



# CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2023

- Thời gian:** 08 giờ 30 thứ Sáu ngày 26 tháng 04 năm 2024
- Địa điểm:** TRUNG TÂM HỘI NGHỊ GOLD PALACE  
Số 329 Nơ Trang Long, phường 13, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
- Nội dung chương trình:**

STT	Công việc	Thời gian
<b>I</b>	<b>Khai mạc</b>	
1	Tuyên bố lý do, khai mạc và giới thiệu thành phần tham dự	08h30 – 08h45
2	Công bố kết quả kiểm tra tư cách cổ đông	
3	Giới thiệu và thông qua Chủ tọa đoàn, Tổ Thư ký và Tổ kiểm phiếu biểu quyết	
<b>II</b>	<b>Nội dung</b>	
1	Thông qua nội dung Chương trình Đại hội	08h45 – 08h50
2	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024	08h50 – 09h10
3	Báo cáo thẩm định tình hình hoạt động SXKD năm 2023 của Ban Kiểm soát	09h10 – 09h25
4	Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2023	09h25 – 09h35
5	Tờ trình thù lao của HĐQT, BKS; mức trích thưởng cho Ban điều hành và cán bộ quản lý năm 2023 và đề xuất cho năm 2024	09h35 – 09h40
6	Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2023	09h40 – 09h45
7	Nghỉ giải lao	09h45 – 10h00
8	Cổ đông thảo luận và biểu quyết thông qua các nội dung trên	10h00 – 10h30
9	Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội	10h30 – 11h00
<b>III</b>	<b>Bế mạc Đại hội</b>	

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 4 năm 2024

## BÁO CÁO

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023 PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024

#### PHẦN THỨ NHẤT

#### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023

##### I. ĐẶC ĐIỂM TÌNH HÌNH.

Năm 2023 là một năm đầy tự hào đánh dấu chặng đường 40 năm hình thành, xây dựng và phát triển bền vững của Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn. Tuy nhiên đây cũng là một năm đầy biến động đối với các doanh nghiệp Việt Nam, đặc biệt là các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản.

Trong năm 2023, tình hình kinh tế thế giới mặc dù có một số tín hiệu tích cực nhưng về tổng thể vẫn chưa ra khỏi giai đoạn khó khăn. Hoạt động thương mại, tiêu dùng và đầu tư toàn cầu tiếp tục suy giảm kèm theo đó là những rủi ro, thách thức mới về an ninh lương thực, an ninh năng lượng toàn cầu do tác động của một số chính sách hạn chế xuất khẩu, chiến tranh, bất ổn địa chính trị đã khiến sự tăng trưởng kinh tế thế giới chậm lại.

Mặc dù đối mặt với nhiều khó khăn song kinh tế Việt Nam năm 2023 cũng đạt được những kết quả tích cực, đáng ghi nhận với mức tăng trưởng GDP ước tính tăng 5,05% so với năm trước. Tuy nhiên, đối với thị trường bất động sản trong năm 2023 sự lao đao của doanh nghiệp địa ốc là điểm nhấn đầy chú ý, chỉ trong 11 tháng năm 2023 đã có 1.160 doanh nghiệp bất động sản rời bỏ thị trường, thậm chí có doanh nghiệp phải cắt giảm từ 50% đến 75% nhân sự hoặc tạm đóng cửa vì cạn kiệt nguồn vốn, hàng loạt các đại gia bất động sản bị khởi tố, bắt tạm giam và đang bị xét xử do vi phạm pháp luật có liên quan đến ngành bất động sản.



Trong điều kiện kinh tế xã hội nói trên, hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn trong năm 2023 có những thuận lợi và khó khăn sau:

### **1. Thuận lợi:**

- Tổng Công ty Cổ Phần Địa ốc Sài Gòn luôn được đánh giá là doanh nghiệp có uy tín, thương hiệu ngày càng được khẳng định trên thị trường thông qua các dự án đã triển khai tại Thành phố Hồ Chí Minh và các địa phương trên cả nước.
- Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc điều hành là những vị có uy tín, có nhiều kinh nghiệm trong công tác lãnh đạo, quản lý và điều hành doanh nghiệp. Có mối quan hệ rộng và mật thiết với nhiều địa phương, nhiều ngành và nhiều doanh nghiệp.
- Trong năm 2023, nhằm tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy thị trường BĐS phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững. Chính phủ, các bộ ngành và các cơ quan chính quyền địa phương đã chủ trì nhiều hội nghị chuyên đề về bất động sản, NOXH; ban hành 12 văn bản quy phạm pháp luật, cũng như chỉ đạo điều hành các cơ quan chuyên môn nhằm tháo gỡ vướng mắc về pháp lý và khó khăn cho từng nhà đầu tư, từng dự án làm tiền đề để có các chuyển biến tích cực cho thị trường bất động sản năm 2023.
- Việt Nam là quốc gia có nhiều tiềm năng phát triển, được các nhà đầu tư trong và ngoài nước đánh là điểm đến đầu tư hấp dẫn. Theo đó, Chính phủ, các Bộ Ngành, các cấp ở địa phương luôn quyết liệt triển khai và có các chính sách thu hút các doanh nghiệp đầu tư phát triển kinh tế xã hội nói chung và phát triển các dự án hạ tầng, dự án bất động sản nói riêng để tạo động lực phát triển kinh tế xã hội, tạo điều kiện cho doanh nghiệp có thêm cơ hội và thị trường để phát triển.
- Trong năm 2023, Quốc hội đã thông qua Luật đất đai, Luật kinh doanh bất động sản, luật nhà ở, cùng với việc nhiều quy định đã ban hành để tháo gỡ vướng mắc về pháp lý dự án sẽ bắt đầu có hiệu lực vào năm 2024 và đầu năm 2025, theo đó là một loạt các giải pháp, chính sách đồng bộ đã được đưa ra để gỡ các khó khăn, vướng mắc của thị trường bất động sản giúp nhiều doanh nghiệp bất động sản có thời gian để tái

cấu trúc.

- Ngoài ra, lãi suất đã giảm theo chủ trương của Chính phủ để hỗ trợ, tháo gỡ khó khăn giúp người mua tiếp cận các gói vay thuận lợi hơn, giúp kích cầu thị trường để tình hình giao dịch trên thị trường bất động sản được cải thiện.
- Tổng Công ty với dư nợ vay Ngân hàng thấp nên áp lực về lãi vay không lớn.
- Đội ngũ cán bộ nhân viên Tổng Công ty được xây dựng có kiến thức chuyên môn, kinh nghiệm phù hợp, đoàn kết, nhiệt tình, tận tụy với công việc và luôn được quan tâm đào tạo nâng cao năng lực.

## **2. Khó khăn:**

- Năm 2023 tiếp tục là một năm đầy khó khăn và thách thức đối với nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng. Thị trường nhìn chung vẫn trầm lắng, dòng tiền luân chuyển bị hạn chế do không huy động được nguồn vốn trả trước của khách hàng, cũng không huy động được nguồn vốn từ các kênh tài chính quen thuộc như trái phiếu, tín dụng ngân hàng, đặc biệt trong bối cảnh áp lực đáo hạn, trả nợ trái phiếu doanh nghiệp và niềm tin của nhà đầu tư cũng vẫn chưa được khôi phục hoàn toàn.
- Những khó khăn về thủ tục pháp lý mặc dù đã được Chính phủ và các bộ ngành, chính quyền địa phương tích cực tháo gỡ, tuy nhiên trong thực tế nhiều vấn đề phát sinh vẫn chưa có hoặc chưa đầy đủ các hành lang pháp lý điều chỉnh dẫn đến kéo dài thời gian hoàn tất các thủ tục chuẩn bị đầu tư, thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư... đặc biệt là công tác thẩm định giá tiền sử dụng đất để nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính gần như không làm được do nhiều quy định chồng chéo cùng với tình trạng các đơn vị thẩm định giá gần như không hoạt động.
- Khó khăn chung của nền kinh tế và thị trường tài chính dẫn đến việc thu hồi công nợ của các doanh nghiệp và cá nhân đối với Tổng Công ty kéo dài không đúng như kế hoạch.
- Nguồn vốn chủ sở hữu của Tổng Công ty vẫn còn ở mức thấp so với



quy mô hoạt động và số lượng các dự án mà Tổng Công ty đang làm chủ đầu tư đã gây khó khăn trong việc chuẩn bị hồ sơ năng lực để tham gia đấu thầu các dự án tiềm năng sắp tới của Tổng Công ty.

- Công tác tuyển dụng để bổ sung nhân lực luôn được quan tâm thực hiện nhưng đội ngũ cán bộ quản lý cấp cao cũng như chuyên viên giỏi vẫn còn thiếu chưa đáp ứng đủ yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh.

## **II. CÔNG TÁC THỰC HIỆN TRONG NĂM 2023.**

Hội đồng Quản trị - Ban Tổng Giám đốc điều hành trong quá trình lãnh đạo và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty luôn bám sát tình hình, phân tích dự báo các thay đổi của nền kinh tế, những biến động của thị trường và đã đưa ra những chỉ đạo kịp thời, phù hợp để hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty ổn định và tạo tiền đề cho các năm tiếp theo.

