



TỔNG CTY ĐỊA ỐC SÀI GÒN- TNHH MTV
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 120/CTY-CBTT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 4 năm 2025

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

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình
 - Mã chứng khoán: TBR
 - Địa chỉ trụ sở: 340A Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.
 - Điện thoại: 028. 38 640 129
 - Website: www.tanbinhres.com.vn

Loại thông tin công bố: định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu

2. Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo thường niên năm 2024.

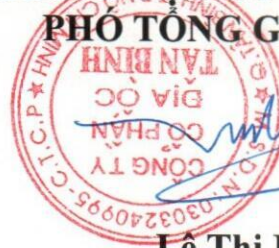
Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 03/04/2025 tại website <https://tanbinhres.com.vn>, chuyên mục Thông tin cổ đông/Báo cáo thường niên.

Tôi 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;
- Hội đồng quản trị;
- Ban Tổng giám đốc;
- Thư ký Công ty;
- Người phụ trách quản trị Công ty;
- Lưu: VT.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Lê Thị Lan



Số: 119/BC-CTY

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 4 năm 2025

BÁO CÁO

Thường niên năm 2024

I- THÔNG TIN CHUNG:

1/- Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0303240995 đăng ký thay đổi lần thứ 10, ngày 16 tháng 10 năm 2023.
- Vốn điều lệ: 80.600.000.000 đồng.
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 80.600.000.000 đồng.
- Địa chỉ: 340A Lý Thường Kiệt, Phường 6, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Số điện thoại: 028 38 640 129.
- Website: <http://www.tanbinhres.com.vn>

- Quá trình hình thành và phát triển: Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình là đơn vị được chuyển đổi sở hữu từ doanh nghiệp nhà nước là Công ty Kinh doanh và Phát triển nhà Quận Tân Bình. Đầu năm 2004 thực hiện chủ trương cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, Công ty Kinh doanh và Phát triển nhà Quận Tân Bình được chuyển đổi sở hữu thành Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình theo quyết định 5757/QĐ-UB ngày 31/12/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và chính thức đi vào hoạt động theo mô hình mới từ ngày 01/04/2004. Ngày 07/03/2013, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có quyết định 1122/QĐ-UBND về việc xác định giá trị phần vốn nhà nước đến thời điểm quyết toán chuyển thể Công ty Kinh doanh và Phát triển nhà Quận Tân Bình thuộc Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn- TNHH MTV.

2/- Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

a) Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh công trình dân dụng, công nghiệp. Kinh doanh mua/bán nhà để ở và quyền sử dụng đất ở; kinh doanh mua/bán nhà và quyền sử dụng đất không để ở như văn phòng, cửa hàng, trung tâm thương mại, nhà xưởng sản xuất, khu triển lãm, nhà kho,...; cho thuê

nhà, căn hộ có đồ đạc hoặc chưa có đồ đạc hoặc các phòng sử dụng để ở lâu dài, theo tháng hoặc theo năm; hoạt động quản lý nhà, chung cư; cho thuê nhà, đất không phải để ở như văn phòng, cửa hàng, trung tâm thương mại, nhà xưởng sản xuất, khu triển lãm, nhà kho, trung tâm thương mại...; hoạt động điều hành, quản lý nhà và đất không phải để ở; kinh doanh bất động sản khác như cho thuê các khoảng không tại tòa nhà, hoạt động điều hành quản lý các tòa nhà,...

b) Địa bàn kinh doanh: Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận.

3/- Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

- Công ty hoạt động theo mô hình công ty cổ phần có vốn của doanh nghiệp nhà nước (Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn- TNHH MTV) chiếm 51%. Tổng số người quản lý và người lao động Công ty đến thời điểm 31/12/2024 là 32 người. Cơ cấu tổ chức trong Công ty gồm có:

+ Đại hội đồng cổ đông;

+ Hội đồng quản trị;

+ Ban kiểm soát;

+ Tổng giám đốc;

+ Các Phó Tổng giám đốc;

+ Kế toán trưởng;

+ Trưởng, Phó các phòng chuyên môn, nghiệp vụ và Giám đốc, Phó giám đốc các đơn vị trực thuộc;

+ Ngoài ra, Công ty còn có Ban kiểm soát thực hiện chức năng nhiệm vụ theo quy định của Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp.

- Các Phòng chuyên môn nghiệp vụ và Xí nghiệp trực thuộc gồm có:

+ Phòng Tổ chức- Hành chính;

+ Phòng Kế toán- Tài chính;

+ Phòng Kế hoạch- Kinh doanh;

+ Phòng Kỹ thuật- Dự án;

+ Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình- Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế (hạch toán phụ thuộc, có con dấu riêng, hoạt động theo quy chế hoạt động của Xí nghiệp và của Công ty).

- Ngoài ra, còn có các Hội đồng, Ban, Tổ nghiệp vụ chức năng để thực hiện các nhiệm vụ chung của Công ty.

4/- Định hướng phát triển của Công ty:

a) Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

Tiếp tục duy trì và mở rộng phạm vi hoạt động trên các lĩnh vực Công ty có thế mạnh như:

- Xây dựng các căn hộ chung cư có giá bán phù hợp với thị trường, phục vụ đối tượng là người có thu nhập thấp, người có thu nhập trung bình với chế độ thanh toán và hỗ trợ thanh toán linh hoạt. Thiết kế, quản lý phát triển dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.

- Mở rộng hình thức liên doanh liên kết, hợp tác đầu tư để nâng cao khả năng triển khai thực hiện dự án và hiệu quả đầu tư nhằm cố gắng bảo đảm duy trì tốc độ tăng trưởng, tạo việc làm cho người lao động và gia tăng lợi ích cho các cổ đông, tạo sự gắn bó lâu dài giữa các cổ đông, giữa người lao động với Công ty.

b) Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

* Về trung hạn:

- Nhằm tạo nguồn vốn phục vụ cho các hoạt động kinh doanh các năm tiếp theo, Công ty đã tăng cường quảng cáo tiếp thị, vừa bảo đảm hiệu quả kinh doanh vừa thật sự có tác dụng kích thích sức mua của khách hàng để nâng cao khả năng bán ra các căn hộ chung cư tại các dự án do Công ty làm chủ đầu tư.

- Đẩy mạnh hoàn thiện các thủ tục pháp lý và khai thác kinh doanh một phần diện tích tại trụ sở văn phòng Công ty và cao ốc văn phòng Bàu Cát II, Phường 10, Quận Tân Bình.

- Tìm kiếm các dự án phát triển nhà ở khác trên địa bàn thành phố và các tỉnh lân cận để tạo dự án gối đầu cho các năm tiếp theo.

- Quan tâm theo dõi, tham gia đấu thầu, nhận thầu thiết kế bên ngoài để giải quyết việc làm cho người lao động của Xí nghiệp trực thuộc và tạo doanh thu thiết kế cho Công ty.

* Về dài hạn:

- Tiếp tục tập trung đầu tư vào các lĩnh vực chính như đầu tư xây dựng kinh doanh về nhà ở, ưu tiên cho các dự án xây dựng nhà phố, nhà liên kế, chung cư hoặc đầu tư lĩnh vực khác nếu có điều kiện.

- Cân đối vốn và nguồn vốn trong từng giai đoạn, cân nhắc kỹ hiệu quả để có quyết định đầu tư vừa sức, không thực hiện đầu tư dàn trải vượt quá khả năng cân đối tài chính của Công ty.

c) Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng):

- Nghiên cứu ứng dụng công nghệ xây dựng mới, thân thiện môi trường, ưu tiên sử dụng các trang thiết bị tiết kiệm điện năng, vật liệu không gây ô nhiễm môi trường. Bảo đảm công tác an toàn vệ sinh lao động và phòng chống cháy nổ tại văn phòng Công ty và công trình, dự án của Công ty.

