

Số: 103/SCID

TP.Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 5 năm 2023

"Công bố thông tin bất thường"

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GDCK HÀ NỘI**

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Tên Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op

Mã chứng khoán: SID

Trụ sở chính: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (028) 38360143

Fax: (028) 38225457

Email: qhcd@scid-jsc.com

Người thực hiện công bố thông tin: Ông Phạm Trung Kiên

Chức vụ: Tổng Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật của Công ty

Loại thông tin công bố: Định kỳ Bất thường Yêu cầu

Nội dung thông tin công bố: Thông báo mời họp và tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

Chúng tôi cũng đã công bố thông tin toàn bộ tài liệu này trên trang thông tin điện tử của Công ty tại địa chỉ www.scid.vn, mục: "*Quan hệ cổ đông/Đại hội đồng cổ đông/Đại hội đồng cổ đông thường niên*".

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Website (để CBTT);
- Lưu: VT (02).



TỔNG GIÁM ĐỐC

Phạm Trung Kiên

THÔNG BÁO MỜI HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (Công ty) trân trọng thông báo và kính mời Quý cổ đông đến tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty (Đại hội), cụ thể như sau:

1. Thời gian và địa điểm tổ chức Đại hội:

- Thời gian: Lúc 08 giờ 00, thứ Ba, ngày 30/5/2023.
- Địa điểm: Hội trường Lầu 4 - Liên hiệp HTX Thương mại TP.Hồ Chí Minh.
199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP.HCM.

2. Đối tượng tham dự Đại hội: Cổ đông sở hữu cổ phần Công ty có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng 04/5/2023 do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cung cấp.

3. Nội dung Đại hội: Thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

4. Tài liệu Đại hội: Chương trình và tài liệu Đại hội sẽ được đăng tải và công bố trên website của Công ty theo địa chỉ: www.scid.vn (Mục: "Quan hệ cổ đông/Đại hội đồng cổ đông/Đại hội đồng cổ đông thường niên") từ ngày 09/5/2023.

5. Đăng ký tham dự và ủy quyền tham dự Đại hội:

Để tạo điều kiện thuận lợi cho công tác tổ chức Đại hội được chu đáo, Quý cổ đông vui lòng gửi Giấy xác nhận tham dự/Giấy ủy quyền tham dự Đại hội (theo mẫu đính kèm Thông báo mời họp hoặc theo mẫu được đăng tải trên website: www.scid.vn) về Công ty theo đường bưu điện hoặc gửi fax hoặc gửi email trước **16 giờ 00 ngày 26/5/2023** theo địa chỉ/thông tin sau đây:

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op

Địa chỉ: Lầu 1, 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP.HCM

ĐT: (028) 38360143 - Số nội bộ: 1349

Fax: (028) 38225457

Email: qhcd@scid-jsc.com

6. Các vấn đề khác:

- Khi tham dự Đại hội, Quý cổ đông hoặc người được ủy quyền vui lòng mang theo: (1) Thông báo/Thư mời họp, (2) CMND/CCCD/Hộ chiếu và (3) Giấy ủy quyền (nếu có).
- Cổ đông/nhóm cổ đông nắm giữ từ 5% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội. Kiến nghị phải bằng văn bản và được gửi đến Công ty chậm nhất 03 ngày làm việc trước ngày khai mạc Đại hội.
- Thông báo này thay cho Thư mời họp trong trường hợp Quý cổ đông không nhận được Thông báo mời họp được gửi theo đường bưu điện do địa chỉ liên hệ của cổ đông không đầy đủ/thay đổi hoặc không có/thay đổi số điện thoại liên hệ.

Trân trọng thông báo./.



Vũ Anh Khoa



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, P.Phạm Ngũ Lão, Q.1, TP.HCM

Điện thoại: (84-28) 38360143

Fax: (84-28) 38225457

Website: www.scid.vn

Email: qhcd@scid-jsc.com

GIẤY XÁC NHẬN

THAM DỰ HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op

Tên cổ đông: Mã số cổ đông:

Số CMND/CCCD/GCNĐK/QĐ: Ngày cấp:

Nơi cấp:

Địa chỉ liên hệ:

.....

Hiện tôi/chúng tôi đang sở hữu:..... cổ phần
phổ thông của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op. Bằng Giấy xác nhận này, tôi/chúng tôi
xác nhận có tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

Tôi/chúng tôi xin cam kết sẽ chấp hành đúng các quy định của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023
và chịu trách nhiệm về các quyết định của mình.

....., ngày tháng năm 2023

Cổ đông đăng ký

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu (nếu có))

Ghi chú: Nếu Quý cổ đông là tổ chức thì phải có chữ ký, họ tên của người đại diện theo pháp luật và đóng dấu.

GIẤY ỦY QUYỀN
THAM DỰ HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

1. Người ủy quyền:

- Tên cổ đông:
- Số CMND/CCCD/GCNĐK/QĐ:..... Ngày cấp:
- Nơi cấp:
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại:
- Mã số cổ đông: Số cổ phần phổ thông sở hữu: cổ phần

2. Người được ủy quyền:

- Họ và tên:.....
- Số CMND/CCCD:..... Ngày cấp:
- Nơi cấp:
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại:

Hoặc ủy quyền cho 01 trong các thành viên Hội đồng quản trị Công ty (chỉ đánh dấu "X" chọn 1):

- | | | |
|----------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| 1) Ông VŨ ANH KHOA | Chủ tịch Hội đồng quản trị | <input type="checkbox"/> |
| 2) Ông PHẠM TRUNG KIÊN | Thành viên Hội đồng quản trị | <input type="checkbox"/> |
| 3) Ông LÊ TRƯỜNG SON | Thành viên Hội đồng quản trị | <input type="checkbox"/> |
| 4) Ông NGUYỄN NGỌC THẮNG | Thành viên Hội đồng quản trị | <input type="checkbox"/> |
| 5) Ông ĐOÀN TRẦN THÁI DUY | Thành viên Hội đồng quản trị | <input type="checkbox"/> |

3. Nội dung ủy quyền:

- Tham dự và biểu quyết tất cả những vấn đề tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty với tư cách là đại diện cho tất cả số cổ phần phổ thông mà tôi/chúng tôi đang sở hữu.
- Thực hiện đúng Quy chế tổ chức và hoạt động Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty, có trách nhiệm thông báo lại kết quả Đại hội cho Người ủy quyền.

4. Thời hạn ủy quyền và trách nhiệm của người được ủy quyền:

- Giấy ủy quyền này chỉ có hiệu lực trong thời gian họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty.
- Không được ủy quyền lại cho người khác để thực hiện các công việc nêu tại Giấy ủy quyền này.
- Giấy ủy quyền này được lập thành 02 bản có giá trị pháp lý như nhau, 01 bản giao cho người được ủy quyền, 01 bản nộp cho Ban tổ chức khi đăng ký dự họp.

Người được ủy quyền
(Ký, ghi rõ họ tên)

....., ngày tháng năm 2023

Người ủy quyền
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu (nếu có))

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
SÀI GÒN CO.OP**

TÀI LIỆU HỌP

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, P.Phạm Ngũ Lão, Q.1, TP.HCM

Điện thoại: (84-28) 38360143

Fax: (84-28) 38225457

Website: www.scid.vn

Email: qhcd@scid-jsc.com

DANH MỤC TÀI LIỆU HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

STT	TÊN TÀI LIỆU
1	Nội dung và chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023
2	Quy chế tổ chức và hoạt động Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023
3	Báo cáo hoạt động năm 2022 và định hướng hoạt động năm 2023 của Hội đồng quản trị
4	Báo cáo tổng kết hoạt động năm 2022 và định hướng hoạt động năm 2023 của Ban Tổng Giám đốc
5	Báo cáo hoạt động năm 2022 của Ban kiểm soát
6	Tờ trình báo cáo tài chính riêng năm 2022 đã kiểm toán
7	Tờ trình phân phối lợi nhuận năm 2022
8	Tờ trình chọn công ty kiểm toán năm 2023
9	Tờ trình thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2023
10	Báo cáo tài chính riêng năm 2022 đã kiểm toán (tóm tắt)
11	Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng năm 2022 đã kiểm toán (tóm tắt)
12	Dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023

NỘI DUNG VÀ CHƯƠNG TRÌNH HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

Thời gian: 08:00, thứ Ba, ngày 30/5/2023 (thời gian họp dự kiến: 08:00 - 10:30)

Địa điểm: Hội trường Lầu 4 - Liên hiệp HTX Thương mại TP.Hồ Chí Minh

199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP.HCM

Stt	Công việc	Thời gian
1	Đón khách và đăng ký cổ đông	07:30 - 08:00
2	Nghi thức khai mạc Đại hội đồng cổ đông thường niên: <ul style="list-style-type: none">- Khai mạc, giới thiệu đại biểu.- Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông.- Giới thiệu và thông qua Ban chủ tọa, Ban thư ký, Ban kiểm phiếu.	08:00 - 08:15
3	Thông qua Quy chế tổ chức và hoạt động	08:15 - 08:25
4	Nội dung chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên: <ul style="list-style-type: none">- Báo cáo hoạt động năm 2022 và định hướng hoạt động năm 2023 của Hội đồng quản trị.- Báo cáo tổng kết hoạt động năm 2022 và định hướng hoạt động năm 2023 của Ban Tổng Giám đốc.- Báo cáo hoạt động năm 2022 của Ban kiểm soát.- Tờ trình báo cáo tài chính riêng năm 2022 đã kiểm toán.- Tờ trình phân phối lợi nhuận năm 2022.- Tờ trình chọn công ty kiểm toán năm 2023.- Tờ trình thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2023.	08:25 - 09:25
5	Thảo luận	09:25 - 09:40
6	Biểu quyết các vấn đề trình Đại hội đồng cổ đông thường niên	09:40 - 09:50
7	Giải lao	09:50 - 10:05
8	Công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết	10:05 - 10:10
9	Thông qua Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên	10:10 - 10:20
10	Thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên	10:20 - 10:25
11	Bế mạc	10:25 - 10:30

TP.Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 5 năm 2023

QUY CHẾ TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp ngày 17/6/2020;
- Luật Chứng khoán ngày 26/11/2019;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op.

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Quy chế này áp dụng cho việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 (sau đây gọi tắt là “**Đại hội**”) của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (sau đây gọi tắt là “**Công ty**”).
2. Quy chế này quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của cổ đông, người được ủy quyền và các bên tham dự họp Đại hội, điều kiện, thể thức tiến hành họp Đại hội.
3. Cổ đông, người được ủy quyền dự họp và các bên tham dự họp Đại hội có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

Chương II

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CỔ ĐÔNG, NGƯỜI THAM DỰ HỌP ĐẠI HỘI

Điều 2. Quyền và nghĩa vụ của cổ đông

1. Điều kiện tham dự họp Đại hội: cổ đông hoặc người được ủy quyền bằng văn bản của cổ đông có tên trong danh sách cổ đông của Công ty tại ngày đăng ký cuối cùng 04/5/2023 do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cung cấp.