Trên cơ sở triển khai thực hiện chủ trương của Hội đồng Quản trị, năm 2023 hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty tập trung vào các công tác trọng tâm sau:

### **II.1 Công tác đầu tư dự án:**

Trong năm 2023, Tổng Công ty và các Công ty thành viên đã và đang quản lý, triển khai thực hiện 13 dự án. Tiêu biểu như sau:

#### **1. Khu nhà ở Văn Lâm – Bình Thuận.**

- Vị trí dự án: xã Hàm Mỹ, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.
- Diện tích khu đất: đã đền bù xong và quản lý 18 ha đất.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 360 tỷ đồng.
- Các công tác đã thực hiện:
  - Làm việc với các Sở ngành, Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Nam và Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận để cập nhật dự án vào quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 và đăng ký dự án vào kế hoạch chương trình phát triển nhà ở của tỉnh Bình Thuận giai đoạn 2021-2025.
  - Liên hệ Sở Kế hoạch và Đầu tư để hoàn chỉnh hồ sơ đăng ký đầu tư dự án theo mục tiêu và ranh dự án theo diện tích đã đền bù.

- Làm việc với các cơ quan chức năng về chỉ tiêu quy hoạch, phương án đầu nối giao thông, cấp thoát nước và điều chỉnh hướng tuyến đường dây 220KVA để hoàn chỉnh hồ sơ thiết kế quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500.

## **2. Khu nhà ở thương mại Saigonres Vũng Tàu.**

- Vị trí dự án: Đường 3 tháng 2, phường 11, Thành phố Vũng Tàu.
- Diện tích khu đất: đã đền bù xong và quản lý 5,6 ha đất.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 340 tỷ đồng.
- Các công tác đã thực hiện: Theo dõi việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho đối tác và phối hợp đơn vị tư vấn điều chỉnh quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000.

## **3. Khu nhà ở Lê Sát – Tân Hương quận Tân Phú.**

- Vị trí dự án: Ngã ba đường Lê Sát và Tân Hương, phường Tân Quý, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh.
- Công ty thực hiện dự án: Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại và Xuất nhập khẩu Đức Nhi.
- Diện tích khu đất: đã đền bù xong và quản lý 7.900 m<sup>2</sup> đất.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.400 tỷ đồng.
- Các công tác đã thực hiện:
  - Nhận bàn giao toàn bộ hồ sơ pháp lý khu đất và tiếp nhận quản lý toàn bộ mặt bằng khu đất.
  - Khảo sát, lập phương án quy hoạch để tính toán phương án kinh doanh.
  - Liên hệ với phường Tân Quý, Ban Bồi thường GPMB và UBND quận Tân Phú để hoàn tất hồ sơ pháp lý khu đất, chủ trương điều chỉnh quy hoạch và chủ trương đầu tư.

## **4. Chung cư cao tầng Mekovi tại Cần Thơ**

- Vị trí dự án: Lý Thái Tổ, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ.
- Hợp tác Đầu tư với Công ty Cổ phần Tập đoàn Mê Kông (Tổng Công ty góp 60%).



- Diện tích khu đất: 9.477,6 m<sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ đã đền bù xong.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 2.078 tỷ đồng.
- Quy mô dự án: 2 block gồm có 2 tầng hầm và 29 tầng nổi có tổng diện tích sàn xây dựng gần 120.000 m<sup>2</sup> với hơn 1.120 căn hộ và trung tâm thương mại dịch vụ.
- Các công tác đã thực hiện:
  - Thành lập công ty dự án.
  - Hoàn tất đăng ký kế hoạch sử dụng đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất.
  - Lựa chọn phương án thiết kế và đang triển khai công tác thiết kế chi tiết.

#### **5. Khu căn hộ - thương mại Phú Định Riverside.**

- Vị trí: 105 Bến Phú Định, phường 16, quận 8, TP. Hồ Chí Minh.
- Chủ đầu tư dự án: Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô thành viên Tổng Công ty.
- Diện tích khu đất: 2.104 m<sup>2</sup>
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 240 tỷ đồng.
- Quy mô dự án: gồm 1 block nhà chung cư cao 17 tầng nổi và 1 tầng hầm, với tổng diện tích sàn lên đến gần 16.000 m<sup>2</sup> và tổng số căn hộ khoảng 170 căn hộ.
- Các công tác đã thực hiện:
  - Hoàn tất cưỡng chế thu hồi phần đất bị lấn chiếm. Thi công xong nền hạ phần mở rộng đường Phú Định (ngay trước dự án).
  - Hoàn tất hồ sơ xin gia hạn chủ trương đầu tư của dự án.
  - Hoàn thành thi công hạng mục cọc khoan nhồi tường chắn đất ranh dự án.
  - Đang lập thủ tục giao đất và đóng tiền sử dụng đất cho nhà nước để thực hiện dự án.

#### **6. Khu đô thị Saigonres Phú Quốc (Bắc Vũng Bàu – Phú Quốc).**

- Vị trí: xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc.

- Chủ đầu tư dự án: Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương.
- Quy mô: Diện tích khu đất thực hiện dự án 30,8 ha đã đền bù xong.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.700 tỷ đồng.
- Tổng Công ty góp vốn với tỷ lệ 43,4 %.
- Các công tác đã thực hiện:
  - Làm việc với Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về ranh dự án điều chỉnh 28ha và đề xuất đầu tư dự án trên Khu đất do Công ty Cổ phần BĐS Thái Bình Dương đang quản lý.
  - Tiếp tục thực hiện rà soát hiện trạng hồ sơ chuyển nhượng, hiện trạng sử dụng đất, đánh giá lại nguồn gốc sử dụng các thửa đất để bổ túc hồ sơ còn thiếu, giải quyết các vướng mắc của các cổ đông.

## **7. Khu đô thị sinh thái Việt Xanh – Hòa Bình.**

- Vị trí dự án: Xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.
- Chủ đầu tư dự án: Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình.
- Quy mô dự án: Diện tích khu đất thực hiện dự án 49ha.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.300 tỷ đồng.
- Các công tác đã thực hiện:
  - Hoàn tất ký kết phụ lục hợp đồng gia hạn chủ trương đầu tư với Ủy ban nhân dân tỉnh.
  - Đã đền bù xong 27 ha tiếp tục phối hợp Trung tâm Phát triển Quỹ đất triển khai thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại của giai đoạn 1 là 15/42ha.
  - Phối hợp cùng đơn vị tư vấn khảo sát điều kiện đấu nối giao thông, cấp thoát nước, đánh giá tác động môi trường, khoan thăm dò khảo sát địa chất...
  - Hoàn chỉnh hồ sơ thiết kế cơ sở.

## **8. Dự án Khu dân cư xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai.**

- Vị trí : xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (Trung tâm thành phố mới Nhơn Trạch), tỉnh Đồng Nai.
- Chủ đầu tư dự án: BCC (Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch



- Ree Land).
- Diện tích khu đất: 8ha đã đền bù quản lý 6,75 ha đất.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 500 tỷ đồng.
- Các công tác đã thực hiện:
  - Tiếp tục thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.
  - Liên hệ với các Sở ngành địa phương để đôn đốc, phối hợp xử lý hồ sơ gia hạn tiến độ thực hiện dự án và chấp thuận chuyển đổi 20% quỹ đất Nhà ở xã hội sang diện tích sàn chung cư cao tầng. Công tác chuyển đổi hình thức thực hiện nghĩa vụ về Nhà ở xã hội sẽ tiếp tục sau khi hoàn tất gia hạn tiến độ.
  - Đang triển khai thực hiện hồ sơ thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật và góp ý thiết kế mẫu nhà thấp tầng.
  - Hoàn thành công tác khoan khảo sát địa chất dự án.

## 9. Dự án Khu nhà ở Sài Gòn An Phú.

- Vị trí : Đường Tân Phước Khánh 09, P. Tân Phước Khánh, TX. Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương.
- Chủ đầu tư dự án: Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn.
- Diện tích khu đất: 1,03ha.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 80 tỷ đồng.
- Các công tác đã thực hiện: Hoàn tất việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất một phần đất phi nông nghiệp thành đất ở đô thị và lập hồ sơ xin chủ trương đầu tư dự án theo quy định.

Ngoài những dự án nêu trên, Tổng Công ty đang triển khai thực hiện công tác hỗ trợ bồi thường giải phóng mặt bằng để lập hồ sơ thực hiện dự án trồng rừng, dự án khu dân cư tại huyện Tiên Yên tỉnh Quảng Ninh. Lập hồ sơ để tham gia đấu thầu chọn chủ đầu tư các dự án tại tỉnh Thái Nguyên.

