



# CHƯƠNG TRÌNH

## ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN

### NĂM TÀI CHÍNH 2022

- Thời gian:** 08 giờ 30 Thứ Bảy ngày 01 tháng 04 năm 2023
- Địa điểm:** Lầu 10, Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 15, 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 hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023.	08h50 – 09h10
3	Báo cáo thẩm định tình hình hoạt động SXKD năm 2022 của Ban Kiểm soát	09h10 – 09h25
4	Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2022	09h25 – 09h35
5	Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2022	09h35 – 09h40
6	Tờ trình thù lao của HĐQT, BKS; mức trích thưởng cho Ban điều hành và cán bộ quản lý năm 2022 và đề xuất cho 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 10 tháng 3 năm 2023

## **BÁO CÁO**

### **KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022**

### **PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023**

#### **PHẦN THỨ NHẤT**

#### **KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022**

##### **I. ĐẶC ĐIỂM TÌNH HÌNH:**

Năm 2022, nền kinh tế thế giới và Việt Nam phải đối mặt với nhiều biến động khó lường. Đặc biệt là xung đột Nga-Ukraine dẫn đến nhiều hệ lụy chi phối nền kinh tế trên toàn thế giới, việc đứt gãy chuỗi cung ứng toàn cầu dẫn đến thiếu hụt nguyên vật liệu làm cho giá cả hàng hóa đầu vào tăng vọt.

Tuy nhiên, trong năm 2022 bấp chập những khó khăn trên, kinh tế Việt Nam đã có sự phục hồi, tăng trưởng trong thời kỳ hậu đại dịch Covid-19 với mức tăng trưởng GDP 8.02%, cao hơn so với năm 2021 là thành công so với các nước trong khu vực. Đó chính là nhờ vào sự vào cuộc của cả hệ thống chính trị, sự chỉ đạo, điều hành kịp thời, quyết liệt của Chính phủ và nỗ lực của các cấp, các ngành, các địa phương, cộng đồng doanh nghiệp.

Trong năm 2022, mặc dù kinh tế đã có sự phục hồi, tăng trưởng nhưng thị trường bất động sản vẫn chưa phục hồi như kỳ vọng bởi nhiều yếu tố trong đó có cả chủ quan và khách quan. Tại thành phố Hồ Chí Minh là địa phương có thị trường bất động sản sôi động nhất cả nước, theo thống kê của Sở Xây dựng trong năm 2022 do những vướng mắc về thủ tục pháp lý Thành phố chỉ có 25 dự án đủ điều kiện huy động vốn, 01 dự án được phép chuyển nhượng trong đó chỉ có 05 dự án nhà ở xã hội được khởi công xây dựng đã dẫn đến sự khan hiếm nguồn cung nhà ở đô thị, làm mất cân đối, lệch pha phân khúc sản phẩm, đặc biệt là sự thiếu hụt phân khúc nhà ở bình dân vừa túi tiền cho người thu nhập vừa và thấp.

Trong khi đó, thị trường bất động sản ở các tỉnh vùng ven, đặc biệt là bất động sản nghỉ dưỡng sau một thời gian tăng trưởng phát triển ồ ạt, thị trường đã có dấu hiệu dư thừa nguồn cung, nguy cơ khủng hoảng thừa. Trong giai đoạn nửa cuối năm 2022, các chủ đầu tư đã phải cắt giảm phần lớn nhân sự, không có dự án mới, nhiều dự án bị thu hồi, cạn vốn hoặc bị tạm ngưng vô thời hạn do các quy định về việc kiểm soát huy động vốn qua hình thức phát hành trái phiếu hay huy động vốn tín dụng được ban hành cùng các vướng mắc liên quan đến thủ tục pháp lý chưa được tháo gỡ.

Bước vào giai đoạn cuối năm với dòng tiền đổ về thị trường bất động sản có xu hướng giảm sút không đạt được mức kỳ vọng, cùng với sự điều chỉnh siết chặt các chính sách tiền tệ, các gói cho vay hỗ trợ bất động sản của Ngân hàng Nhà nước dẫn đến thị trường mất thanh khoản, nợ xấu nhiều. Tổng quan có thể thấy thị trường bất động sản năm 2022 đang điều chỉnh sau nhiều năm phát triển liên tục.

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 2022 có những thuận lợi và khó khăn sau:

### 1. Thuận lợi:

- Tiền thân là một doanh nghiệp nhà nước, Tổng Công ty Cổ Phần Địa ốc Sài Gòn với chặng đường 40 năm hình thành và phát triển, bằng những đóng góp cho sự phát triển của Thành phố Hồ Chí Minh và các địa phương thông qua các dự án đã triển khai, Tổng Công ty luôn được đánh giá là một doanh nghiệp có uy tín, thương hiệu ngày càng được khẳng định trên thị trường, đặc biệt là sau thời gian thị trường bất động sản xuất hiện quá nhiều nhà đầu tư cạnh tranh không lành mạnh cũng như không có năng lực thực sự.
- 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.
- Việt Nam là nước có nhiều tiềm năng phát triển, được các nhà đầu tư trong và ngoài nước đánh giá cao và là điểm đến đầu tư hấp dẫn. Cùng với quyết tâm phục hồi và phát triển kinh tế, hoàn thành mục tiêu kinh tế – xã hội năm 2022 và giai đoạn 2021-2025 theo Nghị quyết Đại hội Đảng lần thứ XIII, Chính phủ, các Bộ, các Ngành, các cấp ở địa phương luôn quyết liệt triển khai, luôn 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.
- 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:

- Với thị trường Bất động sản trong năm 2022, những khó khăn về thủ tục pháp lý mặc dù đã được Chính phủ và các bộ ngành 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... trong đó đặc biệt là công tác 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.
- Công tác đền bù, giải phóng mặt bằng của dự án gặp rất nhiều khó khăn, tâm lý của người dân khi áp dụng các quy định mới về đất đai khiến doanh nghiệp không thể thương lượng đền bù với người dân theo quy định, có dự án gần như bế tắc không thể triển khai do không đền bù được. Từ đó, dẫn đến tiến độ triển khai thực hiện của các dự án bị chậm, vốn đầu tư tăng cao, hiệu quả kinh tế của dự án đầu tư không còn và ảnh hưởng không tốt đến hiệu quả xã hội của dự án.
- Năm 2022 có thể nói là một năm khủng hoảng của thị trường chứng khoán khi các cổ phiếu giảm sâu, tài khoản hầu hết nhà đầu tư đều trong tình trạng âm nặng, tình trạng này có liên quan chặt chẽ đến những sai phạm trong hoạt động chứng khoán, phát hành trái phiếu của các doanh nghiệp lớn trong đó phần lớn là doanh nghiệp bất động sản. Hệ quả, Ngân hàng Nhà nước đã tiến hành việc rà soát, thắt chặt việc huy động vốn, phát



hành trái phiếu của các doanh nghiệp bất động sản trong năm 2022, khiến cho dòng vốn tín dụng bị hạn chế cùng với những khó khăn về thủ tục pháp lý, áp lực từ việc đáo hạn trái phiếu cũng như lãi suất ngân hàng tăng cao đã khiến cho nhiều doanh nghiệp bất động sản lớn phải tái cơ cấu danh mục đầu tư, thậm chí phá sản, nhiều chủ doanh nghiệp lớn đã vướng vào vòng lao lý.

- Nguồn vốn chủ sở hữu của Tổng Công ty mặc dù đã tăng nhưng vẫn còn ở mức thấp so với quy mô cũng như số lượng các dự án của Tổng Công ty đang làm chủ đầu tư trong bối cảnh Nguồn vốn tín dụng của các Ngân hàng ngày càng khó tiếp cận, cũng như lãi suất vay ngân hàng tăng cao.
- 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 2022:**

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 tiếp tục tăng trưởng và ổn định.

Trên cơ sở triển khai thực hiện chủ trương của Hội đồng Quản trị, năm 2022 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 2022, Tổng Công ty và các Công ty thành viên đã và đang quản lý, triển khai thực hiện gần 20 dự án với tổng diện tích khoảng 1.200.000 m<sup>2</sup>. Với các dự án tiêu biểu sau:

#### **1. Khu nhà ở thương mại Saigonres**

- Vị trí dự án: Đường 3 tháng 2, phường 11, Thành phố Vũng Tàu.
- Diện tích khu đất: khoảng 5,6 ha.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 323 tỷ đồng.

#### **2. Chung cư An Phú River View**

- Vị trí dự án: Phường Hiệp Bình Chánh, Thành phố Thủ Đức.
- Diện tích khu đất: 4.917,2 m<sup>2</sup>;
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 30.377,2 m<sup>2</sup>;
- Tầng cao công trình: 01 tầng hầm và 17 tầng nổi với tổng diện tích sàn xây dựng gần 31.000 m<sup>2</sup>.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 400,16 tỷ đồng.

#### **3. Chung cư An Phú Residences**

- Vị trí dự án: Phường Hiệp Bình Chánh, Thành phố Thủ Đức.
- Diện tích khu đất: 5.207,4 m<sup>2</sup>;
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 32.137,6 m<sup>2</sup>;



- Tầng cao công trình: 1 tầng hầm và 19 tầng nổi với diện tích sàn xây dựng hơn 32.000 m<sup>2</sup>.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 450,5 tỷ đồng.

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

- Vị trí dự án: Thôn Văn Lâm, xã Hàm Mỹ, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.
- Diện tích khu đất: 19,82 ha.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 318,5 tỷ đồng.

#### **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: 211 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.

#### **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 30,4 ha.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.690,5 tỷ đồng.
- Tổng Công ty góp vốn với tỷ lệ 46,96%.

#### **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 50ha, Tổng Công ty đã đền bù 31ha. Quy hoạch gồm nhà ở liền kề, biệt thự, trung tâm thương mại dịch vụ và các công trình công cộng khác.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.285 tỷ đồng.

#### **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
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 500 tỷ đồng.

#### **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: 80,2 tỷ đồng.

Ngoài những dự án nêu trên, Tổng Công ty đã và đang mở rộng thị trường ra các tỉnh thành khác thông qua hình thức M&A, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư và tăng cường công tác nhân sự để đáp ứng tình hình sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty.

## **II.2 Công tác kinh doanh, dịch vụ:**

- Thực hiện việc ký kết các hợp đồng, thỏa thuận 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 bán các căn hộ và cho thuê khu thương mại dịch vụ còn lại tại các dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng.
- 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 An Phú Đông Quận 12 nhằm thu hồi số tiền còn lại theo Hợp đồng đã ký.
- Giải quyết các đề nghị của khách hàng như chuyển nhượng, phong tỏa của ngân hàng, thanh lý hợp đồng, cấp phép xây dựng ở các dự án của Tổng Công ty.

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

- Thực hiện công tác bảo hành, sửa chữa đề nghị của khách hàng tại dự án Saigonres Plaza quận Bình Thạnh và dự án An Phú Đông Quận 12.
- Thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật đối với dự án đã được cấp phép thi công.

...

## **II.4 Các công tác khác:**

### **1. Chia cổ tức năm 2021:**

Trong năm 2022, Tổng Công ty thực hiện chi trả cổ tức năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông với tỷ lệ **5%** bằng tiền mặt.

### **2. Công tác nhân sự:**

Tổng Công ty thực hiện đào tạo những nhân sự hiện hữu có năng lực chuyên môn, nhiệt huyết, phẩm chất đạo đức tốt để bổ sung vào các vị trí quản lý, điều hành. Đồng thời, tuyển thêm 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.

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

Năm 2022, mặc dù đã kiểm soát được dịch bệnh Covid-19. Tuy nhiên, Tổng Công ty vẫn thực hiện nghiêm túc chỉ đạo của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc kiểm soát, phòng



chống dịch bệnh thời kì hậu Covid -19 nhằm đảm bảo sức và an toàn cho người lao động như:

- Tiếp tục tổ chức cho CBNV và Người lao động tiêm vắc xin phòng chống dịch Covid-19 mũi 3-4. Tiếp tục tổ chức công tác phòng chống dịch bệnh cho cán bộ nhân viên Công ty như đo thân nhiệt, đeo khẩu trang cũng như cho các trường hợp bị F0 cách ly tại nhà và làm việc online.
- Kịp thời hỗ trợ thêm chi phí cho những CBNV và Người lao động gặp hoàn cảnh khó khăn hoặc bị nhiễm covid-19, cũng như hỗ trợ CBNV làm các thủ tục nhận hỗ trợ do nhiễm Covid-19, tiền hỗ trợ nhà trọ...