W

2. Quyền của cổ đông khi tham dự họp Đại hội:
 - a) Được trực tiếp tham dự hoặc ủy quyền cho người khác tham dự họp Đại hội bằng văn bản theo mẫu quy định đã gửi cho cổ đông.
 - b) Được thảo luận và biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội theo quy định của Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp.
 - c) Được Ban tổ chức thông báo nội dung chương trình Đại hội và các tài liệu kèm theo.
 - d) Mỗi cổ đông hoặc người được ủy quyền được nhận Thẻ biểu quyết và các tài liệu họp liên quan khác sau khi đăng ký tham dự họp Đại hội với Ban kiểm tra tư cách cổ đông.
 - e) Cổ đông, người được ủy quyền đến sau khi cuộc họp đã khai mạc có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết tại Đại hội ngay sau khi đăng ký. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng Đại hội để cho cổ đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.
3. Nghĩa vụ của cổ đông khi tham dự họp Đại hội:
 - a) Cổ đông phải mang theo Thư mời và Chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân. Trong trường hợp ủy quyền, người được ủy quyền phải mang theo Thư mời, Giấy ủy quyền (theo mẫu), bản sao Chứng minh nhân dân hoặc bản sao Căn cước công dân của người ủy quyền và Chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân của người được ủy quyền và đăng ký tham dự họp Đại hội với Ban kiểm tra tư cách cổ đông.
 - b) Ăn mặc lịch sự.
 - c) Việc ghi âm, ghi hình Đại hội phải được thông báo công khai và được sự chấp thuận của Chủ tọa.
 - d) Khi muốn phát biểu ý kiến thảo luận phải được sự đồng ý của Chủ tọa, phát biểu ngắn gọn và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình Đại hội đã được thông qua. Những vấn đề đã được người trước phát biểu thì không phát biểu lại để tránh trùng lặp. Cổ đông có thể ghi nội dung ý kiến đóng góp vào Phiếu góp ý rồi chuyển cho Ban thư ký tiếp nhận để chuyển cho Ban chủ tọa xem xét và trả lời.
 - e) Nghiêm túc chấp hành Quy chế này, tôn trọng kết quả làm việc tại Đại hội.

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra tư cách cổ đông

1. Ban kiểm tra tư cách cổ đông gồm 01 Trưởng ban và các thành viên do Ban kiểm soát thành lập để thực hiện các chức năng và nhiệm vụ như sau:
 - a) Kiểm tra tư cách cổ đông hoặc người được ủy quyền đến tham dự họp Đại hội: yêu cầu cổ đông hoặc người được ủy quyền xuất trình Chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân, Thư mời họp, Giấy ủy quyền (đối với người được ủy quyền).
 - b) Báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự họp Đại hội tại các thời điểm sau:
 - Trước khi khai mạc Đại hội.
 - Trước mỗi lần biểu quyết của Đại hội nếu có sự thay đổi về số cổ đông đăng ký dự họp (cổ đông đến muộn đăng ký dự họp).
2. Ban kiểm tra tư cách cổ đông có quyền thành lập bộ phận giúp việc để hoàn thành nhiệm vụ của mình.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Ban chủ tọa, Ban thư ký

1. Ban chủ tọa do Đại hội biểu quyết thông qua, có chức năng điều khiển cuộc họp Đại hội.
2. Quyết định của Ban chủ tọa về vấn đề trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội sẽ mang tính phán quyết cao nhất.
3. Ban chủ tọa có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết và hợp lý để điều hành cuộc họp Đại hội một cách trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp.
4. Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đã có đủ số người đăng ký dự họp theo quy định đến một thời điểm khác hoặc thay đổi địa điểm họp trong các trường hợp sau đây:
 - a) Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp.
 - b) Phương tiện thông tin tại địa điểm họp không đảm bảo cho cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết.
 - c) Có người dự họp cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.
5. Ban chủ tọa có quyền không trả lời hoặc ghi nhận các ý kiến đóng góp của cổ đông và trả lời bằng văn bản sau nếu các nội dung đóng góp, kiến nghị nằm ngoài nội dung xin ý kiến Đại hội.
6. Ban chủ tọa có quyền sau đây:
 - a. Yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh hợp pháp, hợp lý khác.
 - b. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người không tuân thủ quyền điều hành của Ban chủ tọa, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh ra khỏi cuộc họp Đại hội.
7. Ban thư ký do Ban chủ tọa đề cử và được Đại hội biểu quyết thông qua. Ban thư ký có nhiệm vụ ghi biên bản họp Đại hội, dự thảo nghị quyết của Đại hội và thực hiện các công việc theo phân công của Ban chủ tọa.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm phiếu

1. Ban kiểm phiếu gồm 01 Trưởng ban và các thành viên do Ban chủ tọa đề cử và được Đại hội biểu quyết thông qua.
2. Ban kiểm phiếu có nhiệm vụ hướng dẫn cách sử dụng Thẻ biểu quyết, thẻ thức biểu quyết và tiến hành kiểm phiếu.
3. Trưởng Ban kiểm phiếu báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm phiếu.
4. Ban kiểm phiếu có quyền thành lập bộ phận giúp việc để hoàn thành nhiệm vụ của mình.
5. Ban kiểm phiếu chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của kết quả kiểm phiếu đã công bố.



W/

Chương III

THỂ THỨC TIẾN HÀNH HỌP ĐẠI HỘI

Điều 6. Điều kiện tiến hành họp Đại hội

1. Cuộc họp Đại hội được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết. Trường hợp quá 30 phút kể từ thời điểm khai mạc Đại hội được ghi trong nội dung chương trình họp đã gửi cho các cổ đông mà số cổ đông dự họp chưa đại diện đủ trên 50% tổng số phiếu biểu quyết thì cuộc họp được coi như chưa đủ điều kiện để tiến hành.
2. Trường hợp cuộc họp Đại hội không đủ điều kiện tiến hành theo quy định trên đây thì việc triệu tập và tiến hành cuộc họp Đại hội lần thứ hai sẽ được tiến hành theo quy định của Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp.

Điều 7. Thể thức tiến hành họp Đại hội

1. Đại hội sẽ diễn ra theo đúng trình tự chương trình và nội dung cuộc họp đã được Đại hội thông qua.
2. Đại hội sẽ thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình Đại hội.
3. Đại hội bế mạc sau khi biên bản họp và nghị quyết Đại hội được thông qua.
4. Đại hội thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình.

Điều 8. Điều kiện để nghị quyết của Đại hội được thông qua

1. Các nghị quyết của Đại hội được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành.
2. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp tán thành:
 - a) Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại.
 - b) Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh.
 - c) Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty.
 - d) Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính kỳ gần nhất của Công ty.
 - e) Tổ chức lại, giải thể Công ty.
3. Cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền thực hiện biểu quyết để tán thành, không tán thành hoặc không có ý kiến đối với những vấn đề phải thông qua trong Đại hội theo quy định tại Điều 10 Quy chế này.

Điều 9. Thẻ biểu quyết

1. Thẻ biểu quyết phát cho các cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp Đại hội có ghi: mã số cổ đông, họ và tên của cổ đông và tổng số phiếu biểu quyết.
2. Thẻ biểu quyết được đóng dấu treo của Công ty.

Điều 10. Thể thức biểu quyết thông qua các vấn đề của Đại hội

Việc biểu quyết các vấn đề của Đại hội được thực hiện theo hình thức biểu quyết trực tiếp dưới đây:

1. Cổ đông hoặc người được ủy quyền biểu quyết (“**Tán thành**” hoặc “**Không tán thành**” hoặc “**Không có ý kiến**”) các vấn đề cần lấy ý kiến bằng cách giơ Thẻ biểu quyết của mình lên theo sự điều khiển của Chủ tọa.
2. Thẻ biểu quyết dùng để biểu quyết các nội dung sau đây:
 - Thành phần Ban chủ tọa.
 - Thành phần Ban thư ký.
 - Thành phần Ban kiểm phiếu.
 - Nội dung và chương trình họp Đại hội.
 - Quy chế tổ chức và hoạt động Đại hội.
 - Báo cáo hoạt động năm 2022 và định hướng hoạt động năm 2023 của Hội đồng quản trị.
 - Báo cáo tổng kết hoạt động năm 2022 và định hướng hoạt động năm 2023 của Ban Tổng Giám đốc.
 - Báo cáo hoạt động năm 2022 của Ban kiểm soát.
 - Tờ trình Báo cáo tài chính riêng năm 2022 đã kiểm toán.
 - Tờ trình phân phối lợi nhuận năm 2022.
 - Tờ trình chọn công ty kiểm toán năm 2023.
 - Tờ trình thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2023.
 - Biên bản họp Đại hội.
 - Nghị quyết Đại hội.
3. Việc biểu quyết đối với từng nội dung cần thông qua là độc lập với nhau và tính hợp lệ của phần biểu quyết nội dung này không làm ảnh hưởng đến tính hợp lệ của các nội dung biểu quyết khác.
4. Ban kiểm phiếu sẽ kiểm tra số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến của từng nội dung họp, chịu trách nhiệm ghi nhận và báo cáo kết quả biểu quyết trước Đại hội.
5. Thẻ biểu quyết hợp lệ đáp ứng đủ các tiêu chí sau:
 - Thẻ do Ban tổ chức phát ra và đóng có dấu treo của Công ty.
 - Thẻ không bị rách, gach, tẩy xóa, sửa chữa.
6. Thẻ biểu quyết không hợp lệ sẽ không được tính bao gồm:
 - Thẻ không theo mẫu do Ban tổ chức phát ra và không có đóng dấu treo của Công ty.
 - Thẻ bị rách, gach, tẩy xóa, sửa chữa.
 - Thẻ ghi thêm những thông tin khác, thêm ký hiệu.
 - Thẻ không biểu quyết hoặc có từ 02 ý kiến biểu quyết trở lên trong cùng một nội dung biểu quyết.

Điều 11. Biên bản họp Đại hội

1. Nội dung họp Đại hội được lập thành biên bản. Chủ tọa và Ban thư ký phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của nội dung biên bản.
2. Biên bản họp Đại hội phải được Ban thư ký lập, được đọc trước Đại hội và được Đại hội thông qua trước khi kết thúc cuộc họp.

3. Biên bản họp Đại hội, biên bản kiểm tra tư cách cổ đông và các tài liệu khác ghi nhận diễn biến, kết quả của Đại hội phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.
4. Biên bản họp Đại hội là cơ sở để đưa ra Nghị quyết của Đại hội.

Điều 12. Nghị quyết của Đại hội

1. Căn cứ kết quả tại Đại hội, Chủ tọa ra nghị quyết của Đại hội về các vấn đề đã được Đại hội thông qua. Nghị quyết của Đại hội phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.
2. Cổ đông có quyền yêu cầu Tòa án hoặc Trọng tài xem xét, hủy bỏ nghị quyết hoặc một phần nội dung nghị quyết của Đại hội theo quy định của Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp.

Điều 13. Công bố thông tin biên bản họp và nghị quyết của Đại hội

Biên bản họp và nghị quyết của Đại hội phải được đăng tải lên trang thông tin điện tử của Công ty theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Điều 14. Hiệu lực thi hành của Quy chế

1. Quy chế này gồm 3 chương, 14 điều và có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội biểu quyết thông qua.
2. Đại hội quyết định việc sửa đổi, bổ sung Quy chế này.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CHỦ TỌA *W*



W
Vũ Anh Khoa

TP.Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 5 năm 2023

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2022 VÀ ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2023 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý cổ đông,

Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi xin trình bày báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (Công ty) năm 2022 và định hướng hoạt động năm 2023 như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2022:

1. Hoạt động chung:

Năm 2022, chứng kiến sự phục hồi mạnh mẽ của nền kinh tế Việt Nam sau thời gian kéo dài đại dịch Covid-19. Theo Tổng cục Thống kê, một điểm sáng nổi bật là GDP năm 2022 tăng trưởng 8,02%, đạt mức tăng cao nhất kể từ năm 2011 và cao hơn nhiều so với dự báo của nhiều tổ chức kinh tế.

