

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 5 Tòa nhà số 16 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP.HCM
- Điện thoại: (84-8) 3933 3818 - Fax: (84-8) 3933 3822
- Website : 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

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

➔ **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



MỤC LỤC

	Trang
I. CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	4
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	5
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
III. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	9
IV. CÁC KHÁI NIỆM.....	9
V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY.....	10
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	10
2. Cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý Công ty.....	12
3. Danh sách cổ đông sáng lập và cơ cấu vốn cổ phần của Công ty.....	15
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.....	17
6. Báo cáo kết quả hoạt động năm 2010, 2011, 2012 và 3 tháng đầu năm 2013.....	21
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.....	26
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 2013-2016.....	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
VI. THÔNG TIN VỀ ĐỢT BÁN CỔ PHẦN	45
VII. PHỤ LỤC	52



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 358/QĐ-ĐTKDV ngày 19/08/2013 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 42/2013-BMSC/ĐG ngày 20/08/2013 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 20/08/2013 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.



Đơn vị Tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO MINH

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Năm 2012, tổng sản phẩm quốc nội (GDP) tăng 5,03% so với năm 2011, trong đó GDP quý 1/2012 tăng 4%, quý 2/2012 tăng 4,66%, quý 3/2012 tăng 5,05%, quý 4/2012 tăng 5,44%. Mặc dù, GDP năm 2012 tăng thấp hơn so với năm 2011 (GDP năm 2011 tăng 5,89%) nhưng có xu hướng cải thiện qua từng quý và đây là kết quả đáng khích lệ trong bối cảnh kinh tế thế giới khó khăn, cả nước ưu tiên thực hiện mục tiêu kiềm chế lạm phát ổn định kinh tế vĩ mô. GDP năm 2012 tăng trưởng 5,03% với sự đóng góp dẫn đầu là khu vực dịch vụ tăng 6,42%, đóng góp 2,7 điểm phần trăm; kế tiếp là khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 4,52%, đóng góp 1,89 điểm phần trăm; cuối cùng là khu vực nông lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,72%, đóng góp 0,44 điểm phần trăm vào mức tăng trưởng chung. Xét từng khu vực đóng góp vào GDP thì năm 2012 có sự đổi vị trí giữa khu vực công nghiệp, xây dựng và khu vực dịch vụ so với các năm trước, bởi vì kinh tế khó khăn khiến sức mua của người dân giảm, thị trường tiêu thụ hàng hóa bị thu hẹp, tỷ lệ nợ xấu ngân hàng tăng, hàng tồn kho ở mức cao đã tác động mạnh đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp sản xuất do đó các doanh nghiệp phải thu nhỏ hoạt động sản xuất kinh doanh, dừng hoạt động hoặc giải thể.

Kinh tế Việt Nam năm 2013 vẫn là một năm tiếp tục khó khăn và các yếu tố vĩ mô vẫn còn nhiều rủi ro. Vì thế, không chỉ Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn mà các doanh nghiệp khác trong ngành vẫn sẽ chịu tác động bởi các rủi ro này.

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. Theo đó, để thực hiện Nghị quyết 11/NQ-CP ngày 24/02/2011 của Chính phủ và chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ về tập trung kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, bảo đảm an sinh xã hội, NHNN sẽ tổ chức thực hiện chính sách tiền tệ chủ động, chặt chẽ và thận trọng; tăng cường hoàn thiện thể chế về tiền tệ, tín dụng và ngân hàng nhằm ổn định thị trường tiền tệ, bảo đảm an toàn hệ thống; kiểm soát tốc độ tăng tín dụng dưới 20%, tổng phương tiện thanh toán tăng khoảng 15-16%; lãi suất và tỷ giá ở mức hợp lý, phù hợp với các điều kiện và mục tiêu kinh tế vĩ mô. Trong đó, một trong số các giải pháp được đưa ra là NHNN sẽ trực tiếp chỉ đạo các NHTM điều chỉnh lại kế hoạch kinh doanh về tăng trưởng tín dụng và tài sản có; đăng ký tăng trưởng tín dụng với NHNN trên cơ sở đảm bảo đúng các quy định về tỷ lệ an toàn và tăng trưởng tín dụng dưới 20% của NHNN.

