



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC
SAIGON THƯƠNG TÍN
Số: 02/2017/BBH-ĐHĐCĐ

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 12 năm 2017

BIÊN BẢN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2017

I. Thông tin công ty:

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín
- Địa chỉ trụ sở chính: số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0303315400 do Sở Kế hoạch và đầu tư cấp ngày 29/3/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 02/12/2017.

II. Thời gian, địa điểm, tỷ lệ tham dự:

- Thời gian: 8g30 – 10h30, thứ Hai, ngày 18/12/2017
- Địa điểm: Khu nhà mẫu Sacomreal - 24 Thoại Ngọc Hầu, P.Hòa Thạnh, Q.Tân Phú, Tp Hồ Chí Minh.
- Tỷ lệ tham dự:
 - o Tổng số cổ đông có quyền tham dự Đại hội: **9.514** cổ đông, sở hữu **243.871.235** cổ phần, tương đương 100% cổ phần có quyền biểu quyết
 - o Tỷ lệ cổ đông tham dự vào lúc 8h36 phút là: **66** cổ đông, sở hữu và đại diện theo ủy quyền cho **133.519.002** cổ phần, chiếm **54.75%** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

Như vậy, Đại hội đã đủ điều kiện tiến hành hợp pháp và hợp lệ theo quy định của Điều lệ công ty và quy định pháp luật.

III. Nội dung phiên họp:

1. Thông qua danh sách Chủ tọa đoàn, Ban thư ký, Ban kiểm phiếu

- Chủ tọa đoàn, gồm có:
 1. Ông Phạm Điền Trung – TV. HĐQT, Tổng giám đốc (Chủ tọa)
 2. Ông Lâm Minh Châu – Trưởng Ban kiểm soát (Thành viên)
 3. Ông Bùi Tiến Thắng – Phó Tổng giám đốc (Thành viên)
- Ban thư ký, gồm có:
 1. Ông Phạm Đăng Quang – Chánh Văn phòng Công ty (Trưởng ban)
 2. Ông Nguyễn Ngọc Hải Đăng – Trưởng phòng Chính sách Pháp chế (Thành viên)
- Ban kiểm phiếu, gồm có:

DM

1. Ông Võ Đức Toại – Trưởng phòng KSNB (Trưởng Ban)
 2. Bà Nguyễn Thị Phương Thảo – Phó phòng Tài chính (Thành viên)
 3. Bà Đoàn Thị Thu Oanh – Trưởng phòng CNTT (Thành viên)
- Ban kiểm tra tư cách cổ đông, gồm có:
 1. Ông Võ Đức Toại – Trưởng phòng KSNB (Trưởng Ban)
 2. Ông Phạm Đăng Quang – Chánh Văn phòng Công ty (Thành viên)
 3. Bà Đoàn Thị Thu Oanh – Trưởng phòng CNTT (Thành viên)
2. Đại hội đã thông qua Quy chế làm việc, thể thức biểu quyết tại Đại Hội, quy định ứng cử, đề cử bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng quản trị (nhiệm kỳ năm 2014 – 2018) với tỷ lệ 100% cổ đông có quyền biểu quyết tại cuộc họp.
 3. **Ông Nguyễn Văn Triển – Giám Đốc Khối Tài Chính thay mặt Ban Tổng giám đốc đã tiến hành đọc các Tờ trình, bao gồm:**
 - Tờ trình thông qua chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và chào bán cổ phiếu riêng lẻ;
 - Tờ trình chấp thuận cho cổ đông Công ty cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công không phải thực hiện các thủ tục chào mua công khai cổ phiếu Công ty (SCR);
 - Tờ trình thông qua việc miễn nhiệm, bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị;
 - Tờ trình thông qua danh sách ứng cử viên thành viên Hội đồng quản trị;

4. Đại hội tiến hành thảo luận

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

Câu hỏi 1:

Vì sao công ty lại xin ý kiến ĐHĐCĐ cho mục đích mua lại 100% vốn Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh BĐS Hùng Anh Năm? Đề nghị công ty cho biết thêm thông tin về công ty này.

Trả lời câu hỏi 1:

Công ty Hùng Anh Năm hiện đang sở hữu dự án Tản Đà, dự án có ba mặt tiền đường Đại lộ Võ Văn Kiệt, Tản Đà, Hải Thượng Lãn Ông, diện tích hơn 5.000 m². Sau khi hoàn tất công tác M&A thì SCR sẽ đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án và dự kiến sẽ mang về hơn 900 tỷ đồng doanh thu từ việc bán hàng.

Câu hỏi số 2: Từ đầu năm 2017 đến nay, nợ vay đã tăng trở lại, đặc biệt nợ ngắn hạn. Cùng với đó, chi phí lãi vay cũng tăng tương ứng. Công ty có lo ngại rủi ro sẽ lại mất cân đối nguồn vốn hay không?

Trả lời câu hỏi 2:

N-030
 C
 C
 Đ
 S
 TH
 NH-1

du

Tính đến ngày 30/09/2017 tỷ lệ Nợ vay/Vốn chủ sở hữu của SCR là 59% và tỷ lệ Nợ vay/Tổng tài sản là 19%. Tỷ lệ này còn khá thấp so với toàn ngành bất động sản, nên SCR còn rất nhiều dư địa tài chính, do đó hoàn toàn không lo ngại rủi ro về mất cân đối nguồn vốn, đảm bảo tính thanh khoản trong mọi trường hợp. Hơn nữa "core business" đang trở lại với SCR cũng làm cho cơ cấu tài chính thêm lành mạnh hơn rất nhiều.