Tuy nhiên, kinh tế - xã hội Việt Nam vẫn phải đối mặt với nhiều khó khăn thách thức trong những tháng cuối năm 2022; áp lực về lạm phát, lãi suất, tỷ giá cũng như tình trạng thiếu việc làm, thất nghiệp gia tăng do bất ổn của nền kinh tế thế giới từ sự xung đột giữa Nga - Ukraina, chính sách Zero - Covid của Trung Quốc làm gián đoạn nhiều chuỗi sản xuất cung ứng hàng hóa trên toàn thế giới bao gồm cả Việt Nam, nền kinh tế toàn cầu đang trên đà rơi vào suy thoái do ảnh hưởng của các cuộc khủng hoảng đa tầng đang diễn ra.

Trong bối cảnh đó, Hội đồng quản trị Công ty đã tập trung chỉ đạo triển khai các hoạt động kinh doanh một cách thận trọng, bám sát các diễn biến của điều kiện kinh tế vĩ mô để tận dụng tối đa cơ hội triển khai các hoạt động kinh doanh, từ đó Công ty đã đạt được các kết quả kinh doanh khả quan, cụ thể:

- Tổng doanh thu: 99,7 tỷ đồng, đạt 114,0% so với kế hoạch.
- Lợi nhuận trước thuế: 43,1 tỷ đồng, đạt 167,0% so với kế hoạch.

Ghi chú: Tổng doanh thu năm 2022 bao gồm doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, doanh thu tài chính và doanh thu khác.

Trong năm, Hội đồng quản trị đã hoạt động tuân thủ Điều lệ, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, quy định pháp luật hiện hành, thực hiện những hoạt động thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị để triển khai nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 và các quyết định của Hội đồng quản trị.

Hội đồng quản trị đã tổ chức họp các cuộc họp thường xuyên và định kỳ, đưa ra các quyết định mang tính chiến lược, định hướng, chỉ đạo hoạt động kinh doanh kịp thời. Để thực hiện nhiệm vụ được giao, Hội đồng quản trị đã ban hành các quyết định thuộc thẩm quyền để thông qua các chủ trương liên quan đến: công tác quản trị và điều hành; phê duyệt đầu tư các

dự án; thay đổi kịp thời các nhân sự chủ chốt của Công ty và nhân sự quản lý vốn tại các công ty thành viên.

Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt việc phân cấp/phân quyền để đáp ứng kịp thời yêu cầu hoạt động kinh doanh của Công ty, tạo điều kiện và hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc triển khai các dự án theo kế hoạch. Hội đồng quản trị đã nỗ lực đưa ra các định hướng, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc trong việc tìm các giải pháp, chuẩn bị phương án đầu tư và nguồn vốn đầu tư cho các dự án bất động sản thương mại lớn nhằm chuẩn bị triển khai trong thời gian tới, góp phần mang lại hiệu quả cho Công ty.

Hội đồng quản trị đã chỉ đạo thực hiện đúng theo quy định về việc lập và công bố các thông tin liên quan đến tình hình quản trị của Công ty, các báo cáo tài chính, báo cáo thường niên và các thông tin về hoạt động kinh doanh theo quy định. Đã tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.

2. Hoạt động giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc:

Hội đồng đã thực hiện các hoạt động giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc và các thành viên Ban điều hành nhằm đảm bảo hoạt động chung của Công ty theo đúng định hướng, chỉ đạo, tuân thủ pháp luật và nâng cao hiệu quả kinh doanh. Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị gồm:

- Giám sát việc triển khai thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và quyết định của Hội đồng quản trị đã ban hành.
- Giám sát việc chuẩn bị, sử dụng và quản lý nguồn vốn cho các dự án đã và đang triển khai theo kế hoạch.
- Giám sát hoạt động điều hành, quản lý của Ban Tổng Giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch Đại hội đồng cổ đông đã thông qua.
- Chỉ đạo, giám sát việc công bố thông tin của Công ty minh bạch và kịp thời theo đúng quy định.

3. Thù lao Hội đồng quản trị:

Trong năm 2022, tổng số tiền thù lao đã chi trả cho Hội đồng quản trị là: 240.000.000 đồng, theo mức phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông, cụ thể như sau:

- Chủ tịch: 6.000.000 đồng/tháng.
- Thành viên: 3.000.000 đồng/tháng.

4. Tình hình cổ đông:

Tổng số cổ đông Công ty tính đến ngày 24/3/2023 là 1.015 cổ đông, trong đó:

- Cổ đông cá nhân: 953 cổ đông, sở hữu 3.885.704 cổ phiếu, chiếm 3,89% vốn điều lệ.
- Cổ đông tổ chức: 03 cổ đông, sở hữu 96.114.296 cổ phiếu, chiếm 96,11% vốn điều lệ.

II. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2023:

Hội đồng quản trị đề ra các định hướng hoạt động trong năm 2023 như sau:

- 1) Tiếp tục nâng cao năng lực quản trị, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc thực hiện nhiệm vụ kinh doanh, đảm bảo đúng định hướng và mục tiêu đã đề ra.
- 2) Đẩy mạnh đầu tư phát triển, kinh doanh bất động sản thương mại (siêu thị, trung tâm thương mại, khách sạn, văn phòng...) với các dự án trọng điểm sẽ được khởi công (gồm dự án Trung tâm thương mại Cẩm Phả, Văn phòng 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa)

và khai trương (gồm dự án Trung tâm thương mại Cái Bè, Khách sạn Cần Thơ) trong năm 2023. Tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý của dự án An Phú.

- 3) Thực hiện dịch vụ quản lý dự án các dự án Trung tâm thương mại và siêu thị Co.opmart Cái Bè, siêu thị Co.opmart Chợ Mới và sẽ hoàn thành xây dựng, bàn giao các dự án cho Saigon Co.op trong năm 2023.
- 4) Đa dạng hóa phát triển mô hình Trung tâm thương mại Sense City, Sense Market, Sense Festival, Sense Plaza.
- 5) Đẩy mạnh công tác phát triển mạng lưới Trung tâm thương mại, siêu thị nhất là tại các tỉnh thành như Nghệ An (Vinh), Cần Thơ (Ô Môn), Vĩnh Long, Gia Lai (Pleiku), Tây Ninh (Hòa Thành), Khánh Hòa (Nha Trang)... và các tỉnh phía Bắc.
- 6) Tìm kiếm các đối tác có năng lực, kinh nghiệm và phù hợp với định hướng phát triển của Công ty để hợp tác, liên doanh, liên kết đầu tư, phát triển các dự án mới, gia tăng nguồn lực cho Công ty.
- 7) Chuẩn bị nguồn tài chính để thực hiện các dự án trọng điểm sẽ triển khai theo kế hoạch.
- 8) Sắp xếp, kiện toàn, nâng cao nguồn nhân lực để đáp ứng nhu cầu cho định hướng phát triển của Công ty trong thời gian tới.

Kính thưa toàn thể Quý cổ đông,

Chúng tôi tin rằng với sự quyết tâm và nỗ lực hết mình của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, toàn thể đội ngũ cán bộ nhân viên Công ty cùng với sự đồng tình và hỗ trợ của quý cổ đông, Công ty sẽ vượt qua mọi khó khăn, thách thức, phát huy tốt mọi nguồn lực, khai thác hiệu quả mọi cơ hội để tiếp tục phát triển trong năm 2023, hoàn thành tốt các nhiệm vụ do Đại hội đồng cổ đông giao.

Trên đây là nội dung báo cáo về hoạt động năm 2022 và định hướng hoạt động năm 2023. Hội đồng quản trị cảm ơn sự tin nhiệm, ủng hộ của Quý cổ đông trong thời gian qua.

Kính chúc toàn thể Quý cổ đông nhiều sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Trân trọng kính chào.

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Website;
- Lưu: VT.

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Vũ Anh Khoa

TP.Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 5 năm 2023

BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG NĂM 2022 VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2023 CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Được sự chỉ đạo sát sao của Hội đồng quản trị, trong năm 2022, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện tốt việc điều hành hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (Công ty), đảm bảo thực hiện đúng các định hướng, kế hoạch kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc, tôi xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 những kết quả đạt được năm 2022 và định hướng hoạt động năm 2023 của Công ty như sau:

PHẦN A: TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022

I. Tình hình kinh tế năm 2022:

Kinh tế Việt Nam năm 2022 đã có sự phục hồi mạnh mẽ, với mức tăng trưởng GDP đạt 8,02% - vượt mức trung bình 7,1% trong giai đoạn 2016-2019. Sự tăng trưởng này một phần nhờ vào hiệu ứng xuất phát điểm thấp sau khoảng thời gian suy giảm đáng kể và kéo dài do Covid-19 gây ra trong năm 2021. Doanh số bán lẻ tăng 17,1% chủ yếu được thúc đẩy bởi phục hồi của tiêu dùng cá nhân trong nước sau đại dịch, và hoạt động mạnh mẽ trong sản xuất định hướng xuất khẩu tăng 8,1%, góp phần hỗ trợ nền kinh tế phục hồi, nhất là trong ba quý đầu năm 2022.

Tuy nhiên, những tháng cuối năm, thị trường kinh tế Việt Nam có nhiều biến động tiêu cực chịu tác động đan xen bởi tình hình thế giới phức tạp từ nguy cơ suy thoái kinh tế toàn cầu, lạm phát cao và cuộc xung đột giữa Nga - Ukraine. Đặc biệt là sức ép về tỷ giá, lãi suất, rủi ro từ thị trường chứng khoán, trái phiếu, bất động sản, cũng như nhu cầu toàn cầu yếu hơn gây sức ép xuất khẩu sụt giảm và gia tăng tỷ lệ thất nghiệp... gây ảnh hưởng tiêu cực tới thu nhập của người dân nói chung, và cho hoạt động kinh doanh của Công ty cùng các Trung tâm thương mại Sense City và SC VivoCity nói riêng.

II. Nhiệm vụ trọng tâm và các giải pháp đã thực hiện trong năm 2022:

- Thực hiện kế hoạch kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 và các quyết định, chỉ đạo của Hội đồng quản trị Công ty.
- Tập trung rà soát, hoàn thiện các thủ tục pháp lý nhằm đẩy nhanh tiến độ các dự án hiện hữu, tính toán cân trọng các phương án đầu tư các dự án lớn; phát triển dự án mới.
- Quản lý và điều hành hoạt động chuỗi Trung tâm thương mại Sense City, SC VivoCity đảm bảo an toàn hiệu quả kinh doanh phù hợp với thị trường giai đoạn sau bệnh dịch.
- Thực hiện tốt công tác tối ưu vận hành thông qua cắt giảm các chi phí không cần thiết nhằm tối đa lợi nhuận đảm bảo hiệu quả cao trong sử dụng chi phí đầu tư.

- Tổ chức thành công chuỗi sự kiện và các hoạt động chào mừng Kỷ niệm 15 năm thành lập Công ty, bao gồm các hoạt động kết nối khách hàng với nhiều chương trình ưu đãi tại các Trung tâm thương mại (TTTM), an sinh xã hội và ra mắt website mới.