- Tích cực tham gia công tác xã hội từ thiện, tham gia các chương trình xã hội do Công đoàn Tổng Công ty và Công đoàn cấp trên phát động...

5/- Các rủi ro:

a) Rủi ro tín dụng:

Rủi ro tín dụng là rủi ro nếu một khách hàng hoặc một đối tác không thể thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng của họ, phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng. Khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng và đơn vị khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Trong các năm tới, Công ty có thể sẽ phải trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn.

Công ty đang cố gắng giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc, thu hồi.

b) Rủi ro về lãi suất:

Đối với doanh nghiệp thì rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp. Vì vậy, bất kỳ sự thay đổi nào của Ngân hàng Nhà nước và các ngân hàng thương mại về chính sách tiền tệ, lãi suất cũng sẽ ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Yếu tố lãi suất ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch kinh doanh cũng như tác động mạnh đến doanh thu và chi phí hoạt động tài chính.

Thời gian qua, Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình hoạt động đầu tư kinh doanh chủ yếu dựa vào vốn huy động của cổ đông, vốn tự có của doanh nghiệp và một phần lợi nhuận để lại chưa phân phối, do vậy ít bị ảnh hưởng của rủi ro lãi suất. Tuy nhiên, trước yêu cầu mở rộng đầu tư kinh doanh theo chiến lược phát triển của Công ty, rất có thể trong thời gian tới Công ty sẽ phải nâng tỷ trọng vốn vay trung hạn và dài hạn để tài trợ cho các dự án đầu tư. Khi đó rủi ro về lãi suất sẽ là một yếu tố mà Công ty cần quan tâm để có những giải pháp hợp lý trong việc sử dụng hiệu quả vốn vay.

c) Rủi ro về lạm phát:

Rủi ro về lạm phát và tăng giá ảnh hưởng tới chi tiêu của toàn nền kinh tế, tác động đến tất cả các ngành nghề kinh doanh nói chung và kinh doanh bất động sản nói riêng. Ngoài ra, lạm phát còn có thể tác động đẩy giá thành sản xuất lên cao khi giá các nguyên vật liệu đầu vào và giá nhân công đều tăng. Tuy nhiên, một môi trường lạm phát được kiểm soát tốt sẽ hỗ trợ tích cực cho hoạt động kinh doanh sản xuất lâu dài của doanh nghiệp. Công ty cũng cần theo dõi sát sao tình hình kinh tế vĩ mô và các dự báo thị trường để giảm thiểu rủi ro về giá thông qua điều chỉnh điều chỉnh định hướng kinh doanh linh hoạt, phù hợp tình hình.

Để giảm thiểu tác động của rủi ro lạm phát đến hoạt động đầu tư kinh doanh, Công ty đã, đang và sẽ tiếp tục chủ động rà soát và tiết giảm chi phí hoạt động, siết chặt các hoạt động đầu tư và tăng cường công tác phân tích, dự báo thị trường, đa dạng hóa sản phẩm bất động sản kinh doanh, giảm chi phí và nâng cao hiệu quả kinh doanh.

d) Rủi ro về luật pháp:

Các thủ tục pháp lý hiện nay liên quan đến việc xin phép xây dựng, thực hiện dự án đầu tư kéo dài làm ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình triển khai thực hiện các dự án của Công ty.

e) Rủi ro đặc thù:

- Rủi ro cạnh tranh:

Một số tên tuổi lớn đang sở hữu các dự án bất động sản lớn tại khu vực thành phố Hồ Chí Minh là những đối thủ cạnh tranh lớn của Công ty hiện nay.

Tuy nhiên, Công ty có những lợi thế cạnh tranh nhất định so với các đơn vị khác trong ngành, đó là sự uy tín và thương hiệu trên thị trường. Thêm vào đó, để giảm thiểu rủi ro cạnh tranh, trong tương lai, Công ty sẽ tập trung định hướng phát triển đến phân khúc thị trường được các nhà đầu tư quan tâm; tập trung vào việc tìm kiếm các sản phẩm đất nền và các sản phẩm bất động sản khác để quay vòng vốn nhanh và giảm thiểu biến động giá nhà đất trên thị trường so với tiến hành xây dựng các dự án xây dựng căn hộ, chung cư. Ngoài ra, Công ty sẽ tiến hành hợp tác với các đơn vị môi giới uy tín để tiến hành phân phối các sản phẩm bất động sản.

- Rủi ro thiếu hụt nguồn cung dự án do chủ đầu tư không đủ nguồn vốn để hoàn thành các dự án:

Đầu tư vào thị trường bất động sản đòi hỏi một lượng vốn trung và dài hạn dồi dào cũng như một kế hoạch tài chính ổn định. Do phụ thuộc quá nhiều vào nguồn vốn vay từ các ngân hàng thương mại nên các doanh nghiệp trong ngành bất động sản, đặc biệt là chủ đầu tư các dự án phải đối mặt với thách thức lớn từ việc trả nợ vay, lãi vay, thiếu vốn giải ngân để hoàn thiện, cất nóc công trình. Việc chủ đầu tư gặp khó khăn về tình hình tài chính có thể dẫn tới việc chậm tiến độ trong việc giải phóng mặt bằng, hoàn thiện các dự án cơ sở hạ tầng tối thiểu để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng lô, từ đó ảnh hưởng tới tiến độ mở bán và thu hồi vốn của Công ty.

Vì vậy, để hạn chế rủi ro trên, Công ty đã và đang lựa chọn những chủ đầu tư uy tín, có tiềm lực về tài chính và lựa chọn các dự án có pháp lý rõ ràng, phù hợp với nguồn vốn của Công ty có thể góp với chủ dự án để cùng đầu tư.

f) Rủi ro khác:

Ngoài các rủi ro nêu trên, hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như rủi ro do thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh, những biến động về chính trị, xã hội trên thế giới... Nếu xảy ra, những rủi ro đó sẽ có thể gây thiệt hại về con người, tài sản của Công ty hoặc làm cho tình hình tiêu thụ các sản phẩm của Công ty bị chậm lại và các thị trường tiềm năng có thể mất ổn định. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Để có thể hạn chế hậu quả của những rủi ro này, Công ty luôn chủ động đề phòng và xây dựng các giải pháp ứng phó kịp thời. Bên cạnh đó, Công ty luôn tuyên truyền và nâng cao hiểu biết của người lao động về phòng cháy, chữa cháy.

II- TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM:

1/- Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

- Năm 2024, thị trường địa ốc đều chững lại nên hầu hết các doanh nghiệp bất động sản gặp khó khăn; thị trường bất động sản cho thuê bị ảnh hưởng nặng nề do khách hàng trả mặt bằng, nợ tiền thuê...

