

BAN TỔ CHỨC BÁN ĐẦU GIÁ CỔ PHẦN CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC  
TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH SÀI GÒN KHUYẾN CÁO CÁC NHÀ ĐẦU  
TƯ TIỀM NĂNG NÊN THAM KHẢO BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY TRƯỚC KHI QUYẾT ĐỊNH ĐĂNG KÝ

# BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

## ĐẦU GIÁ CỔ PHẦN CỦA SCIC TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH SÀI GÒN



### ❖ Tổ chức bán cổ phần



#### **TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC**

- Chi nhánh Khu vực phía Nam:  
Tầng 03 Tòa nhà ITAXA số 126 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3,  
TP.HCM
- Điện thoại: (84-8) 6299 2082 - Fax: (84-8) 6299 2085
- Website : [www.scic.vn](http://www.scic.vn)

### ❖ Tổ chức tư vấn



#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO MINH**

- Trụ sở chính: 198 Phan Xích Long, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh
- Điện thoại: (84-8) 73068686 - Fax: (84-8) 35170634
- Website : [www.bmsc.com.vn](http://www.bmsc.com.vn)

*Bản công bố thông tin này được tổ chức tư vấn soạn thảo và công bố phản ánh trung thực dựa trên các tài liệu và thông tin do Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn cung cấp*

*Bản công bố thông tin này chỉ mang giá trị tham khảo, nhà đầu tư tham gia mua cổ phần có trách nhiệm tìm hiểu, đánh giá các thông tin về doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.*

*Cổ đông bán cổ phần không có trách nhiệm nếu thông tin và tài liệu do Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn cung cấp không trung thực với thực tế hoạt động của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn*

# CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH SÀI GÒN

(Giấy Chứng nhận ĐKKD số 0303291132 ngày 05/07/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần thứ 2, cấp lần đầu ngày 07/05/2008)

## CHÀO BÁN CỔ PHẦN THUỘC TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC (SCIC)

Tên Công ty : Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn  
Vốn điều lệ hiện tại : 2.000.000.000 đồng  
Tổng số cổ phần : 200.000 cổ phần

### *Thông tin về đợt chào bán*

Tên cổ phiếu chào bán : **Cổ phiếu Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn**  
Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần.  
Tổng số lượng chào bán : 80.000 cổ phần (tương đương 40% vốn điều lệ)  
Tổng giá trị chào bán : 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng)

### ➔ **TỔ CHỨC TƯ VẤN:**

Tên Công ty : **Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Minh**  
Trụ sở chính : Số 198 Phan Xích Long, P2, quận Phú Nhuận, TP.HCM  
Điện thoại : 08. 73068686 Fax: 08. 3517 0634  
Chi nhánh Hà Nội : 10 Phan Huy Chú, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội  
Điện thoại : 04. 73068686 Fax: 04. 3933 4968  
Website : [www.bmsc.com.vn](http://www.bmsc.com.vn)

### ➔ **TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:**

Tên Công ty : **Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học TP.HCM**  
Địa chỉ : 142 Nguyễn Thị Minh Khai - Quận 3 - TPHCM  
Điện thoại : (84.8) 3930 5163  
Fax : (84.8) 3930 4281  
Email : [info@aisc.com.vn](mailto:info@aisc.com.vn)



# MỤC LỤC

|   | Trang    |
|---|----------|
| <b>I. CĂN CỨ PHÁP LÝ .....</b>  | <b>4</b> |
| <b>II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....</b>  | <b>5</b> |
| 1. Rủi ro kinh tế .....   | 5        |
| 2. Rủi ro về luật pháp .....  | 5        |
| 3. Rủi ro về đặc thù của ngành .....  | 6        |
| 4. Rủi ro cạnh tranh.....   | 7        |
| 5. Rủi ro chào bán .....  | 7        |
| 6. Rủi ro khác.....   | 7        |
| <b>III. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN .....</b>   | <b>8</b> |
| <b>IV. CÁC KHÁI NIỆM .....</b>  | <b>8</b> |
| <b>V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY .....</b>   | <b>9</b> |
| 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển .....   | 9        |
| 2. Cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý Công ty .....  | 11       |
| 3. Danh sách cổ đông sáng lập và cơ cấu vốn cổ phần của Công ty .....   | 14       |
| 4. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn, những Công ty mà Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn đang giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những Công ty giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối với Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn:..... |          |
| 5. Hoạt động sản xuất kinh doanh.....   | 15       |
| 6. Báo cáo kết quả hoạt động năm 2010, năm 2011 và 6 tháng đầu năm 2012 .....   | 20       |
| 7. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành .....  | 22       |
| 8. Chính sách đối với người lao động .....  | 24       |
| 9. Chính sách cổ tức .....  | 25       |
| 10. Tình hình tài chính .....   | 26       |
| 11. Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng .....  | 31       |
| 12. Tài sản.....  | 37       |
| 13. Kế hoạch kinh doanh năm 2012-2016.....  | 42       |
| 14. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức .....   | 43       |



|   |           |
|---|-----------|
| 15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức chào bán .....                                  | 43        |
| 16. Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu chào bán..... | 44        |
| <b>VI. THÔNG TIN VỀ ĐỢT BÁN CỔ PHẦN .....</b>   | <b>45</b> |
| <b>VII. PHỤ LỤC .....</b>   | <b>52</b> |



## I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2005;
- Nghị định số 102/2010/NĐ-CP ngày 01/10/2010 của Chính phủ Hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật Doanh nghiệp;
- Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành Công ty Cổ phần;
- Thông tư số 202/2011/TT-BTC ngày 30/12/2011 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần theo quy định tại Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ.
- Nghị định 09/2009/NĐ-CP ngày 05/02/2009 của Chính phủ về Quy chế quản lý tài chính của Công ty nhà nước và quản lý vốn nhà nước đầu tư vào doanh nghiệp khác;
- Thông tư 242/2009/TT-BTC ngày 30/12/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều tại Quy chế quản lý tài chính của Công ty nhà nước và quản lý vốn nhà nước đầu tư vào doanh nghiệp khác;
- Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam;
- Quyết định số 19/QĐ-ĐTKDV.HĐQT ngày 01/6/2009 của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước ban hành Quy chế bán cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước tại doanh nghiệp;
- Hợp đồng kinh tế số 08/2012/HĐTV-ĐG ngày 04/07/2012 giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Minh với Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước (SCIC) về dịch vụ tư vấn và tổ chức bán đấu giá cổ phần của SCIC tại Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn;
- Quyết định số 444/QĐ- ĐTKDV ngày 19/10/2012 của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước (SCIC) về việc bán đấu giá phần vốn của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước tại Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Sài Gòn;
- Quyết định số 48/2012-BMSC/QĐ ngày 24/10/2012 của CTCP Chứng khoán Bảo Minh về việc thành lập Ban tổ chức đấu giá cổ phần của SCIC tại Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn;
- Biên bản cuộc họp ngày 25/10/2012 của Ban tổ chức đấu giá về việc thông qua Hồ sơ bán đấu giá cổ phần của SCIC tại Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn.



## II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

### 1. Rủi ro về kinh tế

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2011 tăng 5,89% so với năm 2010, tuy thấp hơn mức tăng 6,78% của năm 2010 nhưng trong điều kiện tình hình sản xuất rất khó khăn và cả nước tập trung ưu tiên kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô thì mức tăng trưởng trên là khá cao. Tuy nhiên, dựa trên những phân tích về tình hình kinh tế vĩ mô thời gian qua, theo nhiều nhận định từ các nhà chuyên môn, thì mức tăng trưởng GDP năm 2012 ở mức trên 6% là khó đạt, trong khi các mức thấp hơn sẽ giúp cho tăng trưởng không vượt quá sản lượng tiềm năng, dễ gây lạm phát. Bên cạnh nhân tố có ảnh hưởng đến nền kinh tế như khả năng tăng trưởng kinh tế kể trên thì các nhân tố thị trường, lãi suất, lạm phát, tỷ giá hối đoái v.v... hiện nay vẫn đang được Nhà nước cải thiện dần dần. Nếu có sự biến động của các nhân tố trên theo chiều hướng xấu sẽ ảnh hưởng không tốt đến nền kinh tế quốc gia nói chung và các doanh nghiệp nói riêng.

Thật vậy, mặc dù CPI những tháng đầu năm 2012 hạ nhiệt, tuy nhiên tăng trưởng GDP 6 tháng đầu năm 2012 chỉ đạt 4,38% trong đó GDP quý 1/2012 tăng 4%, quý 2/2012 tăng 4,66%. So với tốc độ tăng GDP của cùng kỳ năm trước là 5,63% thì GDP 6 tháng đầu năm 2012 thấp hơn nhiều. Bên cạnh đó, trong thời gian tới để đạt chỉ tiêu tăng trưởng tín dụng mà Ngân hàng Nhà nước cho phép đối với các Ngân hàng Thương mại thì các Ngân hàng Thương mại lại tiếp tục định hướng giảm “room” tín dụng, điều này gây khó khăn cho các doanh nghiệp muốn tiếp cận nguồn vốn để đầu tư, đặc biệt là các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Đây cũng là yếu tố rủi ro tác động lớn đến các doanh nghiệp dịch vụ liên quan đến lĩnh vực bất động sản nói chung và hoạt động của Công ty Tư vấn Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn nói riêng.

### 2. Rủi ro về luật pháp

Là Công ty Cổ phần nên hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các Nghị định, Thông tư hướng dẫn mới ban hành. Tuy nhiên, do hệ thống luật pháp nước ta đang trong giai đoạn hoàn thiện nên tính

ổn định còn chưa cao, các quy định còn mới gây lúng túng trong hoạt động của Công ty nói riêng và các doanh nghiệp nói chung. Để hạn chế rủi ro này, Công ty luôn chú trọng nghiên cứu, nắm bắt các quy định mới của pháp luật, theo sát đường lối, chủ trương của Đảng và Nhà nước để từ đó xây dựng chiến lược, kế hoạch phát triển kinh doanh.

### **3. Rủi ro đặc thù của ngành**

Hoạt động thẩm định giá ở Việt Nam có tuổi đời rất trẻ, chưa đa dạng. Thật vậy, hoạt động thẩm định giá tại các doanh nghiệp thẩm định chủ yếu là thẩm định tài sản và thẩm định giá trị của doanh nghiệp khi tiến hành cổ phần hóa và chuyển đổi hình thức doanh nghiệp. Thẩm định giá là một bộ phận quan trọng của thị trường tài chính và thị trường bất động sản. Hoạt động thẩm định giá bất động sản chịu tác động lớn từ hai thị trường tài chính và bất động sản, trong khi đó hoạt động hai thị trường này tại Việt Nam đặc biệt là thị trường bất động sản biến động thất thường, nhạy cảm cao với sự tăng trưởng kinh tế.

Trong bối cảnh hiện nay thị trường bất động sản lại đang gặp phải rất nhiều khó khăn, trong đó huy động vốn là khó khăn nhất. Vốn vay ngân hàng và huy động từ khách hàng chiếm đa phần để thực hiện các dự án. Tuy nhiên, hai kênh huy động này đang gặp phải rất nhiều khó khăn đối với các chủ đầu tư khi Chính phủ đang thực hiện siết chặt tín dụng nhằm kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô.

Nghị quyết 11/NQ-CP ngày 24/02/2011 của Chính phủ tiếp tục siết chặt chính sách tài chính – tiền tệ, đồng thời áp dụng một loạt giải pháp hành chính hỗ trợ, cụ thể như kiểm soát tốc độ tăng trưởng tín dụng năm 2011 dưới 20%, tổng phương tiện thanh toán khoảng 15 – 16%; tập trung ưu tiên vốn tín dụng phục vụ phát triển sản xuất kinh doanh, nông nghiệp, nông thôn, xuất khẩu, công nghiệp hỗ trợ; giảm tốc độ và tỷ trọng vay vốn tín dụng của khu vực phi sản xuất, nhất là lĩnh vực bất động sản, chứng khoán.... Việc thắt chặt tín dụng này đã ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Ngân hàng, qua đó ảnh hưởng đến hoạt động của các doanh nghiệp trong lĩnh vực dịch vụ thẩm định giá vì số lượng các hợp đồng thẩm định giá tài sản từ Ngân hàng giảm sút đáng kể.

Bằng các biện pháp đúng hướng, hợp lý, nhất quán, đồng bộ của Chính phủ như hiện nay, hy vọng trong thời gian tới mọi nút thắt sẽ được tháo gỡ dần, tạo điều kiện cho sự phát triển mạnh mẽ của thị trường tài chính và bất động sản, qua đó đẩy mạnh nhu cầu về thẩm định giá. Đây sẽ là cơ hội to lớn cho các doanh nghiệp thẩm định giá phát triển.

#### **4. Rủi ro cạnh tranh**

Các hợp đồng lớn của Công ty Tư vấn Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn hầu hết đều có được thông qua hình thức đấu thầu và luôn có nhiều đối thủ cạnh tranh. Ngoài cạnh tranh về thương hiệu, các Công ty hoạt động trong lĩnh vực thẩm định giá còn cạnh tranh về giá. Nhìn chung, việc ngày càng có nhiều đối thủ cạnh tranh (hơn 79 doanh nghiệp) sẽ làm giảm thị phần của Công ty Tư vấn Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn, nhưng với những kinh nghiệm sẵn có của mình về lĩnh vực dịch vụ tư vấn tài chính trong nhiều năm qua thì Công ty Tư vấn Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn vẫn có đủ năng lực để kiểm soát được rủi ro này.