Các NHTM phải giảm đến mức tối đa tín dụng cho lĩnh vực phi sản xuất xuất nông khoảng 15%, nhất là lĩnh vực bất động sản, chứng khoán. Đồng thời, NHNN sẽ điều chỉnh linh hoạt các tỷ lệ trích lập dự phòng rủi ro và các tỷ lệ an toàn khác



nhằm hướng các luồng vốn tín dụng phục vụ cho các hoạt động sản xuất kinh doanh quan trọng và thiết yếu của nền kinh tế.

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 cổ phần 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 cổ phần 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 cổ phần 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 cổ phần 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: 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 cẩn 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
DHĐCĐ	:	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 : thamdinghiasaigon.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 :



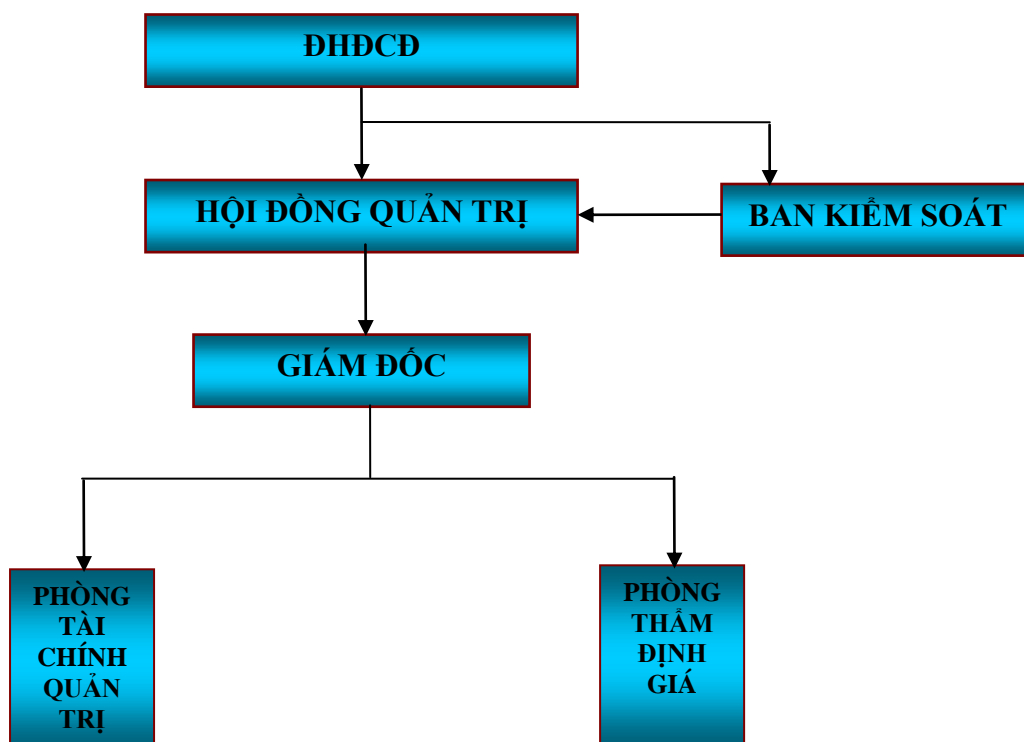
- Vốn điều lệ : 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng)

- 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 ĐHCĐ. 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.

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 Huynh	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%
Tổng cộng			166.100	1.661.000.000	83,05%

(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 31/03/2013

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%
(*) Người đại diện quản lý phần vốn là cá nhân sau:					
	Nguyễn Văn Trung	102/732 Nguyễn Kiệm P.3 Gò Vấp TPHCM			
2	Nguyễn Văn Huynh	129 Nguyễn Chí Thanh, P.9, Q.5	46.100	461.000.000	23,05%
3	Trần Minh Tuấn	9/58 Phạm Văn Hai P.1, Q. Tân Bình	20.000	200.000.000	10,00%



4	Nguyễn Tấn Thành	31/7 Út Tịch P.4 Q. Tân Bình	10.000	100.000.000	5,00%
5	Nguyễn Huỳnh Khánh An	247A/11 Huỳnh Văn Bánh P.12 Phú Nhuận	10.000	100.000.000	5,00%
Tổng cộng			161.000	1.661.000.000	83,05%

(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 31/03/2013:

Stt	Cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Vốn sở hữu (đồng)	Tỷ lệ (%) sở hữu
1.	Trong nước:			
	- 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%
2.	Nước ngoài:	0		0,00%
	Tổng cộng	200.000	2.000.000.000	100,00%

(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



- 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 2012 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 từ 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;

5.2. Doanh thu, lợi nhuận qua các năm 2010, 2011, 2012 và 3 tháng đầu năm 2013:

Đv: đồng

STT	Danh mục	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012	31/03/2013
1	Doanh thu thuần về hoạt động kinh doanh (1)	6.701.096.485	8.061.519.756	5.858.083.987	711.137.224
2	Giá vốn hàng bán (2)	1.752.055.247	2.574.414.156	1.742.533.064	217.159.616
3	<i>Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh (3=1-2)</i>	4.949.041.238	5.487.105.600	4.115.550.923	493.977.608
4	Tỷ lệ Lợi nhuận gộp/Doanh thu thuần (4=3/1)	73,85%	68,07%	70,25%	69,46%

(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	31/12/2011		31/12/2012		31/03/2013	
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
Giá vốn hàng bán	2.574.414.156	31,93	1.742.533.064	29,75%	217.159.616	30,54%
Chi phí tài chính	0	0,00	0	0,00%	0	0,00%
Chi phí bán hàng	1.383.649.488	17,16	1.080.802.164	18,45%	293.634.444	41,29%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.719.976.041	33,74	2.839.023.942	48,46%	400.673.822	56,34%
Tổng cộng	6.678.039.685	82,84	5.662.359.170	96,66%	911.467.882	128,17%

(Nguồn BCTC đã kiểm toán năm 2011, 2012 và BCTC 3 tháng đầu năm 2013 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 31% 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 bao gồm các khoản mục sau đây:

Đv: đồng

STT	Danh mục	31/12/2011		31/12/2012		31/03/2013	
		Giá trị	%/CP QLDN	Giá trị	%/CP QLDN	Giá trị	%/CPQL DN
1	Chi phí nhân viên quản lý	1.529.326.186	56,22%	1.517.137.444	53,44%	221.269.489	55,22%
2	Chi phí vật liệu	4.487.200	0,16%	12.677.909	0,45%		
3	Chi phí đồ dùng, dụng cụ	283.422.845	10,42%	244.165.507	8,60%	10.533.081	2,63%
4	Chi phí khấu hao TSCĐ	73.716.255	2,71%	46.380.286	1,63%	7.645.485	1,91%
5	Thuế, phí, lệ phí	1.500.000	0,06%	1.500.000	0,05%	1.500.000	0,37%
6	Chi phí dịch vụ mua ngoài	331.519.693	12,19%	481.563.184	16,96%	117.404.301	29,30%
7	Chi phí bằng tiền khác	496.003.862	18,24%	535.599.612	18,87%	42.321.466	10,56%
Tổng cộng		2.719.976.041	100%	2.839.023.942	100%	400.673.822	100%

(Nguồn BCTC đã kiểm toán năm 2011, 2012 và BCTC 3 tháng đầu năm 2013 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 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 giấy 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, 2012 và 3 tháng đầu năm 2013

6.1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Đv: đồng

STT	Khoản mục	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012	31/03/2013
1	Tổng tài sản	6.868.511.136	7.369.323.800	6.061.299.716	5.271.027.284
2	Doanh thu thuần	6.701.096.485	8.061.519.756	5.858.083.987	711.137.224
3	Lợi nhuận từ HĐKD	2.062.330.555	1.985.021.162	590.024.492	-135.179.553
4	Lợi nhuận khác	108.341.847	59.587.786	92.063.370	1.390.000
5	Lợi nhuận trước thuế (EBIT)	2.170.672.402	2.044.608.948	682.087.862	-133.789.553



6	Lợi nhuận sau thuế	1.589.198.469	1.678.335.639	545.831.493	-133.789.553
7	Tỷ lệ cổ tức/VĐL (%)	35%	35%	25%	

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

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), nhưng 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.

Đến năm 2012 doanh thu chịu ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế kéo dài nên giảm đáng kể (giảm 27,33%). Năm 2012 hệ số lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản và doanh thu thuần, vốn chủ sở hữu ...giảm mạnh (LNST/doanh thu của năm 2012 là 9,32%, trong khi LNST/doanh thu của năm 2011 là 25,36%, năm 2010 là 32,39%).