III. Kết quả đạt được trong năm 2022:

1. Thực hiện các chỉ tiêu kinh doanh năm 2022:

Trong bối cảnh tình hình kinh tế - xã hội nêu trên, đặc biệt là các khó khăn đối với ngành Bất động sản thương mại, Công ty đã cố gắng tập trung duy trì hoạt động kinh doanh ổn định và tối ưu hóa các chi phí để đạt được các kết quả sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện 2021	Năm 2022			
			Kế hoạch	Thực hiện	%/KH	%/TH 2021
1	Doanh thu	105.317	87.447	99.679	114,0%	94,6%
2	Lợi nhuận trước thuế	53.615	(64.300)	43.092	167,0%	98,9%
3	Nộp ngân sách Nhà nước	5.611	-	4.042	-	72,0%
4	Cổ tức	Không chia	-	-	-	-

2. Tình hình tài chính:

- Nguồn vốn và nợ phải trả:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2021
	Tổng nguồn vốn	2.201.541	2.157.457
1	Vốn chủ sở hữu	2.073.118	2.031.749
	- Vốn góp của chủ sở hữu	1.000.000	1.000.000
	- Quỹ đầu tư phát triển	837.216	831.833
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	235.902	199.916
2	Nợ phải trả	128.423	125.708
	- Nợ ngắn hạn	22.072	14.579
	<i>Trong đó: Vay ngắn hạn</i>	-	-
	- Nợ dài hạn	106.351	111.129
	<i>Trong đó: Vay dài hạn</i>	-	-

- **Vốn đầu tư:**

Đơn vị tính: Triệu đồng

Stt	Vốn đầu tư lũy kế	31/12/2022	31/12/2021
1	Đầu tư bất động sản thương mại, trung tâm thương mại	1.104.369	1.072.369
	- VCCD	754.099	754.099
	- Sense City Bến Tre	44.600	44.600
	- Sense City Cần Thơ	74.800	74.800
	- Sense City Cà Mau	74.970	74.970
	- Sense City Quận 9	53.900	53.900
	- Sense City Pleiku	70.000	70.000
	- TTTM Đông Bắc	32.000	-
2	Đầu tư bất động sản thương mại khác	494.543	490.500
	- Dự án An Phú	476.381	474.652
	- Dự án BMC Vinh	15.848	15.848
	- Dự án 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	2.314	985
3	Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	50.690	33.980
	Tổng cộng	1.649.602	1.597.359

3. Kinh doanh Trung tâm thương mại và Chợ hiện đại:

a. Chuỗi Trung tâm thương mại Sense City, SC Vivo City:

- Đẩy mạnh hoạt động cho thuê và gia tăng tỷ lệ lấp đầy cho giai đoạn cao điểm cuối năm sau sự phục hồi thị trường, thông qua việc tái cấu trúc diện tích cho thuê phù hợp hơn với thị trường và khai thác cho thuê nhóm ngành hàng có khả năng tăng trưởng tốt và có tiềm năng mở rộng mạng lưới kinh doanh cùng nguồn lực tài chính đảm bảo.
- Xây dựng chính sách chào thuê ưu đãi theo gói combo: chấp nhận chính sách hỗ trợ giá thuê giữa các Sense City để thuyết phục đối tác thuê hợp tác đồng loạt theo chuỗi nhằm gia tăng độ phủ mặt bằng tại TTTM.
- Tổ chức và thực hiện các chuỗi sự kiện và hoạt động marketing có tính tương tác cao với khách hàng đối với các ngày lễ lớn như Kỷ niệm 15 năm thành lập Công ty, trung thu, Halloween, Tết... để kích cầu, khai thác sức mua, thu hút khách hàng đến tham quan, mua sắm và vui chơi giải trí sau khi được mở cửa hoạt động lại.
- Tiếp tục làm việc với một số cơ quan chức năng tại các tỉnh về thủ tục pháp lý đất để chuẩn bị đầu tư dự án trung tâm thương mại, đồng thời nghiên cứu mô hình kinh doanh mới tại một số dự án tiềm năng.

b. Chợ hiện đại Sense Market tại Khu B - Công viên 23/9:

Công ty đã giải quyết xong các công nợ tồn đọng và đang tiến hành các thủ tục pháp lý để giải thể công ty con triển khai dự án này.

4. Kinh doanh bất động sản cho thuê:

Tiếp tục cho các đối tác thuê kinh doanh Tòa nhà 253 Điện Biên Phủ - Quận 3 (Chíp Sáng), song song đó nghiên cứu phương án đầu tư xây dựng lại tòa nhà sau khi hết hạn hợp đồng cho thuê.

5. Đầu tư phát triển dự án bất động sản:

- Dự án An Phú: đã nộp hồ sơ thực hiện thủ tục xin giao đất (tháng 4/2022) và xin điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư (tháng 8/2022), và tiếp tục phối hợp với Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm trong việc thực hiện nghĩa vụ đóng góp hạ tầng kỹ thuật chính.
- Dự án 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa: đã được thẩm định thiết kế cơ sở và đang thực hiện thủ tục xin thẩm duyệt thiết kế hệ thống phòng cháy chữa cháy, cũng như chuẩn bị xin giấy phép xây dựng. Dự kiến sẽ khởi công vào quý 3 năm 2023.
- Dự án TTTM Cẩm Phả: Công ty đã hoàn tất góp vốn vào công ty liên doanh, đã trúng đấu giá đất, đang triển khai thiết kế và các thủ tục để xin cấp phép xây dựng. Dự kiến sẽ khởi công vào quý 3 năm 2023.
- Dự án TTTM Cái Bè: thông qua chủ trương đầu tư, cơ cấu hợp tác giữa Công ty và Saigon Co.op và mô hình TTTM mới tại dự án Cái Bè, đang thực hiện thiết kế và các thủ tục để xin cấp phép xây dựng. Dự kiến sẽ khai trương trong tháng 12/2023.

6. Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý dự án cho Saigon Co.op:

- Dự án nhà ở Chung cư Saigon Co.op: quản lý công tác mua bán căn hộ và căn thương mại dịch vụ (đã bàn giao 99/99 căn hộ và chuẩn bị ký hợp đồng mua bán 8 căn thương mại dịch vụ); tổ chức Hội nghị nhà chung cư và bầu Ban quản trị. Hoàn thành công tác lắp đặt thiết bị hệ thống xử lý nước thải dự án Khu nhà ở CBNV Saigon Co.op.
- Dự án Khách sạn Cần Thơ: hoàn thành quản lý thi công phần thô và tiến hành đấu thầu phần hoàn thiện và cơ điện. Dự kiến sẽ khai trương Khách sạn Cần Thơ vào tháng 12 năm 2023.

7. Một số nhiệm vụ khác:

- Thực hiện báo cáo, công bố thông tin tình hình quản trị công ty đại chúng theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.

PHẦN B: ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2023

I. Dự báo tình hình kinh tế - xã hội năm 2023:

- Dự báo kinh tế vĩ mô Việt Nam năm 2023 sẽ tiếp tục đối diện với nhiều thách thức và khó khăn ở cả bên ngoài và bên trong. Trong đó, rủi ro bên ngoài bao gồm áp lực lạm phát toàn cầu dai dẳng, tiếp tục thắt chặt tiền tệ và suy thoái kinh tế nghiêm trọng hơn dự kiến của các đối tác thương mại chính của Việt Nam, cũng như sự gián đoạn liên tục trong chuỗi giá trị toàn cầu. Trong nước, điều kiện huy động tài chính bị thắt chặt, lạm phát trong nước gia tăng, bảng cân đối tài sản của khu vực doanh nghiệp, ngân hàng và hộ gia đình đang bộc lộ những yếu kém, và khu vực tài chính đang có nguy cơ dễ tổn thương.
- Thị trường bán lẻ dự báo sẽ mất một thời gian nữa mới phục hồi, lĩnh vực đầu tư bất động sản thương mại và trung tâm thương mại gặp không ít khó khăn và thách thức do ảnh hưởng trực tiếp từ rủi ro thiếu việc làm và tỷ lệ thất nghiệp gia tăng lên xu hướng thắt chặt chi tiêu của người mua sắm.

II. Các nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2023:

1) Chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2023 của Công ty:

- Tổng doanh thu: 110,2 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: - 45,3 tỷ đồng.

Ghi chú: Lợi nhuận trước thuế năm 2023 - 45,3 tỷ đồng là do hoạch toán toàn bộ giá trị sổ sách còn lại chưa phân bổ hết của toàn nhà cũ 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, tương đương 82,1 tỷ đồng vào chi phí trong năm 2023 để phá dỡ mặt bằng và triển khai xây dựng dự án văn phòng cho thuê. Công ty sẽ ghi nhận Lợi nhuận trước thuế năm 2023 là 36,8 tỷ đồng nếu không bao gồm hoạch toán này.

- 2) Tiếp tục thực hiện công tác tối ưu vận hành, tối đa lợi nhuận đảm bảo đạt hiệu quả cao trong sử dụng chi phí đầu tư, tối ưu hóa các chi phí vận hành.
- 3) Đẩy mạnh đầu tư phát triển, kinh doanh bất động sản thương mại với các dự án trọng điểm sẽ được khởi công (gồm dự án TTTM Cẩm Phả, Văn phòng 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa) và khai trương (gồm dự án TTTM Cái Bè, Khách sạn Cần Thơ) trong năm 2023. Tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý của dự án An Phú.
- 4) Thực hiện dịch vụ quản lý dự án các dự án TTTM và siêu thị Co.opmart Cái Bè, siêu thị Co.opmart Chợ Mới và sẽ hoàn thành xây dựng, bàn giao các dự án cho Saigon Co.op trong năm 2023.
- 5) Tập trung chuẩn bị nguồn lực tài chính cho các dự án theo mô hình mới sẽ khởi công trong thời gian tới.
- 6) Tập trung triển khai dự án chuyển đổi số và hoàn thiện công nghệ thông tin.

Đứng trước những khó khăn, thách thức tiềm tàng trong năm 2023, đặc biệt với thị trường Bất động sản thương mại nói riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty luôn ý thức thực hiện nhiệm vụ với tinh thần tiết kiệm, chống lãng phí, vượt khó và trách nhiệm cao để thực hiện các định hướng kinh doanh mới. Trong từng thời điểm, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty sẽ có chỉ đạo thực hiện, tổ chức triển khai, giải quyết kịp thời những vướng mắc để hoàn thành mục tiêu và nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông giao trong năm 2023.

Xin trân trọng cảm ơn Quý cổ đông đã tin tưởng và ủng hộ chúng tôi. Kính chúc Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thành công tốt đẹp.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Website;
- Lưu: VT.



Phạm Trung Kiên

TP.Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 5 năm 2023

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2022 CỦA BAN KIỂM SOÁT

- Căn cứ Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị công ty của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op;
- Căn cứ Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 01/2022/NQ/ĐHĐCĐ ngày 29/4/2022;
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng năm 2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.

Thay mặt Ban kiểm soát, tôi xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 các nội dung về hoạt động năm 2022 của Ban kiểm soát như sau:

I. Tổng kết hoạt động của Ban kiểm soát:

1. Các cuộc họp Ban kiểm soát:

Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2022 - 2027 có 03 thành viên, gồm có 01 Trưởng ban chuyên trách và 02 thành viên không chuyên trách.

Trong năm 2022, Ban kiểm soát đã tổ chức 03 cuộc họp định kỳ và triển khai các công tác như giám sát, kiểm tra tính tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị công ty trong việc quản trị và điều hành, thẩm định báo cáo tài chính, kết quả triển khai, thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

2. Thẩm định Báo cáo tài chính riêng năm 2022 đã kiểm toán:

Ban kiểm soát đã thực hiện việc thẩm định Báo cáo tài chính riêng năm 2022 của Công ty được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C kiểm toán, báo cáo này cũng đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty (website) theo quy định để cổ đông theo dõi. Ban kiểm soát thống nhất với các ý kiến, nhận xét tại Báo cáo kiểm toán độc lập của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C và xác nhận kết quả như sau:

Báo cáo tài chính riêng năm 2022 kiểm toán của Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty đã tuân thủ đầy đủ các các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành trong việc tổ chức công tác tài chính kế toán, thực hiện công tác hạch toán và lập báo cáo tài chính đầy đủ.