#### **5. Rủi ro chào bán**

Công ty chào bán trong giai đoạn thị trường chứng khoán chịu nhiều ảnh hưởng từ những biến động của nền kinh tế vĩ mô, xu hướng thị trường chưa ổn định, tiềm ẩn nhiều rủi ro. Vì vậy, rủi ro từ đợt chào bán này có thể không được chào bán hết. Bên cạnh đó, doanh nghiệp hoạt động với quy mô vốn nhỏ nên khả năng các nhà đầu tư khác biết đến và quan tâm đầu tư là rất thấp.

#### **6. Rủi ro khác**

Các rủi ro như chiến tranh, thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh... là những rủi ro bất khả kháng, mặc dù rất hiếm khi xảy ra, nhưng nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại lớn cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty Tư vấn Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn.





### III. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

#### 1. Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn

Đại diện: Ông **Nguyễn Văn Trung**

Chức vụ: Giám đốc Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

#### 2. Tổ chức tư vấn : Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Minh

Đại diện: Ông **Lê Thanh Trí**

Chức vụ: Quyền Tổng giám đốc Công ty Cổ phần chứng khoán Bảo Minh

Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn cung cấp.

### IV. CÁC KHÁI NIỆM

|         |   |   |
|---------|---|---|
| Công ty | : | Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn                      |
| HĐQT    | : | Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn    |
| BKS     | : | Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn        |
| ĐHĐCĐ   | : | Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn |
| Điều lệ | : | Điều lệ của Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn          |



|                     |   |   |
|---------------------|---|---|
| Cổ phiếu            | : | Cổ phiếu Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn   |
| Thành viên chủ chốt | : | Thành viên HĐQT, BGD, BKS, KTT Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn   |
| Người có liên quan  | : | Cha, cha nuôi, mẹ, mẹ nuôi, vợ, chồng, con, con nuôi, anh, chị em ruột của thành viên chủ chốt Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn |
| BCTC                | : | Báo cáo tài chính   |
| Tổ chức tư vấn      | : | Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Minh  |
| Tổ chức kiểm toán   | : | Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp.HCM (AISC)   |
| VĐL                 | : | Vốn điều lệ   |
| VNĐ                 | : | Việt Nam đồng   |
| TSCĐ                | : | Tài sản cố định   |
| SCIC                | : | Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước  |

Ngoài ra, những thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005, Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006 của Quốc hội và Luật số 62/2010/QH12 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật chứng khoán ngày 24/11/2010 các văn bản pháp luật khác có liên quan.

## V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY

### 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

#### 1.1. Quá trình hình thành và phát triển

Tiền thân của Công ty là Trung tâm Dịch vụ thẩm định giá và bán đấu giá tài sản thuộc Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh thành lập theo Quyết định số



51/2004/QĐ-UB ngày 08/03/2004 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Ngày 12/09/2007, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 4123/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án và chuyển Trung tâm Dịch vụ Thẩm định giá và Bán đấu giá tài sản thành Công ty Cổ phần Tư vấn Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính.

Từ ngày 07/05/2008, Công ty cổ phần tư vấn thẩm định giá và dịch vụ tài chính hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần lần đầu số 4103010223 ngày 07/05/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Từ ngày 05/7/2010 Công ty CP Tư vấn Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính được đổi tên thành Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Sài Gòn theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty cổ phần số 0303291132 ngày 05/7/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn cũng được Bộ Tài chính tiếp tục công nhận là doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá tài sản trong các năm 2010, 2011.

Ngày 20/02/2012 Bộ Tài chính tiếp tục công bố Công ty Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn là doanh nghiệp có chức năng và đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá tài sản năm 2012 tại Thông báo số 58/TB-BTC.

**Đối tượng phục vụ:** Các tổ chức, cá nhân, cơ quan Nhà nước, tổ chức kinh tế trong và ngoài nước, tổ chức xã hội, lực lượng vũ trang và công dân.

## 1.2. Giới thiệu về Công ty

- Tên Công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH SÀI GÒN
- Tên tiếng Anh: Saigon Appraisal and Financial Service Joint Stock Company
- Tên viết tắt : SAFCO
- Trụ sở : 20 Trần Hưng Đạo Phường 7 Quận 5 TPHCM
- Điện thoại : (84-8) 39246799 Fax: (84-8) 39246839
- Website : thamdinghisaigon.vn



- Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303291132 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/07/2010.

- Logo Công ty :



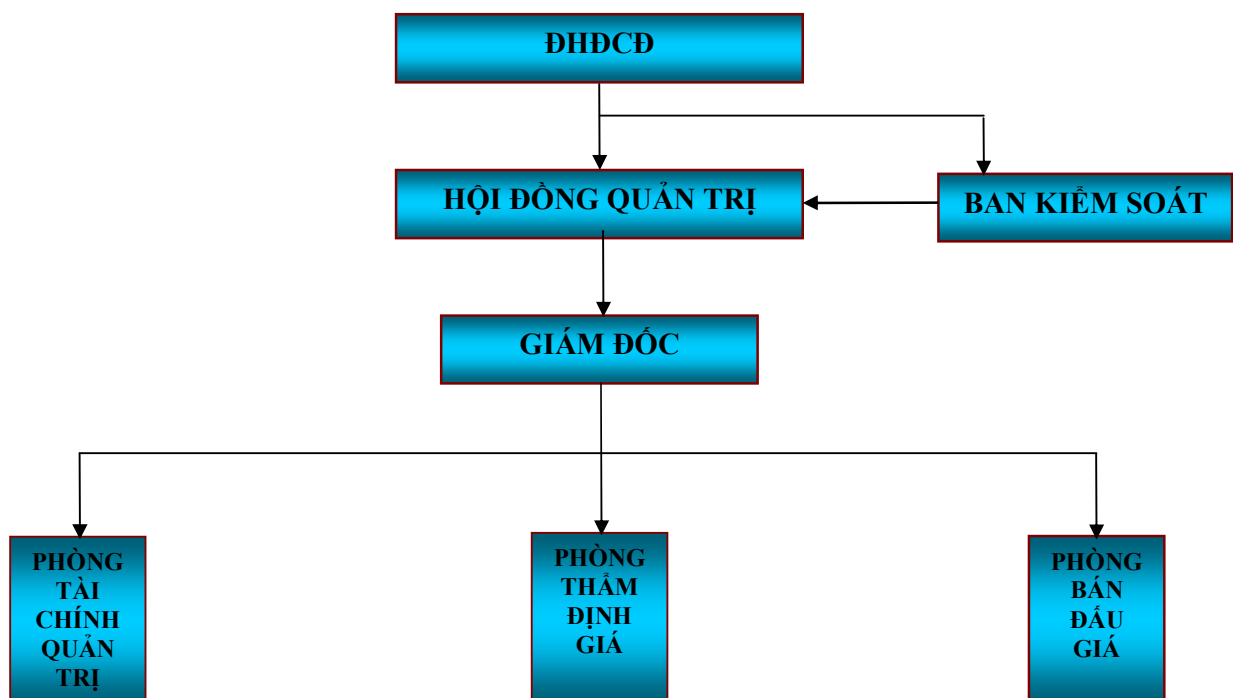
- Vốn điều lệ : 2.000.000.000 đồng ( Hai tỷ đồng)

- Ngành nghề kinh doanh của Công ty:

- + Thẩm định giá;
- + Dịch vụ bán đấu giá tài sản;
- + Tư vấn bất động sản;
- + Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính – kế toán);
- + Dịch vụ cung cấp thông tin kinh tế;
- + Tổ chức hội nghị, hội thảo;
- + Đào tạo nghề.

## 2. Cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý Công ty

Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý Công ty



### **Đại hội đồng cổ đông:**

Là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, quyết định những vấn đề được luật pháp và Điều lệ Công ty quy định.

### **Hội đồng Quản trị**

Là cấp quản lý cao nhất của Công ty có toàn quyền nhân danh Công ty quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do luật pháp và Điều lệ, quy chế nội bộ và nghị quyết Đại hội đồng cổ đông quy định.

### **Ban Kiểm soát**

Là tổ chức thay mặt các cổ đông kiểm soát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, quản lý và điều hành Công ty. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với HĐQT và Bộ máy điều hành của Giám đốc.

### **Giám đốc**

Giám đốc là người điều hành chung mọi hoạt động hàng ngày của Công ty và là người đại diện pháp nhân của Công ty, chịu trách nhiệm trước HĐQT và ĐHĐCĐ. Chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Giám đốc được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

### **Phòng Tài chính Quản trị:**

Là phòng nghiệp vụ chuyên môn, quản lý công tác kế toán và văn phòng Công ty, bao gồm các công việc cụ thể như sau:

- Tổ chức bộ máy kế toán, nghiệp vụ hợp lý, phát huy hiệu quả công việc cao nhất. Lưu trữ tài liệu, chứng từ sổ sách, giữ bí mật tài chính của Công ty theo quy định của Điều lệ hoạt động và Luật pháp nhà nước.
- Thường xuyên báo cáo các hoạt động thu, chi, lỗ, lãi, công nợ và việc thực hiện các hợp đồng kinh tế để Giám đốc có kế hoạch điều hành chung.
- Lập và trình bày các báo biểu kế toán chi tiết, báo cáo tổng hợp hàng tháng, quý, năm. Phân tích các báo cáo tài chính góp phần vào việc phân tích tình hình

hoạt động chung của Công ty;

- Giải quyết các công việc liên quan đến lĩnh vực tổ chức hành chính như: Quản lý, sử dụng nhân sự, các chế độ chính sách về tiền lương, bảo hiểm lao động, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, Thi đua – Khen thưởng, Nội quy, trật tự an ninh an toàn lao động v v . .
- Thực hiện các công tác xây dựng và đề xuất việc quản lý, sắp xếp đội ngũ cán bộ quản lý, nghiệp vụ, chuyên môn. Thực hiện các thủ tục tiếp nhận, điều động, đề bạt, bổ nhiệm, kỷ luật, thôi việc đối với các nhân sự do Công ty quản lý.
- Lưu trữ công văn, tài liệu hợp lý, khoa học, bảo mật, bảo vệ và sử dụng con dấu của Công ty theo đúng quy định của Công ty và Pháp luật nhà nước.
- Sắp xếp, bố trí lịch làm việc, lịch giao ban, làm tốt công tác tổ chức hội nghị, lễ tân, tiếp khách...
- Quản lý và kiểm tra việc sử dụng các trang thiết bị, phương tiện văn phòng như: Điện thoại; Fax; Mạng vi tính; Xăng xe; Văn phòng phẩm; Phương tiện PCCC... một cách hiệu quả, tiết kiệm, tránh mất mát, hư hao.
- Và các công tác chuyên môn khác liên quan do Giám đốc chỉ đạo.

### **Phòng Thẩm định giá**

- Là Phòng thực hiện nghiệp vụ chuyên môn, thực hiện các hoạt động thẩm định giá trị quyền sử dụng đất, công trình xây dựng trên đất, máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ, phương tiện vận tải, hàng hóa, dịch vụ, thẩm định giá trị doanh nghiệp theo yêu cầu của các cơ quan Nhà nước, tổ chức, cá nhân.
- Tổ chức tốt công tác tiếp thị, tìm hiểu kịp thời, nắm bắt chặt chẽ nhu cầu thị trường chung, nhu cầu của các doanh nghiệp có liên quan đến chức năng hoạt động của Công ty để có hướng triển khai tiếp cận, khai thác tìm kiếm khách hàng, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.

### **Phòng đấu giá**

- Là Phòng thực hiện nghiệp vụ chuyên môn, thực hiện dịch vụ tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất, công trình xây dựng trên đất, máy móc thiết bị, hàng



hóa theo yêu cầu của khách hàng hoặc ủy quyền của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

- Soạn thảo các quy định, quy trình liên quan đến hoạt động tổ chức bán đấu giá trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn trình Giám đốc ký ban hành và tổ chức kiểm tra, theo dõi việc thực hiện các quy trình đó.

### 3. Danh sách cổ đông sáng lập và cơ cấu vốn cổ phần của Công ty:

#### 3.1. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ

| STT              | Cổ đông  | Địa chỉ  | Số cổ phần nắm giữ | Vốn góp (đồng)       | Tỷ lệ nắm giữ |
|------------------|--|--|--------------------|----------------------|---------------|
| 1                | Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước | Tầng 23, Tòa nhà Charmvit, 117 Trần Duy Hưng, Cầu Giấy, Hà Nội | 80.000             | 800.000.000          | 40,00%        |
| 2                | Nguyễn Văn Huỳnh                               | 129 Nguyễn Chí Thanh, P.9, Q.5, TPHCM                          | 66.100             | 661.000.000          | 33,05%        |
| 3                | Lê Quang Bạch Dương                            | 544/31/10 Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình, TPHCM            | 20.000             | 200.000.000          | 10,00%        |
| <b>Tổng cộng</b> |  |  | <b>166.100</b>     | <b>1.661.000.000</b> | <b>83,05%</b> |

*(Theo Giấy phép đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 2 ngày 05/07/2010 của Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn)*

Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn được cấp phép thành lập lần đầu vào ngày 07/05/2008, đến nay đã hết thời gian 3 năm hạn chế chuyển nhượng đối với cổ đông sáng lập theo quy định của Luật Doanh nghiệp.