Riêng 3 tháng đầu năm 2013, Công ty hoạt động không đem lại hiệu quả, doanh thu thuần chỉ có 711.137.224 đồng, lợi nhuận sau thuế âm 133.789.553 đồng.

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 2012:

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 đi 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. 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 30/06/2013, tổng số lao động của Công ty là 16 người.

Cơ cấu lao động phân chia theo trình độ	Số người	Tỷ lệ (%)
- Đại học và trên đại học	12	75,00
- Cao đẳng, trung cấp	2	12,50
- Đã đào tạo qua các trường công nhân kỹ thuật, dạy nghề	2	12,50
Tổng cộng:	16	100,00

(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% và năm 2012 là 25%.

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 2012 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	Năm 2012
Thu nhập bình quân	đồng/người/tháng	6.200.000	6.553.000	6.900.000

(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 31/12/2012, Công ty đã hoàn tất công tác quyết toán thuế đến hết năm tài chính 2012.

Đv: đồng

Các khoản phải nộp theo luật định	Tại ngày 31/12/2011	Tại ngày 31/12/2012	Tại ngày 31/03/2013
Thuế GTGT	115.194.569	114.482.420	53.025.321
Thuế thu nhập doanh nghiệp	366.273.309	203.127.197	136.256.909
Thuế thu nhập cá nhân	23.581.143	34.222.262	22.030.406
Cộng	505.049.021	351.831.879	211.312.636

(Nguồn BCTC đã kiểm toán năm 2011, 2012 và BCTC 3 tháng đầu năm 2013 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 ĐHĐCĐ quyết định căn cứ vào kết quả kinh doanh hàng năm;

Đv: đồng

Các quỹ	Tại ngày 31/03/2013
Quỹ đầu tư phát triển	618.063.156
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(83.459.850)
Quỹ dự phòng tài chính	200.000.000



(Nguồn : BCTC 3 tháng đầu năm 2013 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 31/03/2013

❖ Các khoản phải thu:

Đv: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2011	31/12/2012	31/03/2013
1	Phải thu khách hàng	1.199.688.552	1.213.958.441	942.095.828
2	Trả trước cho người bán	182.000.000	323.555.555	323.555.555
3	Thuế GTGT được khấu trừ	0	-	-
4	Phải thu nội bộ	0	-	-
5	Phải thu khác	12.007.568	794.190	112.995.046
Tổng cộng		1.393.696.120	1.538.308.186	1.378.646.429

(Nguồn BCTC đã kiểm toán năm 2011, 2012 và BCTC 3 tháng đầu năm 2013 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	31/12/2011	31/12/2012	31/03/2013
I. Nợ ngắn hạn		2.794.854.526	2.328.799.888	1.865.387.181
1.	Vay và nợ ngắn hạn	-	-	-
2.	Phải trả cho người bán	839.343.727	960.000	2.880.000
3.	Người mua trả trước tiền	1.258.174.914	1.604.000.000	1.664.100.000
4.	Các khoản thuế phải nộp	505.049.021	351.831.879	211.312.636
5.	Phải trả cho người lao động	302.083.000	221.950.000	26.480.000
6.	Chi phí phải trả	0	0	0
7.	Phải trả, phải nộp khác	80.548.189	162.620.339	44.074.395
8.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-190.344.325	-12.562.330	-83.459.850
II. Nợ dài hạn		91.910.230	123.693.201	130.623.029
1.	Dự phòng trợ cấp mất việc	22.936.182	0	0
2.	Vay và Nợ dài hạn	0	0	0
3.	Dự phòng phải trả dài hạn	68.974.048	123.693.201	130.623.029
4.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	0	0	0
Tổng cộng		2.886.764.756	2.452.493.089	1.996.010.210



