CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

TÀI LIỆU

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2023

TP. HCM, ngày 23 tháng 4 năm 2024

DANH MỤC TÀI LIỆU
CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2023

STT	NỘI DUNG
NỘI DUNG TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG	
I	**Các Văn bản khác**
1	Thư mời tham dự Đại hội đồng cổ đông, Giấy xác nhận tham dự hoặc ủy quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông
2	Chương trình Đại hội đồng cổ đông
3	Quy chế làm việc tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông
4	Quy chế bầu cử Thành viên Hội đồng quản trị
II	**Ba (03) Báo cáo trình Đại hội đồng cổ đông**
1	Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023 và định hướng hoạt động năm 2024
2	Báo cáo hoạt động của Ủy ban kiểm toán
3	Báo cáo kết quả hoạt động năm 2023 và phương hướng nhiệm vụ năm 2024 của Ban điều hành
III	**Các Tờ trình Đại hội đồng cổ đông**
1	(1) Tờ trình v/v Thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2023
2	(2) Tờ trình v/v Phê duyệt danh sách đơn vị kiểm toán độc lập và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập năm 2024
3	(3) Tờ trình v/v Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2023
4	(4) Tờ trình v/v Thông qua Kế hoạch kinh doanh năm 2024
5	(5) Tờ trình v/v Thông qua thù lao, chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị và dự trù chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024
6	(6) Tờ trình v/v Thông qua nội dung sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty
7	(7) Tờ trình v/v Thông qua miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị
8	(8) Tờ trình v/v Thông qua số lượng thành viên và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị
9	(9) Tờ trình v/v Thông qua danh sách ứng viên bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị
10	(10) Tờ trình v/v Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 4 năm 2024

THƯ MỜI

V/v Tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023

***Kính gửi Quý Cổ đông*:**
Địa chỉ:
Số ĐKSH: Mã số cổ đông:

- Căn cứ Điều lệ hiện hành của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (TTC Land);
- Căn cứ Nghị quyết số 05/2024/NQ-HĐQT ngày 05/3/2024 của Hội đồng Quản trị (HĐQT) v/v triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023;

HĐQT TTC Land trân trọng kính mời Quý Cổ đông đến tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 (ĐHĐCĐ), thông tin cụ thể như sau:

1. **Thời gian**: 08 giờ 30 phút, Thứ Ba ngày **23/4/2024**
2. **Địa điểm**: Hội trường lầu 3, Cao Ốc Văn Phòng Tây Nam, số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Q. Tân Bình, TP. HCM.
3. **Điều kiện tham dự ĐHĐCĐ**: Tất cả các Cổ đông sở hữu cổ phiếu của TTC Land (mã cổ phiếu: SCR) theo danh sách cổ đông chốt ngày 25/3/2024 hoặc những người được ủy quyền tham dự hợp lệ.
4. **Ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ**:
   Quý Cổ đông thực hiện thủ tục Ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ bằng cách chọn ô "**Ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ**" và điền/chọn thông tin người được ủy quyền tham dự (*theo mẫu Giấy xác nhận tham dự hoặc ủy quyền đính kèm*), gửi theo đường bưu điện **chậm nhất vào 16 giờ 00, ngày 19/4/2024,** đến địa chỉ sau:
   CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
   - Địa chỉ: 34 Phan Đình Giót, Phường 2, Q.Tân Bình, TP. HCM
   - Giấy đăng ký doanh nghiệp số: 0303315400
   - Điện thoại: (028) 3824 9988 - Fax: (028) 3824 9977
5. **Xác nhận tham dự ĐHĐCĐ**:
   Để công tác tổ chức ĐHĐCĐ được chu đáo, kính đề nghị Quý Cổ đông thực hiện thủ tục xác nhận tham dự ĐHĐCĐ (*theo mẫu Giấy xác nhận tham dự hoặc ủy quyền đính kèm*) **chậm nhất vào 16 giờ 00, ngày 19/4/2024** bằng đường bưu điện đến địa chỉ ghi tại mục 4.
6. Cổ đông hoặc nhóm Cổ đông sở hữu từ 05% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền kiến nghị các vấn đề cần đưa vào chương trình ĐHĐCĐ, kiến nghị phải được lập thành văn bản và được gửi đến TTC Land chậm nhất là 05 (năm) ngày làm việc trước ngày khai mạc ĐHĐCĐ. Kiến nghị phải ghi rõ các thông tin theo khoản 4 Điều 17 Điều lệ Công ty.
7. Cổ đông hoặc người được ủy quyền đến dự ĐHĐCĐ cần mang theo các giấy tờ sau: Thư mời tham dự ĐHĐCĐ, Giấy chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước công dân hoặc hộ chiếu, Giấy xác nhận tham dự hoặc ủy quyền tham dự (trường hợp nhận ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ).
8. **Tài liệu ĐHĐCĐ**: Tài liệu ĐHĐCĐ theo Thư mời này được đăng tải trên trang thông tin điện tử của TTC Land theo đường dẫn https://ttcland.vn/vi/co-dong/dai-hoi-co-dong-2.html từ ngày 02/4/2024, mục Quan hệ nhà đầu tư để tham khảo tài liệu họp ĐHĐCĐ. Quý Cổ đông có thể liên hệ TTC Land theo thông tin tại mục 4 khi cần hỗ trợ.
9. Thư mời này thay cho Thư mời trực tiếp trong trường hợp Quý Cổ đông không/chưa nhận được thư qua đường bưu điện.