#### 3.2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn tại thời điểm ngày 30/06/2012

| STT | Cổ đông  | Địa chỉ   | Số cổ phần nắm giữ | Vốn góp (đồng) | Tỷ lệ nắm giữ |
|-----|--|---|--------------------|----------------|---------------|
| 1   | Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước | Tầng 23, Tòa nhà Charmvit, 117 Trần Duy Hưng, Cầu | 80.000             | 800.000.000    | 40%           |



|   |                     |  |                |                      |               |
|---|---------------------|--|----------------|----------------------|---------------|
|   |                     | <b>Giấy, Hà Nội</b>                        |                |                      |               |
| (*) Người đại diện quản lý phần vốn là cá nhân sau: |                     |  |                |                      |               |
|   | Nguyễn Văn Trung    | 102/732 Nguyễn<br>Kiệm P.3 Gò<br>Vấp TPHCM |                |                      |               |
| 2   | Nguyễn Văn<br>Huỳnh | 129 Nguyễn Chí<br>Thanh, P.9, Q.5          | 86.100         | 861.000.000          | 43,05%        |
| <b>Tổng cộng</b>                                    |                     |  | <b>161.000</b> | <b>1.661.000.000</b> | <b>83,05%</b> |

(Nguồn: Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn)

### 3.3. Cơ cấu vốn cổ phần

Cơ cấu vốn cổ phần của Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn tại thời điểm ngày 30/06/2012:

| Stt       | Cổ đông               | Số cổ phần sở<br>hữu | Vốn sở hữu<br>(đồng) | Tỷ lệ (%)<br>sở hữu |
|-----------|-----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| <b>1.</b> | <b>Trong nước:</b>    |                      |                      |                     |
|           | - Vốn Nhà nước (SCIC) | 80.000               | 800.000.000          | 40,00%              |
|           | - Cá nhân             | 120.000              | 1.200.000.000        | 60,00%              |
|           | - Tổ chức             | 0                    |                      | 0,00%               |
| <b>2.</b> | <b>Nước ngoài:</b>    | 0                    |                      | 0,00%               |
|           | <b>Tổng cộng</b>      | <b>200.000</b>       | <b>2.000.000.000</b> | <b>100,00%</b>      |

(Nguồn: Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn)

#### 4. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn, những Công ty mà Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn đang giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những Công ty giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối với Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn:

Không có

#### 5. Hoạt động kinh doanh

##### 5.1. Hoạt động dịch vụ chủ yếu

- o Hoạt động thẩm định giá: thực hiện dịch vụ thẩm định giá trị quyền sử dụng đất,



công trình xây dựng trên đất, máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ, phương tiện vận tải, hàng hóa, dịch vụ, thẩm định giá trị doanh nghiệp theo yêu cầu của các cơ quan Nhà nước, tổ chức, cá nhân;

Thẩm định giá trị tài sản nhằm phục vụ các mục đích:

- ✓ Bán nhà, xưởng thuộc sở hữu nhà nước;
- ✓ Góp vốn liên doanh, liên kết, cổ phần hóa doanh nghiệp;
- ✓ Tính thuế, khấu hao tài sản cố định;
- ✓ Bán đấu giá tài sản, chuyển nhượng tài sản;
- ✓ Giải phóng mặt bằng;
- ✓ Làm cơ sở tham khảo để bảo lãnh du học, du lịch;
- ✓ Mua sắm, thanh lý tài sản ...;
- ✓ Xác định giá mua, giá bán tài sản, hàng hóa, dịch vụ;
- ✓ Các mục đích khác theo thỏa thuận....

Đây là hoạt động chủ yếu, giữ vai trò then chốt trong toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Hoạt động thẩm định giá năm 2011 của Công ty phần lớn là thẩm định giá bất động sản thuộc sở hữu nhà nước, thẩm định đơn giá thuê, đơn giá bồi thường các dự án đầu tư thuộc các quận, huyện trong thành phố, thẩm định giá bất động sản với mục đích cho cá nhân – tổ chức kinh doanh vay vốn ngân hàng.

○ Hoạt động đấu giá tài sản: thực hiện dịch vụ tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất, công trình xây dựng trên đất, máy móc thiết bị, hàng hóa theo yêu cầu của khách hàng hoặc ủy quyền của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

Hoạt động đấu giá trong năm 2011 gặp khó khăn từ chính sách mới của Sở Tư pháp, cụ thể theo Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/03/2010 của Chính phủ về việc đấu giá tài sản, quy định doanh nghiệp thẩm định giá không được đồng thời tiến hành bán đấu giá tài sản nên đã có một số hợp đồng đấu giá đã được ký kết từ đầu năm cũng phải hủy – ngừng thực hiện.



- o Hoạt động dịch vụ tư vấn: tư vấn để chuyển nhượng, giao dịch tài sản, bồi thường, tái định cư... tư vấn cho các chủ đầu tư trong việc lập phương án bồi thường, chính sách bồi thường và tái định cư;

Từ tháng 11/2011, bộ phận này đã ngừng hoạt động.

- o Hoạt động tư vấn bao gồm các dịch vụ sau:

*Dịch vụ cung cấp thông tin giá cả thị trường:* Cung cấp thông tin và tư vấn về thị trường giá cả tài sản, hàng hóa, quảng cáo rao bán, cho thuê bất động sản, lập thủ tục sang tên, chuyển quyền sở hữu bất động sản và tư vấn các vấn đề có liên quan đến pháp lý về nhà đất...theo yêu cầu của khách hàng;

*Tổ chức đào tạo, nghiên cứu khoa học thẩm định giá và dịch vụ tài chính:* Tổ chức hoạt động đào tạo, nghiên cứu, hội thảo, bồi dưỡng kiến thức về nghiệp vụ thẩm định giá, lĩnh vực tài chính, kế toán;

Đây là hoạt động mới triển khai và đang có chiều hướng phát triển. Mặc dù mới hoạt động từ giữa năm 2011 nhưng đã đạt doanh thu chiếm 12,46% tổng doanh thu thuần.

#### **Cơ cấu doanh thu qua các năm 2010, năm 2011 và 6 tháng đầu năm 2012**

| Khoản mục               | 31/12/2010           |              | 31/12/2011           |               | 30/06/2012           |               |
|-------------------------|----------------------|--------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
|                         | Giá trị (đồng)       | Tỷ trọng (%) | Giá trị (đồng)       | Tỷ trọng (%)  | Giá trị (đồng)       | Tỷ trọng (%)  |
| Hoạt động Thẩm định giá | 6.486.946.489        | 96,80        | 6.897.404.768        | 85,56         | 2.226.310.319        | 100,00        |
| Hoạt động Đầu giá       | 72.331.814           | 1,08         | 159.756.807          | 1,98          | 0                    | 0,00          |
| Hoạt động Tư vấn        | 141.818.182          | 2,12         | 1.004.358.181        | 12,46         | 0                    | 0,00          |
| <b>Tổng cộng</b>        | <b>6.701.096.485</b> | <b>100,0</b> | <b>8.061.519.756</b> | <b>100,00</b> | <b>2.226.310.319</b> | <b>100,00</b> |

(Nguồn: Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Sài Gòn cung cấp)

#### **5.2. Doanh thu, lợi nhuận qua các năm 2010, 2011 và 6 tháng đầu năm 2012:**

Đv: đồng

| STT | Danh mục | Năm 2010 | Năm 2011 | 30/06/2012 |
|-----|----------|----------|----------|------------|
|-----|----------|----------|----------|------------|



|   |  |               |               |               |
|---|--|---------------|---------------|---------------|
| 1 | Doanh thu thuần về hoạt động kinh doanh (1)          | 6.701.096.485 | 8.061.519.756 | 2.226.310.319 |
| 2 | Giá vốn hàng bán (2)                                 | 1.752.055.247 | 2.574.414.156 | 632.484.066   |
| 3 | <b>Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh (3=1-2)</b> | 4.949.041.238 | 5.487.105.600 | 1.593.826.253 |
| 4 | <b>Tỷ lệ Lợi nhuận gộp/Doanh thu thuần (4=3/1)</b>   | 73,85%        | 68,07%        | 71,59%        |

(Nguồn : Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Sài Gòn)

### 5.3. Chi phí kinh doanh

#### Cơ cấu các khoản mục chi phí của Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn:

Đv: đồng

| CHỈ TIÊU                     | 31/12/2010           |              | 31/12/2011           |              | 30/06/2012           |               |
|------------------------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|----------------------|---------------|
|                              | Giá trị              | %DTT         | Giá trị              | %DTT         | Giá trị              | %DTT          |
| Giá vốn hàng bán             | 1.752.055.247        | 26,15        | 2.574.414.156        | 31,93        | 632.484.066          | 28,41%        |
| Chi phí tài chính            | 0                    | 0,00         | 0                    | 0,00         | -                    | 0,00%         |
| Chi phí bán hàng             | 1.042.707.011        | 15,56        | 1.383.649.488        | 17,16        | 358.168.237          | 16,09%        |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 2.205.326.065        | 32,91        | 2.719.976.041        | 33,74        | 1.049.975.887        | 47,16%        |
| <b>Tổng cộng</b>             | <b>5.000.088.323</b> | <b>74,62</b> | <b>6.678.039.685</b> | <b>82,84</b> | <b>2.040.628.190</b> | <b>91,66%</b> |

(Nguồn BCTC đã kiểm toán năm 2010, 2011, BCTC quý 1/2012 & quý 2/2012 của Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn)

Do lĩnh vực hoạt động của Công ty là dịch vụ tư vấn nên giá vốn hàng bán luôn chiếm tỷ trọng thấp, chiếm khoảng 26% đến 34% doanh thu thuần của Công ty. Chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm phần lớn trong tổng chi phí nhưng không thay đổi nhiều qua các năm, chủ yếu là chi phí dành trả lương cho nhân viên. Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2011 so với năm 2010 tăng là do Công ty tăng chi phí đồ dùng, dụng cụ và các chi phí bằng tiền khác tăng đáng kể.

Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm các khoản mục sau đây:

Đv: đồng



| STT              | Danh mục                  | 31/12/2010           |             | 31/12/2011           |             | 30/06/2012           |             |
|------------------|---------------------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|
|                  |                           | Giá trị              | %/CP QLDN   | Giá trị              | %/CP QLDN   | Giá trị              | %/CPQL DN   |
| 1                | Chi phí nhân viên quản lý | 1.445.926.381        | 65,57%      | 1.529.326.186        | 56,22%      | 499.293.260          | 47,55%      |
| 2                | Chi phí vật liệu          | 679.000              | 0,03%       | 4.487.200            | 0,16%       | 5.861.773            | 0,56%       |
| 3                | Chi phí đồ dùng, dụng cụ  | 56.977.588           | 2,58%       | 283.422.845          | 10,42%      | 142.286.070          | 13,55%      |
| 4                | Chi phí khấu hao TSCĐ     | 60.498.228           | 2,74%       | 73.716.255           | 2,71%       | 29.648.380           | 2,82%       |
| 5                | Thuế, phí, lệ phí         | 1.702.000            | 0,08%       | 1.500.000            | 0,06%       | 1.500.000            | 0,14%       |
| 6                | Chi phí dịch vụ mua ngoài | 386.290.594          | 17,52%      | 331.519.693          | 12,19%      | 241.190.157          | 22,97%      |
| 7                | Chi phí bằng tiền khác    | 253.252.274          | 11,48%      | 496.003.862          | 18,24%      | 130.196.247          | 12,40%      |
| <b>Tổng cộng</b> |                           | <b>2.205.326.065</b> | <b>100%</b> | <b>2.719.976.041</b> | <b>100%</b> | <b>1.049.975.887</b> | <b>100%</b> |

(Nguồn BCTC đã kiểm toán năm 2010, 2011, BCTC quý 1/2012 & quý 2/2012 của Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn)