## II.2 Công tác tài chính, kinh doanh:

- Trong năm 2023, Tổng Công ty thực hiện chi trả cổ tức năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông với tỷ lệ **10%** bằng tiền mặt, tương đương 60 tỷ đồng cho các cổ đông.
- Đôn đốc thu hồi công nợ. Làm việc với các tổ chức tín dụng để tìm kiếm nguồn vốn, đơn vị tư vấn về phát hành trái phiếu dự án, cổ phiếu tăng vốn

điều lệ...để chuẩn bị cho nguồn tài chính phục vụ cho công tác đầu tư.

- Tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc chuyển nhượng Cụm dự án của Tổng Công ty tại Phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức cho đối tác theo chủ trương của Hội đồng quản trị Tổng Công ty.
- Thực hiện việc bán các căn hộ, các khu đất và cho thuê khu thương mại dịch vụ còn lại tại các dự án có pháp lý và đủ điều kiện chuyển nhượng.
- Làm việc với các Sở ngành liên quan về việc đóng tiền sử dụng đất tại các dự án đã thực hiện như Saigonres Plaza; Chung cư An Bình. Hoàn thiện các thủ tục pháp lý để tiến hành cấp Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở cho khách hàng tại dự án Saigonres Plaza, dự án An Bình, dự án An Phú Đông Quận 12 nhằm thực hiện trách nhiệm với khách hàng và thu hồi số tiền còn lại theo Hợp đồng đã ký.

### **II.3 Công tác Xây lắp – Sản xuất vật liệu xây dựng:**

- Thực hiện xong công tác bảo hành cho dự án Saigonres Plaza và sửa chữa định kỳ và theo đề nghị của khách hàng tại dự án An Phú Đông Quận 12 và các dự án khác của Tổng Công ty đã đưa vào sử dụng.
- Thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật đối với dự án đã được cấp phép thi công.
- Thi công xây lắp, sản xuất và lắp đặt nội thất các công trình trúng thầu xây dựng.

### **II.4 Các công tác khác:**

#### **1. Công tác tổ chức, nhân sự:**

Trong năm 2023, để tiếp tục mở rộng đầu tư tại các tỉnh phía Bắc, Tổng Công ty đã thành lập Ban Quản lý Dự án Phía Bắc để thống nhất việc theo dõi, quản lý và trực tiếp tham gia vào các dự án Tổng Công ty tại các tỉnh phía Bắc.

Đồng thời, Tổng Công ty vẫn liên tục tuyển dụng theo kế hoạch đã được thông qua những cán bộ mới có chuyên môn cao để bổ sung vào các vị trí cần thiết hoặc đang thiếu để nâng cao năng lực, hiệu quả sản xuất kinh doanh đáp ứng hoạt động sản xuất kinh doanh ngày càng lớn, mở rộng ra nhiều thị trường và nhiều lĩnh vực khác nhau.



## **2. Công tác đào tạo:**

Công tác đào tạo cán bộ đặc biệt là cán bộ quản lý luôn được Tổng Công ty quan tâm chú trọng. Hàng năm đều xây dựng và thực hiện kế hoạch đào tạo trong toàn Tổng Công ty và các Công ty thành viên.

Trong năm 2023, Tổng Công ty tổ chức chương trình đào tạo “Nâng cao năng lực quản trị dành cho Cán bộ quản lý” giúp cho CBQL cập nhật các kiến thức mới và nắm bắt phát triển kỹ năng quản lý hiệu quả, nâng cao hiệu suất làm việc cao nhất.

Ngoài ra, Tổng Công ty luôn có những chính sách hỗ trợ về tài chính và thời gian để khuyến khích cán bộ nhân viên tham gia các khóa học, chương trình học bên ngoài để nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ để phục vụ cho công việc và công tác của Tổng Công ty. Từ đó, hoàn thành tốt nhiệm vụ công tác được phân công góp phần hoàn thành các kế hoạch đã được Chủ tịch HĐQT, Ban Tổng Giám đốc đề ra và ngày càng phát triển hơn nữa trong thời gian tới.

## **3. Ứng dụng chuyển đổi số:**

Từ Quý 1/2023, phần mềm 1Office được đưa vào thử nghiệm tại Tổng Công ty, từng bước áp dụng chuyển đổi số, tiến hành số hóa các hoạt động của doanh nghiệp. Từ đó dễ dàng, chuyên nghiệp hơn trong công tác SXKD cũng như công tác quản lý, điều hành hoạt động của Tổng Công ty.

## **4. Công tác chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động.**

Năm 2023, trong khi các doanh nghiệp cùng ngành đang gặp rất nhiều khó khăn thì Tổng Công ty đảm bảo đầy đủ các chế độ lương, thưởng và phúc lợi với toàn thể CBNV. Ngoài ra, công tác chăm lo đời sống vật chất, tinh thần của người lao động luôn được quan tâm và thực hiện tốt những cam kết trong thỏa ước lao động tập thể như:

- Đảm bảo việc làm cho người lao động, trả lương đúng quy định, không để xảy ra tình trạng nợ lương, chậm lương;
- Tổ chức các chuyến tham quan du lịch, học tập trong và ngoài nước để bổ sung thêm kiến thức cho cán bộ nhân viên như: Chuyến công tác kết hợp tham quan học tập của Cán bộ quản lý tại Hoa Kỳ; Chuyến du lịch với hành trình ‘Hướng Hải Tìm Sơn’ đến Nha Trang – Đà Lạt giúp toàn thể CBNV gắn kết và thấu hiểu, góp phần thắt chặt thêm tình đoàn kết, tình đồng nghiệp; Tổ chức các hoạt động thể dục thể thao vui chơi

bổ ích, lành mạnh như “Giải bóng đá Cúp tứ hùng Saigonres Group 2023”; Tham gia Hội thi thời trang công nhân – viên chức người lao động do quận đoàn Bình Thạnh tổ chức...

- Tổ chức khám sức khỏe định kỳ; Các chương trình Chăm lo cho các cháu thiếu nhi 1/6 và rằm Trung thu; khen thưởng cho con CBNV có thành tích học tập tốt; tổ chức và tặng quà cho chị em nhân ngày 8/3, ngày 20/10 với Hành trình về nguồn “Đồng khởi Bến Tre”; Điều chỉnh mức lương cao hơn cho một số CBNV có thành tích công tác tốt, lương tháng 13, thưởng tết và phát thưởng cho những tập thể, cá nhân hoàn thành tốt nhiệm vụ; Chi hiếu, hỉ và thăm hỏi ốm đau...

### **III. HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN:**

Hội đồng Quản trị - Ban Tổng Giám đốc luôn quan tâm theo dõi, hỗ trợ cho Hội đồng quản trị, Hội đồng thành viên, Ban Giám đốc các Công ty thành viên – liên kết trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Công tác kiểm tra giám sát cũng được chú trọng. Trong năm 2023, các Công ty thành viên, liên doanh liên kết ngoài các hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên, hầu hết đã tập trung cho công tác hoàn thành các thủ tục chuẩn bị đầu tư, đền bù giải phóng mặt bằng của các dự mà do từng Công ty làm chủ đầu tư để sớm đủ điều kiện triển khai thực hiện dự án, cụ thể như sau:

#### **1. Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô**

- Vốn điều lệ: 60.000.000.000 đồng. Vốn góp của Tổng Công ty chiếm tỷ lệ 100%.
- Là chủ đầu tư của dự án: Khu căn hộ - thương mại Phú Định Riverside.

#### **2. Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn**

- Vốn điều lệ: 60.000.000.000 đồng. Vốn góp của Tổng Công ty chiếm tỷ lệ 100%.
- Là chủ đầu tư dự án: Khu nhà ở Sài Gòn An Phú.

#### **3. Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị**

- Vốn điều lệ: 2.000.000.000 đồng. Vốn góp của Tổng Công ty chiếm tỷ lệ 49,7%.
- Trong năm 2023, Công ty Đô Thị hầu hết đảm nhận công việc tư vấn



- thiết kế và quản lý thi công đối với các dự án của Tổng Công ty, Công ty thành viên và các đối tác, với đội ngũ Kiến trúc sư, kỹ sư xây dựng dày dặn kinh nghiệm, năng động, có trình độ chuyên môn cao luôn chú trọng nghiên cứu ứng dụng khoa học kỹ thuật, công nghệ và vật liệu mới trong công tác tư vấn thiết kế xây dựng.

#### **4. Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch**

- Vốn điều lệ: 50.000.000.000 đồng. Vốn góp của Tổng Công ty chiếm tỷ lệ 83%.
- Là chủ đầu tư 02 dự án:
  - + Dự án BCC – Nhơn Trạch, Đồng Nai (hợp tác 49%).
  - + Dự án Khu dân cư Huyện Nhơn Trạch.

#### **5. Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hùng Vương**

- Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng. Vốn góp của Tổng Công ty chiếm tỷ lệ 70%.
- Trong năm 2023, với tôn chỉ hoạt động “Kiến tạo niềm tin an cư” Công ty Hùng Vương là đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành chung cư, tòa nhà, căn hộ tại dự án Chung cư Saigonres Plaza, Chung cư nhà ở xã hội An Phú Đông. Ngoài ra, Công ty còn đảm nhận công tác quản lý và khai thác các dự án và mặt bằng của Tổng Công ty và các Công ty Thành viên.