Qua đó, toàn thể CBNV và người lao động của Tổng Công ty luôn đảm bảo sức khỏe tốt, an toàn, có tinh thần lạc quan, yên tâm làm việc.

Ngoài ra, Tổng Công ty luôn 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 đi tham quan du lịch cho cán bộ nhân viên như: Chuyến công tác kết hợp tham quan du lịch tại Dubai – Tiểu vương quốc Ả Rập Thống nhất; Chương trình Company trip - hành trình kết nối yêu thương tại Singapore – Indonesia.
- 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; 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 ...

## **II.5 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. Hoạt của các Công ty tiêu biểu 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%.
- Công ty Nam Đô hoạt động trong lĩnh vực đầu tư – kinh doanh Bất động sản và thi công các công trình dân dụng. Với đội ngũ lãnh đạo và nhân sự trình độ cao, giàu kinh nghiệm và tinh thần trách nhiệm, lấy uy tín – chất lượng làm nền tảng cốt lõi Công ty Nam Đô luôn nỗ lực để nâng cao chất lượng sản phẩm, đáp ứng mọi yêu cầu khắt khe của đối tác và khách hàng cố gắng tạo nên những giá trị tốt đẹp cho cộng đồng.

### **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%.
- Công ty Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn đang từng bước khẳng định thương hiệu trong lĩnh vực đầu tư phát triển dự án Bất động sản, phân phối sản phẩm Bất động sản, dịch vụ pháp lý. Công ty chú trọng tổ chức xây dựng lực lượng chuyên nghiệp, năng động, phát huy thế mạnh thực hiện hiệu quả hoạt động kinh doanh các dự án của Tổng công ty và đối tác.



Bên cạnh đó Công ty còn mở rộng thực hiện và liên kết thực hiện các dự án bất động sản có hiệu quả đóng góp thêm lợi nhuận cho công ty mẹ.

**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%
- Với lĩnh vực hoạt động liên quan đến tư vấn - thiết kế công trình xây dựng, Công ty Đô Thị sở hữu đội ngũ Kiến trúc sư, kỹ sư xây dựng dày dặn kinh nghiệm, năng động, yêu nghề có trình độ chuyên môn cao không ngừng nghiên cứu ứng dụng khoa học kỹ thuật mới, công nghệ mới và vật liệu mới trong công tác tư vấn thiết kế xây dựng. Công ty cũng luôn chú trọng củng cố tổ chức, xây dựng lực lượng và mở rộng các mối quan hệ để phát triển thương hiệu, phát triển hoạt động tư vấn thiết kế xây dựng. Phục vụ tốt nhất công tác tư vấn – thiết kế cho các dự án của Tổng Công ty và các Công ty thành viên.

**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%.
- Công ty Nhơn Trạch với định hướng là Công ty đầu tư và phát triển các dự án tiềm năng tại huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Hiện nay, Công ty đang triển khai hai dự án lớn tại Huyện Nhơn Trạch là Khu dân cư Phú Hội với diện tích 8ha và một phần diện tích trong khu dự án 72ha đang dần hình thành. Đây là các dự án có vị trí đắc địa nằm liền kề trung tâm hành chính Huyện với các tuyến đường kết nối các cảng lớn trong khu vực như Phước An, Cái Mép, Cát Lái và chỉ mất 30 phút để di chuyển đến trung tâm thành phố Hồ Chí Minh.

**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%.
- Là đơn vị thành viên của Tổng Công ty, Công ty Hùng Vương với các chức năng hoạt động cung cấp các dịch vụ quản lý, vận hành chung cư, tòa nhà, căn hộ; tìm kiếm các khách hàng, khai thác cho thuê mặt bằng kinh doanh tại các tòa nhà, chung cư thuộc sở hữu của Tổng Công ty. Công ty luôn chú trọng xây dựng đội ngũ CBNV chuyên nghiệp, tiếp nhận quản lý khai thác có hiệu quả các dự án và mặt bằng của Công ty mẹ và các Công ty thành viên. Ngoài ra, Công ty luôn tích cực mở rộng quan hệ tìm kiếm cộng tác để quản lý vận hành các tòa nhà, khu chung cư trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

**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%.
- Công ty Gia Định hoạt động trong lĩnh vực thi công xây dựng nhà cao tầng, khu nhà ở liền kề, hạ tầng kỹ thuật... Song song với các sản phẩm xây dựng, trong năm 2022 Công ty đã mở rộng quy mô và ra mắt thương hiệu G.FURNITURE chuyên cung cấp các sản phẩm cao cấp về 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... nhằm đa dạng ngành nghề trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và nâng cao giá trị thương hiệu.

**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%.
- Trước cuộc cách mạng công nghiệp 4.0 đang phát triển mạnh mẽ, Công ty Tin học



SmartWay ra đời dựa trên sự hợp tác của Tổng Công ty và Công ty Công nghệ SmartWay GmbH tại Cộng hòa Liên Bang Đức. Với mục đích khai phá thị trường công nghệ đầy tiềm năng, Công ty hiện đang phát triển sản phẩm giao dịch vận tải thông minh; xây dựng các ứng dụng giao dịch vận tải trực tuyến, xây dựng ứng dụng quản lý cho các doanh nghiệp vận tải, cung cấp các 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. Trong năm qua, Công ty đã ký kết hợp đồng với các đối tác trong lĩnh vực vận chuyển hành khách, giao hàng...

**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 46,96%.
- Công ty Kinh doanh BĐS Thái Bình Dương là thành viên của Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn chịu trách nhiệm quản lý, tổ chức thực hiện dự án Khu đô thị Saigonres Phú Quốc và các dự án tại tỉnh Kiên Giang của Tổng Công ty đảm bảo đạt tiến độ và đạt hiệu quả cao nhất.