#### 5.4. Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết trong năm 2011 và 6 tháng đầu năm 2012

| STT | Đối tác                                 | Sản phẩm cung cấp | Năm ký kết | Giá trị (triệu đồng) |
|-----|---|-------------------|------------|----------------------|
| 1   | CTCP Đầu tư Thảo Điền                   | Thẩm định giá     | 2011       | 350                  |
| 2   | CTCP Đầu tư BĐS SG Thương Tín Tân Thắng | Thẩm định giá     | 2011       | 250                  |
| 3   | Sở TNMT TP.HCM                          | Thẩm định giá     | 2011       | 360                  |
| 4   | CTy XD số 5                             | Thẩm định giá     | 2011       | 220                  |
| 5   | CTCP TM Đầu tư Vimec                    | Thẩm định giá     | 2011       | 200                  |
| 6   | CTy Tàu Cuốc                            | Thẩm định giá     | 2011       | 120                  |
| 7   | CTCP ĐT khoáng sản than Đông Bắc        | Thẩm định giá     | 2011       | 100                  |
| 8   | CT giày Hiệp Hưng                       | Thẩm định giá     | 2011       | 130                  |
| 9   | CTCP BĐS Điện Lực Sài Gòn Vina          | Thẩm định giá     | 2011       | 300                  |
| 10  | CTCP BĐS Điện Lực Sài Gòn Vina          | Tư vấn            | 2011       | 600                  |
| 11  | CTCP BĐS Điện Lực Sài Gòn Vina          | Đào tạo           | 2011       | 100                  |
| 12  | VP Thành ủy                             | Thẩm định giá     | 2012       | 123                  |



|    |                                  |               |      |     |
|----|----------------------------------|---------------|------|-----|
| 13 | CT TNHH MTV PTN Bến Thành        | Thẩm định giá | 2012 | 165 |
| 14 | CTCP Long Biên                   | Thẩm định giá | 2012 | 440 |
| 15 | Tổng Công ty đường sông Miền Nam | Thẩm định giá | 2012 | 99  |

(Nguồn: Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn)

## 6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2010, 2011 và 6 tháng đầu năm 2012

### 6.1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

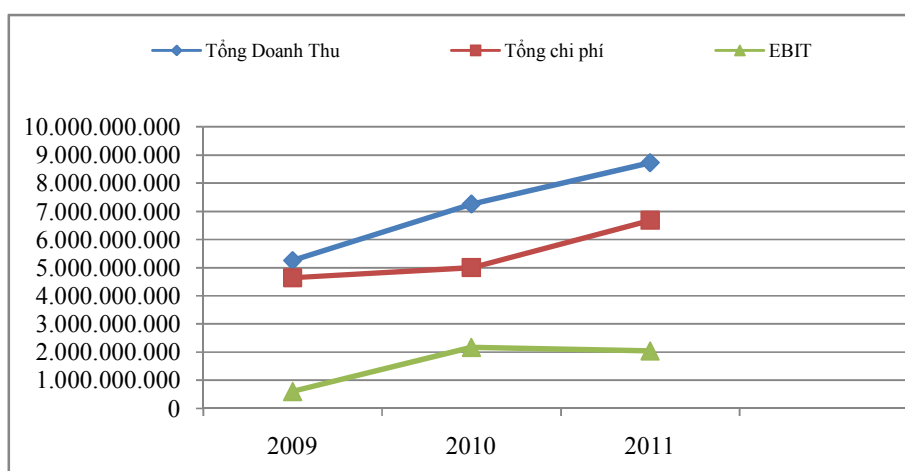
Đơn vị: đồng

| STT | Khoản mục                          | 31/12/2009    | 31/12/2010    | 31/12/2011    | 30/06/2012    |
|-----|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 1   | <b>Tổng tài sản</b>                | 6.093.893.914 | 6.868.511.136 | 7.369.323.800 | 6.414.269.017 |
| 2   | <b>Doanh thu thuần</b>             | 5.009.491.334 | 6.701.096.485 | 8.061.519.756 | 2.226.310.319 |
| 3   | <b>Lợi nhuận từ HĐKD</b>           | 607.063.090   | 2.062.330.555 | 1.985.021.162 | 428.244.946   |
| 4   | <b>Lợi nhuận khác</b>              | 558.561       | 108.341.847   | 59.587.786    | 5.000.000     |
| 5   | <b>Lợi nhuận trước thuế (EBIT)</b> | 607.621.651   | 2.170.672.402 | 2.044.608.948 | 433.244.946   |
| 6   | <b>Lợi nhuận sau thuế</b>          | 501.287.863   | 1.589.198.469 | 1.678.335.639 | 324.933.710   |
| 7   | <b>Tỷ lệ cổ tức/VĐL (%)</b>        | 15%           | 35%           | 35%           | -             |

(Nguồn: Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn)

## Sơ đồ thể hiện doanh thu, chi phí, EBIT qua các năm 2009, 2010 và 2011

Đv: đồng



Doanh thu tăng tương đối tốt qua các năm 2009, 2010, 2011 (doanh thu 2011 tăng 20% so với năm 2010, doanh thu 2010 tăng 34% so với năm 2009). Tuy nhiên EBIT không tăng trưởng tương xứng (EBIT 2011 giảm 5,81% so với năm 2010). Như vậy, công ty đang phải đối mặt với hệ số lợi nhuận biên thu hẹp do mức độ cạnh tranh trong ngành ngày càng tăng. Hệ số lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản và doanh thu thuần, vốn chủ sở hữu ... giảm mạnh trong 6 tháng đầu năm 2012 (EBIT/doanh thu của năm 2011 là 25,36% trong khi của năm 2010 là 32,39%).

### Tổng dư nợ vay

- + Vay và nợ ngắn hạn : Không có
- + Vay và nợ dài hạn : Không có

## 6.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2011:

### a. Thuận lợi

- Hoạt động của Công ty trong năm qua được sự quan tâm hỗ trợ từ phía Hội đồng quản trị, Ban cố vấn trong công tác tìm kiếm, giới thiệu khách hàng tạo điều kiện cho Công ty ký kết nhiều hợp đồng thẩm định có giá trị lớn và mở ra thêm hoạt động mới: hoạt động tư vấn đầu tư tài chính, đào tạo, thu thập thông tin giá đất;
- Đội ngũ nhân viên trong Công ty đang được trẻ hóa với trình độ chuyên môn cao, rất năng động, luôn cập nhật vận dụng linh hoạt các chính sách mới của

Nhà nước và sẵn sàng đáp ứng công việc được giao;

- Công ty luôn quan tâm đến đời sống của người lao động, thực hiện điều chỉnh tăng lương cơ bản theo đúng quy định của Nhà nước và chi trượt giá để đảm bảo đời sống của nhân viên Công ty khi tình hình giá cả lạm phát tăng cao.

#### **b. Khó khăn**

- Chính sách mới của Nhà nước, cụ thể theo Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06/04/2010 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/03/2010 của Chính phủ về việc đấu giá tài sản, quy định doanh nghiệp thẩm định giá không được đồng thời tiến hành bán đấu giá tài sản đã làm hoạt động đấu giá tê liệt kể từ tháng 05/2011 và hạn chế nguồn khách hàng của hoạt động này;
- Kinh tế Việt Nam đang trong tình trạng khủng hoảng chung của nền kinh tế thế giới nên các dự án về bất động sản phải ngừng thực hiện, vì vậy số lượng khách hàng thẩm định giá sắp tới sẽ giảm so với các năm trước;
- Nền kinh tế khủng hoảng nên khách hàng mua tài sản đấu giá cũng rất hạn chế. Đây cũng là lý do một số hợp đồng đấu giá tài sản được ký kết nhưng lại không thực hiện được do không có khách hàng tham gia đấu giá.

### **7. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành**

#### **7.1 Vị thế của Công ty**

Tiền thân là một Công ty thuộc Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh thành lập từ năm 2004 đến nay nên Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn có được lượng khách hàng rất lớn và thường xuyên. Do tích lũy được rất nhiều kinh nghiệm và cho ra đời các sản phẩm đạt chất lượng cao từ nhiều hợp đồng lớn nên Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn vẫn luôn duy trì được vị thế và uy tín đối với khách hàng. Để tiếp tục xây dựng hình ảnh Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn thành một thương hiệu có uy tín, Công ty luôn phấn đấu phát huy những ưu điểm, đồng thời cố gắng khắc phục những hạn chế còn tồn tại để không ngừng nâng cao năng lực, ngày càng hoàn thiện chất lượng sản phẩm của mình.



Với nguồn lực và khả năng cung cấp các dịch vụ chất lượng, hiệu quả, cùng với giá cả cực kỳ cạnh tranh và phong cách phục vụ chuyên nghiệp như hiện nay, Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn hoàn toàn tự tin để cùng đồng hành với Quý khách hàng và cạnh tranh lành mạnh với hơn 79 doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực thẩm định giá.

## 7.2 Triển vọng phát triển của ngành

Bất động sản là một ngành mới nổi nhưng lại là một ngành có triển vọng phát triển rất mạnh. Ở một số nước trên thế giới, như Mỹ, Anh, ngành bất động sản là một trong những động lực quan trọng đối với sự phát triển kinh tế. Ở Việt Nam kinh doanh bất động sản đang trên đà phát triển mở rộng. Do thị trường bất động sản của Việt Nam còn rất sơ khai, chưa bùng nổ như ở nhiều nước khác nên đầu tư vào ngành bất động sản vẫn hứa hẹn rất nhiều tiềm năng phát triển.

Theo các chuyên gia, xu hướng phát triển mở rộng ít nhất kéo dài đến năm 2020, khi Việt Nam cơ bản hoàn thành công nghiệp hóa, đi vào phát triển theo chiều sâu. Theo thống kê trong vòng 10 năm trở lại đây số lượng các doanh nghiệp tham gia vào đầu tư kinh doanh bất động sản không ngừng gia tăng, mỗi năm số lượng này tăng từ 20-50%.

Tuy nhiên, trong bối cảnh hiện nay thị trường bất động sản lại đang gặp phải rất nhiều khó khăn, trong đó huy động vốn là khó khăn nhất. Theo báo cáo của Bộ Xây dựng đưa ra tại hội nghị sơ kết 6 tháng đầu năm và kế hoạch thực hiện 6 tháng cuối năm 2012 cho thấy tình hình thị trường bất động sản 6 tháng đầu năm 2012 tiếp tục gặp khó khăn. Giá bất động sản nhà ở sụt giảm ở tất cả các phân khúc thị trường. Số lượng giao dịch giảm mạnh, thậm chí nhiều dự án không có giao dịch.

Do tình hình kinh tế thế giới cũng như trong nước được dự báo là sẽ tiếp tục khó khăn nên sẽ ảnh hưởng tiêu cực đến sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp xây dựng, bất động sản. Thị trường bất động sản trong thời gian tới được dự báo là sẽ tiếp tục khó khăn, chưa thể sôi động ngay được. Những doanh nghiệp không cân đối được dòng tiền để trả nợ và duy trì sản xuất thì có thể dẫn đến phá sản.

Bên cạnh những khó khăn hiện tại, thị trường bất động sản cũng đã có nhiều dấu





hiệu tích cực hơn vào những tháng cuối năm 2012. Thật vậy, tại Hà Nội và TP.HCM thị trường bất động sản cũng đã có dấu hiệu ấm lên khi các giao dịch nhà dưới 1 tỷ đồng xuất hiện nhiều hơn. Thị trường văn phòng cho thuê, các tòa nhà văn phòng ở trung tâm thành phố có hoạt động tốt với tỷ lệ lấp đầy trên 85% cùng với giá chào thuê cạnh tranh và nhiều chương trình ưu đãi để thu hút khách thuê. Tình hình kinh tế vĩ mô đã có sự chuyển biến tích cực như: động thái hạ trần lãi suất tiền gửi và các lãi suất chính sách khác của Ngân hàng Nhà nước, thị trường chứng khoán có cải thiện nhẹ... Bên cạnh đó, Nhà nước cũng tạo điều kiện bằng việc chấp thuận cho đối tượng là các tổ chức kinh tế tại TPHCM có kết quả sản xuất kinh doanh năm 2011 bị lỗ hoặc lỗ lũy kế đến năm 2012 được gia hạn nộp tiền sử dụng đất từ 6 đến 12 tháng. Đáng kể nhất đó là các ngân hàng hiện nay đang rầm rộ triển khai chương trình hạ lãi suất cho vay mua bất động sản. Với nhận định giá nhà đất và lãi suất đều trên đà giảm trong nhiều tháng qua nên nhu cầu vay mua bất động sản hiện đang tăng nhanh trở lại. Đây cũng là tín hiệu đáng mừng cho ngành bất động sản Việt Nam.

Dựa theo đà phát triển cũng như tín hiệu phục hồi từ thị trường bất động sản nói trên, dịch vụ thẩm định giá cũng đang ngày càng được đông đảo tổ chức, doanh nghiệp sử dụng như một công cụ tài chính phục vụ cho các hoạt động giao dịch về dân sự, kinh tế, tư pháp, tài chính, ngân hàng... Đó là lý do nghề thẩm định giá được xếp vào một trong những nghề có nhu cầu nhân lực cao, nhiều triển vọng hiện nay.

## 8. Chính sách đối với người lao động

### 8.1. Số lượng người lao động trong Công ty

Tính đến thời điểm ngày 30/06/2012, tổng số lao động của Công ty là 24 người.

| Cơ cấu lao động phân chia theo trình độ                  | Số người | Tỷ lệ (%) |
|--|----------|-----------|
| - Đại học và trên đại học                                | 17       | 70,83     |
| - Cao đẳng, trung cấp                                    | 5        | 20,83     |
| - Đã đào tạo qua các trường công nhân kỹ thuật, dạy nghề | 1        | 4,17      |

|                             |           |               |
|-----------------------------|-----------|---------------|
| - Lao động chưa qua đào tạo | 1         | 4,17          |
| <b>Tổng cộng:</b>           | <b>24</b> | <b>100,00</b> |

(Nguồn: Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn)

## 8.2. Chính sách đối với người lao động

### a. Chế độ làm việc

Công ty thực hiện chế độ lao động theo Luật lao động và các quy định của Pháp luật. Thời gian làm việc của cán bộ công nhân viên 8h/ngày, 44h/tuần, từ thứ 2 đến thứ 7 hàng tuần;

Các chế độ chính sách về làm thêm giờ, nghỉ phép, lễ, tết, nghỉ ốm đau thai sản theo qui định của nhà nước.