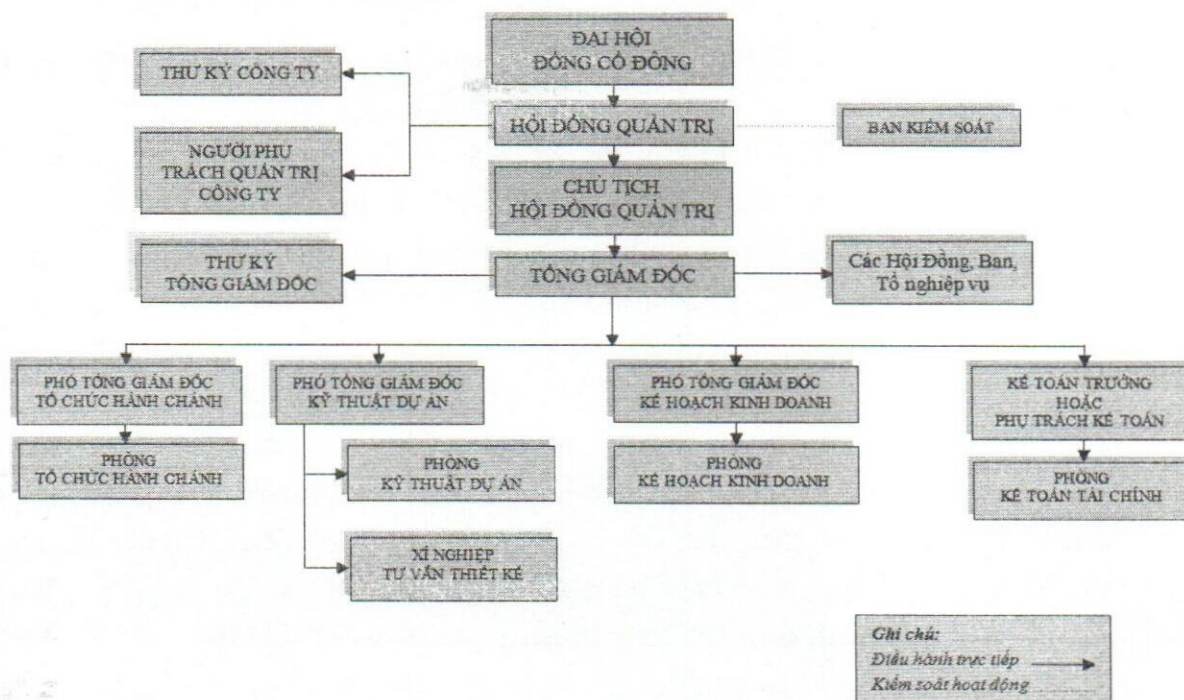
- Ngoài ra, thị trường bất động sản vẫn phải tiếp tục đối diện với nhiều khó khăn như: lãi suất cho vay vẫn còn cao; thủ tục đầu tư, pháp lý của dự án kéo dài ảnh hưởng tới việc đầu tư dự án bất động sản gói đầu; những vướng mắc liên quan đến khung pháp lý đầu tư dự án vẫn chưa được tháo gỡ kịp thời; chính sách tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản ngày càng thắt chặt. Đây là thời kỳ mà ngành kinh doanh bất động sản phải trải qua vô vàn bất lợi, đà tăng trưởng kinh tế chậm; nguồn thu nhập của người dân giảm sút,... khiến việc kinh doanh căn hộ ở các chung cư cũng giảm theo.

- Đứng trước tình hình khó khăn chung của thị trường, Hội đồng quản trị Công ty đã bàn bạc thống nhất với Ban điều hành Công ty tập trung mọi nỗ lực để tìm kiếm giải pháp, tăng cường quản trị, giám sát điều hành với mục tiêu bảo đảm Công ty hoạt động ổn định, an toàn để vượt qua giai đoạn khó khăn, tính toán bảo đảm hiệu quả bền vững của Công ty trong những năm tiếp theo, hài hòa lợi ích của cổ đông và doanh nghiệp, đảm bảo đời sống của người lao động trong Công ty.

* Tình hình thực hiện so với kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024:

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ
1	Doanh thu và thu nhập khác	Tỷ đồng	21,552	12,628	58,59%
2	Lợi nhuận	Tỷ đồng	3,900	3,940	101,03%
3	Tỷ lệ cổ tức	%/VĐL	3,5	3,5 (Dự kiến)	100%

2/- Tổ chức và nhân sự:



* Lý lịch Ban điều hành:

- Ông Phạm Hồng Phong- Tổng giám đốc- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình. Sinh năm 1980 tại tỉnh Bình Định, Kiến trúc sư, Cử nhân Kinh tế. Số lượng cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, tỷ lệ 0%.

- Bà Lê Thị Lan- Phó Tổng giám đốc- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình. Sinh năm 1974 tại tỉnh Tiền Giang, Cử nhân Kinh tế ngành Ngoại Thương, Cử nhân Ngữ văn Anh. Số lượng cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, tỷ lệ 0%.

- Ông Lê Đoàn Quốc Bảo- Phó Tổng giám đốc. Sinh năm 1983 tại tỉnh Đồng Nai, Thạc sĩ Quản lý Kinh tế, Kỹ sư Kinh tế xây dựng, Cử nhân Quản lý kinh tế. Số lượng cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, tỷ lệ 0%.

* Lý lịch người quản lý tại các Phòng chuyên môn, Xí nghiệp:

- Bà Trịnh Thị Hồng Phương- Kế toán trưởng. Sinh năm 1972 tại TP. Hồ Chí Minh, Cử nhân Kinh tế ngành Kế toán kiểm toán. Số lượng cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, tỷ lệ 0%, miễn nhiệm từ ngày 01/05/2024.

- Bà Hoàng Thị Thục Đoan- Kế toán trưởng. Sinh năm 1981 tại TP. Hồ Chí Minh, Cử nhân Kinh tế ngành Kế toán, Cử nhân Luật. Số lượng cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, tỷ lệ 0%, bổ nhiệm từ ngày 02/05/2024.

- Ông Huỳnh Cẩm Nguyên- Trưởng Phòng Kế hoạch- Kinh doanh. Sinh năm 1964 tại tỉnh Bạc Liêu, Cử nhân Kinh tế công nghiệp- Cử nhân luật ngành Luật học. Số lượng cổ phần sở hữu: 6.000 cổ phần, tỷ lệ 0,074%.

- Ông Đinh Quang Vĩnh- Trưởng Phòng Kỹ thuật- Dự án. Sinh năm 1974 tại TP. Hồ Chí Minh, Kỹ sư xây dựng. Số lượng cổ phần sở hữu: 12.400 cổ phần, tỷ lệ 0,154%.

- Bà Trần Vũ Vân Thanh- Trưởng Phòng Tổ chức- Hành chính. Sinh năm 1984 tại TP. Hồ Chí Minh, Cử nhân Ngữ văn Anh. Số lượng cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, tỷ lệ 0%.

- Ông Hồ Đắc Vi- Giám đốc Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế. Sinh năm 1964 tại Tiền Giang, Kiến trúc sư. Số lượng cổ phần sở hữu: 15.190 cổ phần, tỷ lệ 0,188%.

*** Số lượng và chính sách đối với người lao động:**

- Tính đến 31/12/2024 tổng số lao động tại Công ty là 32 người (nam 21 người, nữ 11 người), trình độ đại học và cao đẳng có 18 người và một số đạt trình độ trung cấp.

- Chính sách đối với người lao động: Công ty luôn tạo điều kiện để người lao động nâng cao tay nghề, trình độ chuyên môn nghiệp vụ. Thực hiện tốt các chính sách đối với người lao động theo Bộ Luật lao động, Thỏa ước lao động tập thể đã ký và các quy định hiện hành của Nhà nước.

3/- Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:

a) Các khoản đầu tư lớn:

- Về tìm kiếm các sản phẩm bất động sản và hoạt động bán hàng:

+ Tích cực tìm kiếm các sản phẩm bất động sản: nền đất, nhà, căn hộ, các dự án vừa tầm, có tiềm năng kinh doanh, nằm trên địa bàn thành phố hoặc tỉnh khác, phù hợp với khả năng tài chính của Công ty và sớm đưa vào kinh doanh để đầu tư khai thác.