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

- Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng.
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình chịu trách nhiệm tổ chức quản lý, triển khai thực hiện có hiệu quả dự án Khu đô thị sinh thái Việt Xanh Hòa Bình. Ngoài ra, Công ty hiện đang tích cực xây dựng lực lượng mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, tìm kiếm và phát triển các dự án tiềm năng tại khu vực các tỉnh phía Bắc.

**10. Công ty CP Nhà hàng Kائن Kائن**

- Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng. Vốn góp của Tổng Công ty chiếm tỷ lệ 49%
- Nhà hàng Kائن Kائن tọa lạc tại đường Đinh Bộ Lĩnh, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh là khu vực sầm uất, có cơ sở hạ tầng giao thông phát triển, kết nối thuận tiện với trung tâm thành phố và nhiều địa điểm mua sắm, dịch vụ trên địa bàn, nhà hàng Kائن Kائن luôn đổi mới đa dạng các hình thức kinh doanh giải trí trong lĩnh vực nhà hàng ẩm thực là điểm đến và lựa chọn thu hút khách hàng.

**III. KẾT QUẢ SXKD HỢP NHẤT CỦA TỔNG CÔNG TY NĂM 2022:**

- Giá trị đầu tư: **284** tỷ đồng.
- Doanh thu: **718.7** tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế: **216** tỷ đồng.



## PHẦN THỨ HAI

### PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 2023

Năm 2023, dự báo tình hình kinh tế thế giới có những chuyển biến khó lường, tăng trưởng toàn cầu về cơ bản đang trên đà phục hồi nhưng đang có dấu hiệu chững lại ở những giai đoạn cuối năm 2022 và đầu năm 2023. Tăng trưởng kinh tế Việt Nam trong năm 2023 được Ngân hàng Thế giới dự đoán ở mức cao nhưng sẽ thấp hơn năm 2022.

Thị trường BĐS trong những tháng đầu năm vẫn tiếp tục gặp khó khăn khi lượng giao dịch thấp, nguồn cung sơ cấp khan hiếm, giá cao, việc huy động vốn, thanh khoản gặp nhiều khó khăn do các chính sách thắt chặt tiền tệ của Ngân hàng Nhà nước, một số rào cản vướng mắc về pháp lý, thủ tục hành chính trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư, kinh doanh vẫn chưa được tháo gỡ, giải quyết làm cho các doanh nghiệp chưa đủ điều kiện thực hiện các dự án đầu tư. Tuy nhiên, 2023 là năm Quốc hội thông qua các luật cơ bản liên quan đến thị trường BĐS: luật Đất đai, luật Kinh doanh BĐS, luật Nhà ở... sẽ sớm giúp tháo gỡ những điểm nghẽn về mặt pháp lý, thị trường có nhiều cơ hội để phát triển theo đúng chu kỳ.

Đánh giá tình hình chung của thị trường bất động sản năm 2023, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty nhìn nhận những vấn đề cả nguyên nhân chủ quan lẫn khách quan đã nêu trên dẫn đến tình trạng nhiều doanh nghiệp lớn, nhỏ hoạt động trong lĩnh vực bất động sản gặp khó khăn trên bờ vực phá sản dẫn đến việc cắt giảm phần lớn nhân sự, tái cơ cấu các lĩnh vực đầu tư...

Với nhận định trên, trong năm 2023 Tổng Công ty sẽ đưa ra các giải pháp về quản trị rủi ro, các giải pháp về chiến lược tài chính để quản lý dòng tiền. Với năng lực, kinh nghiệm và các mối quan hệ Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn sẽ tích cực khảo sát tìm kiếm cơ hội đầu tư mở rộng thị trường, ngoài thị trường truyền thống là thành phố Hồ Chí Minh và khu vực phía Nam, Tổng Công ty sẽ triển khai thực hiện các dự án tại các tỉnh phía Bắc ở các địa phương có tiềm năng như Hòa Bình, Thái Nguyên, Quảng Ninh... Đồng thời Tổng Công ty 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 như 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 đồng hành cùng Ban Tổng Giám đốc điều hành phấn đấu đạt kế hoạch đầu tư kinh doanh đầy tham vọng và tích cực của năm 2023 với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

- Tổng giá trị đầu tư: 2.340 tỷ đồng.
- Doanh thu: 906 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế: 315 tỷ đồng
- Cổ tức: 20%.

Hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 phấn đấu đạt các chỉ tiêu như trên với các hoạt động chủ yếu:



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

- Tổng Công ty đặt biệt chú trọng hoàn chỉnh các hồ sơ pháp lý, các thủ tục chuẩn bị đầu tư, kiến thiết cơ bản, phê duyệt quy hoạch, hồ sơ cấp phép xây dựng... đối với những Dự án đang xin chủ trương đầu tư hay đã 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 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.
- Cũng cố, hoàn chỉnh hồ sơ năng lực, thực hiện tốt việc chuẩn bị các hồ sơ dự thầu, đấu giá theo đúng quy định để Tổng Công ty tham gia đấu thầu, đấu giá những dự án, khu đất 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 các 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.

## **II. Các công tác khác:**

- Thực hiện tốt quá trình thu hồi nợ tại các vụ kiện đã được xét xử.
- 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.
- Duy trì và phát triển các hình thức quảng bá hình ảnh, hoạt động của Tổng Công ty qua tập san nội bộ, website, báo chí....
- Hoàn thiện và triển khai ứng dụng chuyển đổi số vào công tác quản lý, hoạt động của Tổng Công ty (dự án 1Office).
- 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 và đào tạo nhân lực nhất là đội ngũ cán bộ quản lý cấp cao, chuyên viên giỏi.

## **III. Các công ty Thành viên**

Các Công ty thành viên xây dựng kế hoạch, phương án để Tổng Công ty chỉ đạo và hỗ trợ thực hiện Kế hoạch sản xuất kinh doanh, tổ chức tốt 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. Phân đầu đạt được các chỉ tiêu dự kiến như sau:

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

- Doanh thu: 56 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 10 tỷ đồng.