### b. Chính sách tiền lương, thưởng, trợ cấp, phúc lợi

Công ty tuân thủ nghiêm túc mọi qui định của pháp luật về lao động được bộ Luật Lao động qui định như: ký hợp đồng lao động trực tiếp với người lao động, tuân thủ mọi qui định về nộp thuế thu nhập cá nhân, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế.... Quy chế tiền lương, thưởng của Công ty trên tinh thần đảm bảo công bằng, minh bạch, khuyến khích người lao động gắn bó lâu dài với Công ty, tạo động lực nâng cao chất lượng và tinh thần trách nhiệm trong công việc.

Trong nhiều năm qua, Ban lãnh đạo Công ty luôn quan tâm đến đời sống cũng như công việc của cán bộ công nhân viên thể hiện trong việc từng bước cải thiện tiền lương, điều kiện lao động và bên cạnh đó là việc tổ chức tham quan, nghỉ mát nhằm không ngừng nâng cao đời sống vật chất, tinh thần và sức khỏe cho cán bộ công nhân viên.

## 9. Chính sách cổ tức

Công ty tiến hành trả cổ tức cho cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật; ngay sau khi trả hết số cổ tức đã định, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác đến hạn, Đại hội cổ đông thường niên sẽ quyết định tỷ lệ cổ tức trả cho cổ đông dựa trên đề xuất của Hội đồng Quản trị, kết quả



kinh doanh của năm hoạt động và phương hướng hoạt động kinh doanh của năm tới. Tùy thuộc tình hình hiệu quả kinh doanh cho phép HĐQT có thể ứng trước cổ tức cho cổ đông theo từng thời hạn 6 tháng hoặc cả năm.

Tỷ lệ chia cổ tức cho các cổ đông năm 2009 là 15%; năm 2010 là 35%; năm 2011 là 35%.

## 10. Tình hình hoạt động tài chính

### 10.1. Các chỉ tiêu cơ bản

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

#### a. Trích khấu hao tài sản cố định

*Nguyên tắc ghi nhận nguyên giá:* là toàn bộ chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

*Phương pháp khấu hao:* khấu hao được tính dựa trên nguyên giá của tài sản cố định và theo phương pháp khấu hao đường thẳng. Tỷ lệ khấu hao hàng năm dựa trên mức độ hữu dụng dự tính của tài sản cố định phù hợp với quyết định số 206/2003/QĐ-BTC ban hành vào ngày 12/12/2003 của Bộ Tài chính. Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

| Các nhóm Tài sản cố định          | Số năm khấu hao |
|-----------------------------------|-----------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc          | 05-10 năm       |
| - Máy móc, thiết bị               | 05-07 năm       |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 07-10 năm       |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 03-06 năm       |
| - Phần mềm máy tính               | 03-05 năm       |

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2011 của Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn)

#### b. Mức thu nhập bình quân



| Chỉ tiêu           | Đơn vị           | Năm 2010  | Năm 2011  |
|--------------------|------------------|-----------|-----------|
| Thu nhập bình quân | đồng/người/tháng | 6.200.000 | 6.553.000 |

(Nguồn: Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn)

### c. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty thực hiện đúng các quy định về nợ đến hạn. Công ty luôn thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ đến hạn, hiện tại không có khoản nợ quá hạn.

### d. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện nghiêm túc việc kê khai, thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế và các khoản phải nộp khác theo quy định của Nhà nước.

Tại thời điểm 30/06/2012, Công ty đã hoàn tất công tác quyết toán thuế đến hết năm tài chính 2011.

Đv: đồng

| Các khoản phải nộp theo luật định | Tại ngày 31/12/2010 | Tại ngày 31/12/2011 | Tại ngày 30/06/2012 |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Thuế GTGT                         | 66.870.133          | 115.194.569         | 61.194.007          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp        | 348.317.944         | 366.273.309         | 441.176.695         |
| Thuế thu nhập cá nhân             | 0                   | 23.581.143          | 11.563.642          |
| <b>Cộng</b>                       | <b>415.188.077</b>  | <b>505.049.021</b>  | <b>513.934.344</b>  |

(Nguồn BCTC đã kiểm toán năm 2010, 2011, BCTC quý 2/2012 của Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn)

### e. Trích lập các quỹ

Việc trích lập các Quỹ hàng năm căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh, Điều lệ của Công ty và do ĐHĐCĐ quyết định trên cơ sở tuân thủ các chính sách của Nhà nước.

Lợi nhuận hàng năm của Công ty sau khi nộp thuế theo luật định, lợi nhuận để lại được phân phối theo Pháp luật và Điều lệ Công ty.

Cuối niên khóa tài chính, lợi nhuận thực hiện được phân chia như sau:



- Trích 5% để lập quỹ dự phòng tài chính cho đến mức bằng 10% vốn điều lệ;
- Trích tỷ lệ % cho các quỹ khen thưởng, phúc lợi, phát triển kinh doanh do HĐQT trình ĐHCĐ quyết định căn cứ vào kết quả kinh doanh hàng năm;

Đv: đồng

| Các quỹ                   | Tại ngày 30/06/2012 |
|---------------------------|---------------------|
| Quỹ đầu tư phát triển     | 618.063.156         |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 13.325.168          |
| Quỹ dự phòng tài chính    | 200.000.000         |

(Nguồn : BCTC quý 2/2012 của Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn)

#### f. Tình hình công nợ hiện nay đến thời điểm 30/06/2012

##### ❖ Các khoản phải thu:

Đv: đồng

| STT              | Chỉ tiêu                | 31/12/2010         | 31/12/2011           | 30/06/2012           |
|------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| 1                | Phải thu khách hàng     | 475.040.403        | 1.199.688.552        | 942.684.864          |
| 2                | Trả trước cho người bán | 3.520.000          | 182.000.000          | 331.605.555          |
| 3                | Thuế GTGT được khấu trừ | 0                  | 0                    | -                    |
| 4                | Phải thu nội bộ         | 0                  | 0                    | -                    |
| 5                | Phải thu khác           | 0                  | 12.007.568           | 489.735.186          |
| <b>Tổng cộng</b> |                         | <b>478.560.403</b> | <b>1.393.696.120</b> | <b>1.764.025.605</b> |

(Nguồn BCTC đã kiểm toán năm 2010, 2011 và BCTC quý 2/2012 của Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn)

Công ty không có các khoản phải thu dài hạn, chỉ có các khoản phải thu ngắn hạn.

##### ❖ Các khoản phải trả:

Đv: đồng

| STT       | Chỉ tiêu                 | 31/12/2010           | 31/12/2011           | 30/06/2012           |
|-----------|--------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>I.</b> | <b>Nợ ngắn hạn</b>       | <b>2.966.988.114</b> | <b>2.794.854.526</b> | <b>2.598.424.708</b> |
| 1.        | Vay và nợ ngắn hạn       | -                    | -                    | -                    |
| 2.        | Phải trả cho người bán   | 86.960.000           | 839.343.727          | 186.414.546          |
| 3.        | Người mua trả trước tiền | 803.100.000          | 1.258.174.914        | 1.787.325.884        |



|            |                                      |                      |                      |                      |
|------------|--------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 4.         | Các khoản thuế phải nộp              | 415.188.077          | 505.049.021          | 513.934.344          |
| 5.         | Phải trả cho người lao động          | 472.765.006          | 302.083.000          | 47.835.936           |
| 6.         | Chi phí phải trả                     | 0                    | 0                    | 0                    |
| 7.         | Phải trả, phải nộp khác              | 1.469.633.925        | 80.548.189           | 49.588.830           |
| 8.         | Quỹ khen thưởng, phúc lợi            | -280.658.894         | -190.344.325         | 13.325.168           |
| <b>II.</b> | <b>Nợ dài hạn</b>                    | <b>0</b>             | <b>91.910.230</b>    | <b>127.935.465</b>   |
| 1.         | Dự phòng trợ cấp mất việc            | 0                    | 22.936.182           | 40.378.182           |
| 2.         | Vay và Nợ dài hạn                    | 0                    | 0                    | 0                    |
| 3.         | Dự phòng phải trả dài hạn            | 0                    | 68.974.048           | 87.557.283           |
| 4.         | Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 0                    | 0                    | 0                    |
|            | <b>Tổng cộng</b>                     | <b>2.966.988.114</b> | <b>2.886.764.756</b> | <b>2.726.360.173</b> |

(Nguồn BCTC đã kiểm toán năm 2010, 2011, BCTC quý 2/2012 của Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn)

Công ty không có các khoản phải trả dài hạn, chỉ có các khoản phải trả ngắn hạn.

## 10.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

| Chỉ tiêu  | ĐVT | Năm 2010 | Năm 2011 | 30/06/2012 |
|---|-----|----------|----------|------------|
| <b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>       |     |          |          |            |
| - Hệ số thanh toán ngắn hạn                     | Lần | 1,72     | 2,21     | 2,12       |
| - Hệ số thanh toán nhanh                        | Lần | 1,72     | 2,21     | 2,12       |
| <b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>                |     |          |          |            |
| - Hệ số nợ/ Tổng tài sản:                       | %   | 43,20%   | 39,17%   | 42,50%     |
| - Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu:                     | %   | 76,05%   | 64,40%   | 73,93%     |
| <b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>        |     |          |          |            |
| - Vòng quay hàng tồn kho                        | Lần |          |          |            |
| - Doanh thu thuần/Tổng tài sản (bq)             | Lần | 1,03     | 1,13     | 0,32       |
| <b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>         |     |          |          |            |
| - Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần     | %   | 23,72%   | 20,82%   | 14,60%     |
| - Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản (bq)   | %   | 24,52%   | 23,58%   | 4,71%      |
| - Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (bq) | %   | 42,06%   | 40,04%   | 7,95%      |
| - Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần      | %   | 30,78%   | 24,62%   | 19,24%     |

(Nguồn: Phòng Tư vấn doanh nghiệp và bảo lãnh phát hành BMSC tính toán)



*Phân tích một số chỉ tiêu tài chính trên để thấy chi tiết hơn về tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Sài Gòn:*

### **Về khả năng thanh toán:**

So với năm 2010, khả năng thanh toán của Công ty năm 2011 tăng 0,49% và vẫn duy trì ở mức tốt. Kết quả tính toán hệ số thanh toán ngắn hạn của Công ty vẫn duy trì ở mức trên 1 lần là 1,72 lần năm 2010 và 2,21 lần năm 2011 cho thấy khả năng thanh toán ngắn hạn của Công ty là đảm bảo, an toàn. Hệ số thanh toán nhanh của Công ty bằng với hệ số thanh toán ngắn hạn là do đặc thù Công ty là hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ nên không có hàng tồn kho.

### **Về cơ cấu vốn (đòn bẩy tài chính):**

Hệ số nợ/Tổng tài sản của Công ty bằng 43,20% (năm 2010) và 39,17% (năm 2011), tỷ trọng Nợ/Tổng tài sản có giảm dần, tuy nhiên vẫn chiếm tỷ trọng khá cao (gần 40%). Điều này chứng tỏ Công ty biết tận dụng nợ để đáp ứng kịp thời nguồn tài chính cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Qua các chỉ tiêu về cơ cấu vốn ở trên cho thấy Công ty đang có cơ cấu vốn tương đối an toàn. Cơ cấu vốn này cho ta thấy Công ty khai thác tốt hiệu quả của nguồn vốn chủ sở hữu, tỷ lệ nợ ở mức hợp lý cho thấy rủi ro tài chính của Công ty không lớn.

### **Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động:**

Tổng tài sản nhìn chung tăng từ năm 2009 đến 2011 (năm 2009: 6.093.893.914 đồng; năm 2010: 6.868.511.136 đồng; năm 2011: 7.369.323.800 đồng). Các khoản phải thu lại chiếm tỷ trọng khá nhỏ so với tổng tài sản (năm 2010 chiếm 6,97%, năm 2011 chiếm 18,91%), chứng tỏ doanh nghiệp không bị khách hàng chiếm dụng vốn.

### **Về các tỷ suất sinh lời của Công ty:**

Các tỷ suất sinh lời của Công ty năm 2011 nhìn chung thay đổi không nhiều so với năm 2010, cụ thể như sau:

Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần năm 2011 giảm nhẹ 2,9% so với năm 2010.

Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân năm 2011 là 23,58% giảm không đáng kể so với năm 2010 (ở mức 0,94%).



Hệ số lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu năm 2011 là 40,04% giảm hơn so với năm 2010 (ở mức 2,02%).