#### **6. Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh và Xây dựng nhà Gia Định**

- Vốn điều lệ: 25.000.000.000 đồng. Vốn góp của Tổng Công ty chiếm tỷ lệ 70%.
- Trong năm 2023, Với phương châm hoạt động “An toàn - Chất lượng - Tiến độ - Hiệu quả” Công ty Gia Định hoạt động trong lĩnh vực thi công xây dựng nhà ở, nhà cao tầng, hạ tầng kỹ thuật... Song song với các sản phẩm xây dựng, Công ty tiếp tục củng cố và mở rộng quy mô với các sản phẩm nội thất gia đình, nội thất văn phòng, cửa gỗ, cửa thép, cửa nhựa lõi thép và các sản phẩm gỗ công nghiệp, nhôm kính mang thương hiệu GFURNITURE.

#### **7. Công ty CP Tin học SmartWay.**

- Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng. Vốn góp của Tổng Công ty chiếm

tỷ lệ 93%.

- Trong năm 2023, với sứ mệnh tạo ra mạng lưới vận chuyển thông minh, linh hoạt và tối ưu chi phí cùng đội ngũ nhân sự giàu kinh nghiệm, Công ty SmartWay đã nghiên cứu và cho ra đời những sản phẩm công nghệ trong hệ sinh thái Emover, được cải tiến nâng cấp với việc tích hợp định vị toàn cầu What3words giúp hoàn thiện và mang lại giải pháp tối ưu để giải quyết các tồn tại trong lĩnh vực Logistics, đặt biệt phát triển phần mềm trong các lĩnh vực về công nghệ và quản trị.

#### **8. Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh BĐS Thái Bình Dương.**

- Vốn điều lệ: 350.000.000.000 đồng. Vốn góp của Tổng Công ty chiếm tỷ lệ 43,4%.
- Là chủ đầu tư dự án: Dự án Khu đô thị Saigonres - Phú Quốc

#### **9. Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình**

- Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng. Vốn góp của Tổng Công ty chiếm tỷ lệ 100%.
- Là chủ đầu tư dự án: Khu đô thị sinh thái Việt Xanh Hòa Bình.

### **IV. KẾT QUẢ SXKD HỢP NHẤT CỦA TỔNG CÔNG TY NĂM 2023:**

- Tổng mức đầu tư: **482.5** tỷ đồng.
- Doanh thu: **200** tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất thuộc của Tổng Công ty: **103** tỷ đồng.

Mặc dù đã cố gắng và cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch do Hội đồng Quản trị Tổng Công ty đề ra đảm bảo được quyền lợi của các nhà đầu tư, các cổ đông và đảm bảo công ăn việc làm cho người lao động. Tuy nhiên, trong năm 2024 Ban Tổng Giám đốc điều hành nhận thấy vẫn còn một số tồn tại khắc phục:

- Công tác xây dựng và điều hành kế hoạch cần linh hoạt hơn, bám sát tình hình của thị trường, có các giải pháp để kịp thời điều hành hoạt động đầu tư kinh doanh đúng tiến độ.



- Vốn chủ sở hữu của Tổng Công ty hiện nay không đáp ứng được quy mô hoạt động, số lượng dự án và năng lực thực tế mà Tổng Công ty đang có. Do đó nhất thiết phải có phương án tăng vốn chủ sở hữu để tham gia đấu thầu chọn chủ đầu tư.
- Nhân sự quản lý cấp cao của Tổng Công ty còn thiếu, chưa đáp ứng được quy mô hoạt động của Tổng Công ty. Do đó, cần phải đẩy mạnh việc tuyển chọn cán bộ quản lý cấp cao để bổ sung lực lượng cán bộ quản lý của Tổng Công ty.

## PHẦN THỨ HAI

### HƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 2024

Năm 2024, tình hình kinh tế thế giới dự báo còn tiếp tục diễn biến phức tạp, tăng trưởng kinh tế, thương mại, đầu tư có xu hướng chậm lại do ảnh hưởng của chiến tranh. Trong bối cảnh đó, nền kinh tế Việt Nam được dự báo còn nhiều khó khăn song có những điểm sáng tích cực trong giai đoạn hồi phục kinh tế thế giới "ấm dần" từ những tháng cuối năm 2023, lạm phát được kiểm soát dưới mức dự báo. Qua đó cho thấy sức mạnh nội tại của nền kinh tế Việt Nam và minh chứng mức độ thành công trong công tác điều hành của Chính phủ đã giữ vững ổn định nền kinh tế vĩ mô, tạo động lực thúc đẩy nền kinh tế Việt Nam phát triển với mục tiêu tăng trưởng kinh tế 6-6,5% trong năm 2024.

Đối với thị trường bất động sản, theo các chuyên gia dự đoán sẽ khởi sắc hơn từ nửa cuối năm 2024 nhờ các yếu tố như: việc tháo gỡ các vướng mắc về pháp lý, khó khăn của các dự án đang được các cấp chính quyền đẩy mạnh giải quyết, các Luật lớn liên quan đến ngành bất động sản như Luật đất đai; Luật Kinh doanh Bất động sản; Luật nhà ở đã được thông qua và sớm có hiệu lực, sự phát triển của cơ sở hạ tầng của địa phương cũng như các dự án trọng điểm quốc gia như cao tốc Bắc Nam, sân bay Long Thành... đã hỗ trợ cho sự phục hồi của thị trường bất động sản cùng

với đó là mặt bằng lãi suất giảm và các chính sách ưu đãi cho vay của ngân hàng với người mua nhà đã giúp nhu cầu sở hữu bất động sản được cải thiện và tăng tính thanh khoản của thị trường.

Nhìn chung thị trường bất động sản trong năm 2024 có khả năng dần phục hồi sẽ là tiền đề cho chu kỳ phát triển mới của thị trường bất động sản vốn được coi là xương sống của cả nền kinh tế.

Với nhận định trên đây, cùng với tầm nhìn và những bước chuẩn bị để đón đầu chu kỳ phát triển tiếp theo của thị trường bất động sản trong những năm sắp tới. Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc điều hành Tổng Công ty sẽ đưa ra các phương án đầu tư, kinh doanh, các giải pháp về tài chính, quản trị rủi ro để tận dụng và nắm bắt cơ hội trong chu kỳ này. Theo hướng tích cực đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án đã đủ điều kiện, chuẩn bị đầy đủ hồ sơ để tham gia đấu thầu chọn chủ đầu tư các dự án đạt kết quả tốt. Đồng thời, Tổng Công ty sẽ tiếp tục tìm kiếm dự án đầu tư tại các tỉnh, thành phố có triển vọng, tiềm năng phát triển thị trường Bất động sản mạnh thông qua các hình thức đầu tư trực tiếp, M&A, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư...

Căn cứ vào quá trình phát triển, năng lực thực tại của Tổng Công ty cũng như căn cứ vào tính khả thi và tiến độ thực hiện dự án, cùng với việc đặt lợi ích của cổ đông lên hàng đầu. Hội đồng Quản trị đã đặt mục tiêu và giao Ban Tổng Giám đốc điều hành phấn đấu đạt kế hoạch đầu tư kinh doanh hết sức tích cực của năm 2024 với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

- Tổng giá trị đầu tư: 1.645 tỷ đồng.
- Doanh thu: 628 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 190 tỷ đồng

Hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 phấn đấu đạt các chỉ tiêu như trên với các nhiệm vụ cụ thể:

## **I. Công tác đầu tư, quản lý thực hiện dự án.**

- Trong năm 2024, Tổng Công ty đặc biệt chú trọng đến việc hoàn thiện các hồ sơ pháp lý của các Dự án đang xin chủ trương đầu tư và đang điều chỉnh quy mô, chỉ tiêu của dự án.
- Cùng với đó, tiếp tục công tác thương lượng với các tổ chức, hộ dân để hỗ trợ đền bù, giải phóng mặt bằng các phần diện tích còn lại trong ranh các Dự án mà Tổng Công ty đang quản lý và sắp thực hiện. Ngoài



ra, Tổng Công ty còn chuẩn bị tốt những nguồn lực tài chính đảm bảo các Dự án được triển khai đúng tiến độ.

- Củng cố, hoàn chỉnh hồ sơ năng lực, thực hiện tốt việc chuẩn bị các hồ sơ dự thầu, theo đúng quy định để Tổng Công ty tham gia đấu thầu chọn chủ đầu tư của các dự án tại các địa phương trên cả nước theo kế hoạch đã được chấp thuận.
- Đối với các Dự án đã hoàn chỉnh thủ tục và chuẩn bị triển khai xây dựng xây lắp hạ tầng, công trình... Tổng Công ty cùng với đối tác luôn quan tâm các công tác chuẩn bị thi công gồm những biện pháp về tổ chức, giám sát, phối hợp thi công, công tác chuẩn bị bên trong và bên ngoài công trình. Qua đó, luôn đảm bảo đúng thiết kế, tiến độ xây dựng và an toàn cho người lao động.
- Đảm bảo việc sử dụng nguồn vốn có trọng tâm, không dàn trải, đúng kế hoạch và có hiệu quả đáp ứng được yêu cầu đầu tư của các dự án.