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



- Doanh thu: 82,9 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 10 tỷ đồng.
- 3. **Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh và xây dựng nhà Gia Định.**
  - Sản lượng: 66 tỷ đồng
  - Lợi nhuận trước thuế: 1,75 tỷ đồng
- 4. **Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch.**
  - Dự kiến chi phí đầu tư năm 2023: 159 tỷ đồng.
- 5. **Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương .**
  - Doanh thu: 12 tỷ đồng
  - Lợi nhuận trước thuế: 252 triệu đồng
- 6. **Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương .**
  - Dự kiến chi phí đầu tư năm 2023: 389 tỷ đồng.
- 7. **Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị**
  - Doanh thu: 12,86 tỷ đồng.
  - Lợi nhuận sau thuế: 1,798 tỷ đồng.
- 8. **Công ty Cổ phần Nhà hàng Kân Kầu.**
  - Doanh thu: 20 tỷ đồng.
  - Lợi nhuận sau thuế: 980 triệu đồng.
- 9. **Công ty Cổ phần Tin học Smartway.**
  - Doanh thu: 12 tỷ đồng.
  - Lợi nhuận sau thuế: 1,4 tỷ đồng.
- 10. **Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình**
  - Dự kiến chi phí đầu tư năm 2023: 276 tỷ đồng.

Qua nội dung báo cáo trên đây, mặc dù còn gặp một số khó khăn trong năm 2022 nhưng Tổng Công ty đã nỗ lực vượt khó và đạt được kết quả rất khả quan, không những đã đạt được mức lợi nhuận cao, đảm bảo công ăn việc làm cho người lao động mà còn tạo ra tiền đề để phát triển Tổng Công ty trong các năm sắp tới.

Với kết quả năm 2022 và kế hoạch đề ra cho năm 2023 như trên, chúng tôi tin tưởng rằng với sự chỉ đạo của Hội đồng Quản trị, sự quyết tâm của Ban Tổng Giám đốc cùng toàn thể cán bộ nhân viên Tổng Công ty, chúng ta sẽ hoàn thành thắng lợi mục tiêu đã đề ra năm 2023.



Trên đây là báo cáo của Đại hội về hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn năm 2022 và phương hướng hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023. 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 10 tháng 3 năm 2023

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT**  
**THẨM ĐỊNH TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH**  
**NĂM 2022 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 2022 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 2022 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 (“HĐQT”) và Ban điều hành (“BDH”).
- Trong năm 2022, 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 2022, 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 HĐQT 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 39 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 2022 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 BKS với HĐQT, BDH**

Công tác phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, BDH 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 BDH.
- BKS thường xuyên trao đổi với các thành viên HĐQT, thành viên BDH 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 2022:

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

- Doanh thu thuần thực hiện năm 2022: **654.437.530.026 đồng**.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2022: **215.379.394.072 đồng**, đạt 116,5% so với kế hoạch năm tại nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021.

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2021
1	<b>Khả năng thanh toán</b>			
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,74	1,57
	Hệ số thanh toán nhanh	“	1,06	0,78
2	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
	Hệ số nợ so với tổng tài sản	%	55,98	65,09
	Hệ số vốn CSH so với tổng nguồn vốn	%	44,02	34,9
3	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lợi</b>			
	Tỷ suất LN sau thuế so với Doanh thu thuần	%	33	27,03
	Tỷ suất LN sau thuế so với Tổng TS bình quân (ROA)	%	10,8	2,36
	Tỷ suất LN sau thuế so với Vốn CSH bình quân (ROE)	%	27,4	6,47

#### 2. Bảng cân đối kế toán hợp nhất ngày 31/12/2022 (dạng tóm tắt)

(Đvt: 1.000 đồng)

Mã số	Chỉ tiêu	31/12/2022	01/01/2022
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>1.508.236.473</b>	<b>1.638.901.206</b>
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	334.026.035	72.795.289
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	17.175.007	116.053.000
121	Chứng khoán kinh doanh		
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17.175.007	116.053.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn	<b>573.030.064</b>	<b>625.405.543</b>
131	Phải thu khách hàng	133.503.825	126.323.892
135	Phải thu ngắn hạn khác	145.110.014	110.535.703
137	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(22.978.319)	-
140	Hàng tồn kho	<b>580.480.877</b>	<b>814.499.367</b>
141	Hàng tồn kho	580.552.213	817.283.610
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(71.336)	(2.784.243)
150	Tài sản ngắn hạn khác	<b>3.524.490</b>	<b>10.148.007</b>



<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>491.143.651</b>	<b>359.669.325</b>
210	<i>Các khoản phải thu dài hạn</i>	262.653.080	117.085.000
220	<i>Tài sản cố định</i>	<b>11.567.699</b>	<b>10.313.052</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	<b>9.475.671</b>	<b>8.365.398</b>
222	<i>Nguyên giá</i>	36.707.709	34.059.196
223	Giá trị hao mòn lũy kế	(27.232.039)	(25.693.798)
227	Tài sản cố định vô hình	<b>2.092.028</b>	<b>1.947.653</b>
228	<i>Nguyên giá</i>	2.159.623	1.984.623
229	Giá trị hao mòn lũy kế	(67.595)	(36.970)
230	<i>Bất động sản đầu tư</i>	<b>117.987.762</b>	<b>120.774.877</b>
231	<i>Nguyên giá</i>	133.781.490	133.781.490
232	Giá trị hao mòn lũy kế	(15.793.728)	(13.006.613)
240	<i>Tài sản dở dang dài hạn</i>	<b>6.815.130</b>	<b>3.190.437</b>
241	Chi phí SXKD dở dang dài hạn		
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	6.815.130	3.190.437
250	<i>Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<b>79.795.626</b>	<b>96.172.263</b>
260	<i>Tài sản dài hạn khác</i>	<b>12.028.927</b>	<b>12.133.696</b>
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>1.999.084.698</b>	<b>1.998.570.531</b>
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>1.119.066.547</b>	<b>1.300.968.569</b>
310	<i>Nợ ngắn hạn</i>	<b>867.950.199</b>	<b>1.040.397.199</b>
311	Phải trả cho người bán	9.555.946	11.899.540
312	Người mua trả tiền trước	26.014.281	388.557.152
313	Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	103.558.714	23.427.948
315	Chi phí phải trả	233.749.259	258.824.861
319	Phải trả ngắn hạn khác	214.327.109	54.858.046
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	267.212.011	290.625.916
322	Quỹ khen thưởng phúc lợi	6.947.876	8.292.125
330	<i>Nợ dài hạn</i>	<b>251.116.348</b>	<b>260.571.370</b>
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	175.321.458	180.109.700
337	Phải trả dài hạn khác	29.301.559	19.279.513
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	45.000.000	60.000.000
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>880.018.151</b>	<b>697.601.962</b>
410	<i>Vốn chủ sở hữu</i>	<b>879.841.392</b>	<b>697.425.203</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	240.497.935	59.466.939
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	37.240.152	35.854.958
430	<i>Nguồn kinh phí và quỹ khác</i>	176.759	176.759
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>1.999.084.698</b>	<b>1.998.570.531</b>