Nhìn chung, tình hình hoạt động kinh doanh năm 2010 và năm 2011 khá tốt, công ty có lãi nhiều, lợi nhuận sau thuế chiếm khoảng 40% vốn chủ sở hữu. Riêng 6 tháng đầu năm, kết quả hoạt động của Công ty đang có chiều hướng giảm đáng kể. Nguyên nhân là do Công ty bị ảnh hưởng bởi tình hình kinh tế, chính sách thay đổi theo chiều hướng bất lợi nên Công ty phải ngừng và hủy hàng loạt các hợp đồng dịch vụ.

## 11. Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban giám đốc, Kế toán trưởng

### Danh sách thành viên HĐQT, BGD, BKS và Kế toán trưởng

| STT                      | Họ và tên           | Chức vụ        | Số cp sở hữu cá nhân<br>(cổ phần) | Đại diện phần vốn Nhà nước hoặc của tổ chức khác<br>(cổ phần) | Số CP của người có liên quan<br>(cổ phần) |
|--------------------------|---------------------|----------------|-----------------------------------|---|---|
| <b>Hội đồng quản trị</b> |                     |                |                                   |   |   |
| 1                        | Nguyễn Văn Huynh    | Chủ tịch       | 86.100                            | 0   | 0   |
| 2                        | Nguyễn Thế Phụng    | P. Chủ tịch    | 4.000                             | 0   | 0   |
| 3                        | Nguyễn Văn Trung    | Thành viên     | 0                                 | 80.000  | 0   |
| <b>Ban Giám đốc</b>      |                     |                |                                   |   |   |
| 1                        | Nguyễn Văn Trung    | Giám đốc       |                                   | như trên  |   |
| <b>Ban Kiểm soát</b>     |                     |                |                                   |   |   |
| 1                        | Nguyễn Thanh Long   | Trưởng Ban     | 0                                 | 0   | 0   |
| 2                        | Huỳnh Thị Ngọc Hiệp | Thành viên     | 2.200                             | 0   | 0   |
| 3                        | Võ Văn Phụng        | Thành viên     | 200                               | 0   | 0   |
| <b>Kế toán trưởng</b>    |                     |                |                                   |   |   |
| 1                        | Tăng Thị Trung Định | Kế toán trưởng | 0                                 | 0   | 0   |
| <b>Tổng cộng</b>         |                     |                | <b>92.500</b>                     | <b>80.000</b>   | <b>0</b>                                  |

(Nguồn: Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn)

### 11.1. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị





#### **a. Chủ tịch HĐQT**

- Họ và Tên : **Nguyễn Văn Huynh**
- Giới tính : Nam
- Năm sinh : 1953
- Trình độ chuyên môn : Đại học Ngân hàng
- Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn;
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Thành viên Hội đồng quản trị Ngân hàng Thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt.
- Số cổ phần cá nhân nắm giữ : 86.100 cổ phần
- Số cổ phần đang nắm giữ của người có liên quan: 0 cổ phần

#### **b. Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị**

- Họ và Tên : **Nguyễn Thế Phương**
- Giới tính : Nam
- Năm sinh : 1951
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ
- Chức vụ công tác hiện nay: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn
- Quá trình công tác:
  - . Từ tháng 09/1977 – tháng 07/1998: công tác tại Ban Vật giá TPHCM;
  - . Từ tháng 08/1998 – tháng 09/2004: Trưởng Ban Vật giá Sở tài chính TPHCM;
  - . Từ tháng 10/2004 – tháng 02/2011: Giảng viên – Trưởng khoa Thẩm định giá Trường Đại học tài chính – Marketing;
  - . Từ tháng 4/2009 – đến nay: Phó chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Sài Gòn.



- Số cổ phần cá nhân nắm giữ : 4.000 cổ phần
- Số cổ phần đang nắm giữ của người có liên quan: 0 cổ phần

### **c. Thành viên HĐQT**

- Họ và Tên : **Nguyễn Văn Trung**
- Giới tính : Nam
- Năm sinh : 1969
- Trình độ chuyên môn : Đại học
- Chức vụ công tác hiện nay: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn
- Quá trình công tác:
  - . Từ năm 1988-1990: nhân viên bảo tàng Quân khu 7;
  - . Từ năm 1993 – 07/2002: nhân viên Công ty liên doanh vụ cho thuê văn phòng và nhà ở TECASIN;
  - . Từ tháng 07/2002 – 11/2007: Phó trưởng phòng Tư vấn định giá bất động sản Trung tâm kiểm dịch bản đồ và tư vấn Tài nguyên – Môi trường;
  - . Từ tháng 11/2007 – 09/2009: Phó giám đốc sản giao dịch bất động sản Trung tâm kiểm dịch bản đồ và tư vấn Tài nguyên – Môi trường;
  - . Từ 10/2009 – 07/2010: Giám đốc Công ty cổ phần Tư vấn Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính;
  - . Từ tháng 07/2010 đến nay: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Công ty cổ phần Tư vấn Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Sài Gòn.
- Số cổ phần cá nhân nắm giữ : 80.000 cổ phần
  - . *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần*
  - . *Đại diện phần vốn của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước: 80.000 cổ phần*



- Số cổ phần đang nắm giữ của người có liên quan: 0 cổ phần

## 11.2. Danh sách thành viên Ban kiểm soát

### a. Trưởng Ban kiểm soát

- Họ và Tên : **Nguyễn Thanh Long**
- Giới tính : Nam
- Năm sinh : 1962
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ
- Chức vụ công tác hiện nay: Trưởng ban kiểm soát Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Giảng viên Trường Đại học Phan Thiết
- Quá trình công tác:
  - . Từ 06/1985 – 03/2000: Nhân viên kế toán Công ty thương mại xuất nhập khẩu Thủ Đức;
  - . Từ 03/2000 – 04/2003: Kế toán tổng hợp Công ty cổ phần thương mại xuất nhập khẩu Thủ Đức;
  - . Từ 06/2003 – 04/2006: Kế toán trưởng Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Xương Phát;
  - . Từ 01/2006 – 07/2008: Kế toán trưởng Doanh nghiệp Tư nhân Thương mại Dịch vụ Hữu thành;
  - . Từ 7/2008 – 4/2009: Chuyên viên Thẩm định giá Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn;
  - . Từ 7/2008 – nay: Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn.
- Số cổ phần cá nhân nắm giữ : 0 cổ phần



- Số cổ phần đang nắm giữ của người có liên quan: 0 cổ phần

#### **b. Thành viên Ban kiểm soát**

- Họ và Tên : **Huỳnh Thị Ngọc Hiệp**
- Giới tính : Nữ
- Năm sinh : 1961
- Trình độ chuyên môn: Đại học
- Chức vụ công tác hiện nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Kiểm soát viên Công ty TNHH MTV Dệt may Gia Định
- Quá trình công tác:
  - . Từ năm 1985 – 1995: Chuyên viên - Phòng Kế toán Sở Công nghiệp;
  - . Từ năm 1995 - 2000: Chuyên viên - Cục Quản lý vốn và tài sản Nhà nước tại DN TPHCM;
  - . Từ năm 2000 – 2004: Chi Cục Tài chính doanh nghiệp TPHCM;
  - . Từ năm 2004-2008: Kế toán trưởng - Trung tâm Thẩm định giá và dịch vụ tài chính;
  - . Từ năm 2009 – 10/2010: Trưởng ban kiểm soát – Tổng công ty Dệt may Gia Định;
  - . Từ 10/2010 đến nay: Kiểm soát viên Công ty TNHH MTV Dệt may Gia Định;
  - . Từ năm 2008 – nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn.
- Số cổ phần cá nhân nắm giữ : 2.200 cổ phần
- Số cổ phần đang nắm giữ của người có liên quan: 0 cổ phần

#### **c. Thành viên Ban kiểm soát**



- Họ và Tên : **Võ Văn Phụng**
- Giới tính : Nam
- Năm sinh : 1975
- Trình độ chuyên môn: Đại học
- Chức vụ công tác hiện nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Phó Giám đốc Công ty TNHH Hóa chất và Môi trường Vũ Hoàng.
- Quá trình công tác:
  - . Từ năm 1999-2000: Công ty Vật tư Nông Nghiệp Quảng Nam;
  - . Từ năm 2001-2003: công ty TNHH TM Địa ốc Du lịch Gia Hy;
  - . Từ năm 2004-2007: Trung tâm thẩm định giá và bán đấu giá tài sản (Sở Tài chính TP.HCM);
  - . Từ năm 2008 đến nay: Công ty TNHH Hóa chất và Môi trường Vũ Hoàng.
  - . Từ năm 2008 đến nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn
- Số cổ phần cá nhân nắm giữ : 200 cổ phần
- Số cổ phần đang nắm giữ của người có liên quan: 0 cổ phần

### **11.3. Danh sách Ban Giám đốc, Kế toán trưởng**

#### **a. Giám đốc:**

Ông: **Nguyễn Văn Trung** (đã trình bày tại mục 10.1. Mục c)

#### **b. Kế toán trưởng**

- Họ và Tên : **Tăng Thị Trung Định**
- Giới tính : Nữ



- Năm sinh : 1976
- Trình độ chuyên môn: Đại học
- Chức vụ công tác hiện nay: Kế toán trưởng Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn
- Quá trình công tác:
  - . Từ năm 2001-2003: Công ty xây dựng NAD, DNTN Bao Bì Huỳnh Ngọc, SIVC;
  - . Từ năm 2003-2010: Công ty Hiệp Sinh, Cty Sundia Bình Dương (Hai công ty may thuộc tập đoàn mẹ tại Nhật);
  - . Từ năm 2010 đến nay: Kế toán trưởng Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn.
- Số cổ phần cá nhân nắm giữ : 0 cổ phần
- Số cổ phần đang nắm giữ của người có liên quan: 0 cổ phần

## 12. Tài sản

### 12.1. Giá trị tài sản cố định của Công ty theo BCTC tại ngày 30/06/2012

*Đv: đồng*

| Stt        | Khoản mục                       | Nguyên giá           | Giá trị            | GTCL/NG       |
|------------|---------------------------------|----------------------|--------------------|---------------|
|            |                                 |                      | còn lại            |               |
| <b>I.</b>  | <b>Tài sản cố định hữu hình</b> | <b>2.107.979.216</b> | <b>745.294.519</b> | <b>35,36%</b> |
| 1          | Máy móc thiết bị                | 107.295.593          | 6.035.720          | 5,63%         |
| 2          | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 1.228.096.876        | 673.931.682        | 54,88%        |
| 3          | Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 772.586.747          | 65.327.117         | 8,46%         |
| <b>II.</b> | <b>Tài sản cố định vô hình</b>  | <b>134.694.000</b>   | <b>25.762.364</b>  | <b>19,13%</b> |
| 1          | Phần mềm vi tính                | 134.694.000          | 25.762.364         | 19,13%        |
|            | <b>Cộng</b>                     | <b>2.242.673.216</b> | <b>771.056.883</b> | <b>34,38%</b> |

*(Nguồn: BCTC quý 2/2012 của Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn)*

Hiện nay, Công ty không thuê đất, chỉ thuê nhà làm trụ sở Công ty theo hợp đồng số 171/HĐTĐ-KD ký ngày 01/06/2012 với Công ty Quản lý Kinh doanh nhà TPHCM



với giá thuê nhà là 17.700.000 đồng/tháng, diện tích khuôn viên 110,34m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng 338,32m<sup>2</sup> với thời hạn hợp đồng từ 01/06/2012 đến 31/05/2013.