## **II. Công tác tài chính – kinh doanh.**

- Tiếp tục làm việc với Ngân hàng, tổ chức tín dụng để hoàn thiện cơ bản phương án phát hành trái phiếu và tìm kiếm nguồn vốn để phục vụ cho công tác đầu tư.
- Triển khai kinh doanh các khu đất không thực hiện dự án và các sản phẩm còn lại của các dự án để thu hồi nguồn vốn phục vụ cho công tác đầu tư.
- Tích cực đôn đốc thu hồi công nợ của các đối tác.

## **III. Các công tác khác.**

- Thực hiện tốt quá trình tố tụng và thi hành án tại các vụ kiện đã và đang được xét xử.
- Chú trọng công tác xây dựng hình ảnh, thương hiệu và chiến lược marketing thông qua các hình thức quảng bá hình ảnh, hoạt động của Tổng Công ty, tổ chức các sự kiện, tập san nội bộ, website, báo chí....
- Tăng cường công tác kiểm tra hoạt động sản xuất kinh doanh của các Công ty Thành viên nhằm kịp thời có các biện pháp hỗ trợ để củng cố và phát triển để hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty đạt hiệu quả cao.
- Hoàn thiện và ứng dụng chuyển đổi số (Dự án 1Office) vào công tác quản lý, hoạt động của Tổng Công ty; Tiếp triển khai tục ứng dụng vào công tác đầu tư, sản xuất kinh doanh, quản lý các dự án của Tổng Công

ty và các Công ty thành viên.

- Quản lý và khai thác có hiệu quả các tài sản là mặt bằng, khu thương mại thuộc sở hữu của Tổng Công ty.
- Chú trọng công tác tuyển dụng để bổ sung vào nguồn nhân sự phục vụ cho quá trình sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty.
- Đẩy mạnh công tác đào tạo nhân lực nhất là đội ngũ cán bộ quản lý cấp trung, cấp cao và chuyên viên giỏi sao cho phù hợp với định hướng phát triển của Tổng Công ty.

#### IV. Các công ty Thành viên

Trong năm 2024, Các Công ty thành viên đã tiến hành xây dựng kế hoạch, phương án đầu tư, sản xuất kinh doanh để Tổng Công ty chỉ đạo và hỗ trợ trong công tác quản lý, sử dụng nguồn vốn, xây dựng lực lượng...đảm bảo các dự án đúng tiến độ, hoạt động sản xuất kinh doanh có hiệu quả. Phần đầu đạt được các chỉ tiêu dự kiến như sau:

##### 1. Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô:

- Doanh thu: 35 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 05 tỷ đồng.

##### 2. Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn:

- Doanh thu: 120,8 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 21,2 tỷ đồng.

##### 3. Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh và xây dựng nhà Gia Định.

- Sản lượng: 25,7 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế: 2,57 tỷ đồng

##### 4. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch.

- Dự kiến chi phí đầu tư năm 2024: 52,2 tỷ đồng.

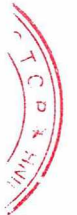
##### 5. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương .

- Doanh thu: 18,5 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế: 1,8 tỷ đồng

##### 6. Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương

- Dự kiến chi phí đầu tư năm 2024: 41,95 tỷ đồng.

##### 7. Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị





- Doanh thu: 12 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế: 1,8 tỷ đồng.

#### **8. Công ty Cổ phần Tin học Smartway.**

- Doanh thu: 06 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế: 700 triệu đồng.

#### **9. Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình**

- Dự kiến chi phí đầu tư năm 2024: 360 tỷ đồng.

Trong năm 2023 mặc dù còn gặp nhiều khó khăn, nhưng tập thể cán bộ nhân viên người lao động Tổng Công ty đã đoàn kết, nỗ lực vượt khó, phấn đấu đạt được kết quả sản xuất kinh doanh như báo cáo. Đặc biệt đã tạo ra được tiền đề cho công tác đầu tư các năm tiếp theo.

Trên đây là báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn năm 2023 và phương hướng hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024.

Kính trình đại hội thảo luận và cho ý kiến.

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC**



**Đặng Văn Phúc**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT**  
**THẨM ĐỊNH TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH**  
**NĂM 2023 CỦA TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

- Căn cứ nhiệm vụ và quyền hạn của Ban Kiểm soát (“BKS”) đã được quy định tại Điều lệ Tổ chức & hoạt động Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn;
- Căn cứ báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023 bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Dịch vụ Tin học Moore AISC (“Moore AISC”).

Ban Kiểm soát Tổng Công ty báo cáo trình Đại hội đồng cổ đông về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 của Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (“Tổng Công ty”) như sau:

**I. Hoạt động của Ban Kiểm soát:**

- Ban kiểm soát có 3 thành viên (gồm 01 Trưởng ban và 02 thành viên) đã phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên, Trong năm, tổ chức 02 cuộc họp định kỳ và tham dự một số cuộc họp của Hội đồng quản trị Tổng Công ty, Ban Điều hành;
- Ban kiểm soát đã tiến hành kiểm tra giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và điều lệ tổ chức của Tổng Công ty trong quá trình quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Hội đồng quản trị (“HDQT”) và Ban điều hành (“BDH”).
- Trong năm 2023, Ban Kiểm soát đã thực hiện thẩm tra báo cáo tài chính riêng, báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét, kiểm toán, tình hình thực hiện kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, giám sát việc công bố thông tin của Tổng Công ty theo quy định hiện hành. Kiểm tra, giám sát quá trình thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị ..., đồng thời thực hiện các công tác khác theo chức năng nhiệm vụ của Ban kiểm soát.
- Trong năm 2023, BKS không nhận được kiến nghị hoặc khiếu nại nào của cổ đông về tình hình hoạt động của Tổng Công ty cũng như trong công tác quản lý, điều hành của HDQT và BDH Tổng Công ty.

**II. Công tác quản lý, điều hành Tổng Công ty:**

**1. Hoạt động của Hội đồng quản trị:**

- Trong năm qua, hoạt động điều hành của Hội đồng quản trị tuân thủ đúng các quy định của pháp luật trong công tác quản lý cũng như trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Các thành viên trong Hội đồng quản trị đã hoạt động tích cực với tinh thần



trách nhiệm cao, thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Tổng Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

- Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ để trao đổi ý kiến, đánh giá tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty và đã thống nhất ban hành các Nghị quyết, Quyết định liên quan đến hoạt động của Tổng Công ty trong phạm vi trách nhiệm và thẩm quyền của HĐQT. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban hành đúng trình tự, thủ tục theo Điều lệ tổ chức hoạt động Tổng Công ty, Luật Doanh nghiệp và quy định của pháp luật, cụ thể:

- Trong năm Hội đồng quản trị Tổng Công ty đã ban hành 07 nghị quyết và 49 quyết định để chỉ đạo và giải quyết công việc. Các Quyết nghị của Hội đồng quản trị đều có mục đích chung là nhằm mang lại lợi ích cho Cổ đông, đảm bảo vai trò định hướng phát triển Tổng Công ty theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

**2. HĐQT Tổng Công ty đã phối hợp chặt chẽ với Ban điều hành có những định hướng mang tính đột phá, năng động, dự báo thị trường và đề ra những chính sách hoạt động của Tổng công ty đạt hiệu quả cao.**

### **3. Hoạt động của Ban Điều hành:**

- Ban Điều hành Tổng Công ty đã tuân thủ các quy định của pháp luật, thực hiện đúng nhiệm vụ điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty theo định hướng của ĐHCĐ và HĐQT.

- Trong năm qua, Ban Điều hành đã có nhiều nỗ lực đảm bảo duy trì hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh, điều hành quản lý và phát huy các nguồn lực về vốn, tài sản và lao động của Tổng Công ty, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với nhà nước, đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông và các chế độ chính sách cho người lao động. Thực hiện báo cáo, công bố thông tin đầy đủ đúng quy định.

- Năm 2023 tiếp tục là năm khó khăn đối với ngành Bất động sản nói riêng, Ban điều hành đã đề ra nhiều giải pháp khắc phục trong quá trình thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh theo định hướng của Hội đồng quản trị. Đồng thời tiếp tục củng cố, xây dựng và quan tâm đến công tác đào tạo đội ngũ cán bộ quản lý, nâng cao trình độ và năng lực hoạt động thực tiễn, đáp ứng yêu cầu phát triển của Tổng Công ty trong giai đoạn hiện nay.

### **4. Công tác phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban Điều hành**

Công tác phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, BĐH và các cổ đông luôn đảm bảo nguyên tắc tuân thủ các quy định của pháp luật vì lợi ích chung của Tổng Công ty và cổ đông, đảm bảo tính độc lập và thường xuyên liên tục. Thể hiện trên các hoạt động chính như:

- Ban Kiểm soát được cung cấp các tài liệu, thông tin về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty một cách đầy đủ, kịp thời theo đúng quy định.
- BKS tham gia đầy đủ các cuộc họp định kỳ của HĐQT, cuộc họp của BĐH.
- BKS thường xuyên trao đổi với các thành viên HĐQT, thành viên BĐH các vấn



đề liên quan đến quản trị, điều hành, quản trị rủi ro,...