+ Tập trung nghiên cứu khả năng bán ra các căn hộ còn lại của chung cư Khuông Việt và các căn nhà phố của Công ty.

- Về triển khai thực hiện phát triển các dự án đầu tư:

+ Đối với dự án khu dân cư Phường 7, Quận 8 (diện tích 75.797 m²), Công ty hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn (chủ đầu tư) với tỷ lệ góp vốn 30%. Công ty phối hợp với chủ đầu tư để tiếp tục tổ chức đền bù giải phóng mặt bằng phần diện tích chưa đền bù giải tỏa theo phương án đã được Ủy ban nhân dân Quận 8 phê duyệt. Hiện nay, dự án chỉ mới đền bù được 66% diện tích đất và đang triển khai một số hạng mục như: lập bản đồ hiện trạng vị trí và cắm mốc ranh bồi thường giải tỏa, triển khai phát quang cây cối, bụi rậm, cỏ hoang, dọn dẹp vệ sinh môi trường toàn dự án để đảm bảo vệ sinh môi trường, phòng chống dịch bệnh và cháy nổ, thu hồi mặt bằng và tháo dỡ vật kiến trúc trên các thửa đất đã bồi thường, triển khai công tác cắm cọc, rào bao quanh ở một số vị trí cần thiết nhằm đảm bảo cho việc quản lý đất được thuận lợi sau khi cắm mốc ranh dự án, tiến hành chi trả tiền tạm cư cho các hộ gia đình và cá nhân trong thời gian chờ bố trí nhà ở, đất ở tái định cư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh....

+ Dự án cao ốc căn hộ tại số 04 Lương Thế Vinh, phường Tân Thới Hòa, quận Tân Phú: đây là dự án hợp tác đầu tư và khai thác kinh doanh với Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (chủ đầu tư), trong đó Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình góp vốn 20%. Hiện tại Công ty đang tiếp tục theo dõi.

+ Dự án cao ốc văn phòng tại khu cư xá Bàu Cát II, Phường 10, Quận Tân Bình: Công ty đã có văn bản giải trình với các Sở ngành Thành phố và Ủy ban nhân dân Quận Tân Bình về việc giải trình của Công ty liên quan đến việc đầu tư dự án cao ốc văn phòng. Đến nay, Ủy ban nhân dân Quận Tân Bình và Sở Quy hoạch- Kiến trúc đã có ý kiến về quy hoạch khu đất 948m² tại Khu chung cư Bàu Cát, Phường 10, Quận Tân Bình nhưng chưa có ý kiến về pháp lý sử dụng đất của khu đất và đề xuất phương án của Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Các công ty con, công ty liên kết, công ty có vốn góp:

Công ty đã thực hiện góp vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư Y tế Sài Gòn với số tiền 25.528.600.000 đồng, chiếm tỷ lệ 11,67% để thành lập Bệnh viện Chợ Rẫy- Phnompenh. Hiện tại, Bệnh viện Chợ Rẫy- Phnompenh đang hoạt động.

4/- Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng (giảm)
Tổng giá trị tài sản	175.655.262.783	176.052.309.823	0,23%
Doanh thu thuần	13.382.606.259	7.542.406.993	-43,64%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	3.666.264.774	3.701.543.817	0,96%
Lợi nhuận khác	(55.062.038)	238.443.090	433,04%
Lợi nhuận trước thuế	3.611.202.736	3.939.986.907	9,1%
Lợi nhuận sau thuế	2.832.465.742	2.921.066.504	3,13%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (cổ tức năm 2023 dự kiến 3,5% vốn điều lệ)	99,6%	96,57%	-3,03%

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	19,385	11,030	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn- Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	17,587	8,43	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản:	0,049	0,057	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu:	0,052	0,06	

3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho:		0,426	0,17
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân			
+ Vòng quay tổng tài sản:		0,075	0,043
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân			
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần:		0,212	0,387
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu:		0,017	0,018
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản:		0,016	0,017
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần:		0,274	0,491

5/- Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

a) Cổ phần tại thời điểm 31/12/2024:

- Vốn điều lệ: 80.600.000.000 đồng.

- Tổng số cổ phần: 8.060.000 cổ phần.

- Loại cổ phiếu đang lưu hành: phổ thông.

- Số cổ phiếu tự do chuyển nhượng: 8.060.000 cổ phiếu.

- Công ty không có chứng khoán giao dịch tại nước ngoài hay bảo trợ việc phát hành và niêm yết chứng khoán tại nước ngoài.

b) Cơ cấu cổ đông: tại thời điểm chốt danh sách cổ đông ngày 15/11/2024, Công ty có 244 cổ đông, với cơ cấu sở hữu cổ phần như sau:

Đơn vị: Cổ phần

STT	Họ và tên	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ nắm giữ (%)
I	Cổ đông trong nước	244	8.060.000	100%
	Tổ chức	4	4.644.630	57,63%
	Cá nhân	240	3.415.370	42,37%
II	Cổ đông nước ngoài	-	-	-
	Tổ chức	-	-	-
	Cá nhân	-	-	-
III	Cổ phiếu quỹ	-	-	-
	Tổng cộng	244	8.060.000	100%

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không.

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không.

e) Các chứng khoán khác: Không.

6/- Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty:

- Ban lãnh đạo Công ty có quan tâm những yếu tố tác động môi trường, do đó ưu tiên chọn lựa các đối tác và nhà cung cấp các thiết bị, giải pháp xây dựng thân thiện và bảo vệ môi trường, sử dụng các trang thiết bị tiết kiệm điện và các vật liệu ít sử dụng năng lượng gây hại môi trường. Ngoài ra trong quản lý, chú trọng tiết kiệm chi phí quản lý: điện, nước, văn phòng phẩm, công cụ dụng cụ,...

- Chính sách liên quan đến người lao động:

+ Số lượng lao động: 32 người.

+ Mức tiền lương bình quân người lao động: 9,360 triệu đồng/người/tháng.

+ Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động, chi tiền cho người lao động nghỉ mát tự túc. Công ty cũng tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho người lao động, đảm bảo đầy đủ chế độ cho người lao động theo Thỏa ước lao động tập thể.

+ Công ty thường xuyên kiểm tra, giám sát môi trường lao động, bảo trì bảo dưỡng hệ thống báo cháy, trang bị đầy đủ dụng cụ phòng chống cháy nổ tại văn phòng Công ty và đảm bảo an toàn lao động, phòng chống cháy nổ.

+ Hoạt động đào tạo người lao động: công tác đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho người lao động tại Công ty thực hiện tốt, thường xuyên cử người lao động tham gia các hội thảo, hội nghị, tập huấn, các khóa học chuyên đề, học tập bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ...

- Báo cáo liên quan đến trách nhiệm của cộng đồng địa phương: ngoài hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty còn quan tâm, tích cực tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện ... Tổng số tiền công tác xã hội năm 2024 là: 32.100.000 đồng.

III- BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

1/- Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

- Là một đơn vị chuyên về đầu tư và kinh doanh căn hộ chung cư, bên cạnh những thuận lợi nhưng không ít những khó khăn từ nền kinh tế thị trường, tuy nhiên nhờ sự đoàn kết nỗ lực phấn đấu của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và toàn thể công nhân viên, người lao động, Công ty đã vượt qua khó khăn và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024.