Trân trọng kính mời.

Đính kèm:
- Mẫu giấy xác nhận tham dự hoặc ủy quyền tham dự.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

M.S.D.N: 0303315400-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
Q. TÂN BÌNH-T.P HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
Ngày 23/4/2024

STT	THỜI GIAN		THỜI LƯỢNG	NỘI DUNG	PHỤ TRÁCH	GHI CHÚ
ĐÓN KHÁCH - CỔ ĐÔNG ĐĂNG KÝ THAM DỰ ĐẠI HỘI (Từ 08h00 - 08h30)						
1	08:00	08:30	0:30	Đón khách	**Lễ tân, BTC**	
				Kiểm tra tư cách Cổ đông. Cổ đông đăng ký tham dự Đại hội, nhận phiếu cổ đông, phiếu biểu quyết, phiếu đóng góp ý kiến	**Ban Kiểm tra tư cách Cổ đông**	
PHẦN I: KHAI MẠC ĐẠI HỘI (Từ 08h30 - 08h52)						
2	08:30	08:35	0:05	Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách Cổ đông tham dự Đại hội	**Ban kiểm tra tư cách Cổ đông**	*Ông Trần Văn An*
3	08:35	08:37	0:02	Tuyên bố lý do. Giới thiệu đại biểu và thành phần tham dự	**MC**	
4	08:37	08:42	0:05	Quy chế làm việc Đại hội	**Đại diện Pháp chế**	*Ông Nguyễn Hữu Ước*
5	08:42	08:47	0:05	Giới thiệu: - Chương trình ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2023 - Thành phần Chủ tọa đoàn, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu	**MC**	
6	08:47	08:50	0:03	Biểu quyết thông qua: (1) Chương trình ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2023 (2) Quy chế làm việc tại Đại hội (3) Thành phần Chủ tọa đoàn, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu	**MC**	
7	08:50	08:52	0:02	**MC chuyển giao chương trình cho Chủ tọa đoàn điều hành Đại hội**	**MC**	

PHẦN II: NỘI DUNG ĐẠI HỘI (Từ 08h52 đến 11h30) - CHỦ TỌA ĐOÀN ĐIỀU HÀNH ĐẠI HỘI						
1. Báo cáo Đại hội						
8	08:52	09:02	0:10	Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023 và định hướng hoạt động năm 2024	**TV HĐQT kiêm TGĐ**	*Ông Võ Quốc Khánh*
9	09:02	09:17	0:15	Báo cáo hoạt động của Ủy ban kiểm toán	**TV HĐQT**	*Ông Nguyễn Thành Chương*
10	09:17	09:27	0:10	Báo cáo kết quả hoạt động năm 2023 và phương hướng nhiệm vụ năm 2024 của Ban điều hành	**Phó Tổng Giám đốc**	*Ông Võ Thanh Lâm*
2. Thông qua Đại hội các nội dung tờ trình:						
11	09:27	10:05	0:38	(1) Tờ trình v/v Thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2023 (2) Tờ trình v/v Phê duyệt danh sách đơn vị kiểm toán độc lập và ủy quyền cho HĐQT quyết định lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập năm 2024 (3) Tờ trình v/v Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 (4) Tờ trình v/v Thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2024 (5) Tờ trình v/v Thông qua thù lao, chi phí hoạt động của HĐQT và dự trù chi phí hoạt động của HĐQT năm 2024 (6) Tờ trình v/v Thông qua nội dung sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty (7) Tờ trình v/v Miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị	**Phó Tổng Giám đốc**	*Bà Đinh Thị Ngọc Trang*