- Các khuyến nghị của BKS gửi tới HĐQT, BDH đều được nghiêm túc xem xét thực hiện và phản hồi kịp thời.

### III. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023:

#### 1. Tình hình thực hiện một số chỉ tiêu chủ yếu:

- Doanh thu thuần thực hiện năm 2023: **99.164.951.899 đồng**.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2023: **102.016.657.752 đồng**, đạt 32,4% so với kế hoạch năm 2023 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua và đạt 103% số kế hoạch đã điều chỉnh.

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2023	Năm 2022
1	<b>Khả năng thanh toán</b>			
	<i>Hệ số thanh toán ngắn hạn</i>	lần	1,85	1,74
	<i>Hệ số thanh toán nhanh</i>	“	1,99	1,06
2	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
	<i>Hệ số nợ so với tổng tài sản</i>	%	55,16	55,98
	<i>Hệ số vốn CSH so với tổng nguồn vốn</i>	%	44,84	44,02
3	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lợi</b>			
	<i>Tỷ suất LN sau thuế so với Doanh thu thuần</i>	%	104	33
	<i>Tỷ suất LN sau thuế so với Tổng TS bình quân (ROA)</i>	%	5,09	10,8
	<i>Tỷ suất LN sau thuế so với Vốn CSH bình quân (ROE)</i>	%	11,5	27,4

#### 2. Bảng cân đối kế toán hợp nhất ngày 31/12/2023 (dạng tóm tắt)

(Đvt: 1.000 đồng)

Mã số	Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu năm 2023
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>1,524,808,804</b>	<b>1,508,236,473</b>
110	<i>Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	47,599,179	334,026,035
120	<i>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<b>7,152,950</b>	<b>17,175,007</b>
121	Chứng khoán kinh doanh		
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	7,152,950	17,175,007
130	<i>Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<b>934,819,798</b>	<b>573,030,064</b>
131	Phải thu khách hàng	141,728,488	133,503,825
136	Phải thu ngắn hạn khác	322,517,703	145,110,014
137	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(809,059)	(22,978,319)
140	Hàng tồn kho	<b>532,577,493</b>	<b>580,480,877</b>
141	Hàng tồn kho	532,648,829	580,552,213



149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(71,336)	(71,336)
150	<i>Tài sản ngắn hạn khác</i>	<b>2,659,384</b>	<b>3,524,490</b>
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>523,036,937</b>	<b>490,848,225</b>
210	<i>Các khoản phải thu dài hạn</i>	191,776,666	262,653,080
220	<i>Tài sản cố định</i>	<b>11,678,058</b>	<b>11,567,699</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	<b>9,603,530</b>	<b>9,475,671</b>
222	<i>Nguyên giá</i>	38,664,519	36,707,709
223	Giá trị hao mòn lũy kế	(29,060,989)	(27,232,038)
227	Tài sản cố định vô hình	<b>2,074,528</b>	<b>2,092,029</b>
228	<i>Nguyên giá</i>	2,159,623	2,159,624
229	Giá trị hao mòn lũy kế	(85,095)	(67,595)
230	<i>Bất động sản đầu tư</i>	<b>115,200,648</b>	<b>117,987,762</b>
231	<i>Nguyên giá</i>	133,781,490	133,781,490
232	Giá trị hao mòn lũy kế	(18,580,842)	(15,793,728)
240	<i>Tài sản dở dang dài hạn</i>	<b>113,343,996</b>	<b>6,815,130</b>
241	Chi phí SXKD dở dang dài hạn	104,375,260	
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	8,968,736	6,815,130
250	<i>Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<b>79,032,202</b>	<b>79,795,627</b>
260	<i>Tài sản dài hạn khác</i>	<b>12,005,367</b>	<b>12,028,927</b>
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>2,047,845,741</b>	<b>1,999,084,698</b>
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>1,129,569,249</b>	<b>1,119,066,547</b>
310	<i>Nợ ngắn hạn</i>	825,615,723	867,950,199
311	Phải trả cho người bán	5,922,145	9,555,946
312	Người mua trả tiền trước	4,899,584	26,014,281
313	Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	26,901,466	103,558,714
315	Chi phí phải trả	218,671,262	233,749,259
319	Phải trả ngắn hạn khác	299,403,198	214,327,109
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	253,353,488	267,212,011
322	Quỹ khen thưởng phúc lợi	9,417,564	6,947,876
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>303,953,526</b>	<b>251,116,348</b>
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	173,554,274	175,321,458
337	Phải trả dài hạn khác	32,013,346	29,301,559
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	96,619,720	45,000,000
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>918,276,492</b>	<b>880,018,151</b>
410	<i>Vốn chủ sở hữu</i>	<b>918,099,733</b>	<b>879,841,392</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	600,000,000	600,000,000
412	Thặng dư vốn cổ phần	1,940	1,940
415	Cổ phiếu quỹ	(110)	(110)
418	Quỹ đầu tư phát triển	2,101,475	2,101,475
421	Lợi nhuận chưa phân phối	280,884,138	240,497,935
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	35,112,290	37,240,152
430	<i>Nguồn kinh phí và quỹ khác</i>	176,759	176,759
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>2,047,845,741</b>	<b>1,999,084,698</b>



### 3. Tình hình thực hiện chế độ LĐTL

- Lao động bình quân năm 2023 trong toàn Group là: 222 người.
- Thu nhập bình quân năm 2023 là 22,029 triệu đồng/người/tháng, tăng 5% so với thu nhập bình quân năm 2022.
- Tổng Công ty thực hiện đúng và đầy đủ việc trích nộp BHXH, BHYT và Bảo hiểm thất nghiệp và các chế độ phúc lợi khác cho người lao động theo quy định.

### 4. Công tác đầu tư thực hiện dự án:

- Trong năm 2023 Tổng Công ty và các Công ty thành viên đã và đang quản lý, triển khai thực hiện gần 13 dự án, với Các dự án tiêu biểu sau:
  - ❖ **Dự án Khu nhà ở Văn Lâm:** xã Hàm Mỹ, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận. Diện tích khu đất 18,26 ha đã đền bù: 18,26ha, dự án đã có giấy chứng nhận đầu tư và quyết định chủ trương tách dự án của UBND tỉnh Bình Thuận. Đang hoàn tất hồ sơ trình UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định.
  - ❖ **Dự án khu nhà ở đường Lê Sát - Tân Hương.** Đường Lê Sát – Tân Hương, phường Tân Quý, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh. Tổng diện tích khu đất 7.900 m<sup>2</sup>. Đã đền bù xong 7.900 m<sup>2</sup> và tiếp nhận quản lý toàn bộ mặt bằng khu đất; đang hoàn tất hồ sơ pháp lý khu đất, điều chỉnh quy hoạch và chủ trương đầu tư.
  - ❖ **Khu nhà ở thương mại Saigonres Vũng Tàu.** Đường 3 tháng 2, phường 11, Thành phố Vũng Tàu; Diện tích khu đất khoảng 5,6 ha. Đã đền bù và Tổng Công ty đang quản lý 5,6ha; Theo dõi việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000.
  - ❖ **Chung cư cao tầng Mekovi Cần Thơ:** phường Hưng Phú, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ, diện tích khu đất: 9.477,6 m<sup>2</sup>. Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Tập đoàn Mê Kông để thực hiện xây dựng Chung cư cao tầng. Đã đền bù xong toàn bộ diện tích đất thương mại; chọn phương án thiết kế và triển khai công tác thiết kế chi tiết.
  - ❖ **Dự án Phú Định Riverside:** Bến Phú Định, phường 16, quận 8, TP. Hồ Chí Minh. Diện tích khu đất 2.104 m<sup>2</sup> do Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô làm chủ đầu tư: Hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng; hoàn tất hồ sơ xin gia hạn chủ trương đầu tư; đang lập thủ tục giao đất để triển khai dự án theo quy định.
  - ❖ **Dự án khu nhà ở Sài Gòn -An Phú.** phường Tân Phước Khánh, TX. Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Diện tích khu đất 10.662 m<sup>2</sup> do Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn làm chủ đầu tư: Hoàn tất việc chuyển mục đích sử dụng đất; có quyết định phê duyệt 1/500; đã hoàn tất các thủ tục xin chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư theo quy định.