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

- Lao động bình quân năm 2022 trong toàn Group là: 209 người
- Thu nhập bình quân năm 2022 là 20,9 triệu đồng/người/tháng; tăng 138% so với thu nhập bình quân năm 2021.
- 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:

- Tổng Công ty đang tiếp tục tập trung dồn đốc theo dõi để hoàn tất các thủ tục cấp giấy chủ quyền nhà cho khách hàng tại các dự án Chung cư An Phú Đông- Quận 12; Chung cư An Bình Quận Tân Phú; dự án Saigonres Plaza Quận Bình Thạnh... nhằm thu hồi số tiền còn lại theo Hợp đồng đã ký.
- Trong năm 2022, Tổng Công ty và các Công ty thành viên đã và đang quản lý, triển khai thực hiện gần 20 dự án với tổng diện tích khoảng 1.200.000 m<sup>2</sup>. Với các dự án tiêu biểu sau:
  - **Dự án Chung cư An Phú Riverview** tại Phường Hiệp Bình Chánh, Tp. Thủ Đức, diện tích khu đất 4.917 m<sup>2</sup>. Dự án đã chuyển nhượng cho đối tác trong năm 2022
  - **Dự án Chung cư An Phú Residences (An Phú 2)** tại phường Hiệp Bình Chánh, Thành phố Thủ Đức, diện tích khu đất 5.207m<sup>2</sup>. Dự án đã chuyển nhượng cho đối tác trong năm 2022;
  - **Dự án Khu nhà ở Văn Lâm** tại xã Hàm Mỹ, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận. Diện tích khu đất: 19,82 (ha) dự án đã có giấy chứng nhận đầu tư, quyết định chủ trương tách dự án của UBND tỉnh Bình Thuận. Hiện nay hoàn thiện hồ sơ pháp lý về đất đai với các thửa đất đã đền bù (18,3ha) và tiếp tục thương lượng đền bù các hộ dân trong ranh và ngoài ranh để kết nối liền ranh dự án.
  - **Dự án Khu dân cư xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai** tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (Trung tâm thành phố mới Nhơn Trạch), tỉnh Đồng Nai.  
Diện tích khu đất: 08(ha); Chủ đầu tư dự án: BCC (Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch – Ree Land).  
Ký hợp đồng hợp tác đầu tư với Ree Land (BCC). Trong đó, Ree Land góp 51% vốn, Nhơn Trạch góp 49%. Tiếp tục thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại; lập hồ sơ thiết kế cơ sở và thiết kế bản vẽ thi công.  
Bên cạnh đó, dự án 72Ha, đã đền bù được 6,4ha, hiện đang tiếp xúc thỏa thuận với các hộ dân còn lại nhằm tạo quỹ đất thực hiện dự án theo quy hoạch được duyệt.
  - **Dự án Khu Căn hộ - Thương mại Phú Định Riverside** tại 105 Bến Phú Định, phường 16, quận 8, TP. Hồ Chí Minh với diện tích khu đất 2.104 m<sup>2</sup> do Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (100% vốn của Tổng Công ty) làm chủ đầu tư; dự án hiện đang làm các thủ tục cần thiết để triển khai thực hiện dự án theo quy định như: chấp



thuận bản vẽ tổng mặt bằng – phương án kiến trúc công trình của Sở Quy hoạch Kiến trúc; thẩm duyệt PCCC; Cam kết bảo vệ môi trường; giấy phép thi công mở rộng tuyến đường.

- **Dự án Khu Đô thị sinh thái Việt Xanh – Hòa Bình** tại Xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. Diện tích khu đất khoảng 50Ha do Công ty TNHH một thành viên Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình làm chủ đầu tư, đã đền bù được 23,7ha. Dự án được công nhận chủ đầu tư; đang trình thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.
- **Dự án Khu nhà ở Sài Gòn An Phú** tại 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 BĐS Sài Gòn làm chủ đầu tư. Dự án đã hoàn tất công tác đền bù, có quyết định 1/500 đang hoàn tất các thủ tục xin chấp thuận chủ trương đầu tư và đấu nối hạ tầng, điện, nước.
- **Khu đô thị Saigonres Phú Quốc** (Bắc Vũng Bàu - Phú Quốc) xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang với diện tích khu đất 30,8ha do Công ty KD BĐS Thái Bình Dương làm chủ đầu tư (Tổng Công ty góp vốn với tỷ lệ 46,96%) đã đền bù được 28ha. Hiện nay đang thực hiện các thủ tục cần thiết xác lập dự án theo quy định.

Ngoài ra Ban điều hành đang tiếp tục làm việc với các đơn vị liên quan và tham gia góp vốn cùng với các tổ chức, cá nhân để tiếp nhận và triển khai thực hiện các dự án mới tại đường Xuyên Á Mộc Bài Tây Ninh, Củ Chi cũng như tại các tỉnh, thành: Vũng Tàu; Phú Quốc, Đồng Nai, Thái Nguyên, Quảng Ninh v.v...