(Nguồn BCTC đã kiểm toán năm 2011, 2012 và BCTC 3 tháng đầu năm 2013 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	31/12/2011	31/12/2012	31/03/2013
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,21	2,30	2,48
- Hệ số thanh toán nhanh	Lần	2,21	2,30	2,48
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
- Hệ số nợ/ Tổng tài sản:	%	39,17%	40,46%	37,87%
- Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu:	%	64,40%	67,96%	60,95%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
- Vòng quay hàng tồn kho	Lần	–	–	–
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản (bq)	Lần	1,13	0,87	0,13
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	20,82%	9,32%	-18,81%
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản (bq)	%	23,58%	8,13%	-2,36%
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (bq)	%	40,04%	13,49%	-3,89%
- Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần	%	24,62%	10,07%	-19,01%

(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 2011, khả năng thanh toán của Công ty năm 2012 tăng 0,09% 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; 2,21 lần năm 2011 và 2,30 lần năm 2012 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); 39,17% (năm 2011) và 40,46% (năm 2012), tỷ trọng Nợ/Tổng tài sản có giảm dần, tuy nhiên vẫn chiếm tỷ trọng khá cao. 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) và giảm tương đối nhiều vào năm 2012 (6.061.299.716 đồng). Các khoản phải thu lại chiếm tỷ trọng không lớn so với tổng tài sản (năm 2010 chiếm 6,97%, năm 2011 chiếm 18,91% và năm 2012 chiếm 25,94%), 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 2012 thay đổi nhiều so với năm 2011, cụ thể như sau:

Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần năm 2012 giảm mạnh 11,50% so với năm 2011; năm 2011 giảm nhẹ 2,9% so với năm 2010.

Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân năm 2012 là 8,13% giảm mạnh so với năm 2011 (ở mức 23,58%); 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 24,52%).

Hệ số lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu năm 2012 là 13,49% giảm mạnh so với năm 2011 (ở mức 40,04%).

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 năm 2012 và 3 tháng đầu năm 2013, 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 (cổ phần)	Đại diện phần vốn Nhà nước hoặc của tổ chức khác (cổ phần)	Số CP của người có liên quan (cổ phần)
Hội đồng quản trị					
1	Trần Minh Tuấn	Chủ tịch	20.000	0	0
2	Nguyễn Văn Huynh	Thành viên	46.100	0	0
3	Nguyễn Văn Trung	Thành viên	0	80.000	0
Ban Giám đốc					
1	Nguyễn Văn Trung	Giám đốc		như trên	
Ban Kiểm soát					
1	Lê Thị Diệu Chi	Trưởng Ban	6.000	0	0
2	Nguyễn Thanh Long	Thành viên	0	0	0
3	Dương Thị Kim Oanh	Thành viên	0	0	0
Kế toán trưởng					
1	Tăng Thị Trung Định	Kế toán trưởng	200	0	0
Tổng cộng			72.300	80.000	0

(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 : **Trần Minh Tuấn**
- Giới tính : Nam
- Năm sinh : 1953
- Trình độ chuyên môn : Đại học Kinh tế TP HCM



- 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;
- Quá trình công tác:
 - . 1993: Giám đốc chi nhánh NHNN Tỉnh Bến Tre;
 - . 1995: Phó Giám đốc chi nhánh NHNN TPHCM;
 - . 1998: Phó Thống Đốc Ngân hàng Nhà nước Việt nam;
 - . 06/2013: nghỉ hưu.
 - . Từ tháng 06/2013 đến nay: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn.

- Số cổ phần cá nhân nắm giữ : 20.000 cổ phần
- Số cổ phần đang nắm giữ của người có liên quan: 0 cổ phần

b. Thành viên Hội đồng quản trị

- 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: Thành viên 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 : 46.100 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 sàn 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 : **Lê Thị Diệu Chi**



- Giới tính : Nữ
- Năm sinh : 1957
- Trình độ chuyên môn: Đại học
- Chức vụ công tác hiện nay: Trưởng ban kiểm soát Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn
- Quá trình công tác:
 - . Từ 1976 – 08/2012: công tác tại Ủy ban Vật giá TPHCM nay là Sở Tài chính TPHCM;
 - . Từ 09/2012: nghỉ hưu.
 - . Từ tháng 06/2013 đến 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 : 6.000 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 : **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 tháng 06/2013 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 : 0 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 : **Dương Thị Kim Oanh**
- Giới tính : Nữ
- Năm sinh : 1977
- Trình độ chuyên môn: 12/12
- 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: nhân viên kế toán Công ty cổ phần Vật tư – Xăng dầu tại TPHCM.
- Quá trình công tác:
 - . Từ năm 1998-2005: nhân viên kế toán Công ty cổ phần Gas Sài Gòn TPHCM;
 - . Từ năm 2005 đến nay: nhân viên kế toán Công ty cổ phần Vật tư – Xăng dầu tại TPHCM.