- ❖ **Dự án Khu dân cư Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai.** xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Diện tích khu đất 8ha, đến nay đã đền bù và quản lý 6.75ha. Dự án hợp tác đầu tư giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch – Ree Land). Trong đó, Ree Land góp 51% vốn, Công ty Nhơn Trạch góp 49%. Hoàn tất thủ tục xin gia hạn tiến độ thực hiện dự án và chấp thuận chuyển đổi 20% quỹ đất Nhà ở xã hội sang diện tích sàn chung cư cao tầng; hoàn chỉnh thiết kế cơ sở để xin phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật.
- ❖ **Khu Đô thị Việt Xanh - Hòa Bình.** xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. Diện tích khu đất khoảng 49 ha do Công ty TNHH 1TV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình làm chủ đầu tư, đã đền bù được 22,7ha; Hoàn tất gia hạn chủ trương đầu tư; Hoàn chỉnh hồ sơ thiết kế làm cơ sở cho triển khai công việc tiếp theo của dự án.
- ❖ **Dự án Khu phức hợp Nhà ở, Thương mại Dịch vụ Cửa Cạn, Phú Quốc.** xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, với diện tích khu đất 30ha do Công ty Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương làm chủ đầu tư; đến nay đã đền bù xong 100% diện tích đất. đang thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư theo quy định.

Ngoài ra Ban điều hành làm việc với tổ chức, cá nhân để tìm kiếm cơ hội đầu tư, phát triển dự án mới tại Mộc Bài Tây Ninh, huyện Củ Chi- Thành phố Hồ Chí Minh; tỉnh Thái Nguyên; Quảng Ninh và các Tỉnh, Thành khác trong cả nước.

#### **5. Tình hình thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT:**

- Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022 ngày 01/04/2023, Tổng Công ty đã hoàn tất thủ tục chi trả cổ tức năm 2022 bằng tiền trong Quý I/2024 với tỷ lệ 10% trên vốn điều lệ tương ứng số tiền 60.000.000.000 đồng.
- Thù lao cho Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2023 với số tiền 1.538.550.000 đồng, tương đương 1,49% LN sau thuế năm 2023. Đảm bảo đúng theo Nghị quyết đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022 (không vượt quá 1,5% LN sau thuế).
- Thực hiện đầy đủ việc công bố thông tin theo quy định.

#### **IV. Nhận xét – Kiến nghị:**

- Ban Kiểm soát thống nhất số liệu kết quả kinh doanh năm tài chính 2023 theo báo cáo hợp nhất của Tổng Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Dịch vụ Tin học Moore AISC (“Moore AISC”).
- Trong năm 2024, dự báo thị trường bất động sản sẽ phục hồi nhưng vẫn tiềm ẩn nhiều khó khăn, đặc biệt là về pháp lý dự án do có sự thay đổi các chính sách pháp luật liên quan. Để ứng phó với thách thức này, đề nghị Ban Điều hành tập trung đầu tư vào các dự án trọng điểm, có thể triển khai nhanh nhằm tránh rủi ro thiếu hụt dòng tiền khi thời gian đầu tư dự án kéo dài, chậm thu hồi vốn.
- Đối với các khoản phải thu: Trong năm 2023 Ban điều hành đã xử lý, thu hồi được một số khoản phải thu. Tuy nhiên, vẫn còn một số khoản chậm xử lý có thể kể đến như các khoản đã có quyết định của Tòa án, do cơ quan thi hành án giải quyết, các khoản hợp tác đầu tư đã thanh lý, các khoản phải thu về chuyển nhượng dự án ... đề

ngợi Ban Điều hành tiếp tục theo dõi chặt chẽ, đôn đốc việc thu hồi công nợ bổ sung nguồn vốn cho hoạt động của Tổng Công ty, giảm thiểu rủi ro hoặc mất khả năng thu hồi công nợ dẫn đến việc phải xem xét trích lập dự phòng trong tương lai.

Trên đây là báo cáo và một số kiến nghị của BKS liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty.

Kính trình Đại hội.

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**



**Thái Quốc Dương**



TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 04 năm 2024

## BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2023

### I. CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2023

#### 1. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị (HDQT):

Danh sách Thành viên Hội đồng Quản trị năm 2023 của nhiệm kỳ 2021-2025 như sau:

STT	Thành viên HDQT	Chức vụ (thành viên độc lập HDQT, thành viên HDQT không điều hành)
1	Ông Phạm Thu	Chủ tịch HDQT
2	Ông Huỳnh Thanh Hải	Phó Chủ tịch HDQT (không điều hành)
3	Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên HDQT – Phó TGD thường trực
4	Bà Trần Thị Ga	Thành viên HDQT – Phó TGD
5	Ông Phạm Đình Thành	Thành viên HDQT – Phó TGD
6	Ông Phạm Tuấn	Thành viên HDQT – Phó TGD
7	Ông Nguyễn Văn Khoa	Thành viên HDQT (không điều hành, độc lập)
8	Ông Kiều Minh Long	Thành viên HDQT (không điều hành, độc lập)

#### 2. Các cuộc họp Hội đồng Quản trị:

STT	Thành viên HDQT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự họp
1	Ông Phạm Thu	6/6	100%	
2	Ông Huỳnh Thanh Hải	6/6	100%	
3	Ông Đặng Văn Phúc	6/6	100%	
4	Bà Trần Thị Ga	6/6	100%	
5	Ông Phạm Đình Thành	6/6	100%	
6	Ông Phạm Tuấn	6/6	100%	
7	Ông Nguyễn Văn Khoa	6/6	100%	
8	Ông Kiều Minh Long	5/6	100%	Đi công tác

#### 3. Hoạt động giám sát của Hội đồng Quản trị đối với Ban Tổng Giám đốc:

Công tác giám sát của Hội đồng Quản trị với Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác được thực hiện thường xuyên trong năm 2023 thông qua các hoạt động sau:



- Chỉ đạo, giám sát công tác tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2022;
  - Chỉ đạo, giám sát kế hoạch kinh doanh và nội dung các Tờ trình trình ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2022;
  - Giám sát việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT theo đúng quy trình và tiến độ đề ra.
  - Thường xuyên tổ chức họp đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh để có biện pháp chỉ đạo kịp thời.
  - Giám sát quy trình thực hiện công bố thông tin theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM.
  - Giám sát tình hình hoạt động của Tổng Công ty tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Tổng Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.
- 4. Hoạt động của Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập và kết quả công tác quản trị và giám sát:**
- HĐQT nhiệm kỳ 2021-2025 gồm 8 thành viên. Trong đó có 2 thành viên độc lập và 3 thành viên không điều hành. Các thành viên HĐQT đều tham gia đầy đủ các buổi họp, tích cực đóng góp ý kiến, biểu quyết độc lập trong công tác hoạch định chiến lược kinh doanh và phát triển của Tổng Công ty.
  - Các quyết định của HĐQT tại các cuộc họp HĐQT đều được thông qua với tỷ lệ biểu quyết 100%.
  - Chủ tịch Hội đồng quản trị đã phân công cho các thành viên thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, giám sát các hoạt động của Tổng công ty theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ.
  - HĐQT đã thực hiện đúng vai trò, trách nhiệm trong việc chỉ đạo, hỗ trợ, giám sát Ban Tổng giám đốc thực hiện các nội dung đã được ĐHĐCĐ và HĐQT thông qua, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật, đồng thời bảo đảm hài hòa lợi ích của Tổng Công ty và các cổ đông.
  - Các thành viên HĐQT độc lập thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định. Có tinh thần trách nhiệm cao trong công tác quản trị, giám sát hoạt động của thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo các chuẩn mực về quản trị Công ty theo quy định của pháp luật.
  - Tổng Công ty đã tuân thủ quy định có liên quan về thẩm quyền phê duyệt, theo dõi và thuyết minh giao dịch giữa người nội bộ Tổng Công ty, người có liên quan của người nội bộ với Tổng công ty.
  - Đánh giá chung: Năm 2023, mặc dù chịu ảnh hưởng rất lớn từ những khó khăn chung của nền kinh tế, đặc biệt trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, nhưng với tinh thần trách nhiệm cao cùng với sự chỉ đạo đúng đắn, quyết liệt, kịp thời từ Chủ tịch HĐQT và HĐQT đã đưa ra các giải pháp quyết liệt trong công tác giám sát, chỉ đạo Ban điều hành thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ, Nghị quyết HĐQT để đảm bảo lợi ích tốt nhất của cổ đông cũng như lợi ích của Tổng Công ty.