**BẢNG KÊ DANH MỤC TSCĐ ĐẾN NGÀY 30/06/2012**

Đv: đồng

| STT       | Tên tài sản   | ĐVT | Số lượng | Nguyên giá           | GT còn lại         |
|-----------|---|-----|----------|----------------------|--------------------|
| <b>A</b>  | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN CÓ ĐỊNH</b>  |     |          | <b>2.107.979.216</b> | <b>745.294.519</b> |
| <b>I</b>  | <b>TÀI SẢN PHỤC VỤ QUẢN LÝ</b>  |     |          | <b>377.044.192</b>   | <b>73.265.241</b>  |
| <b>1</b>  | <b>Phòng giám đốc</b>   |     |          | <b>25.496.905</b>    | <b>9.969.566</b>   |
|           | Máy lạnh LG 186 AAM (2HP)   | Cái | 1        | 11.335.000           | 1.260.397          |
|           | Máy vi tính xách tay HP   | Cái | 1        | 14.161.905           | 8.709.169          |
| <b>2</b>  | <b>Phòng kế toán</b>  |     |          | <b>36.924.399</b>    | <b>2.118.660</b>   |
|           | Máy vi tính HP Compaq D330 P4 2.8GHz, 256MB, 40GB, CD, Asus, CDRW, FDD,K,M, 17" | Bộ  | 1        | 13.916.382           |                    |
|           | Máy vi tính VICTOR B, CPU 3.OD, 512Mb, HDD 80Gb, 17"                            | Bộ  | 1        | 10.500.000           | 2.118.660          |
|           | Máy vi tính HP Compaq D330 P4 2.8GHz, 256MB, 40GB, CD, FDD, K,M, 15"            | Bộ  | 1        | 12.508.017           |                    |
| <b>3</b>  | <b>Phòng hành chính</b>   |     |          | <b>175.581.293</b>   | <b>41.675.302</b>  |
|           | Máy vi tính CP Luxury Mainboard, VGA 64Mb, ram 256Mb, 17"                       | Bộ  | 1        | 12.829.498           | 717.742            |
|           | Máy phát điện (0007264)   | Bộ  | 1        | 23.400.000           | 6.035.720          |
|           | Máy photocopy RICOH AFICIO 550RC  | Bộ  | 1        | 65.087.352           | 723.194            |
|           | Máy lạnh LG 186 AAM (2HP)   | Bộ  | 1        | 11.030.005           | 1.226.465          |
|           | Máy vi tính HP Compaq D330 P4 2.8GHz, 256MB, 40GB, CD, FDD, K,M, 15"            | Bộ  | 1        | 12.508.017           |                    |
|           | Tổng đài Panasonic  | HT  | 1        | 50.726.421           | 32.972.181         |
| <b>4</b>  | <b>Phòng Thẩm Định Giá</b>  |     |          | <b>108.249.460</b>   |                    |
|           | Hệ thống mạng nội bộ  | HT  | 1        | 108.249.460          |                    |
| <b>5</b>  | <b>Phòng Hội Đồng Quản Trị</b>  |     |          | <b>10.264.045</b>    | <b>6.500.571</b>   |
|           | Máy lạnh Daikin FTE 25FV1   | Bộ  | 1        | 10.264.045           | 6.500.571          |
| <b>6</b>  | <b>Phòng họp</b>  |     |          | <b>20.528.090</b>    | <b>13.001.142</b>  |
|           | Máy lạnh Daikin FTE 25FV1   | Bộ  | 1        | 10.264.045           | 6.500.571          |
|           | Máy lạnh Daikin FTE 25FV1   | Bộ  | 1        | 10.264.045           | 6.500.571          |
| <b>II</b> | <b>TÀI SẢN PHỤC VỤ SXTT</b>   |     |          | <b>1.730.935.024</b> | <b>672.029.278</b> |
| <b>1</b>  | <b>Phòng Thẩm Định Giá</b>  |     |          | <b>345.707.912</b>   | <b>19.621.238</b>  |





|          |   |    |   |                    |                   |
|----------|---|----|---|--------------------|-------------------|
|          | Máy vi tính HP Compaq D330 P4 2.8GHz, 256MB, 40GB, CD, FDD, K,M, 15"  | Bộ | 1 | 12.508.017         |                   |
|          | Máy vi tính CP Media P4 2.8/Ghg/Ram 256Mb/HDD40 VGB Card/CD-Combo DVD, 17"                                  | Bộ | 1 | 14.577.913         |                   |
|          | Máy vi tính CP Luxury Mainboard, VGA 64Mb, ram 256Mb, 17"   | Bộ | 1 | 12.829.498         | 717.742           |
|          | Máy vi tính CP Luxury Mainboard, VGA 64Mb, ram 256Mb, 17"   | Bộ | 1 | 12.829.498         | 717.742           |
|          | Máy vi tính CP Luxury Mainboard, VGA 64Mb, ram 256Mb, 17"   | Bộ | 1 | 12.829.498         | 717.742           |
|          | Máy vi tính CP Luxury Mainboard, VGA 64Mb, ram 256Mb, 17"   | Bộ | 1 | 12.829.498         | 717.742           |
|          | Máy vi tính CP Enterpriise P4 2.8 Ghg/ram 256Mb/HDD 40Gb/VGA card/CD, 17"                                   | Bộ | 1 | 12.649.089         |                   |
|          | Máy vi tính CP Enterpriise P4 2.8 Ghg/ram 256Mb/HDD 40Gb/VGA card/CD, 17"                                   | Bộ | 1 | 12.649.089         |                   |
|          | Máy vi tính CP Enterpriise P4 2.8 Ghg/ram 256Mb/HDD 40Gb/VGA card/CD, 17"                                   | Bộ | 1 | 12.649.089         |                   |
|          | Máy vi tính HP (CPQ D220 - DG 998 AV - Monitor - UPS, Compaq D330 P4 2.8GHz, 256MB, 40GB, CD, FDD, K,M, 15" | Bộ | 1 | 12.427.800         |                   |
|          | Máy vi tính HP Compaq D330 P4 2.8GHz, 256MB, 40GB, CD, FDD, K,M, 15"  | Bộ | 1 | 12.508.017         |                   |
|          | Máy vi tính xách tay Notebook IBM Thinkpad R50e (PM 256/30G/DVD/CD-TW/COM/14.1XG A 34 AA)                   | Bộ | 1 | 26.999.700         | 854.253           |
|          | Máy in HP laser color 2600  | Bộ | 1 | 12.822.601         | 390.751           |
|          | Máy in HP Deskjet 5100  | Bộ | 1 | 23.776.515         |                   |
|          | Máy photocopy Xerox DC 405  | Bộ | 1 | 97.774.000         |                   |
|          | Máy lạnh LG 186 AAM (2HP)   | Bộ | 1 | 11.200.000         | 1.245.397         |
|          | Máy lạnh LG 186 AAM (2HP)   | Bộ | 1 | 11.320.000         | 1.258.727         |
|          | Máy lạnh Daikin FTE 25FV1   | Bộ | 1 | 10.264.045         | 6.500.571         |
|          | Máy lạnh Daikin FTE 25FV1   | Bộ | 1 | 10.264.045         | 6.500.571         |
| <b>2</b> | <b>Phòng Đầu Giá</b>  |    |   | <b>207.856.657</b> | <b>11.448.539</b> |



|          |  |     |   |                      |                    |
|----------|--|-----|---|----------------------|--------------------|
|          | Máy vi tính HP Compaq D330 P4 2.8GHz, 256MB, 40GB, CD, FDD, K,M, 15"                                 | Bộ  | 1 | 12.508.017           |                    |
|          | Máy vi tính CP Enterpriise P4 2.8 Ghg/ram 256Mb/HDD 40Gb/VGA card/CD, 17"                            | Bộ  | 1 | 12.649.089           |                    |
|          | Máy lạnh LG 186 AAM (2HP)  | Bộ  | 1 | 11.335.000           | 1.260.397          |
|          | Máy camare quay đĩa Sony - DCR-DVD   | Bộ  | 1 | 26.000.700           |                    |
|          | Máy chiếu SONY LCD Data Projector VPL-EX1 và màn hình có chân Top lite TM-180                        | Bộ  | 1 | 57.894.893           |                    |
|          | Máy vi tính xách tay HP Compaq NX5000 Notebook PM 1.5Hz, 256Mb, 40GB, DVD/CD RW, fax moden, SP 15.1" | Bộ  | 1 | 27.172.845           | 859.735            |
|          | Máy vi tính HP Compaq D330 P4 2.8GHz, 256MB, 40GB, CD, FDD, K,M, 15"                                 | Bộ  | 1 | 12.508.017           |                    |
|          | Máy vi tính HP Compaq D330 P4 2.8GHz, 256MB, 40GB, CD, FDD, K,M, 15"                                 | Bộ  | 1 | 12.508.017           |                    |
|          | Máy vi tính HP Compaq D330 P4 2.8GHz, 256MB, 40GB, CD, FDD, K,M, 15"                                 | Bộ  | 1 | 12.508.017           |                    |
|          | Máy vi tính HP Compaq D330 P4 2.8GHz, 256MB, 40GB, CD, FDD, K,M, 15"                                 | Bộ  | 1 | 12.508.017           | 2.827.836          |
|          | Máy lạnh Daikin FTE 25FV1  | Bộ  | 1 | 10.264.045           | 6.500.571          |
| <b>3</b> | <b>Phòng hành chính</b>  |     |   | <b>1.177.370.455</b> | <b>640.959.501</b> |
|          | Xe ô tô TOYOTA (0042239)   | Cái | 1 | 458.085.000          | 127.245.830        |
|          | Xe ô tô TOYOTA INNOVA 8 chỗ  | Cái | 1 | 719.285.455          | 513.713.671        |
| <b>B</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH</b>   |     |   | <b>134.694.000</b>   | <b>25.762.364</b>  |
| 1        | Phần mềm kế toán   | HT  | 1 | 15.000.000           |                    |
| 2        | Phần mềm quản lý thông tin BĐS   | HT  | 1 | 80.394.000           | 11.514.543         |
| 3        | Nâng cấp CT QL TT BĐS  | HT  | 1 | 23.000.000           | 3.833.350          |
| 4        | Website công ty  | HT  | 1 | 16.300.000           | 10.414.471         |



### 13. Kế hoạch kinh doanh năm 2012 - 2016

#### 13.1. Kế hoạch về doanh thu lợi nhuận giai đoạn 2012 – 2016:

Trên cơ sở phân tích và dự báo tình hình phát triển chung kinh tế vẫn còn nhiều khó khăn, Hội đồng quản trị xây dựng kế hoạch kinh doanh cho 5 năm tiếp theo từ năm 2012-2016 như sau:

Đv: triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu                     | Năm 2012 *) |                        | Năm 2013 |                        | Năm 2014 |                        | Năm 2015 |                        | Năm 2016 |                        |
|-----|------------------------------|-------------|------------------------|----------|------------------------|----------|------------------------|----------|------------------------|----------|------------------------|
|     |                              | Giá trị     | (%) +/-<br>so với 2011 | Giá trị  | (%) +/-<br>so với 2012 | Giá trị  | (%) +/-<br>so với 2013 | Giá trị  | (%) +/-<br>so với 2014 | Giá trị  | (%) +/-<br>so với 2015 |
| 1   | Doanh thu thuần              | 6.000       | -25,57%                | 6.000    | 0                      | 6.600    | 10,00%                 | 7.260    | 10,00%                 | 7.986    | 10,00%                 |
| 2   | Lợi nhuận sau thuế           | 525         | -68,72%                | 525      | 0                      | 577,50   | 10,00%                 | 635,25   | 10,00%                 | 698,78   | 10,00%                 |
| 3   | Tỷ suất LNST/Doanh thu thuần | 8,75%       | -12,07%                | 8,75%    | 0                      | 8,75%    | 0                      | 8,75%    | 0                      | 8,75%    | 0                      |
| 4   | LN sau thuế/Vốn điều lệ      | 26,25%      | -57,67%                | 26,25%   | 0                      | 28,88%   | 2,63%                  | 31,76%   | 2,89%                  | 34,94%   | 3,18%                  |
| 5   | Tỷ lệ chia cổ tức            | 10% -15%    |                        | 10% -15% |                        | 10% -15% |                        | 10% -15% |                        | 10% -15% |                        |
| 6   | Vốn điều lệ                  | 2.000       |                        | 2.000    |                        | 2.000    |                        | 2.000    |                        | 2.000    |                        |

(Nguồn: Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn)



Đơn vị Tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO MINH

Mặc dù trong những năm tới, Công ty sẽ gặp không ít khó khăn từ việc ban hành Thông tư mới của Sở Tư pháp ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu, lợi nhuận của Công ty, nhưng Ban điều hành Công ty vẫn cố gắng duy trì mức doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế như đã thực hiện được trong năm 2011. Để thực hiện được điều này, Công ty sẽ áp dụng thêm các biện pháp, kế hoạch sau:

- Giảm tối đa các khoản chi phí có thể;
- Sắp xếp lại nhân sự cho phù hợp với tình hình kinh doanh hiện tại để việc sử dụng lao động đạt hiệu quả kinh tế cao nhất;
- Tăng cường hoạt động giao tế, tìm kiếm khách hàng để ký kết hợp đồng.

#### **14. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức**

Với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần chứng khoán Bảo Minh (BMSC) đã thu thập các thông tin, tiến hành các nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Sài Gòn cũng như xem xét lĩnh vực kinh doanh mà Công ty Tư vấn Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Sài Gòn đang hoạt động, đồng thời dựa trên kết quả kinh doanh của năm vừa qua cũng như các năm trước đó, năng lực của Công ty Tư vấn Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Sài Gòn và mức tăng trưởng dự tính sắp tới của ngành và nền kinh tế; BMSC cho rằng kế hoạch lợi nhuận và cổ tức từ năm 2013-2016 của Công ty Tư vấn Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn là khá phù hợp và khả thi nếu như không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Chúng tôi lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét của chúng tôi được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có tính chọn lọc và dựa trên những lý thuyết về tài chính, chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của số liệu được dự báo. Các nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình đưa ra các quyết định đầu tư.

#### **15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức chào bán:**

Không có



**16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến việc chào bán:**

Không có



## VI. THÔNG TIN VỀ ĐỢT BÁN CỔ PHẦN

### 1. Những thông tin cơ bản về đợt bán cổ phần

- Tên Công ty : Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn
- Tên tiếng Anh: Saigon Appraisal and Financial Service Joint Stock Company
- Tên viết tắt : SAFCO
- Trụ sở : 20 Trần Hưng Đạo, F.7, Q.5, Tp.HCM
- Điện thoại : (08) 3924 6838 Fax: (08) 3924 6839
- Vốn điều lệ : 2.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ phần lưu hành : 200.000 cổ phần
- Loại cổ phần : Cổ phần phổ thông
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số cổ phiếu chào bán: **80.000 cổ phần** (tương đương 40% vốn điều lệ)
- Tổng giá trị chào bán tính theo mệnh giá: 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng)
- Hình thức chào bán: đấu giá công khai
  - + Giá khởi điểm: **22.400 đồng/cổ phiếu**
  - + Đối tượng: nhà đầu tư đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định của Quy chế đấu giá.