#### **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 2021 ngày 22/04/2022, Tổng Công ty đã hoàn tất thủ tục chi trả cổ tức năm 2021 bằng tiền mặt trong Quý 3/2022 với tỷ lệ 5% trên vốn điều lệ tương ứng số tiền 30.000.000.000 đồng.
- Tổng Công ty đã thực hiện chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2022 với số tiền 1.614.000.000 đồng, tương đương 0,75% LN sau thuế năm 2022. Đảm bảo đúng theo Nghị quyết đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021 (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 2022 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 2022 thị trường bất động sản gặp rất nhiều khó khăn. Tuy nhiên, với sự quyết tâm cũng như định hướng đúng đắn của HĐQT và Ban điều hành, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2022 của Tổng Công ty đã vượt kế hoạch đề ra tạo đà tăng trưởng và phát triển cho những năm tiếp theo. Nhằm đáp ứng yêu cầu ngày càng mở rộng và phát triển của Tổng Công ty, đẩy mạnh ứng dụng khoa học công nghệ, chuyển đổi số trong công tác quản trị, tăng cường thêm nhân lực có trình độ, năng lực chuyên môn để đáp ứng kịp thời cho các hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty trong từng giai đoạn phát triển.



- Đối với khoản phải thu: Trong năm Tổng Công ty đã thu hồi được khoản nợ gốc 222,88 tỷ đồng và lãi chậm thanh toán và lãi chậm trả là 40,5 tỷ đồng. Đề nghị Tổng Công ty tiếp tục theo dõi chặt chẽ các khoản phải thu đã có quyết định của Tòa án và đang được các cơ quan có thẩm quyền tiến hành thu hồi công nợ. Song song đó, chú trọng và dồn đốc thu hồi các khoản công nợ còn tồn đọng tại các dự án nhằm thu hồi vốn để bổ sung nguồn tài chính phục vụ quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh, cũng như trích lập dự phòng công nợ theo quy định.
- Tổng Công ty đã có 8 Công ty thành viên trong Nhóm hợp nhất đã được kiểm toán Tổng công ty nên trang bị phần mềm kế toán thống nhất giữa các công ty, quyền truy xuất dữ liệu phần mềm kế toán của tất cả các Công ty thành viên cho bộ phận kiểm soát nội bộ hoặc bộ phận được chỉ định của Tổng Công ty trong việc kiểm soát tình hình hoạt động của Công ty thành viên được thường xuyên và chủ động hơn, để có ý kiến, kịp thời điều chỉnh trước khi hoàn tất báo cáo tài chính định kỳ theo quy định.

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 10 tháng 03 năm 2023

## BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2022

### I. CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2022

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

Danh sách Thành viên Hội đồng Quản trị năm 2022 của nhiệm kỳ 2021-2025 như sau:

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



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

STT	Thành viên HĐQT	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	6/6	100%	

#### 3. Hoạt động giám sát của HĐQT 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 2022 thông qua các hoạt động sau:

- Chỉ đạo, giám sát công tác tổ chức ĐHCĐ thường niên năm tài chính 2021;



- Chỉ đạo, giám sát kế hoạch kinh doanh và nội dung các Tờ trình trình ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2021;
- 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 Công ty tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.

**4. Các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị:**

STT	Số Nghị quyết / Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2022/NQ-HĐQT	14/01/2022	Thông qua kế hoạch hoạt động SXKD năm 2022; Thông qua chủ trương đầu tư dự án tại TP Biên hoà, tỉnh Đồng Nai; Thông qua việc tăng vốn điều lệ Công ty TNHH KD BĐS SG; Thông qua việc uỷ quyền cho ông Phạm Thu – CTHĐQT quyết định một số nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT theo Điều lệ của Tổng Công ty.	100%
2	02/2022/NQ-HĐQT	18/02/2022	Nghị quyết HĐQT về việc Chấm dứt hoạt động chi nhánh của Tổng Công ty tại Hà Nội.	
3	03/2022/NQ-HĐQT	23/02/2022	Nghị quyết HĐQT về ngày đăng ký cuối cùng để tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2021 là ngày 16/3/2022.	
4	04/2022/NQ-HĐQT	7/4/2022	Nghị quyết HĐQT về việc Thông qua các báo cáo, tờ trình sẽ trình bày tại ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2021. Thống nhất thời gian tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2021 là ngày 22/4/2022	



5	05/2022/NQ-HĐQT	26/8/2022	Nghị quyết HĐQT về việc Thông qua ngày cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng tiền năm tài chính 2021 và chi trả cổ tức bằng tiền: Tỷ lệ thực hiện và thời gian thực hiện
6	06/2022/NQ-HĐQT	15/9/2022	Nghị quyết HĐQT về việc Thông qua kết quả hoạt động Sản xuất Kinh doanh 6 tháng đầu năm 2022 Thông qua kế hoạch năm 2022 với các chỉ tiêu: Tổng mức đầu tư và lợi nhuận sau thuế Chấp thuận việc ký Hợp đồng kinh tế với Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside và Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An
7	07/2022/NQ-HĐQT	14/10/2022	Nghị quyết HĐQT về việc Ban hành: Quy chế Kiểm toán nội bộ; Quy chế Công bố thông tin.

Bên cạnh đó, HĐQT còn ban hành 39 quyết định để chỉ đạo và giải quyết công việc.

## II. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2021

### 1. Thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2022:

Năm 2022 là một bức tranh đa sắc, đầy thử thách và biến động đối với nền kinh tế toàn cầu cũng như Việt Nam. Đất nước bước vào giai đoạn phục hồi kinh tế sau đại dịch Covid-19 và đối diện với rất nhiều khó khăn khách quan, điều đó làm ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động sản xuất kinh doanh và có những tác động trực tiếp, gián tiếp đến hoạt động sản xuất của Tổng Công ty.

Tuy nhiên, với sự nỗ lực và đoàn kết của tập thể CBNV Tổng Công ty, cùng sự chỉ đạo đúng đắn, quyết liệt, kịp thời từ HĐQT, Ban Tổng Giám Đốc điều hành Tổng Công ty đã hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch năm 2022 của ĐHĐCĐ.

Trong năm 2022, hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty đạt kết quả như sau:

- Tổng mức đầu tư: 284 tỷ đồng
- Doanh thu thuần: 654 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất: 215,9 tỷ đồng. Trong đó, lợi nhuận sau thuế thuộc về Tổng Công ty 215,3 tỷ đồng vượt 116,38% so với kế hoạch được ĐHĐCĐ thông qua.