- Để có thể vượt qua khó khăn và thực hiện kế hoạch năm 2024 như trên Công ty đã có những giải pháp chủ yếu như sau:

+ Trong kinh doanh nhà đã thể hiện tinh thần trách nhiệm cao, niềm nở, tận tình đối với khách hàng và đảm bảo quy trình mua bán, chuyển nhượng đúng quy định của nhà nước. Thực hiện đúng quy chế, quy định của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn- TNHH MTV trong lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh, liên kết liên doanh với các thành viên trong Tổng Công ty để cùng nhau hỗ trợ, thúc đẩy sản xuất kinh doanh. Công ty có chiến lược quảng cáo thương hiệu Công ty cùng lúc với quảng cáo bán nhà theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản nhằm tiết kiệm chi phí quảng cáo.

+ Tiếp tục củng cố và xây dựng thương hiệu Công ty thông qua việc thực hiện nghiêm túc các cam kết và nghĩa vụ hậu mãi đối với khách hàng.

+ Tập trung mọi nỗ lực để tìm kiếm giải pháp, tăng cường quản trị, giám sát điều hành với mục tiêu bảo đảm Công ty hoạt động ổn định, an toàn để vượt qua giai đoạn khó khăn, đề ra chủ trương không chạy theo doanh số để bán rẻ các sản phẩm của Công ty, mà phải tính toán bảo đảm phát triển hiệu quả của Công ty trong những năm tiếp theo và đặt lợi ích của cổ đông lên trên đồng thời hài hòa với lợi ích của doanh nghiệp, người lao động và bảo toàn vốn của Tổng Công ty tại doanh nghiệp.

+ Tính toán kỹ việc sử dụng vốn của Công ty trong công tác tìm kiếm dự án mới để tạo doanh thu trong các năm tiếp theo sao cho thật sự có hiệu quả, phù hợp với khả năng tài chính của Công ty và sớm đưa vào kinh doanh. Trong giai đoạn khó khăn khi chưa có dự án mới thì tìm kiếm các mặt bằng, dự án nền, nhà, căn hộ trên địa bàn Thành phố có tiềm năng kinh doanh để đầu tư nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.

+ Công ty đảm bảo tốt chế độ lương, thưởng và các quyền lợi khác để người lao động yên tâm công tác.

2/- Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài sản: tổng tài sản của Công ty tại thời điểm 31/12/2024 là 176.052.309.823 đồng, tăng 397.047.040 đồng so với thời điểm 31/12/2023, chủ yếu là do tăng hàng tồn kho.

b) Tình hình nợ phải trả: năm 2024, nợ phải trả của Công ty tăng 1.409.627.329 đồng so với năm 2023, chủ yếu do tăng khoản phải trả ngắn hạn khác.

3/- Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

- Công ty đã tập trung rất nhiều vào việc thiết lập và vận hành hệ thống quản lý và hệ thống kiểm soát Công ty, bao gồm: Sơ đồ cơ cấu tổ chức; phân công phân nhiệm cho từng phòng chuyên môn nghiệp vụ, cho từng cá nhân; cơ chế phối hợp giữa các cá nhân trong một phòng và giữa các phòng chuyên môn nghiệp vụ trong toàn Công ty; sửa đổi, bổ sung các quy chế, quy định của Công ty để phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình hiện tại của Công ty.

- Các biện pháp kiểm soát: Công ty có Ban kiểm soát và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát được quy định tại Điều lệ Tổ chức và hoạt động Công ty.

4/- Kế hoạch phát triển trong tương lai:

Dựa trên tình hình thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng như so sánh các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh của năm 2024, khả năng thực hiện kế hoạch, tình hình thị trường cùng với tinh thần quyết tâm phấn đấu vượt khó, Công ty đăng ký thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch trong năm 2025 như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2025
1	Doanh thu	Tỷ đồng	13,535
2	Lợi nhuận	Tỷ đồng	4,255
3	Tỷ lệ chia cổ tức	%/VĐL	3,5

Để có thể hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch của năm 2025 và những năm tiếp theo, Công ty đề ra một số biện pháp thực hiện chủ yếu như sau:

a) Đối với hoạt động kinh doanh:

- Tiếp tục tập trung chủ động tìm kiếm các sản phẩm bất động sản để đầu tư và triển khai cho những năm tiếp theo.

- Tập trung mọi nỗ lực vào việc thúc đẩy khả năng bán ra các căn hộ còn lại của chung cư Khuông Việt và các căn nhà phố còn lại của Công ty nhằm đảm bảo hoàn thành kế hoạch lợi nhuận và bảo đảm nguồn vốn cho việc duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm.

- Duy trì việc cho thuê siêu thị và sân thượng tại chung cư lô M - cư xá Bàu Cát II; mặt bằng tầng trệt tại chung cư lô A - cư xá Bàu Cát II nhằm bổ sung nguồn doanh thu và lợi nhuận trong năm.

- Tích cực hoàn tất các thủ tục cấp chủ quyền nhà cho khách hàng tại chung cư Khuông Việt.

b) Đối với hoạt động tài chính:

- Tăng cường thực hiện tốt công tác theo dõi, đôn đốc thu nợ mua nhà trả góp theo định kỳ và các khoản nợ khó đòi nhằm có kế hoạch quản lý và sử dụng có hiệu quả các nguồn vốn, nguồn thu của Công ty, hạn chế việc khách hàng chiếm dụng vốn.

- Tiếp tục theo dõi giải quyết vụ kiện Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn tại Toà án cấp phúc thẩm để có thể thu hồi các khoản nợ phải thanh toán: vốn vay, lãi vay và lãi quá hạn.

- Tiếp tục theo dõi Chi cục thi hành án Dân sự Quận Phú Nhuận giải quyết buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Skyteam thanh toán nợ, lãi phạt và bồi thường Hợp đồng thuê mặt bằng tại tầng trệt chung cư lô A, khu cư xá Bàu Cát II, phường 10, quận Tân Bình.

- Theo dõi các khoản đầu tư tài chính dài hạn để ghi nhận doanh thu hoặc đảo hạn đúng quy định.

- Theo dõi vốn đầu tư ở Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank).

c) Đối với hoạt động phát triển dự án đầu tư:

- Dự án Khu dân cư Phường 7- Quận 8: chờ ý kiến của Tổng Công ty sau khi người đại diện vốn tại Công ty có Báo cáo về tình hình thực hiện hợp tác tại dự án, xin chủ trương cho thoái vốn toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại dự án này.

- Dự án cao ốc căn hộ tại số 4 Lương Thế Vinh, phường Tân Thới Hòa, quận Tân Phú: đang chờ kết quả kiến nghị của Chủ đầu tư đối với Tổng Công ty, các Sở ngành và UBND Thành phố về thực hiện tiếp dự án.

- Dự án cao ốc văn phòng Công ty và văn phòng cho thuê tại địa chỉ 205-207-209 (số mới là 340A) Lý Thường Kiệt, phường 6, quận Tân Bình: hoàn tất việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình và Công ty đã cho thuê một phần tài sản trên đất nhằm tăng thêm doanh thu cho Công ty.

- Theo dõi Tổng Công ty xem xét, kiến nghị UBND Thành phố tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc các nội dung liên quan đến chủ trương đầu tư tại Khu đất 948m² thuộc Khu chung cư Bàu Cát II, Phường 10, Quận Tân Bình của Công ty.

- Tích cực tìm kiếm các sản phẩm bất động sản: nền đất, nhà, căn hộ, các dự án vừa tầm, có tiềm năng kinh doanh, nằm trên địa bàn thành phố hoặc tỉnh khác, phù hợp với khả năng tài chính của Công ty và sớm đưa vào kinh doanh để đầu tư khai thác.