5. Các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị:

STT	Số Nghị quyết / Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2023/NQ-HĐQT	02/02/2023	Nghị quyết HĐQT về ngày đăng ký cuối cùng để tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2022.	
2	02/2023/NQ-HĐQT	10/03/2023	Nghị quyết HĐQT về việc Thông qua các báo cáo, tờ trình sẽ trình bày tại ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2022.	
3	03/2023/NQ-HĐQT	15/06/2023	<p>Nghị quyết HĐQT về việc:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh Quý 1 năm 2023 của Tổng Công ty.</li> <li>- Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng 100% cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại Xuất nhập khẩu Đức Nhi để đầu tư vào Dự án khu nhà ở tại đường Lê Sát - Tân Hương, phường Tân Quý, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.</li> <li>- Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng 60% cổ phần tại công ty dự án để đầu tư vào Dự án Chung cư cao tầng tại phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.</li> <li>- Giao Ban Tổng Giám đốc phân tích đánh giá để xây dựng lại kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 và trình HĐQT trong Quý 3 năm 2023.</li> <li>- Giao Ban Tổng Giám đốc làm việc với đơn vị tư vấn để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Tổng Công ty trong vụ kiện liên quan đến khu đất tại phường Bình An, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.</li> <li>- Bổ sung nội dung về việc ĐHĐCĐ thông qua nghị quyết bằng hình thức hội nghị trực tuyến trong Quy chế nội bộ về quản trị Tổng Công ty.</li> </ul>	100%

4	04/2023/NQ-HĐQT	8/9/2023	Nghị quyết HĐQT về việc: - Thông qua kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 6 tháng đầu năm 2023. - Thông qua điều chỉnh kế hoạch SXKD năm 2023. - Thông qua chủ trương phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. - Thông qua chủ trương phát hành trái phiếu để thực hiện Dự án Khu đô thị sinh thái Việt Xanh. - Thông qua thời gian chi trả cổ tức năm 2022 vào tháng 12 năm 2023.	
5	05/2023/NQ-HĐQT	27/11/2023	Nghị quyết HĐQT về việc thông qua kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh Quý 3 năm 2023.	100%
6	06/2023/NQ-HĐQT	8/12/2023	Nghị quyết HĐQT về việc thông qua ủy quyền cho Ông Phạm Thu - Chủ tịch HĐQT quyết định một số nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT theo điều lệ của Tổng Công ty.	
7	07/2023/NQ-HĐQT	15/12/2023	Nghị quyết HĐQT về việc thông qua ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng tiền năm tài chính 2022.	

Bên cạnh đó, HĐQT còn ban hành các quyết định để chỉ đạo và giải quyết công việc.

## II. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2022

### 1. Thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2023:

Năm 2023, nền kinh tế trong nước đối mặt với nhiều thách thức và khó khăn, nhất là các doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản. Trong bối cảnh trầm lắng của thị trường bất động sản, hàng loạt doanh nghiệp phải thu hẹp quy mô, cắt giảm chi tiêu, liên tục tái cấu trúc để duy trì hoạt động. Bám sát tình hình thực tế và đánh giá được các khó khăn chung của thị trường bất động sản, HĐQT đã quyết định điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 cho phù hợp.

Với một thương hiệu lâu năm hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản dưới sự chỉ đạo đúng đắn, quyết liệt, kịp thời từ Chủ tịch HĐQT và HĐQT, Ban Tổng Giám Đốc, Tổng Công ty đã từng bước vững vàng vượt qua giai đoạn khó khăn.



Tuy năm 2023, Tổng Công ty chưa đạt kế hoạch lợi nhuận đề ra do một số biến động khách quan về tình hình tài chính của các đối tác đã ảnh hưởng đến kế hoạch sản xuất kinh doanh cũng như việc thu hồi công nợ của Tổng Công ty. Tuy nhiên, HĐQT vẫn tiếp tục chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc thực hiện tốt các công tác chuẩn bị đầu tư tại một số dự án, tiếp tục tìm kiếm các cơ hội đầu tư thông qua các hình thức đầu tư trực tiếp, M&A, liên doanh, liên kết, tiếp tục thương lượng đền bù mở rộng dự án tạo tiền đề cho các năm tiếp theo và đã đạt được nhiều kết quả.

Trong năm 2023, hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty đạt kết quả như sau:

- Tổng mức đầu tư: 482 tỷ đồng
  - Doanh thu: 200 tỷ đồng
  - Lợi nhuận sau thuế hợp nhất: 103 tỷ đồng. Trong đó, lợi nhuận sau thuế thuộc về Tổng Công ty 102 tỷ đồng.
2. **Thực hiện chi trả cổ tức năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022 với tỷ lệ 10% bằng tiền mặt, tương đương 60.000.000.000 đồng.**
  3. **Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023:** Hội đồng Quản trị đã lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC (AISC) thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của Tổng Công ty.
  4. **Thực hiện chi trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát:** Trong năm 2023, Tổng Công ty đã chi trả thù lao cho Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát với tổng số tiền là 1.538.550.000 đồng.

### III. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024

Với tiềm lực nắm giữ nhiều quỹ đất sạch, nhiều dự án tiềm năng, dư nợ ngân hàng thấp, khả năng luân chuyển dòng tiền tốt nên trong năm 2024, Tổng Công ty sẽ tiếp tục tập trung nguồn vốn để triển khai thực hiện các dự án đang đầu tư như: Dự án khu nhà ở Văn Lâm - Bình Thuận, Dự án khu đô thị sinh thái Việt Xanh - Hòa Bình, Dự án khu phức hợp Nhà ở, Thương mại Dịch vụ Cửa Cạn - Phú Quốc, Dự án chung cư Phú Định Riverside, Dự án khu dân cư xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch - Đồng Nai, Dự án ngã ba đường Lê Sát và Tân Hương, quận Tân Phú, Dự án tại trung tâm quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ,... Đồng thời, Tổng Công ty sẽ tiếp tục tìm kiếm dự án đầu tư tại các tỉnh, thành phố có triển vọng, tiềm năng phát triển thị trường Bất động sản mạnh thông qua các hình thức đầu tư trực tiếp, M&A, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư, ...

Căn cứ vào nguồn tài chính, năng lực thực tại của Tổng Công ty cũng như căn cứ vào tính khả thi và tiến độ thực hiện dự án, cùng với việc đặt lợi ích của Tổng Công ty. Hội đồng Quản trị quyết tâm đặt mục tiêu và đồng hành cùng Ban Tổng Giám đốc điều hành phấn đấu năm 2024 thực hiện kế hoạch đầu tư kinh doanh với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

- Tổng giá trị đầu tư: 1.645 tỷ đồng
- Doanh thu: 628 tỷ đồng.

- Lợi nhuận trước thuế: 190 tỷ đồng

Trên đây là báo cáo của HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn năm 2023 và phương hướng hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024.

Kính trình Đại hội thảo luận và cho ý kiến.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Hội đồng Quản trị;
- Ban Kiểm soát;
- Ban TGD;
- VP và PTCNV.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Phạm Thu**



TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 04 năm 2024

## TỜ TRÌNH

V/v: *Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát  
và mức trích thưởng cho Ban điều hành và cán bộ quản lý  
năm 2023 và đề xuất cho năm 2024*

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông**

Hội đồng Quản trị xin báo cáo về thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, mức trích thưởng cho Ban điều hành, cán bộ quản lý năm 2023 và đề xuất mức chi trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và thưởng cho Ban điều hành, cán bộ quản lý năm 2024 như sau:

### 1. Thù lao HĐQT, BKS và thưởng cho Ban điều hành, cán bộ quản lý năm 2023:

- Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát trong năm 2023 là 1.538.550.000 đồng tương đương 1,49% lợi nhuận sau thuế năm 2023.  
Mức thù lao chi trả như trên phù hợp với mức thù lao được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022 phê chuẩn.
- Năm 2023, không trích thưởng cho Ban điều hành và cán bộ quản lý các phòng ban đơn vị trực thuộc.

### 2. Đề xuất cho năm 2024:

- Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát năm 2024 không vượt quá 1,5% lợi nhuận sau thuế.
  - Mức trích thưởng cho Ban điều hành và cán bộ quản lý các phòng ban đơn vị trực thuộc như sau:
    - + Hoàn thành kế hoạch lợi nhuận năm 2024 mức thưởng có giá trị tương đương 5% lợi nhuận theo kế hoạch.
    - + Vượt kế hoạch lợi nhuận năm 2024, ngoài mức trích thưởng nêu trên sẽ thưởng thêm 20%/phần lợi nhuận vượt kế hoạch.
- Các khoản thưởng có giá trị tương đương nêu trên (nếu có) sẽ được hoạch toán vào chi phí Tổng Công ty và các đơn vị thành viên.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua.

#### Nơi nhận:

- Như trên;
- Hội đồng Quản trị;
- Ban Kiểm soát;
- Ban TGD;
- Lưu: VP, P.TCNV.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH *Phạm Thu*  
  
*Phạm Thu*

## TỜ TRÌNH

V/v: **Phương án phân phối lợi nhuận năm tài chính 2023**

### Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ Điều lệ của Tổng Công ty về việc phân phối lợi nhuận;
- Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC (AISC) kiểm toán và xác nhận;

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông phương án phân phối lợi nhuận năm tài chính 2023 như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

DIỄN GIẢI	SỐ TIỀN
- Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2023: <i>Trong đó:</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• Tổng Công ty:</li><li>• Cổ đông không kiểm soát:</li></ul>	103.074.050.589  102.016.675.752 1.057.392.837
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi:	2.000.000.000
- Lợi nhuận năm 2023 còn lại được bổ sung vào vốn chủ sở hữu để tăng nguồn vốn đầu tư cho các hoạt động sản xuất kinh doanh.	100.016.675.752

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua.

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Hội đồng Quản trị;
- Ban Kiểm soát;
- Ban TGD;
- Lưu: VP, P.TCNV

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Phạm Thu**