Nợ vay tăng lại vừa qua do SCR phải đẩy nhanh việc đón đầu cơ hội đầu tư phát triển các dự án mới tiềm năng và huy động thêm từ các gói trái phiếu để phát triển các dự án mới chuẩn bị kế hoạch cho các năm tiếp theo nên nợ vay ngắn hạn tăng nhưng hoàn toàn nằm trong khả năng cân đối tài chính của SCR

Câu 3: Ban lãnh đạo đánh giá tình hình thị trường bất động sản 2018 như thế nào ?

Trả lời câu hỏi 3:

Dự báo trong giai đoạn 2018 - 2020 sẽ có sự điều chỉnh lớn để giải quyết tình trạng lệch pha cung - cầu trong thời gian qua, giúp cho thị trường trở lại hướng phát triển lành mạnh, bền vững hơn. Sẽ có sự chuyển hướng mạnh sang các phân khúc có giá vừa túi tiền, đáp ứng nhu cầu thật của đa số người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp đô thị. Do đó, trong ngắn hạn và trung hạn, nhóm căn hộ Trung cấp và Bình dân sẽ dẫn dắt thị trường, đặc biệt là ở các quận phía Đông (Q.2, Q.9) và phía Nam (Quận 8, Nhà Bè) nơi có nhiều dự án đang được triển khai và quỹ đất còn dồi dào. Khu Đông và khu Bắc vẫn sẽ tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn về nguồn cung căn hộ.

Câu 4: Xin công ty cho biết "điểm rơi" về lợi nhuận của SCR sẽ diễn ra trong giai đoạn nào?

Trả lời câu hỏi 4: Hiện tại SCR đang và sẽ triển khai hơn 20 dự án, với kế hoạch này "điểm rơi" lợi nhuận của SCR sẽ diễn ra trong giai đoạn 2018 - 2020 và hoàn toàn nằm trong chiến lược 5 năm (2015 - 2020) của Công ty, đặc biệt khi mô hình Tổng Công ty hoàn thiện

Câu 5: Chiến lược phát triển sản phẩm của SCR trong thời gian tới như thế nào?

Trả lời câu hỏi 5: SCR tập trung phát triển theo 3 dòng sản phẩm chính: (i) Carillon: sản phẩm trung cấp, tập trung ở khu vực Tân Phú & Tân Bình, hiện đã phát triển đến Carillon 7; (ii) Jamona: sản phẩm phức hợp, tập trung ở khu vực quận 7, Thủ Đức như Jamona Home Resort, Jamona City, Jamona Golden Silk; (iii) Charmington: sản phẩm cao cấp, tập trung ở các khu vực trung tâm TP như Quận 4, 5, 10 như Charmington La Pointe, Charmington Plaza, Charmington Iris ...

Câu hỏi 6: Công ty dự định phát triển Bất động sản mảng Logistic và khu Công nghiệp, vậy Công ty có thể mạnh gì để phát triển mảng này, kế hoạch phát triển?

Trả lời câu hỏi 6:

Các Khu Công nghiệp đều có kết nối với Cảng nên việc vận chuyển sẽ thuận lợi hơn rất nhiều, rút ngắn thời gian vận chuyển, đặc biệt là ngành may mặc đây là một thế mạnh không phải Khu Công nghiệp nào cũng có.

5. Đại hội tiến hành biểu quyết đối với các báo cáo và các tờ trình:

Sau phần thảo luận, Đại hội đã tiến hành biểu quyết thông qua các Báo cáo và Tờ trình của Hội đồng quản trị, cụ thể như sau:

Nội dung biểu quyết	Tỉ lệ đồng ý trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết
Tờ trình số 1: Thông qua thông qua chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và chào bán cổ phiếu riêng lẻ;	100%
Tờ trình số 2: Chấp thuận cho cổ đông Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công không phải thực hiện các thủ tục chào mua công khai cổ phiếu Công ty (SCR);	100%
Tờ trình số 3: Thông qua việc miễn nhiệm, bầu bổ sung Thành viên Hội đồng quản trị	100%
Tờ trình số 4: Thông qua danh sách ứng cử viên Thành viên Hội đồng quản trị	100%

6. Thông qua bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2014-2018

Đại hội thống nhất thông qua việc bầu Ông Đỗ Huy Hiệp làm thành viên Hội Đồng Quản Trị nhiệm kỳ 2014-2018 với tỷ lệ 100%

Chi tiết kết quả kiểm phiếu đối với từng tờ trình được thể hiện tại Biên bản kiểm phiếu biểu quyết đã được Ban Kiểm phiếu đọc công khai tại Đại hội.

7. Ban thư ký đọc và Đại hội thông qua Biên bản họp, Nghị quyết Đại hội:

- Đại diện Ban thư ký đọc dự thảo Biên bản, dự thảo Nghị quyết Đại hội.
- Sau khi nghe đại diện Ban thư ký đọc bản dự thảo Biên bản, dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2017, Đại hội đã thông qua toàn văn nội dung Biên bản và Nghị quyết Đại hội với 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham gia dự họp.

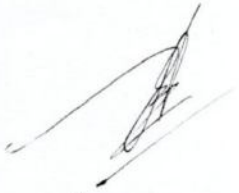
IV. Kết thúc Đại hội:

Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2017 đã kết thúc tốt đẹp vào lúc 10 giờ 30 phút cùng ngày. Đại hội thống nhất giao cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành trách nhiệm triển khai thực hiện các quyết định đã ghi trong Nghị quyết của Đại hội.



DL

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2017
CHỮ KÝ CỦA BAN CHỦ TỌA



LÂM MINH CHÂU



PHẠM ĐIỀN TRUNG



BÙI TIÊN THẮNG

CHỮ KÝ CỦA BAN THƯ KÝ



PHẠM ĐĂNG QUANG



NGUYỄN NGỌC HẢI ĐĂNG

