.533.768.289.587</b>	<b>2.481.025.283.335</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>23</b>	<b>2.533.768.289.587</b>	<b>2.481.025.283.335</b>
Vốn cổ phần	411	24	1.576.563.360.000	1.501.488.910.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		535.964.998.323	611.039.448.323
Quỹ đầu tư và phát triển	417	25	34.787.326.763	31.498.919.731
Quỹ dự phòng tài chính	418	25	50.691.624.451	47.403.217.419
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	25	14.566.229.306	14.566.229.306
Lợi nhuận chưa phân phối	420		321.194.750.744	275.028.558.556
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> <b>(440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>4.892.212.820.394</b>	<b>5.031.361.515.178</b>

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

	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Ngoại tệ – USD	101	190

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

Người lập:

Người duyệt:

Lữ Thị Thanh Trúc  
*Kế toán trưởng*

Đặng Hồng Anh  
*Chủ tịch*

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

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

	Mã số	Thuyết minh	2014 VND	M u B 02 – DN 2013 VND
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>01</b>	<b>26</b>	<b>327.892.776.647</b>	<b>706.707.045.798</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>02</b>	<b>26</b>	<b>23.014.358.140</b>	<b>3.618.095.957</b>
<b>Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>	<b>26</b>	<b>304.878.418.507</b>	<b>703.088.949.841</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	<b>27</b>	<b>310.481.354.775</b>	<b>631.434.494.672</b>
<b>(Lỗ)/lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>(5.602.936.268)</b>	<b>71.654.455.169</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	111.047.885.356	357.149.117.595
Chi phí tài chính	22	28	109.174.070.172	220.268.171.998
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>89.949.947.169</i>	<i>133.850.504.328</i>
Chi phí bán hàng	24		8.529.688.696	50.244.354.124
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		59.575.280.301	61.012.131.963
<b>(Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}</b>	<b>30</b>		<b>(71.834.090.081)</b>	<b>97.278.914.679</b>
Thu nhập khác	31	30	275.434.785.237	4.010.390.191
Chi phí khác	32	31	142.550.524.348	9.081.375.590
<b>Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>132.884.260.889</b>	<b>(5.070.985.399)</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>61.050.170.808</b>	<b>92.207.929.280</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>51</b>	<b>32</b>	<b>5.676.438.930</b>	<b>26.439.788.640</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>52</b>	<b>32</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>55.373.731.878</b>	<b>65.768.140.640</b>

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

Người lập:

Người duyệt:

Lữ Thị Thanh Trúc  
Kế toán trưởng

Đặng Hồng Anh  
Chủ tịch

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

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

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

**(Phương pháp gián tiếp)**

	<b>Mã</b>	<b>Thuyết</b>	<b>2014</b>	<b>M u B 03 – DN</b>
	<b>số</b>	<b>minh</b>	<b>VND</b>	<b>2013</b>
				<b>VND</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>61.050.170.808</b>	<b>92.207.929.280</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao và phân bổ	02		4.242.224.273	4.801.556.528
Các khoản dự phòng	03		12.787.133.655	70.056.001.718
Lỗi từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	05		609.560.358	2.528.380.325
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	05		(23.472.621.000)	(266.631.372.526)
Thu nhập lãi tiền gửi	05		(54.467.119.785)	(69.812.535.616)
Cổ tức	05		(33.108.144.571)	(5.007.921.000)
Chi phí lãi vay	06		89.949.947.169	133.850.504.328
<b>Lỗi từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>57.591.150.907</b>	<b>(38.007.456.963)</b>
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09		(114.588.573.563)	(356.444.867.607)
Biến động hàng tồn kho	10		364.193.765.862	550.628.228.196
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(223.487.394.913)	(53.835.538.383)
Biến động chi phí trả trước	12		(3.003.761.919)	21.258.168.371
			<b>80.705.186.374</b>	<b>123.598.533.614</b>
Tiền lãi vay đã trả	13		(64.582.725.027)	(119.674.757.020)
Thuế thu nhập đã nộp	14		(12.583.523.491)	(15.733.028.694)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	15		(3.340.565.803)	(3.583.486.032)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>198.372.053</b>	<b>(15.392.738.132)</b>

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

	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>2014 VND</b>	<b>2013 VND</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	21		(1.868.373.006)	(19.000.000)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22		5.137.923.801	11.240.451.307
Tiền chi cho ký quỹ có thời hạn	23		(40.678.750.000)	-
Tiền chi cho các đơn vị khác vay	23		(235.582.000.000)	(87.294.775.000)
Tiền thu hồi các khoản cho vay từ đơn vị khác	24		195.959.928.292	28.844.072.768
Tiền chi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	25		(154.329.967.521)	(250.682.950.000)
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	26		212.894.451.369	104.965.460.669
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27		74.607.762.948	50.580.123.821
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>56.140.975.883</b>	<b>(142.366.616.435)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		745.386.195.280	929.343.718.028
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(830.485.349.052)	(745.365.893.693)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(85.099.153.772)</b>	<b>183.977.824.335</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(28.759.805.836)</b>	<b>26.218.469.768</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>61.365.108.192</b>	<b>35.146.638.424</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)</b>	<b>70</b>	<b>4</b>	<b>32.605.302.356</b>	<b>61.365.108.192</b>

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



## CÁC GIAO DỊCH PHI TIỀN TỆ

	<b>2014</b> <b>VND</b>	<b>2013</b> <b>VND</b>
Chi phí lãi vay được vốn hóa vào hàng tồn kho	115.651.684.876	97.377.774.967
Chuyển từ lãi vay phải trả sang khoản vay	103.734.592.744	-
Cần trừ các khoản vay với các khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư tài chính	15.107.134.631	586.761.158.335
Chuyển từ hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư	6.453.000.515	19.489.795.112
Chuyển từ đầu tư ngắn hạn khác sang hàng tồn kho	5.532.155.500	-
Cần trừ khoản vay với thu nhập từ cổ tức	1.600.000.000	-
Cần trừ các khoản cho vay với các khoản phải trả người bán do mua các khoản đầu tư tài chính	-	284.199.521.600
Mua các khoản đầu tư tài chính chưa thanh toán	-	134.567.585.833
Bán các khoản đầu tư tài chính cho các đơn vị khác chưa thu tiền	-	70.862.400.000
Chuyển từ các khoản phải thu khác sang đầu tư dài hạn	-	59.416.780.000
Chuyển từ trả trước cho người bán sang vay ngắn hạn	-	35.000.000.000
Cần trừ trả trước cho người bán với các khoản phải trả do mua các khoản đầu tư tài chính	-	32.440.000.000
Cần trừ lãi vay phải thu với các khoản phải trả do mua các khoản đầu tư tài chính	-	26.306.127.567
Cần trừ lãi vay phải trả với các khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư tài chính	-	17.517.069.445
Chuyển từ đầu tư dài hạn khác sang hàng tồn kho	-	5.396.326.000

---

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

Người lập:

Người duyệt:

Lữ Thị Thanh Trúc  
*Kế toán trưởng*

Đặng Hồng Anh  
*Chủ tịch*