Các chỉ tiêu cơ bản thực hiện năm 2022 thể hiện trên Báo cáo tài chính riêng năm 2022 đã kiểm toán như sau:

- Kết quả kinh doanh:
 - Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ: 27.383.932.974 đồng.
Đạt 72,6% so với kế hoạch (kế hoạch: 34,73 tỷ đồng).
 - Lợi nhuận trước thuế: 43.092.270.391 đồng.
Đạt 167% so với kế hoạch (kế hoạch: -64,30 tỷ đồng).
 - Lợi nhuận sau thuế: 42.868.582.686 đồng.
- Tổng tài sản: 2.201.540.652.959 đồng.
 - Tài sản ngắn hạn: 346.682.401.116 đồng.
 - Tài sản dài hạn: 1.854.858.251.843 đồng.
- Tổng nguồn vốn: 2.201.540.652.959 đồng.
 - Nợ phải trả: 128.422.607.818 đồng.
 - Vốn chủ sở hữu: 2.073.118.045.141 đồng.

3. Giám sát tình hình tuân thủ quy định pháp luật, thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Điều lệ:

3.1. Tuân thủ quy định pháp luật:

- Hoạt động chung: Công ty đã thực hiện kê khai và nộp ngân sách Nhà nước đầy đủ và đúng quy định. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã chấp hành và tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Bộ luật Lao động... và các văn bản hướng dẫn thi hành có liên quan.
- Thực hiện công bố thông tin: Công ty đã thực hiện đầy đủ và kịp thời việc công bố thông tin trên website của Công ty, hệ thống công bố thông tin của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo quy định của đối với các thông tin có liên quan đến hoạt động quản trị và điều hành của Công ty.

3.2. Thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Điều lệ:

Hội đồng quản trị đã tiến hành triệu tập và tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 tuân thủ đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.

Việc triển khai thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Điều lệ Công ty được giám sát, kiểm tra và thực hiện đầy đủ. Ban kiểm soát nhận thấy Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đầy đủ các quyết nghị tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 01/2022/NQ/ĐHĐCĐ ngày 29/4/2022.

- Phân phối lợi nhuận: Công ty đã thực hiện đúng phương án phân phối lợi nhuận năm 2021 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 thông qua.
- Lựa chọn công ty kiểm toán: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 đã quyết định chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C để thực hiện soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022. Tổng Giám đốc đã ký kết hợp đồng với Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C và triển khai thực hiện theo đúng quy định.

- Chi trả thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát: Công ty đã thực hiện việc chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát theo mức thù lao đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 thông qua, cụ thể:
 - Thù lao Hội đồng quản trị: 240.000.000 đồng.
 - Thù lao Ban kiểm soát: 93.333.336 đồng.

(Bao gồm khoản thuế thu nhập cá nhân liên quan đến thù lao do Công ty chi trả)

4. Giám sát hoạt động quản lý và điều hành:

Qua thực hiện công tác giám sát, Ban kiểm soát đánh giá hoạt động quản lý và điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong năm 2022 đã tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và các Quy chế, Quy định khác của Công ty, thực hiện công tác phòng chống dịch bệnh Covid-19 theo quy định. Các quyết định của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc phù hợp với chức năng và quyền hạn của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp theo đúng quy chế làm việc của Hội đồng quản trị và Điều lệ Công ty. Hội đồng quản trị đã thực hiện chức năng quản trị, giám sát, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc trong công tác điều hành, triển khai hoạt động kinh doanh theo đúng chủ trương đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Ban Tổng Giám đốc đã nỗ lực trong công tác điều hành, vượt qua những khó khăn, giữ ổn định hoạt động kinh doanh, thực hiện nghiêm túc các quyết định của Hội đồng quản trị để triển khai kế hoạch kinh doanh.

5. Giao dịch giữa Công ty, công ty con với người có liên quan:

Trong năm, Công ty, công ty con của Công ty không phát sinh giao dịch với thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, người điều hành khác của Công ty và những người có liên quan của các thành viên này. Công ty cũng không phát sinh giao dịch với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, người điều hành khác của Công ty là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch.

II. Phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và cổ đông:

Ban kiểm soát đã nhận được sự hợp tác, hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi từ Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong việc thực hiện nhiệm vụ của mình. Thành viên Ban kiểm soát được mời tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

Trong năm, Ban kiểm soát không nhận được đơn thư của cổ đông đề nghị kiểm tra, xác minh các vấn đề liên quan đến hoạt động quản lý và điều hành của Công ty. Ban kiểm soát không phát hiện vấn đề bất thường nào trong công tác quản lý và điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các chức danh quản lý khác của Công ty.

Bên cạnh đó, Ban kiểm soát cũng nhận được các chất vấn, thắc mắc của cổ đông về việc thực hiện chi trả cổ tức các năm qua, đặc biệt là giai đoạn 2019 - 2021.

III. Nhận xét - đánh giá:

Mặc dù gặp nhiều khó khăn và thách thức nhưng với sự nỗ lực lớn trong giám sát và điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, Công ty đã phấn đấu hoàn thành kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông giao.

Ban kiểm soát nhận định Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã hoàn thành trách nhiệm quản lý và điều hành của mình.

Ban kiểm soát đã thực hiện và hoàn thành các nhiệm vụ theo quy định tại các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát.

IV. Kiến nghị:

Ban kiểm soát kiến nghị Hội đồng quản trị giám sát, chỉ đạo thực hiện triển khai đầu tư các dự án bất động sản thương mại trọng điểm đúng kế hoạch, tiến độ, bám sát kế hoạch kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua; giám sát việc chuẩn bị, sử dụng nguồn vốn đầu tư cho các dự án đảm bảo đúng mục đích, an toàn và hiệu quả.

Ban kiểm soát trân trọng cảm ơn cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và toàn thể CBNV Công ty đã giúp đỡ, hỗ trợ và tạo điều kiện cho Ban kiểm soát hoạt động và hoàn thành nhiệm vụ được giao trong năm 2022.

Kính chúc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thành công tốt đẹp.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Website;
- Lưu: VT.

TM. BAN KIỂM SOÁT

TRƯỞNG BAN



Nguyễn Phú Khánh

Số: 01/2023/TT-HĐQT

TP.Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 5 năm 2023

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

V/v Báo cáo tài chính riêng năm 2022 đã kiểm toán

- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (Công ty);
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng năm 2022 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua Báo cáo tài chính riêng năm 2022 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.

Báo cáo tài chính riêng năm 2022 đã kiểm toán của Công ty đã được công bố thông tin theo quy định và được đăng tải trên website của Công ty tại địa chỉ: www.scid.vn (mục: "Quan hệ cổ đông/Các báo cáo/Báo cáo tài chính"), gồm các nội dung sau:

- 1) Báo cáo kiểm toán độc lập.
- 2) Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022.
- 3) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022.
- 4) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2022.
- 5) Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trong đó, một số chỉ tiêu tài chính cơ bản tại Báo cáo tài chính riêng năm 2022 đã kiểm toán như sau:

Stt	Chỉ tiêu cơ bản	Thực hiện năm 2022 (đồng)
1	Tổng tài sản	2.201.540.652.959
2	Tổng doanh thu	99.679.321.467
2.1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.383.932.974
2.2	Doanh thu hoạt động tài chính	72.031.713.014
2.3	Doanh thu khác	263.675.479
3	Tổng chi phí	56.587.051.076
3.1	Giá vốn hàng bán	12.131.763.123
3.2	Chi phí quản lý doanh nghiệp	44.937.071.542
3.3	Chi phí bán hàng	283.739.731
3.4	Chi phí tài chính	(1.551.709.669)
3.5	Chi phí khác	786.186.349
4	Lợi nhuận trước thuế	43.092.270.391
5	Lợi nhuận sau thuế	42.868.582.686

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua./.


Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Website;
- Lưu: VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH 




Vũ Anh Khoa

Số: 02/2023/TT-HĐQT

TP.Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 5 năm 2023

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
V/v Phân phối lợi nhuận năm 2022

- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (Công ty);
- Căn cứ Báo cáo hoạt động năm 2022 và định hướng hoạt động năm 2023 của Hội đồng quản trị;
- Căn cứ Báo cáo tổng kết hoạt động năm 2022 và định hướng hoạt động năm 2023 của Ban Tổng Giám đốc;
- Căn cứ Báo cáo hoạt động năm 2022 của Ban kiểm soát;
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng năm 2022 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2022 cụ thể như sau:

Nội dung	Số tiền (đồng)
1. Lợi nhuận sau thuế năm 2022	42.868.582.686
2. Phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022:	
2.1. Trích Quỹ đầu tư phát triển (50%)	21.434.291.343
2.2. Trích Quỹ Hội đồng quản trị (5%)	2.143.429.134
2.3. Trích Quỹ phúc lợi, khen thưởng (2%)	857.371.654
3. Lợi nhuận còn lại của năm 2022	18.433.490.555
4. Lợi nhuận còn lại của những năm trước	193.033.135.883
5. Chi cổ tức 2022 (*)	Không chia
6. Tổng lợi nhuận còn lại	211.466.626.438

Trong đó: (*) Công ty không thực hiện chi trả cổ tức năm 2022 vì cần tập trung nguồn vốn đầu tư cho các dự án bất động sản thương mại - dịch vụ lớn đang triển khai.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua./.

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Website;
- Lưu: VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH


Vũ Anh Khoa

Số: 03/2023/TT-HĐQT

TP.Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 5 năm 2023

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

V/v Chọn công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023

- Căn cứ Thông tư số 183/2013/TT-BTC ngày 04/12/2013 của Bộ Tài chính về kiểm toán độc lập đối với đơn vị có lợi ích công chúng;
- Căn cứ Danh sách công ty kiểm toán và kiểm toán viên được chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2023 được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước công bố;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (Công ty).

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C là một trong những công ty kiểm toán độc lập có uy tín hàng đầu tại Việt Nam trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ kiểm toán báo cáo tài chính cho các công ty cổ phần đại chúng nói chung và các công ty niêm yết nói riêng. Đồng thời, Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C cũng là công ty kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2023. Bên cạnh đó, kể từ khi Công ty được thành lập đến nay, Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã và đang cung cấp dịch vụ kiểm toán và soát xét báo cáo tài chính cho Công ty.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét chấp thuận chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C tiếp tục cung cấp dịch vụ kiểm toán và soát xét báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua./.

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Website;
- Lưu: VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Vũ Anh Khoa

Số: 04/2023/TT-HĐQT

TP.Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 5 năm 2023

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
V/v Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2023

- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (Công ty);
- Căn cứ kế hoạch kinh doanh năm 2023.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua mức thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2023 (giữ nguyên như năm 2022), cụ thể như sau:

1. Thù lao Hội đồng quản trị:

- Chủ tịch: 6.000.000 đồng/tháng.
- Phó Chủ tịch: 4.000.000 đồng/tháng.
- Thành viên: 3.000.000 đồng/tháng.

2. Thù lao Ban kiểm soát:

- Trưởng ban: 3.000.000 đồng/tháng.
- Kiểm soát viên: 2.000.000 đồng/tháng.

(Thuế thu nhập cá nhân có liên quan đến các khoản thù lao trên do Công ty chi trả)

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua./.