- Tìm kiếm đối tác để hợp tác đầu tư dự án trong giai đoạn dài hạn để có sản phẩm kinh doanh trong nhiều năm sau.

d) Hoạt động tư vấn thiết kế:

- Tiếp tục tạo điều kiện thuận lợi cho Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế tham gia công việc ngoài Công ty để giải quyết việc làm cho người lao động nhằm duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của Xí nghiệp đồng thời góp phần tạo doanh thu thiết kế cho Công ty.

IV- ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY:

Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ V (2024- 2029) gồm 5 thành viên. Trong suốt quá trình thực hiện trách nhiệm quản trị và kiêm nhiệm điều hành Công ty, các thành viên Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt trách nhiệm của mình trong vai trò xây dựng định hướng hoạt động lâu dài cho Công ty, chỉ đạo và giám sát hoạt động của Ban điều hành nhằm đạt hiệu quả cao nhất trong hoạt động đầu tư.

1/- Đánh giá về kết quả các hoạt động của năm 2024:

- Trong năm qua, Hội đồng quản trị đã tập trung mọi nỗ lực để tìm kiếm giải pháp, tăng cường quản trị, giám sát điều hành với mục tiêu bảo đảm Công ty hoạt động ổn định, an toàn để vượt qua những khó khăn. Hội đồng quản trị chủ trương không chạy theo doanh số để bán rẻ sản phẩm của Công ty, mà phải tính toán bảo đảm hiệu quả bền vững của Công ty trong những năm tiếp theo, hài hòa lợi ích của cổ đông và doanh nghiệp.

- Công ty đã thực hiện đạt các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ
1	Doanh thu và thu nhập khác	Tỷ đồng	21,552	12,628	58,59%
2	Lợi nhuận	Tỷ đồng	3,900	3,940	101,03%
3	Tỷ lệ cổ tức	%/VĐL	3,5	3,5 (Dự kiến)	100%

2/- Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc:

- Mọi hoạt động quản trị, điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty đều được sự chỉ đạo và giám sát chặt chẽ của Hội đồng quản trị. Tổng giám đốc thường xuyên báo cáo Hội đồng quản trị mà trực tiếp là Chủ tịch Hội đồng quản trị về tình hình tài chính, đầu tư, sản xuất kinh doanh và tất cả các vấn đề phát sinh bất thường trong điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty để Hội đồng quản trị nắm rõ diễn biến tình hình và kịp thời có ý kiến chỉ đạo khi cần thiết. Từ cơ sở này, Hội đồng quản trị có điều kiện thực hiện giám sát chặt chẽ và kịp thời chỉ đạo, hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động của Ban điều hành, đặc biệt trong công tác tổ chức, quản lý điều hành, bảo toàn vốn và triển khai dự án.

- Hội đồng quản trị đánh giá cao năng lực điều hành của Tổng giám đốc cũng như nỗ lực của cả Ban điều hành trong việc thực hiện hiệu quả các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, kịp thời thông tin, báo cáo và điều chỉnh quá trình thực hiện cho phù hợp với tình hình thực tế và yêu cầu của công tác.

3/- Các kế hoạch, định hướng năm 2025 của Hội đồng quản trị:

Đặt trong bối cảnh chung, phân tích những khó khăn, thuận lợi của Công ty cùng những rủi ro sắp tới mà Công ty phải đối mặt, Hội đồng quản trị tập trung chỉ đạo, tổ chức thực hiện các nhiệm vụ trọng điểm và đề ra một số giải pháp sau:

a) Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 mà Công ty đăng ký với Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn- TNHH MTV như sau:

- Doanh thu: 13,535 tỷ đồng.
- Lợi nhuận: 4,255 tỷ đồng.
- Cổ tức: 3,5%/vốn điều lệ.

Từ đầu năm 2025, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành thực hiện tiết kiệm chi tiêu, tính toán kỹ lưỡng chỉ đầu tư vốn vào các dự án thật sự có hiệu quả trước mắt. Trong giai đoạn khó khăn khi chưa có dự án mới thì tìm kiếm các mặt bằng, dự án nền, nhà, căn hộ trên địa bàn Thành phố có tiềm năng kinh doanh để đầu tư theo hướng mua rồi bán lại để nâng cao hiệu quả sử dụng vốn. Có giải pháp cụ thể trong việc tiêu thụ sản phẩm, phương thức thanh toán và bán hàng linh hoạt, phù hợp với biến đổi của thị trường để đạt hiệu quả cao.

b) Triển khai thực hiện các công tác và dự án trong năm 2025:

- Dự án cao ốc căn hộ tại số 4 Lương Thế Vinh, phường Tân Thới Hòa, quận Tân Phú: đang chờ kết quả kiến nghị của Chủ đầu tư đối với Tổng Công ty, các Sở ngành và UBND Thành phố về thực hiện tiếp dự án.

- Dự án cao ốc văn phòng Công ty và văn phòng cho thuê tại địa chỉ 205-207-209 (số mới là 340A) Lý Thường Kiệt, phường 6, quận Tân Bình: Tiếp tục thực hiện việc cho thuê một phần tài sản trên đất nhằm tăng thêm doanh thu Công ty.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc các nội dung liên quan đến chủ trương đầu tư tại Khu đất 948m² thuộc Khu chung cư Bàu Cát II, Phường 10, Quận Tân Bình của Công ty.

- Dự án Khu dân cư Phường 7- Quận 8: chờ ý kiến của Tổng Công ty sau khi người đại diện vốn tại Công ty có Báo cáo về tình hình thực hiện hợp tác tại dự án, xin chủ trương cho thoái vốn toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại dự án này.

- Tích cực tìm kiếm các sản phẩm bất động sản: nền đất, nhà, căn hộ, các dự án vừa tầm, có tiềm năng kinh doanh, nằm trên địa bàn thành phố hoặc tỉnh khác, phù hợp với khả năng tài chính của Công ty và sớm đưa vào kinh doanh để đầu tư khai thác.

- Tìm kiếm đối tác để hợp tác đầu tư dự án trong giai đoạn dài hạn để có sản phẩm kinh doanh trong nhiều năm sau.

V- QUẢN TRỊ CÔNG TY:

1/- Hội đồng quản trị:

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

* Hội đồng quản trị nhiệm kỳ IV (2019- 2024) gồm:

- | | |
|--|---|
| + Ông Nguyễn Lạc Long , sinh năm 1974 | Chủ tịch HĐQT, bổ nhiệm từ 27/4/2023, cùng đại diện 51% vốn Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn- TNHH MTV |
| + Ông Phạm Hồng Phong , sinh năm 1980 | Thành viên HĐQT, bổ nhiệm từ 27/4/2023, cùng đại diện 51% vốn Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn- TNHH MTV |
| + Bà Lê Thị Lan , sinh năm 1974 | Thành viên HĐQT- Phó Tổng giám đốc, cùng đại diện 51% vốn Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn- TNHH MTV |
| + Ông Nguyễn Thành Danh , sinh năm 1972 | Thành viên HĐQT, miễn nhiệm từ ngày 17/5/2024. |
| + Bà Vũ Thúy Ái , sinh năm 1988 | Thành viên HĐQT, miễn nhiệm từ ngày 17/5/2024. |

* Hội đồng quản trị nhiệm kỳ V (2024- 2029) gồm:

- | | |
|--|---|
| + Ông Nguyễn Lạc Long , sinh năm 1974 | Chủ tịch HĐQT, tái bổ nhiệm ngày 17/5/2024, cùng đại diện 51% vốn Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn- TNHH MTV |
|--|---|

- + Ông **Phạm Hồng Phong**, sinh năm 1980 Thành viên HĐQT, bổ nhiệm ngày 17/5/2024, cùng đại diện 51% vốn Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn- TNHH MTV
- + Bà **Lê Thị Lan**, sinh năm 1974 Thành viên HĐQT, tái bổ nhiệm ngày 17/5/2024, cùng đại diện 51% vốn Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn- TNHH MTV
- + Ông **Lê Đoàn Quốc Bảo**, sinh năm 1983 Thành viên HĐQT, bổ nhiệm ngày 17/5/2024, cùng đại diện 51% vốn Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn- TNHH MTV
- + Ông **Đình Quang Vĩnh**, sinh năm 1974 Thành viên HĐQT, bổ nhiệm ngày 17/5/2024.