. Từ 06/2013 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 : 0 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 : 200 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 31/03/2013



Đv: đồng

Stt	Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	GTCL/NG
I.	Tài sản cố định hữu hình	2.118.333.761	609.580.762	28,78%
1	Máy móc thiết bị	107.295.593	4.280.720	3,99%
2	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	1.228.096.876	554.876.928	45,18%
3	Thiết bị, dụng cụ quản lý	782.941.292	50.423.114	6,44%
II.	Tài sản cố định vô hình	134.694.000	8.186.507	6,08%
1	Phần mềm vi tính	134.694.000	8.186.507	6,08%
Cộng		2.253.027.761	617.767.269	

(Nguồn: BCTC 3 tháng đầu năm 2013 đã kiểm toán 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 212/HĐTN-KD ký ngày 01/06/2013 với Công ty Quản lý Kinh doanh nhà TPHCM với giá thuê nhà là 20.500.000 đồng/tháng (giá bao gồm VAT), diện tích khuôn viên 110,34m², diện tích sử dụng 338,32m² với thời hạn hợp đồng từ 01/06/2013 đến 31/12/2015.

BẢNG KÊ DANH MỤC TSCĐ ĐẾN NGÀY 31/03/2103

Đv: đồng

STT	Tên / mã tài sản	ĐVT	Số lượng	Nguyên giá	GT còn lại
A	TỔNG CỘNG TÀI SẢN CỐ ĐỊNH			2.118.333.761	609.580.762
I	TÀI SẢN PHỤC VỤ QUẢN LÝ			377.044.192	52.962.447
1	Phòng giám đốc			25.496.905	7.318.544
	Máy lạnh LG 186 AAM (2HP)	Cái	1	11.335.000	127.180
	Máy vi tính xách tay HP	Cái	1	14.161.905	7.191.364
2	Phòng kế toán			36.924.399	993.318
	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	Bộ	1	10.500.000	993.318



	3.OD, 512Mb, HDD 80Gb, 17"				
	Máy vi tính HP Compaq D330 P4 2.8GHz, 256MB, 40GB, CD, FDD, K,M, 15"	Bộ	1	12.508.017	
3	Phòng hành chính			175.581.293	29.767.681
	Máy vi tính CP Luxury Mainboard, VGA 64Mb, ram 256Mb, 17"	Bộ	1	12.829.498	
	Máy phát điện (0007264)	Bộ	1	23.400.000	4.280.720
	Máy photocopy RICOH AFICIO 550RC	Bộ	1	65.087.352	
	Máy lạnh LG 186 AAM (2HP)	Bộ	1	11.030.005	123.740
	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	25.363.221
4	Phòng Thẩm Định Giá			108.249.460	
	Hệ thống mạng nội bộ	HT	1	108.249.460	
5	Phòng Hội Đồng Quản Trị			10.264.045	4.960.968
	Máy lạnh Daikin FTE 25FV1	Bộ	1	10.264.045	4.960.968
6	Phòng họp			20.528.090	9.921.936
	Máy lạnh Daikin FTE 25FV1	Bộ	1	10.264.045	4.960.968
	Máy lạnh Daikin FTE 25FV1	Bộ	1	10.264.045	4.960.968
II	<u>TÀI SẢN PHỤC VỤ SXTT</u>			1.741.289.569	546.263.770
1	Phòng Thẩm Định Giá			356.062.457	10.174.629
	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	
	Máy vi tính CP Luxury Mainboard, VGA 64Mb, ram 256Mb, 17"	Bộ	1	12.829.498	
	Máy vi tính CP Luxury Mainboard, VGA 64Mb, ram 256Mb, 17"	Bộ	1	12.829.498	
	Máy vi tính CP Luxury Mainboard, VGA 64Mb, ram 256Mb, 17"	Bộ	1	12.829.498	