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Website;
- Lưu: VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Vũ Anh Khoa



BÁO CÁO TÀI CHÍNH
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
SÀI GÒN CO.OP**

Số: 1.0970/23/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

**Hồ Văn Tùng****Thành viên Ban Giám đốc**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0092-2023-008-1

Người được uỷ quyền

Lê Thị Thu Hiền**Kiểm toán viên**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0095-2023-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		346.682.401.116	349.902.108.994
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	11.324.829.138	207.083.114.072
1. Tiền	111		8.035.099.285	9.175.775.332
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.289.729.853	197.907.338.740
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		282.686.237.389	12.858.750.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	13.851.785.510	13.798.767.426
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(839.305.510)	(940.017.426)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	269.673.757.389	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		46.687.278.902	124.814.378.290
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	26.048.242.295	24.163.537.166
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		21.460.771	43.801.009
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	16.600.000.000	69.600.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	4.017.575.836	31.007.040.115
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.984.055.687	5.145.866.632
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	2.376.962.307	1.538.773.252
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	3.607.093.380	3.607.093.380
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.854.858.251.843	1.807.555.371.327
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		86.214.712.000	86.214.712.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	86.214.712.000	86.214.712.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		3.626.274.911	4.387.413.203
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	3.461.650.022	4.149.788.306
- Nguyên giá	222		11.779.846.498	11.388.019.225
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.318.196.476)	(7.238.230.919)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	164.624.889	237.624.897
- Nguyên giá	228		1.063.500.000	1.063.500.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(898.875.111)	(825.875.103)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	122.925.141.544	128.015.598.388
- Nguyên giá	231		160.418.378.179	160.418.378.179
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(37.493.236.635)	(32.402.779.791)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		494.713.373.100	491.486.136.658
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	494.713.373.100	491.486.136.658
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.146.263.037.742	1.096.102.039.989
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	114.600.000.000	116.640.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	1.040.459.576.518	989.709.576.518
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(8.796.538.776)	(10.247.536.529)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.115.712.546	1.349.471.089
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	1.024.405.786	1.034.476.624
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.12	91.306.760	314.994.465
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.201.540.652.959	2.157.457.480.321

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		128.422.607.818	125.708.017.866
I. Nợ ngắn hạn	310		22.072.336.048	14.579.280.900
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	446.006.617	99.016.659
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	581.853.363	1.591.606.600
4. Phải trả người lao động	314	V.15	5.143.931.152	91.447.777
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	60.000	1.110.426.875
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		72.472.950	65.884.500
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a,c	6.713.149.882	2.977.802.561
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	9.114.862.084	8.643.095.928
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		106.350.271.770	111.128.736.966
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b,c	106.350.271.770	111.128.736.966
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.073.118.045.141	2.031.749.462.455
I. Vốn chủ sở hữu	410		2.073.118.045.141	2.031.749.462.455
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.19	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.19	837.216.326.572	831.833.672.579
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.19	235.901.718.569	199.915.789.876
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		193.033.135.883	199.915.789.876
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		42.868.582.686	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.201.540.652.959	2.157.457.480.321

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2023



Tạ Ngọc Thảo
Người lập



Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng



Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	27.383.932.974	33.439.944.507
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		27.383.932.974	33.439.944.507
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	12.131.763.123	11.150.177.482
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		15.252.169.851	22.289.767.025
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	72.031.713.014	71.630.283.361
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(1.551.709.669)	3.864.149.184
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		283.739.731	161.492.980
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	44.937.071.542	35.326.697.832
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		43.614.781.261	54.567.710.390
11. Thu nhập khác	31	VI.6	263.675.479	247.255.107
12. Chi phí khác	32	VI.7	786.186.349	1.200.000.600
13. Lợi nhuận khác	40		(522.510.870)	(952.745.493)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		43.092.270.391	53.614.964.897
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.12a	223.687.705	(211.575.036)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>42.868.582.686</u>	<u>53.826.539.933</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8		
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8		

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2023



Tạ Ngọc Thảo
Người lập



Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng



Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		43.092.270.391	53.614.964.897
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8, 9, 10	6.243.422.409	6.673.597.701
- Các khoản dự phòng	03	V.2a, 2c	(1.551.709.669)	3.847.797.564
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(72.031.713.014)	(71.812.665.636)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(24.247.729.883)	(7.676.305.474)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.891.554.931)	(81.222.321.103)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		2.274.082.722	1.249.041.960
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(828.118.217)	(1.960.986.276)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(53.018.084)	16.419.882
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	V.18	17.140.000	22.800.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.18	(1.045.373.844)	(654.721.100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(25.774.572.237)	(90.226.072.111)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(3.488.129.641)	(2.534.885.100)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.3	100.000.000	1.830.500.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(288.077.237.727)	(3.100.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		71.403.480.338	76.875.651.675
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2c	(50.750.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	V.2c	2.040.000.000	510.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		98.950.367.333	63.162.869.724
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(169.821.519.697)	136.744.136.299

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.17a	(162.193.000)	(24.297.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(162.193.000)	(24.297.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(195.758.284.934)	46.493.767.188
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	207.083.114.072	160.589.346.884
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	11.324.829.138	207.083.114.072

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Tạ Ngọc Thảo
Người lập

Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng



Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc



**Now,
for tomorrow**

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

www.a-c.com.vn

Head Office : 02 Truong Son St., Ward 2, Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn

Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam

Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn

Branch in Nha Trang : Lot STH 06A.01, St. No.13, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam

Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn

Branch in Can Tho : I5-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam

Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN
THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH
CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ
TỪ 744.922.360.000 VND
LÊN 1.000.000.000.000 VND**

TỪ NGÀY 04 THÁNG 5 NĂM 2013 ĐẾN NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP**

Số: 1.0971/23/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN
VỀ BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU
TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ TỪ 744.922.360.000 VND LÊN 1.000.000.000.000 VND
TỪ NGÀY 04 THÁNG 5 NĂM 2013 ĐẾN NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 744.922.360.000 VND lên 1.000.000.000.000 VND từ ngày 04 tháng 5 năm 2013 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 (gọi tắt là “Báo cáo tình hình sử dụng vốn”), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023 từ trang 07 đến trang 14 đính kèm theo đây của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (sau đây gọi tắt là “Công ty”). Báo cáo tình hình sử dụng vốn này được lập theo như mô tả tại Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn đính kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty theo cơ sở lập Báo cáo như trình bày tại thuyết minh số II.1 của Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tình hình sử dụng vốn dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tình hình sử dụng vốn. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tình hình sử dụng vốn do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng vốn kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 744.922.360.000 VND lên 1.000.000.000.000 VND của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op từ ngày 04 tháng 5 năm 2013 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và phù hợp với cơ sở lập Báo cáo như trình bày tại thuyết minh số II.1 trong Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Cơ sở kế toán

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý đến thuyết minh số II.1 trong Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn về cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn. Báo cáo này chỉ được sử dụng để tổng hợp tình hình sử dụng vốn của Công ty, không mở rộng ra cho toàn bộ Báo cáo tài chính của Công ty và được lập để giúp Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op đáp ứng yêu cầu của Cơ quan quản lý Nhà nước. Vì thế, Báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

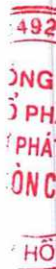


Hồ Văn Tùng
Thành viên Ban Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0092-2023-008-1
Người được uỷ quyền



Lê Thị Thu Hiền
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0095-2023-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2023



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Từ ngày 04 tháng 5 năm 2013 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH
CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ TỪ 744.922.360.000 VND lên
1.000.000.000.000 VND**

Từ ngày 04 tháng 5 năm 2013 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

1. Thông tin chung về đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ

STT	Nội dung	Thông tin
1.	Tên cổ phiếu chào bán	: Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op
2.	Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
3.	Mệnh giá cổ phiếu	: 10.000 VND/cổ phiếu
4.	Giá phát hành	: 10.000 VND/cổ phiếu
5.	Số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán	: 25.507.764 cổ phiếu
6.	Tổng số lượng vốn huy động	: 255.077.640.000 VND
7.	Hình thức phát hành	: Phát hành cho cổ đông hiện hữu và cán bộ công nhân viên
8.	Ngày bắt đầu chào bán	: 04 tháng 3 năm 2013
9.	Ngày hoàn thành đợt chào bán	: 04 tháng 5 năm 2013
10.	Tổng số cổ phiếu đã bán	: 25.507.764 cổ phiếu (chiếm 100%)

2. Số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu phát hành (cổ phiếu)	: 25.507.764
Giá bán (VND/cổ phiếu)	: 10.000
Thành tiền (VND)	: 255.077.640.000
<i>Trong đó</i>	
<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu (VND)</i>	<i>: 255.077.640.000</i>
<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>: -</i>
Phí tư vấn hồ sơ phát hành (VND)	: 100.000.000
Tổng thu ròng từ phát hành thêm (VND)	: 254.977.640.000
<i>(Bằng chữ: Hai trăm năm mươi bốn tỷ chín trăm bảy mươi bảy triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng chẵn).</i>	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Từ ngày 04 tháng 5 năm 2013 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

Báo cáo tình hình sử dụng vốn (tiếp theo)

3. Kế hoạch sử dụng vốn theo phương án phát hành

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 số 01/2011/NQ/ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2011 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op và Bản cáo bạch ngày 28 tháng 01 năm 2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op về việc sử dụng vốn từ đợt phát hành cổ phiếu năm 2013 từ 744.922.360.000 VND lên 1.000.000.000.000 VND, kế hoạch sử dụng vốn đã công bố theo Bản cáo bạch như sau:

STT	Tên dự án	Thời gian triển khai dự án từ năm	Tổng vốn đầu tư của dự án	Trong đó nguồn vốn cổ phiếu từ nguồn phát hành thêm cổ phiếu (VND)
1.	Dự án An Phú – Khu Thương mại Dịch vụ và Nhà ở Sài Gòn Co.op	2011 – 2016	448.427.805 USD	195.600.000.000
2.	Dự án Co.opmart tại Cát Bi, TP. Hải Phòng	2011 – 2013	62.190.000.000 VND	43.530.000.000
3.	Trung tâm Thương mại – Siêu thị Co.opmart tại TP. Vinh, tỉnh Nghệ An	2011 – 2014	105.600.000.000 VND	15.850.000.000
Cộng				254.980.000.000

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 số 01/2016/NQ/ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 4 năm 2016, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua việc thay đổi mục đích sử dụng vốn từ đợt phát hành cổ phiếu năm 2013 từ 744.922.360.000 VND lên 1.000.000.000.000 VND. Theo đó, đến thời điểm hiện tại, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op chỉ còn đầu tư cho 02 dự án với số tiền dự kiến phân bổ cho các dự án như sau:

STT	Tên dự án	Thời gian triển khai dự án từ năm	Tổng vốn đầu tư của dự án	Trong đó nguồn vốn cổ phiếu từ nguồn phát hành thêm cổ phiếu (VND)
1.	Dự án An Phú – Khu Thương mại Dịch vụ và Nhà ở Sài Gòn Co.op	2011 – 2016	448.427.805 USD	198.450.000.000
2.	Trung tâm Thương mại – Siêu thị Co.opmart tại TP. Vinh, tỉnh Nghệ An	2011 – 2014	105.600.000 000 VND	15.850.000.000
Cộng				214.300.000.000

4. Báo cáo tình hình sử dụng vốn đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

Căn cứ vào tình hình thực tế, tiến độ đầu tư, số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu năm 2013 từ 744.922.360.000 VND lên 1.000.000.000.000 VND, Công ty đã sử dụng vốn như sau:

STT	Tên dự án	Số tiền (VND)	Ghi chú
1.	Dự án An Phú – Khu Thương mại Dịch vụ và Nhà ở Sài Gòn Co.op	28.996.807.478	Xem chi tiết ở Phụ lục 01
2.	Trung tâm Thương mại – Siêu thị Co.opmart tại TP. Vinh, tỉnh Nghệ An ⁽ⁱ⁾	15.848.400.000	Xem chi tiết ở Phụ lục 02
Cộng		44.845.207.478	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Từ ngày 04 tháng 5 năm 2013 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

Báo cáo tình hình sử dụng vốn (tiếp theo)

- (1) Chi phí Công ty đã chi ra cho dự án Trung tâm Thương mại – Siêu thị Co.opmart tại TP. Vinh, tỉnh Nghệ An theo Hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai số 645/HĐ/2011 ngày 05 tháng 12 năm 2011 giữa Công ty và Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC, tuy nhiên Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng như thỏa thuận, do đó ngày 26 tháng 9 năm 2022 Công ty đã có đơn khởi kiện đến Tòa án Nhân dân Quận 1 yêu cầu Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC thanh toán các chi phí Công ty đã chi trả cho dự án, cộng với tiền phạt và lãi chậm thanh toán tạm tính đến ngày 29 tháng 6 năm 2022 với tổng số tiền 28.630.192.186 VND. Tòa án Nhân dân Quận 1 vẫn đang thụ lý vụ án và chưa đưa ra kết luận cuối cùng về kết quả vụ kiện.



Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng



Phạm Trung Kiên
Tổng Giám Đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Phụ lục 01

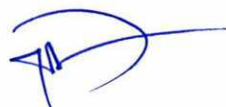
BẢNG KÊ CHI TIẾT CỦA DỰ ÁN AN PHÚ – KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ VÀ NHÀ Ở SÀI GÒN CO.OP

TT	SỐ PHIẾU	NGÀY	NỘI DUNG	SỐ TIỀN
1	VT01/0513	27/05/2013	CHI TRẢ LÃI VAY THÁNG 05/2013 THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG SỐ 12.155.8001/HĐTDTL - VIETINBANK TP.HCM	42.417.262
2	VT01/0613	25/06/2013	CHI TRẢ LÃI VAY THÁNG 06/2013 THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG SỐ 12.155.8001/HĐTDTL - VIETINBANK TP.HCM - AN PHÚ	31.017.622
3	0039/0713	12/07/2013	TT CHI PHÍ ĐO LẬP BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG VỊ TRÍ - DỰ ÁN AN PHÚ - ĐĂNG ĐÌNH TIỀN	11.993.520
4	VT01/0713	25/07/2013	CHI TRẢ LÃI VAY THÁNG 07/2013 THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG SỐ 12.155.8001/HĐTDTL - VIETINBANK TP.HCM	30.487.410
5	VT01/0813	26/08/2013	CHI TRẢ LÃI VAY THÁNG 08/2013 THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG SỐ 12.155.8001/HĐTDTL - VIETINBANK TP.HCM	32.519.901
6	VT01/0913	25/09/2013	CHI TRẢ LÃI VAY THÁNG 09/2013 THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG SỐ 12.155.8001/HĐTDTL - VIETINBANK TP.HCM	30.487.407
7	VT01/1013	25/10/2013	CHI TRẢ LÃI VAY THÁNG 10/2013 THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG SỐ 12.155.8001/HĐTDTL - VIETINBANK TP.HCM	24.389.926
8	VT01/1113	25/11/2013	CHI TRẢ LÃI VAY THÁNG 11/2013 THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG SỐ 12.155.8001/HĐTDTL - VIETINBANK TP.HCM	31.503.653
9	KC09/1213	05/12/2013	TRẢ NỢ GỐC VÀ LÃI VAY THÁNG 12/2013 THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG SỐ 12.155.8001/HĐTDTL - VIETINBANK TP.HCM - NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN	10.162.473
10	0075/1213	26/12/2013	THANH TOÁN CHI PHÍ PHÁT QUANG VỆ SINH MẶT BẰNG DỰ ÁN AN PHÚ - CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐỒNG A	24.818.182
11	0054/0114	23/01/2014	THI CÔNG PHÁT CỎ VÀ BƠM NƯỚC XỬ LÝ NGẬP - CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI QUẬN TIỀN PHONG	4.545.455
12	0082/0114	27/01/2014	THANH TOÁN PHẦN CÒN LẠI HỆ THIẾT KẾ KHU TMDV & NHÀ Ở SGC SỐ 008/HĐKT-MTD/2012 - HĐ AA/11P 0000065 - CÔNG TY TNHH TƯ VẤN - THIẾT KẾ MINH TIỀN	130.496.292
13	0001/0414	01/04/2014	THANH TOÁN ĐỢT 1, 2 HĐ TƯ VẤN ĐẦU TƯ KHU PHỨC HỢP NHÀ Ở - TTTM AN PHÚ QUẬN 2 - CTY TNHH NGÔI NHÀ ĐÔNG DƯƠNG (INDOCHINA HOUSE)	1.050.000.000
14	0012/0614	11/06/2014	TT CHI PHÍ BỐC MỎ DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ PHÁT TRIỂN P. AN PHÚ, QUẬN 2 - HĐ 52/HĐ-MTĐT - HĐ AA/12P 0015580. - CÔNG TY TNHH MTV MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ PHCM	32.507.000
15	0040/0614	23/06/2014	TT CHI PHÍ ĐO LẬP BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG VỊ TRÍ ĐẤT Ở NHÀ Ở - DỰ ÁN AN PHÚ - ĐĂNG ĐÌNH TIỀN	4.641.780
16	0006/1214	03/12/2014	TT ĐỢT 1 CHI PHÍ GIÁM SÁT THI CÔNG DỰ ÁN KHAI QUẬT KHẨN CẤP 8 NGÔI MỘ VÀ PHỤC DỰNG 2 NGÔI MỘ THEO HĐ 18/HĐKT. HĐ AA/12P -15. - TRUNG TÂM BT&PH GIÁ TRỊ DI TÍCH LỊCH SỬ - VH TP.HCM	29.196.291
17	0021/1214	10/12/2014	TT ĐỢT 1 - 50% GTHĐ SỐ 04/HĐKT VỀ VIỆC TỔ CHỨC KHAI QUẬT 8 NGÔI MỘ CỎ. HĐ BT/14P - 0000091 NGÀY 03/12/2014. - BẢO TÀNG LỊCH SỬ	1.148.949.938
18	ANPHU01/1214	23/12/2014	KC TIỀN BÔI THƯỜNG, HỖ TRỢ CÁC HỘ THÂN NHÂN CÁC NGÔI MỘ DỰ ÁN AN PHÚ Q2 (ĐỢT 1) - ĐĂNG ĐÌNH TIỀN	165.000.000
19	0062/1214	25/12/2014	TT ĐỢT 1 CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 (HĐ 390/2014/HĐ-TTK1) TẠI AN PHÚ, Q2. HĐ NG/14P - 753 - CTY CP TƯ VẤN XÂY DỰNG TỔNG HỢP	65.454.545
20	0033/0115	15/01/2015	TT TIỀN ĐO ĐẶC LẬP BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG VỊ TRÍ CẨM MỘC AN PHÚ THEO HĐ 191/ĐĐBB. HĐ BT/11P - 104 - CÔNG TY TNHH ĐO ĐẶC - TƯ VẤN XD BỀN THÀNH	17.309.217
21	0030/0315	31/03/2015	TT TIỀN HỖ TRỢ BÔI THƯỜNG THIẾT HẠI NHÀ ĐẤT TẠI DỰ ÁN 87 HA KQH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ AN PHÚ, QUẬN 2 (MAI VĂN XIÊU) - MAI VĂN XIÊU	300.000.000
22	0033/0415	16/04/2015	TT TIỀN ĐỀN BÙ GIẢI TÒA LỘ ĐẤT CÓ DIỆN TÍCH 1.072 M2 THUỘC MỘT PHẦN THỬA ĐẤT SỐ 41,47,48 TỜ BẢN ĐỒ SỐ 23 TẠI PHƯỜNG AN PHÚ, QUẬN 2. - PHẠM THI BÍCH NGA	1.650.000.000
23	0034/0415	16/04/2015	TT TIỀN ĐỀN BÙ GIẢI TÒA LỘ ĐẤT CÓ DIỆN TÍCH 1.072 M2 THUỘC MỘT PHẦN THỬA ĐẤT SỐ 41,47,48 TỜ BẢN ĐỒ SỐ 23 TẠI PHƯỜNG AN PHÚ, QUẬN 2. - PHAN THỊ MỸ TIỀN	500.000.000
24	0035/0415	16/04/2015	TT TIỀN ĐỀN BÙ GIẢI TÒA LỘ ĐẤT CÓ DIỆN TÍCH 1.072 M2 THUỘC MỘT PHẦN THỬA ĐẤT SỐ 41,47,48 TỜ BẢN ĐỒ SỐ 23 TẠI PHƯỜNG AN PHÚ, QUẬN 2. - NGUYỄN THỊ NĂM	350.000.000
25	V3023291	03/08/2015	THU HỒI KINH PHÍ BÔI THƯỜNG, HỖ TRỢ THIẾT HẠI CHO CÁC HỘ DÂN NĂM TRONG DỰ ÁN AN PHÚ, QUẬN 2 CHO BAN BÔI THƯỜNG GIẢI PHÒNG MẶT BẰNG.(MAI VĂN XIÊU) - AN PHÚ	(25.341.333)
26	ANPHU01/0815	31/08/2015	KC TIỀN BÔI THƯỜNG, HỖ TRỢ CÁC HỘ THÂN NHÂN CÁC NGÔI MỘ DỰ ÁN AN PHÚ Q2 (ĐỢT 2) - ĐĂNG ĐÌNH TIỀN	120.000.000
27	0023/0915	15/09/2015	TT ĐỢT 2 - 50% GTHĐ SỐ 04/HĐKT VỀ VIỆC TỔ CHỨC KHAI QUẬT 8 NGÔI MỘ CỎ. HĐ BT/14P - 0000261 NGÀY 08/09/2015. - BẢO TÀNG LỊCH SỬ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	1.148.949.938
28	0033/0915	24/09/2015	TT 30% PHÍ TƯ VẤN PHÁP LUẬT THEO HĐ DVPL SỐ 141/2015 - HĐ LN/15P 0000263 - CÔNG TY LUẬT TNHH LNT & THÀNH VIÊN	81.000.000
29	DC01/1015	01/10/2015	KC CHI PHÍ DỰ ÁN AN PHÚ - CHI PHÍ LÃI VAY BT VT01/1013 THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG SỐ 12.155.8001/HĐTDTL-VIETINBANK - AN PHÚ	6.097.481

(TP.H) & (498) NG (498) (TP.H)