2. **Thực hiện chi trả cổ tức năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021 với tỷ lệ 5% bằng tiền mặt, tương đương 30.000.000.000 đồng.**

3. **Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022:** Hội đồng Quản trị đã lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Thành phố Hồ Chí Minh (AISC) thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty.

4. **Thực hiện chi trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát:** Trong năm 2022, Công ty đã chi trả thù lao cho Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát với tổng số tiền là 1.614.000.000 đồng.

### III. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023

Trong năm 2023 Tổng Công ty sẽ đưa ra các giải pháp về quản trị rủi ro, các giải pháp về chiến lược tài chính để quản lý dòng tiền. Với năng lực và kinh nghiệm, Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn sẽ tích cực khảo sát tìm kiếm cơ hội đầu tư mở rộng thị trường, ngoài thị trường trọng tâm truyền thống là thành phố Hồ Chí Minh và khu vực phía Nam, Tổng Công ty sẽ triển khai thực hiện các dự án phía bắc ở những địa phương có tiềm năng như Hòa Bình, Thái Nguyên, Quảng Ninh, ... đồng thời Tổng Công ty 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 đồng hành cùng Ban Tổng Giám đốc điều hành phấn đấu năm 2023 thực hiện kế hoạch đầu tư kinh doanh với nhiều tham vọng và tích cực. Các chỉ tiêu cụ thể như sau:

- Tổng giá trị đầu tư: 2.340 tỷ đồng
- Doanh thu: 906 tỷ đồng.
- Lợi nhuận hợp nhất trước thuế: 394 tỷ đồng
- Lợi nhuận hợp nhất sau thuế: 315 tỷ đồng

Trên đây là báo cáo của HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn năm 2022 và phương hướng hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023.

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 10 tháng 3 năm 2023

## 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 2022 và đề xuất cho năm 2023***

### **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 2022 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 2023 như sau:

#### **1. Thù lao HĐQT, BKS và thưởng cho Ban điều hành, cán bộ quản lý năm 2022:**

- Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát trong năm 2022 là 1.614.000.000 đồng tương đương 0,75% lợi nhuận sau thuế năm 2022.  
Mức thù lao chi trả như trên bằng 50% mức thù lao được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021 phê chuẩn.
- Mức trích thưởng cho Ban điều hành và cán bộ quản lý các phòng ban đơn vị trực thuộc bằng 50% mức thưởng tối đa đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2022 thông qua là không vượt quá 10% lợi nhuận sau thuế và được hạch toán vào chi phí Tổng Công ty tương đương số tiền 11.170.000.000 đồng.


#### **2. Đề xuất cho năm 2023:**

- Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát năm 2023 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 hoàn thành kế hoạch lợi nhuận năm 2023 không vượt quá 10% lợi nhuận sau thuế và được hạch toán vào chi phí Tổng Công ty.

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



TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2023

## TỜ TRÌNH

V/v: *Phương án phân phối lợi nhuận năm tài chính 2022*

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông**

- Căn cứ Điều lệ của Công ty về việc phân phối lợi nhuận;
- Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 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 Thành phố Hồ Chí Minh 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 2022 như sau:

Đơn vị tính: VNĐ	
DIỄN GIẢI	SỐ TIỀN
- Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2022: <i>Trong đó:</i>	215.976.167.246
• Tổng Công ty:	215.379.394.072
• Cổ đông không kiểm soát:	596.773.174
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi 2% Lợi nhuận sau thuế thuộc Tổng Công ty:	4.307.587.881
- Chia cổ tức năm 2022 là 10% trên VDL bằng tiền mặt:	60.000.000.000
- Lợi nhuận năm 2022 còn lại:	151.071.806.191

Thời gian dự kiến thực hiện chi trả cổ tức: **Trong Quý 3/2023.**

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện các thủ tục cần thiết để chi trả cổ tức theo quy định.

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





# THẺ LỆ BIỂU QUYẾT

## TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2022

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.

Việc biểu quyết được thực hiện bằng Phiếu biểu quyết để thông qua các Báo cáo; tờ trình; Nghị quyết theo nội dung của Đại hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn được tiến hành theo thẻ lệ sau đây:

### I. Hình thức biểu quyết:

1. Cổ đông và đại diện cổ đông thực hiện quyền biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022 (Đại hội) của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn bằng hình thức sử dụng **“Phiếu biểu quyết”**.
2. Phiếu biểu quyết là phiếu in sẵn, có đóng dấu Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn, được phát cho Cổ đông khi tham dự Đại hội. Trong Phiếu có các thông tin về mã số cổ đông, số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.
3. Đại hội biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Với mỗi vấn đề cần biểu quyết tại Đại hội, Đoàn Chủ tịch sẽ đề nghị thực hiện biểu quyết theo trình tự sau:
  - Biểu quyết tán thành.
  - Biểu quyết không tán thành.
  - Không có ý kiến hoặc có ý kiến khác.

Mỗi cổ đông hoặc đại diện cổ đông (01 người) chỉ được biểu quyết Tán thành hoặc Không tán thành hoặc Không có ý kiến hoặc Có ý kiến khác đối với cùng một vấn đề cần biểu quyết tại Đại hội.

4. Việc xác định tỷ lệ biểu quyết mỗi vấn đề tại Đại hội thực hiện theo hình thức tính theo số cổ phần trên tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết tại Đại hội.

Mỗi Cổ đông hoặc đại diện Cổ đông đang sở hữu hoặc được uỷ quyền đại diện có số cổ phần được biểu quyết tương ứng với số cổ phần sở hữu hoặc đại diện hoặc được uỷ quyền.

### II. Nguyên tắc thông qua:

Các vấn đề cần biểu quyết tại Đại hội được thông qua khi thoả mãn điều kiện sau: Được số cổ đông đại diện **từ 65%** (về nội dung sửa đổi, bổ sung Điều lệ) và **trên 50%** (các nội dung còn lại) trong số cổ phần biểu quyết của tất cả cổ đông hoặc đại diện cổ đông dự Đại hội chấp thuận./.