	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	
	Máy in HP laser color 2600	Bộ	1	12.822.601	
	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	125.680
	Máy lạnh LG 186 AAM (2HP)	Bộ	1	11.320.000	127.013
	Máy lạnh Daikin FTE 25FV1	Bộ	1	10.264.045	4.960.968
	Máy lạnh Daikin FTE 25FV1	Bộ	1	10.264.045	4.960.968
	Máy vi tính xách tay Asus	Bộ	1	10.354.545	
2	Phòng Đấu Giá			207.856.657	6.575.434
	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	127.180
	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,	Bộ	1	27.172.845	

	256Mb, 40GB, DVD/CD RW, fax moden, SP 15.1"				
	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	1.487.286
	Máy lạnh Daikin FTE 25FV1	Bộ	1	10.264.045	4.960.968
3	Phòng hành chính			1.177.370.455	529.513.707
	Xe ô tô TOYOTA (0042239)	Cái	1	458.085.000	92.889.455
	Xe ô tô TOYOTA INNOVA 8 chỗ	Cái	1	719.285.455	436.624.252

B	TỔNG CỘNG TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH			134.694.000	8.186.507
1	Phần mềm kế toán	HT	1	15.000.000	
2	Phần mềm quản lý thông tin BĐS	HT	1	80.394.000	1.463.280
3	Nâng cấp CT QL TT BĐS	HT	1	23.000.000	383.353
4	Website công ty	HT	1	16.300.000	6.339.874

13. Kế hoạch kinh doanh năm 2013 - 2016

13.1. Kế hoạch về doanh thu lợi nhuận giai đoạn 2013 – 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 4 năm tiếp theo từ năm 2013-2016 như sau:

Đv: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2013		Năm 2014		Năm 2015		Năm 2016		Năm 2017	
		Giá trị	(%) +/-	Giá trị	(%) +/-	Giá trị	(%) +/-	Giá trị	(%) +/-	Giá trị	(%) +/-
			so với 2011		so với 2012		so với 2013		so với 2014		so với 2015
1	Doanh thu thuần	5.000	-14,65%	5.250	5%	5.512,5	5%	5.788,125	5%	6.077,5	5%
2	Lợi nhuận sau thuế	412,5	-24,43%	433,125	5%	454,78	5%	477,5	5%	501,4	5%
3	Tỷ suất LNST/Doanh thu thuần	8,25%	-1,07%	8,25%	0	8,25%	0	8,25%	0	8,25%	0
4	LN sau thuế/Vốn điều lệ	20,63%	-0,03%	21,66%	1,03%	22,74%	1,08%	23,88%	1,14%	25,07%	1,19%
5	Tỷ lệ chia cổ tức	15% -20%		15%		15%		15%		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 và năm 2012. 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 phần 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: **24.000 đồng/cổ phần**
 - + 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 đấu giá, điều kiện tổ chức đấu giá

➔ 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 **30%** 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.

➔ **Điều kiện tổ chức đấu giá**

Cuộc đấu giá chỉ được tiến hành khi có ít nhất **hai (02) nhà đầu tư** đủ điều kiện tham dự đấu giá và tổng số lượng cổ phần đăng ký mua lớn hơn hoặc bằng số cổ phần chào bán của SCIC. Nếu không đủ hai điều kiện này thì không tổ chức đấu giá, cuộc đấu giá được coi là không thành. Đồng thời, Tổ chức bán đấu giá thông báo cho nhà đầu tư và SCIC hủy cuộc đấu giá do không đủ điều kiện tiến hành.

➔ **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 23/08/2013 đến 15h00' ngày 20/09/2013**

Nộp tiền đặt cọc: Nhà đầu tư phải nộp tiền đặt cọc bằng 30% 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:

- 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 ủy 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 trước **16h00’ ngày 24/09/2013** 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 **09h30’ ngày 25/09/2013** 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 24/09/2013;**
- 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 09h30' ngày 25/09/2013

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 25/09/2013 đến 16h00' ngày 08/10/2013**).

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:**

- 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); 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 25/09/2013 đến 16h00' ngày 03/10/2013**)



- 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 2011, 2012 và BCTC quý 01/2013.

TP.HCM, ngày 20 tháng 08 năm 2013

Đại diện

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

GIÁM ĐỐC 

NGUYỄN VĂN TRUNG

Đại diện

Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Minh

TỔNG GIÁM ĐỐC 

LÊ THANH TRÍ



Đơn vị Tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO MINH

53