* Tỷ lệ sở hữu cổ phần của thành viên Hội đồng quản trị:

Họ và tên	Chức danh	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ
* Hội đồng quản trị nhiệm kỳ IV (2019-2024):			
- Ông Nguyễn Lạc Long	Chủ tịch HĐQT	60	0,000744%
- Ông Phạm Hồng Phong	Thành viên HĐQT	0	0%
- Bà Lê Thị Lan	Thành viên HĐQT	0	0%
- Ông Nguyễn Thành Danh	Thành viên HĐQT	200	0,0025%
- Bà Vũ Thúy Ái	Thành viên HĐQT	0	0%
* Hội đồng quản trị nhiệm kỳ V (2024-2029):			
- Ông Nguyễn Lạc Long	Chủ tịch HĐQT	60	0,000744%
- Ông Phạm Hồng Phong	Thành viên HĐQT	0	0%
- Bà Lê Thị Lan	Thành viên HĐQT	0	0%
- Ông Lê Đoàn Quốc Bảo	Thành viên HĐQT	0	0%
- Ông Đình Quang Vĩnh	Thành viên HĐQT	0	0%

b) Hoạt động của Hội đồng quản trị được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình:

Năm 2024, Hội đồng quản trị đã họp 40 phiên họp. Tất cả các cuộc họp đều tuân thủ đúng quy định về tổ chức họp và thành phần thành viên tham dự. Danh mục Nghị quyết họp Hội đồng quản trị từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 như sau:

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	101A/NQ-HĐQT-NK.IV	02/01/2024	V/v phê duyệt chủ trương điều chỉnh Hệ thống bảng lương, phụ cấp lương của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình
2	102/NQ-HĐQT-NK.IV	28/02/2024	Về việc bổ nhiệm lại bà Phạm Thị Rạng giữ chức vụ Phó Phòng Kế hoạch- Kinh doanh
3	103/NQ-HĐQT-NK.IV	27/03/2024	V/v ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 và triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024
4	104/NQ-HĐQT-NK.IV	10/04/2024	V/v chấp thuận đơn xin nghỉ việc của bà Trịnh Thị Hồng Phương- Kế toán trưởng Công ty
5	105/NQ-HĐQT-NK.IV	19/04/2024	Về công tác nhân sự
6	106/NQ-HĐQT-NK.IV	19/04/2024	Về chủ trương bổ nhiệm Kế toán trưởng Công ty
7	107/NQ-HĐQT-NK.IV	02/05/2024	Về việc bổ nhiệm Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình
8	108/NQ-HĐQT-NK.IV	16/05/2024	Về việc thông qua các nội dung tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024
9	01/NQ-HĐQT-NK.V	17/05/2024	Về việc bầu Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình nhiệm kỳ V (2024- 2029)
10	02/NQ-HĐQT-NK.V	17/05/2024	Về việc bổ nhiệm Người phụ trách quản trị Công ty và Thư ký Công ty
11	02A/NQ-HĐQT-NK.V	05/07/2024	V/v sửa đổi, bổ sung Quy chế tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình
12	03/NQ-HĐQT-NK.V	19/07/2024	V/v chủ trương giao quyền cho Tổng giám đốc quyết định các giao dịch, hợp đồng của Công ty
13	04/NQ-HĐQT-NK.V	29/07/2024	V/v chủ trương cho thuê một phần tài sản trên đất tại Văn phòng Công ty số 340A Lý Thường Kiệt, phường 6, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
14	04A/NQ-HĐQT-NK.V	31/07/2024	V/v chủ trương vay vốn và dùng tài sản để bảo đảm các nghĩa vụ của Công ty đối với Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Tân Bình
14	05/NQ-HĐQT-NK.V	04/09/2024	V/v chủ trương và phương án thanh lý 02 xe ô tô của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình
15	06/NQ-HĐQT-NK.V	06/09/2024	V/v chủ trương giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn
16	07/NQ-HĐQT-NK.V	13/09/2024	V/v tạm ứng tiền lương của người quản lý của Văn phòng Công ty tháng 9,10,11,12/2024
17	08/NQ-HĐQT-NK.V	16/09/2024	V/v chủ trương tìm kiếm đối tác để hợp tác, chuyển nhượng phần vốn góp tại Dự án Khu B – Khu dân cư Phường 7, Quận 8
18	09/NQ-HĐQT-NK.V	26/09/2024	V/v chủ trương ký kết Biên bản ghi nhớ về việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ phần vốn góp tại Dự án Khu B - Khu dân cư Phường 7, Quận 8 với Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam
19	10/NQ-HĐQT-NK.V	02/10/2024	V/v chi trả cổ tức năm 2023
20	11/NQ-HĐQT-NK.V	07/10/2024	V/v điều chỉnh quỹ tiền lương thực hiện của người lao động và quỹ tiền lương, thù lao thực hiện của người quản lý Công ty năm 2021
21	12/NQ-HĐQT-NK.V	07/10/2024	V/v phê duyệt chủ trương điều chỉnh Hệ thống bảng lương, phụ cấp lương của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình
22	13/NQ-HĐQT-NK.V	07/10/2024	V/v phê duyệt tình hình lao động, quỹ tiền lương thực hiện của người lao động và quỹ tiền lương, thù lao thực hiện của người quản lý Công ty năm 2022

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
23	14/NQ-HĐQT-NK.V	07/10/2024	V/v kế hoạch lao động, kế hoạch quỹ tiền lương của người lao động, quỹ tiền lương và thù lao kế hoạch của người quản lý Công ty năm 2023
24	15/NQ-HĐQT-NK.V	07/10/2024	V/v phê duyệt tình hình lao động, quỹ tiền lương thực hiện của người lao động và quỹ tiền lương, thù lao thực hiện của người quản lý Công ty năm 2023
25	16/NQ-HĐQT-NK.V	22/10/2024	V/v phê duyệt đề xuất chọn công ty kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024
26	17/NQ-HĐQT-NK.V	12/11/2024	V/v chủ trương mức chi môi giới cho đơn vị cung cấp dịch vụ môi giới để bán 02 căn nhà số 49/53 Phạm Văn Bạch, phường 15, quận Tân Bình và số 138/25/39 đường số 20, phường 5, quận Gò Vấp
27	18/NQ-HĐQT-NK.V	28/11/2024	V/v chủ trương thanh toán bổ sung 2% kinh phí bảo trì phần diện tích Công ty giữ lại chưa bán tại Lô M chung cư Bàu Cát 2, phường 10, quận Tân Bình
28	19/NQ-HĐQT-NK.V	23/12/2024	Về việc chủ trương kéo dài thời gian giữ chức vụ Trưởng Phòng Kế hoạch - Kinh doanh đối với ông Huỳnh Cẩm Nguyên.
29	20/NQ-HĐQT-NK.V	23/12/2024	Về việc chủ trương bổ nhiệm lại ông Đinh Quang Vĩnh giữ chức vụ Trưởng Phòng Kỹ thuật – Dự án.
30	21/NQ-HĐQT-NK.V	23/12/2024	Về việc bổ nhiệm lại bà Lê Thị Lan giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.
31	22/NQ-HĐQT-NK.V	24/12/2024	V/v hoàn nhập các khoản chi phí, trích lập dự phòng và xử lý các khoản công nợ phải thu, chi phí dự án năm 2024.
32	23/NQ-HĐQT-NK.V	26/12/2024	V/v hoàn trả 30% lương cho người quản lý theo kế hoạch lương năm 2024 của Văn phòng Công ty.