### 2. Mục đích của việc chào bán

Mục đích của việc chào bán cổ phần của SCIC tại Công ty nhằm cơ cấu danh mục đầu tư theo chủ trương thoái vốn đầu tư của SCIC tại các doanh nghiệp mà SCIC không cần giữ cổ phần. Việc chào bán cổ phần của SCIC tại Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn chỉ làm thay đổi tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông mà không làm thay đổi mức vốn điều lệ đã đăng ký.

### 3. Địa điểm công bố thông tin

➔ Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn



- Trụ sở : 20 Trần Hưng Đạo Phường 7 Quận 5 TPHCM
- Điện thoại : (84-8) 39246799 Fax: (84-8) 39246839

#### ➤ Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Minh

- Địa điểm : Số 198 Phan Xích Long, P2, quận Phú Nhuận, TP.HCM
- Điện thoại : 08. 73068686 Fax: 08. 3517 0634
- Website : www.bmsc.com.vn

#### ➤ Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước (SCIC)

- Website : <http://www.scic.vn>

### 4. Đăng ký mua cổ phần

#### 4.1. Đối tượng, điều kiện tham gia

##### ➤ Đối tượng tham gia:

Các tổ chức kinh tế, cá nhân Việt Nam và nước ngoài theo quy định tại **Điều 6** Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần (sau đây gọi chung là nhà đầu tư) có đủ điều kiện sau đây được tham dự đấu giá:

- Nhà đầu tư trong nước là cá nhân người Việt Nam, các tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội được thành lập và hoạt động theo luật pháp Việt Nam; Có tư cách pháp nhân (đối với các tổ chức kinh tế); có địa chỉ cụ thể, rõ ràng; Nếu người đại diện pháp nhân thì phải có giấy ủy quyền; Nếu là cá nhân phải có chứng minh thư nhân dân, giấy tờ tùy thân hợp lệ và có đủ năng lực hành vi dân sự.
- Đối với nhà đầu tư nước ngoài: ngoài các quy định như đối với pháp nhân và cá nhân trong nước, phải mở tài khoản tại các tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán đang hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam và tuân thủ pháp luật Việt Nam. Mọi hoạt động liên quan đến mua cổ phần đều phải thông qua tài khoản này.
- Tổ chức bán đấu giá cổ phần, cá nhân thực hiện tư vấn, định giá của Công ty Cổ phần chứng khoán Bảo Minh không được tham gia đấu giá mua cổ phần của



Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn.

- Các tổ chức tài chính trung gian nhận ủy thác đầu tư: Trường hợp các tổ chức tài chính trung gian nhận ủy thác đầu tư của cả nhà đầu tư trong nước và nước ngoài, tổ chức nhận ủy thác đầu tư có trách nhiệm tách biệt rõ số lượng nhà đầu tư, số cổ phần của từng nhà đầu tư trong và ngoài nước đăng ký mua.

#### ➤ *Điều kiện tham gia đấu giá*

Có đơn đăng ký tham gia đấu giá theo đúng mẫu và nộp đơn đăng ký đấu giá đúng thời hạn quy định. Đặt cọc đủ **10%** giá trị cổ phần đăng ký mua tính theo mức giá khởi điểm do Ban đấu giá công bố cùng thời điểm nộp Đơn đăng ký đấu giá.

#### ➤ *Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài*

Theo khoản 1 Điều 13 Nghị định số 102/2010/NĐ-CP ngày 1/10/2010 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật Doanh nghiệp 2005, nhà đầu tư nước ngoài được mua cổ phần với mức không hạn chế tại Công ty cổ phần không phải là Công ty cổ phần đại chúng.

Theo khoản 1 Điều 2 Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam, nhà đầu tư nước ngoài được mua cổ phần với mức hạn chế tối đa 49% tổng số cổ phiếu của Công ty cổ phần đại chúng.

#### **4.2. Thời gian, địa điểm nộp tiền cọc và đơn đăng ký tham gia đấu giá**

##### **Thời gian làm thủ tục đăng ký tham gia đấu giá:**

Nhà đầu tư chỉ được đăng ký và đặt cọc để tham gia đấu giá từ **8h00' ngày 29/10/2012 đến 15h00' ngày 23/11/2012**

**Nộp tiền đặt cọc:** Nhà đầu tư phải nộp tiền đặt cọc bằng 10% giá trị cổ phần đăng ký mua tính theo giá khởi điểm. Tiền đặt cọc nộp bằng đồng Việt Nam bằng hình thức nộp tiền hoặc chuyển khoản vào tài khoản của SCIC

##### **Thông tin nộp tiền hoặc chuyển khoản tiền như sau:**

- o Tên tài khoản: Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước





- Số Tài khoản: 10201-000141311-3
- Tại Ngân Hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh thành phố Hà Nội
- Nội dung: Họ tên/tên tổ chức; Số CMT/ Số ĐKKD (Ngày cấp, nơi cấp); Nộp tiền đặt cọc mua ..... cổ phần Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn

❖ **Địa điểm đăng ký:**

- ✓ Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Sài Gòn

Địa chỉ: 20 Trần Hưng Đạo Phường 7 Quận 5 TPHCM


- ✓ Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Minh

Địa chỉ: 198 Phan Xích Long, P.2, Q.Phú Nhuận, TP.HCM

- ❖ **Nộp đơn đăng ký tham gia đấu giá:** Nhà đầu tư điền đầy đủ thông tin vào đơn đăng ký tham gia đấu giá và nộp tại địa điểm làm thủ tục đăng ký đồng thời phải xuất trình:

 **Đối với cá nhân trong nước:**

- CMND, trường hợp nhận uỷ quyền, phải có giấy uỷ quyền theo quy định của pháp luật hoặc mẫu đính kèm quy chế này.
- Giấy nộp tiền hoặc giấy chuyển tiền đặt cọc;

 **Đối với tổ chức trong nước:**

Ngoài quy định như đối với cá nhân trong nước, tổ chức trong nước còn phải nộp thêm:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc giấy tờ khác tương đương;
- Giấy uỷ quyền cho đại diện thay mặt tổ chức thực hiện thủ tục trừ trường hợp người làm thủ tục là đại diện theo pháp luật của tổ chức;

 **Đối với cá nhân và tổ chức nước ngoài:**

Ngoài các quy định như đối với cá nhân và tổ chức trong nước, cá nhân và tổ chức nước ngoài còn phải xuất trình:

- Hộ chiếu hoặc mã số kinh doanh chứng khoán do Trung tâm lưu ký



chứng khoán Việt Nam cấp

- Giấy xác nhận của Ngân hàng nhà nước về việc mở tài khoản tại một tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán đang hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam.

## **5. Lập và nộp phiếu tham dự đấu giá**

### **5.1. Phiếu tham dự đấu giá hợp lệ:**

- Phiếu do Tổ chức bán đấu giá cấp (Bản chính);
- Có đóng dấu treo của tổ chức bán đấu giá và đảm bảo: điền đầy đủ, rõ ràng các thông tin theo quy định;
- Phiếu không được tẩy xóa hoặc rách nát;
- Giá đặt mua không thấp hơn giá khởi điểm;
- Tổng số cổ phần đặt mua không được vượt mức đăng ký và không thấp hơn mức đăng ký mua tối thiểu theo quy chế này.
- Phiếu tham dự đấu giá phải được bỏ trong phong bì có chữ ký của nhà đầu tư trên mép dán phong bì theo quy định.
- Nếu có sự khác nhau giữa số tiền đặt mua bằng số và số tiền đặt mua bằng chữ thì số tiền đặt mua bằng chữ sẽ được công nhận.

### **5.2. Bỏ phiếu kín đúng thời hạn quy định:**

- **Đối với nhà đầu tư nộp phiếu tham dự đấu giá tại Tổ chức bán đấu giá**  
Phiếu tham dự đấu giá phải được bỏ trong phong bì có chữ ký của Nhà đầu tư trên mép phong bì theo quy định. Ngoài bao thư, nhà đầu tư ghi rõ “Phiếu tham dự đấu giá mua cổ phần của SCIC tại Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn” cùng với Tên và Mã số Nhà đầu tư.

Nhà đầu tư bỏ phiếu kín trực tiếp vào thùng phiếu từ **8h00’ ngày 29/10/2012 đến 16h00’ ngày 26/11/2012** tại:

**Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Minh**

Địa chỉ: 198 Phan Xích Long, P.2, Q.Phú Nhuận,  
TP.HCM



- **Đối với nhà đầu tư nộp phiếu tham dự đấu giá tại địa điểm tổ chức đấu giá**  
Nhà đầu tư bỏ phiếu kín trực tiếp vào thùng phiếu trước **14h30' ngày 27/11/2012** tại:

*Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Sài Gòn*

Địa chỉ: 20 Trần Hưng Đạo Phường 7 Quận 5 TPHCM

- **Đối với nhà đầu tư nộp phiếu tham dự đấu giá bằng thư đảm bảo qua đường bưu điện**

Ngoài bao thư nhà đầu tư ghi rõ “Phiếu tham dự đấu giá mua cổ phần của SCIC tại Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn” cùng với tên và mã số nhà đầu tư và được gửi đến địa chỉ sau:

*Phòng Tư vấn Doanh nghiệp và Bảo lãnh phát hành*

**Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Minh**

Địa chỉ: 198 Phan Xích Long, P.2, Q.Phú Nhuận, TP.HCM

- Phiếu tham dự đấu giá chỉ được chấp nhận khi thư bảo đảm của nhà đầu tư được bưu điện chuyển đến địa chỉ trên trước **16h00' ngày 26/11/2012;**
- Trường hợp phiếu tham dự đấu giá bị rách nát, tẩy xóa: Nhà đầu tư phải yêu cầu Tổ chức bán đấu giá đổi phiếu mới (sau khi đã nộp phiếu cũ) chậm nhất trước 15 phút trước khi kết thúc thời gian bỏ phiếu vào thùng phiếu. Phiếu cũ coi như là không còn giá trị.
- Trường hợp nhà đầu tư mất phiếu: Nhà đầu tư phải làm đơn (theo mẫu quy định) đề nghị Tổ chức bán đấu giá cấp lại phiếu mới và phiếu cũ coi như không còn giá trị chậm nhất trước 15 phút trước khi kết thúc thời gian bỏ phiếu vào thùng phiếu. Phiếu cũ coi như không còn giá trị.

## **6. Địa điểm, thời gian tổ chức đấu giá**

### **6.1. Địa điểm tổ chức đấu giá:**

**Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Sài Gòn**

- Địa chỉ: 20 Trần Hưng Đạo Phường 7 Quận 5 TPHCM



- Điện thoại : (84-8) 39246799

Fax: (84-8) 39246839

## 6.2. Thời gian tổ chức đấu giá:

**Vào lúc 14h00' ngày 27/11/2012**

## 6.3. Thời gian thanh toán tiền mua cổ phần và hoàn trả tiền đặt cọc:

- Căn cứ vào thông báo kết quả đấu giá do Tổ chức bán đấu giá cung cấp, nhà đầu tư trúng giá mua cổ phần có trách nhiệm thanh toán tiền mua cổ phần trong thời hạn **mười (10) ngày làm việc** kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá (từ **ngày 27/11/2012 đến 16h00' ngày 10/12/2012**).

Hình thức thanh toán tiền mua cổ phần: thanh toán bằng đồng Việt Nam theo hình thức nộp tiền hoặc chuyển khoản vào tài khoản của SCIC

### Thông tin nộp tiền hoặc chuyển khoản tiền như sau:

- o Tên tài khoản: Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước
  - o Số Tài khoản: 10201-000141311-3
  - o Tại Ngân Hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh thành phố Hà Nội
  - o Nội dung: Họ tên/tên tổ chức; Số CMT/ Số ĐKKD (Ngày cấp, nơi cấp); Thanh toán tiền mua ..... cổ phần trúng giá Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn
- Đối với các bên tham gia đấu giá có tham dự cuộc đấu giá nhưng không được mua cổ phần thì trong bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày công bố kết quả đấu giá. SCIC có trách nhiệm thanh toán lại tiền đặt cọc cho các đối tượng trên (**từ ngày 27/11/2012 đến 16h00' ngày 05/12/2012**)
  - Đối với các bên tham gia đấu giá được quyền mua cổ phần theo kết quả đấu giá thì khoản tiền đặt cọc được trừ vào tổng số tiền phải trả.



## V. PHỤ LỤC

1. Phụ lục I : Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.
2. Phụ lục II : Quyết định bán phần vốn Nhà nước của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước.
3. Phụ lục III : Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn
4. Phụ lục IV : Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2009, 2010, 2011, BCTC quý 1/2012 và BCTC quý 2/2012

TP.HCM, ngày 25 tháng 10 năm 2012

Đại diện

Công ty cổ phần Thẩm định giá và

Dịch vụ Tài chính Sài Gòn



Đại diện

Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Minh

QUYỀN GIÁM ĐỐC