BẢNG KÊ CHI TIẾT CỦA DỰ ÁN AN PHÚ – KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ VÀ NHÀ Ở SÀI GÒN CO.OP

TT	SỐ PHIẾU	NGÀY	NỘI DUNG	SỐ TIỀN
30	DC06/1015	01/10/2015	KC CHI PHÍ DỰ ÁN AN PHÚ - KINH PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ THIẾT HẠI CHO CÁC HỘ DÂN NẪM TRONG DỰ ÁN AN PHÚ - MAI VĂN XIÊU (V3023291 NGÀY 03/08/2015) - AN PHÚ	4.071.333
31	0018/1015	08/10/2015	TT TIỀN ĐỀN BÙ GIẢI TÒA LÔ ĐẤT CÓ DIỆN TÍCH 344,5 M2 THUỘC MỘT PHẦN THỪA ĐẤT SỐ 56 TỜ BẢN ĐỒ SỐ 23 TẠI PHƯỜNG AN PHÚ, QUẬN 2 (ÔNG ĐÀO VĂN KHÁNH) - ĐÀO VĂN KHÁNH	3.300.000.000
32	0003/1115	04/11/2015	TT TIỀN ĐỀN BÙ GIẢI TÒA LÔ ĐẤT CÓ DIỆN TÍCH 191 M2 THUỘC MỘT PHẦN THỪA ĐẤT SỐ 111 TỜ BẢN ĐỒ SỐ 3 TẠI PHƯỜNG AN PHÚ, QUẬN 2.(BÀ NGUYỄN THỊ THIÊN) - NGUYỄN THỊ THIÊN	2.150.000.000
33	V018971	27/11/2015	THU HỒI KINH PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ THIẾT HẠI CHO CÁC HỘ DÂN NẪM TRONG DỰ ÁN AN PHÚ, QUẬN 2 CHO BAN BỒI THƯỜNG GIẢI PHÒNG MẶT BẰNG.(NGUYỄN THỊ THIÊN) - AN PHÚ	(243.520.750)
34	V5762	25/01/2016	THU HỒI KINH PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ THIẾT HẠI CHO CÁC HỘ DÂN NẪM TRONG DỰ ÁN AN PHÚ, QUẬN 2 CHO BAN BỒI THƯỜNG GIẢI PHÒNG MẶT BẰNG.(VÕ THANH TÙNG)	(276.053.550)
35	0024/0216	29/02/2016	TT ĐỢT 2 - 30% PHÍ TƯ VẤN PHÁP LUẬT THEO HĐ DVPL SỐ 141/2015 - HĐ LN/16P 11	81.000.000
36	LC01/0416	12/04/2016	TT CHI PHÍ THI CÔNG HÀNG RÀO TỒN THEO HĐ 001/HĐTC/CV-SGP.Q2 - HĐ CV/11P 105 - DỰ ÁN AN PHÚ	352.990.282
37	0039/0416	27/04/2016	TT ĐỢT 2 (ĐỢT CUỐI) - CHI PHÍ PHỤC VỤ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG DỰ ÁN AN PHÚ THEO HĐ SỐ 09/HĐKT, 11/PLHĐ NGÀY 31/12/2010.	161.214.331
38	0043/0416	27/04/2016	TT ĐỢT 2 (ĐỢT CUỐI) - CHI PHÍ GIÁM SÁT THI CÔNG DỰ ÁN KHAI QUẬT KHẨN CẤP 8 NGÔI MỘ VÀ PHỤC DỰNG 2 NGÔI MỘ THEO HĐ 18/HĐKT - ĐA AN PHÚ. HĐ AA/12P 36	29.196.292
39	KC06/1116	28/11/2016	CHI PHÍ THI CÔNG RÀ PHÁ BOM, MÍN, VẬT NỔ TẠI DỰ ÁN AN PHÚ Q2 (100%) THEO HĐ 191/2016/HĐ-RPBM. HĐ 468	20.090.909
40	0043/1116	30/11/2016	TT ĐỢT 3 PHÍ TƯ VẤN PHÁP LUẬT THEO HĐ DVPL SỐ 141/2015 VÀ PHỤ LỤC SỐ 02/PLHĐVPPL-2016 - HĐ LN/16P 443	84.000.000
41	LC01/0317	28/03/2017	THANH TOÁN ĐỢT 1 (10%) THEO HĐ 09/2017/HĐKT-AP NGÀY 03/03/17 - SỐ HĐ DP/14P 0000169 - 28/03/17 - CTY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ DP	1.181.818.182
42	0044/0417	28/04/2017	TT ĐỢT 4 PHÍ TƯ VẤN PHÁP LUẬT THEO HĐ DVPL SỐ 141/2015 VÀ PHỤ LỤC SỐ 02/PLHĐVPPL-2016 - HĐ LN/17P 0000075 - CÔNG TY LUẬT TNHH LNT & THÀNH VIÊN	30.000.000
43	KC07/0717	14/07/2017	TT ĐỢT 1 (30%) HĐ 01/2017/HĐKS-AP NGÀY 04/07/17 - CHI PHÍ KHẢO SÁT ĐỊA CHẤT - DỰ ÁN NHÀ Ở, TM & DV AN PHÚ - CÔNG TY TNHH TMDV CÔNG NGHỆ NƯỚC B.A.T.T	94.318.181
44	TV01/0917	05/09/2017	CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 (HĐ 390/2014/HĐ-TTKT1) TẠI AN PHÚ, Q2. HĐ NG/17P - 003- ĐỢT 2 - CTY CP TƯ VẤN XÂY DỰNG TỔNG HỢP	32.727.273
45	TV04/1217	31/12/2017	CHI PHÍ KIỂM TOÁN HÀNG MỤC HÀNG RÀO BAO DỰ ÁN KHU NHÀ Ở TM&DV QUẬN 2- HĐ 144.XD/2015/HĐKT - CN TẠI TP. HCM - CTY TNHH TVĐT,TC, KT, THUẾ-KT COM.PT	8.998.389
46	0015/0218	12/02/2018	TT TIỀN ĐỀN BÙ GIẢI TÒA LÔ ĐẤT CÓ DIỆN TÍCH 589,25 M2 TẠI P. AN PHÚ, QUẬN 2. - PHẠM CÔNG HOANH	1.850.000.000
47	0018/0218	12/02/2018	TT KINH PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HA TẦNG KỸ THUẬT Q4/2017 VÀ Q1/2018 KHU ĐÔ THỊ P.AN PHÚ, QUẬN 2 - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC THỦ THIÊM	10.744.353.962
48	TV01/0318	13/03/2018	CHI PHÍ CUNG CẤP DỊCH VỤ TƯ VẤN PHÁT TRIỂN CHO DỰ ÁN AN PHÚ, QUẬN 2 THEO HĐ CBRE/HCM-MR-C021/2018 NGÀY 21/02/2018 (ĐỢT 1- 50%) - CÔNG TY TNHH CBRE (VIỆT NAM)	366.225.000
49	TV02/1018	29/10/2018	CHI PHÍ CUNG CẤP DỊCH VỤ TƯ VẤN PHÁT TRIỂN CHO DỰ ÁN AN PHÚ, QUẬN 2 THEO HĐ CBRE/HCM-MR-C021/2018 NGÀY 21/02/2018 (ĐỢT CUỐI) - CÔNG TY TNHH CBRE (VIỆT NAM)	77.852.500
50	UNC1911 00008	05/11/2019	TT KINH PHÍ ĐÓNG GÓP THỰC HIỆN CÔNG TÁC GIẢI PHÒNG MẶT BẰNG DỰ ÁN HA TẦNG KỸ THUẬT KẾT P.AN PHÚ, Q.2	170.738.379
51	TV2206 00035	01/06/2022	CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 TẠI AN PHÚ, Q2 THEO HĐ 390/2014/HĐ-TTKT1), PL01/PLHĐ-AP NGÀY 26/3/2021 & PL 02/PLHĐ NGÀY 15/11/2021 - ĐỢT CUỐI	294.545.455
52	UNC2209 00031	29/09/2022	TT ĐÓNG GÓP KINH PHÍ GIẢI QUYẾT BỒI THƯỜNG CHO BẢ TRẦN THỊ CÂY TẠI DỰ ÁN KẾT PHÁT TRIỂN P.AN PHÚ, TP.THỦ ĐỨC	1.433.637.350
CỘNG				28.996.807.478



Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2023



Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Phụ lục 02

BẢNG KÊ CHI TIẾT CỦA DỰ ÁN TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI - SIÊU THỊ CO.OPMART TẠI TP.VINH, TỈNH NGHỆ AN

Đơn vị tính: VND

TT	SỐ PHIẾU	NGÀY	NỘI DUNG	SỐ TIỀN
1	0025/1211	09/12/2011	THANH TOÁN ĐỢT 1 TIỀN MUA TÀI SẢN "SÀN THƯƠNG MẠI" TẠI DA BMC VINH PLAZA THEO HĐ SỐ 645/HĐ/2011. - CT TNHH MTV Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC (Lần 1)	8.000.000.000
2	0078/1211	29/12/2011	THANH TOÁN ĐỢT 1 TIỀN MUA TÀI SẢN "SÀN THƯƠNG MẠI" TẠI DA BMC VINH PLAZA THEO HĐ SỐ 645/HĐ/2011. - CT TNHH MTV Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC (Lần 2)	7.848.400.000
CỘNG				15.848.400.000

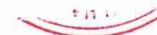
TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2023



Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng



Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc





Số: 01/2023/NQ/ĐHĐCĐ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, P.Phạm Ngũ Lão, Q.1, TP.HCM

Điện thoại: (84-28) 38360143

Fax: (84-28) 38225457

Website: www.scid.vn

Email: qhcd@scid-jsc.com

TP.Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 5 năm 2023

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (Công ty);
- Căn cứ Biên bản phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 ngày 30/5/2023 của Công ty.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Báo cáo hoạt động năm 2022 và định hướng hoạt động năm 2023 của Hội đồng quản trị.

Đại hội đã biểu quyết tán thành: ...% tổng số phiếu tham gia biểu quyết.

Điều 2. Thông qua Báo cáo tổng kết hoạt động năm 2022 và định hướng hoạt động năm 2023 của Ban Tổng Giám đốc.

1. Kết quả thực hiện năm 2022:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ: 27,38 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 43,09 tỷ đồng.

2. Kế hoạch năm 2023:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ: 110,2 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: -45,3 tỷ đồng.

Đại hội đã biểu quyết tán thành: ...% tổng số phiếu tham gia biểu quyết.

Điều 3. Thông qua Báo cáo hoạt động năm 2022 của Ban kiểm soát.

Đại hội đã biểu quyết tán thành: ...% tổng số phiếu tham gia biểu quyết.

Điều 4. Thông qua Báo cáo tài chính riêng năm 2022 đã kiểm toán theo Tờ trình số 01/2023/TT-HĐQT của Hội đồng quản trị.

Đại hội đã biểu quyết tán thành: ...% tổng số phiếu tham gia biểu quyết.

Điều 5. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2022 theo Tờ trình số 02/2023/TT-HĐQT của Hội đồng quản trị.

Phương án phân phối lợi nhuận năm 2022 như sau:

Nội dung	Số tiền (đồng)
1. Lợi nhuận sau thuế năm 2022	42.868.582.686
2. Phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022:	
2.1. Trích Quỹ đầu tư phát triển (50%)	21.434.291.343
2.2. Trích Quỹ Hội đồng quản trị (5%)	2.143.429.134
2.3. Trích Quỹ phúc lợi, khen thưởng (2%)	857.371.654
3. Lợi nhuận còn lại của năm 2022	18.433.490.555
4. Lợi nhuận còn lại của những năm trước	193.033.135.883
5. Chi cổ tức năm 2022 (*)	Không chia
6. Tổng lợi nhuận còn lại	211.466.626.438

Trong đó: () Công ty không thực hiện chi trả cổ tức năm 2022 vì cần tập trung nguồn vốn đầu tư cho các dự án bất động sản thương mại - dịch vụ lớn đang triển khai.*

Đại hội đã biểu quyết tán thành: ...% tổng số phiếu tham gia biểu quyết.

Điều 6. Thông qua việc chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C để cung cấp dịch vụ kiểm toán và soát xét báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty theo Tờ trình số 03/2023/TT-HĐQT của Hội đồng quản trị.

Đại hội đã biểu quyết tán thành: ...% tổng số phiếu biểu quyết.

Điều 7. Thông qua thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2023 theo Tờ trình số 04/2023/TT-HĐQT của Hội đồng quản trị.

1. Thù lao cho Hội đồng quản trị:

- Chủ tịch: 6.000.000 đồng/tháng.
- Phó Chủ tịch: 4.000.000 đồng/tháng.
- Thành viên: 3.000.000 đồng/tháng.

2. Thù lao cho Ban kiểm soát:

- Trưởng ban: 3.000.000 đồng/tháng.
- Kiểm soát viên: 2.000.000 đồng/tháng.

Đại hội đã biểu quyết tán thành: ...% tổng số phiếu tham gia biểu quyết.

Điều 8. Điều khoản thi hành:

Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông Công ty nhất trí thông qua toàn văn tại cuộc họp và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 30/5/2023.

Đại hội đồng cổ đông Công ty thống nhất giao cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- UBCKNN, SGDCK HN, TTLKCK;
- Website (để CBTT);
- Lưu: VT (02).

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP**

THẺ BIỂU QUYẾT

V.....

.....

Tổng số phiếu biểu quyết:..... phiếu