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
33	24/NQ-HĐQT-NK.V	31/12/2024	V/v hoàn nhập khoản dự phòng đã trích cho khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Y tế Sài Gòn và trích lập dự phòng công nợ phải thu khó đòi.

- Hội đồng quản trị đã bám sát tình hình thực tế Công ty, tăng cường lãnh đạo, chỉ đạo, giám sát Ban điều hành và đưa ra các quyết định phù hợp nhằm mang lại hiệu quả sản xuất kinh doanh cho Công ty, hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm 2024 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

- Các thành viên Hội đồng quản trị đã nêu cao tinh thần trách nhiệm, tham gia đầy đủ các phiên họp hoặc có ý kiến bằng văn bản, hoàn thành tốt các chức năng chỉ đạo, quản lý, giám sát theo quy định. Hội đồng quản trị đã thông qua các nghị quyết, biên bản cuộc họp giải quyết kịp thời các vướng mắc, khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Hội đồng quản trị trực tiếp là Chủ tịch Hội đồng quản trị cũng tham gia vào các cuộc họp giao ban của Ban Tổng giám đốc và các cuộc họp quan trọng khác để kịp thời nắm bắt tình hình của Công ty.

- Ngoài ra trong năm 2024, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo thực hiện đầy đủ các Nghị quyết của Đại hội cổ đông thường niên năm 2024 về các vấn đề như phân phối lợi nhuận, trích lập quỹ, chia cổ tức năm 2023 cho cổ đông,...

2/- Ban Kiểm soát:

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

* Danh sách Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2019- 2024) gồm:

- Ông Lê Quốc Sử, sinh năm 1961, Trưởng Ban kiểm soát.
- Ông Bùi Nguyên Bảo, sinh năm 1976, Thành viên Ban kiểm soát.
- Bà Nguyễn Thị Huệ, sinh năm 1985, Thành viên Ban kiểm soát.

* Danh sách Ban kiểm soát nhiệm kỳ V (2024- 2029) gồm:

- Ông Huỳnh Cẩm Nguyên, sinh năm 1964, Trưởng Ban kiểm soát.
- Ông Trần Minh Vũ, sinh năm 1977, Thành viên Ban kiểm soát.
- Bà Bùi Thị Trang Nhung, sinh năm 1990, Thành viên Ban kiểm soát.

* Tỷ lệ sở hữu cổ phần của thành viên Ban Kiểm soát:

Họ và tên	Chức danh	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ
* Ban Kiểm soát nhiệm kỳ IV (2019- 2024)			
- Ông Lê Quốc Sử	Trưởng Ban kiểm soát	56.340	0,70%
- Ông Bùi Nguyên Bảo	Thành viên Ban kiểm soát	14.900	0,185%
- Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên Ban kiểm soát	0	0%

* Ban Kiểm soát nhiệm kỳ V (2024- 2029)			
- Ông Huỳnh Cẩm Nguyên	Trưởng Ban kiểm soát	6.000	0,074%
- Ông Trần Minh Vũ	Thành viên Ban kiểm soát	0	0%
- Bà Bùi Thị Trang Nhung	Thành viên Ban kiểm soát	0	0%

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

- Theo thông lệ hàng năm, Ban kiểm soát đã họp xem xét các hồ sơ, thư chào giá, danh sách đơn vị kiểm toán tài chính 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 2024 để đề xuất Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 phê duyệt danh sách và ủy quyền lại cho Hội đồng quản trị xem xét và lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty.

- Ban kiểm soát đã họp thẩm tra báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2023 của Công ty, sau đó có buổi trao đổi nội bộ trong Ban kiểm soát để lập báo cáo cho Hội đồng quản trị Công ty về Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của năm với các nhận xét về số liệu kế toán, một số nét trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, những kiến nghị, lưu ý,... sau khi tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị thì Ban kiểm soát lập Báo cáo trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 về việc thẩm tra Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của năm 2023.

- Sau khi Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua việc phê duyệt danh sách và ủy quyền lại cho Hội đồng quản trị xem xét và lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 theo đề xuất của Ban kiểm soát tại Tờ trình ngày 09/04/2024 về việc đề xuất chọn công ty kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024, Ban kiểm soát đã tiến hành mời các đơn vị chào chi phí dịch vụ kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính 2024, sau đó tổ chức họp và đề xuất Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc chọn, trao đổi và ký kết hợp đồng với Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C để thực hiện dịch vụ kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính 2024.

- Tham dự một số cuộc họp Hội đồng quản trị và đóng góp các ý kiến trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của mình.

- Ngoài các buổi họp với nội dung quan trọng quy định trên, các thành viên Ban kiểm soát cũng thường xuyên trao đổi các nội dung, trao đổi về các vấn đề trong công tác giám sát, phục vụ cho hoạt động của Ban Kiểm soát.

3/- Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát:

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho từng thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát được hưởng trong năm 2024:

- Ông Nguyễn Lạc Long: 599.225.790 đồng

- Ông Nguyễn Lạc Long:	599.225.790 đồng
- Ông Đinh Quang Vĩnh:	218.993.232 đồng
- Ông Nguyễn Thành Danh:	27.391.304 đồng
- Ông Phạm Hồng Phong:	565.791.990 đồng
- Bà Lê Thị Lan:	539.723.748 đồng
- Ông Lê Đoàn Quốc Bảo	484.522.963 đồng
- Bà Vũ Thúy Ái:	27.391.304 đồng
- Ông Huỳnh Cẩm Nguyên	212.715.232 đồng
- Ông Lê Quốc Sử:	26.108.696 đồng
- Bà Bùi Thị Trang Nhung:	19.330.435 đồng
- Ông Trần Minh Vũ:	138.406.254 đồng
- Ông Bùi Nguyên Bảo:	11.869.565 đồng
- Bà Nguyễn Thị Huệ:	11.869.565 đồng

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: Không có.

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ: Không có.

d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty: Công ty đã thực hiện việc quản lý và quản trị công khai minh bạch, thông tin đầy đủ kịp thời về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, thực hiện công bố thông tin và báo cáo định kỳ theo quy định của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

VI- BÁO CÁO TÀI CHÍNH:

1/- Ý kiến kiểm toán- Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C: “Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024, 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 chuẩn mực kế toán, 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 tổng hợp”.

2/- Báo cáo tài chính được kiểm toán:

Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình đã được kiểm toán, Báo cáo kiểm toán độc lập số 1.0376/25/TC-AC ngày 14/3/2025 của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C và đã đăng trên website Công ty: tanbinhres.com.vn.

Nơi nhận:

- UBCKNN;
- SGDCKHN;
- TCTy Địa ốc Sài Gòn- TNHH MTV (để b/c);
- Hội đồng quản trị;
- Ban kiểm soát;
- Ban Tổng giám đốc;
- Đăng Website Công ty;
- Lưu: VT

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Hồng Phong