				(8) Tờ trình v/v Thông qua số lượng thành viên và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị		
				(9) Tờ trình v/v Thông qua danh sách ứng viên bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị		
				(10) Tờ trình v/v Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ		
3. Thảo luận						
12	10:05	10:25	0:20	Đại hội thảo luận.	**Ban Chủ tọa đoàn**	
13	10:25	10:35	0:10	Đại hội biểu quyết thông qua: (1) Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023 và định hướng hoạt động năm 2024. (2) Báo cáo hoạt động của Ủy ban kiểm toán. (3) Báo cáo kết quả hoạt động năm 2023 và phương hướng nhiệm vụ năm 2024 của Ban điều hành. (4) Biểu quyết thông qua 10 Tờ trình.	**Chủ tọa đoàn**	
14	10:35	10:50	0:15	- Quy định ứng cử, đề cử và bầu cử Thành viên HĐQT - Biểu quyết thông qua Quy định ứng cử tại Đại hội - Bầu bổ sung TV HĐQT	**Trưởng ban kiểm tra tư cách cổ đông**	*Ông Trần Văn An*
GIẢI LAO - Chủ tọa đoàn chuyển giao cho MC tiếp tục chương trình Đại hội						
15	10:50	11:10	0:20	Đại hội nghỉ giải lao. Ban kiểm phiếu tiến hành kiểm phiếu biểu quyết.	**Ban kiểm phiếu**	
16	11:10	11:15	0:05	Công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết	**Ban kiểm phiếu**	
17	11:15	11:20	0:05	Thông qua dự thảo Biên bản họp Đại hội Biểu quyết thông qua Biên bản họp Đại hội	**Trưởng Ban Thư ký**	*Bà Lê Thị Mỹ Chi*

18	11:20	11:30	0:10	Họp bầu cử Chủ tịch HĐQT	**HĐQT**	
PHẦN III: TỔNG KẾT ĐẠI HỘI (Từ 11h30 - 11h58)						
19	11:30	11:35	0:05	Công bố kết quả họp bầu Chủ tịch HĐQT Công bố Quyết định bổ nhiệm tân Tổng Giám đốc	**Giám đốc Nhân sự**	*Bà Phan Thị Phương Dung*
20	11:35	11:40	0:05	Tân Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ mới tặng hoa tri ân cho nguyên CT HĐQT	**Tân CT HĐQT**	
				Tân Tổng Giám đốc tặng hoa tri ân cho nguyên Tổng Giám đốc	**Tân TGĐ**	
21	11:40	11:45	0:05	Ra mắt TV HĐQT nhiệm kỳ mới: - Đại diện cổ đông (Dự kiến OCT hoặc Bà PCT) tặng hoa chúc mừng TV HĐQT mới	**Chủ tọa đoàn**	
22	11:45	11:58	0:13	Tân Chủ tịch HĐQT phát biểu bế mạc	**Chủ tọa đoàn**	
PHẦN IV: KẾT THÚC ĐẠI HỘI (Từ 11h58 – 12h00)						
23	11:58	12:00	0:02	Tuyên bố kết thúc Đại hội & cảm ơn Cổ đông đã tham dự Đại hội	**MC**	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
DỰ THẢO	*Tp. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2024*

QUY CHẾ LÀM VIỆC
TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2023

Điều 1. Phạm vi áp dụng và đối tượng áp dụng

1. Quy chế này áp dụng cho việc tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 (ĐHĐCĐ) của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (TTC Land).
2. Quy chế này quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của cổ đông, người được ủy quyền dự họp của cổ đông và các bên tham gia cuộc họp ĐHĐCĐ, điều kiện, thể thức tiến hành cuộc họp ĐHĐCĐ.
3. Cổ đông, người được ủy quyền dự họp của cổ đông và các bên tham gia cuộc họp ĐHĐCĐ có trách nhiệm thực hiện, tuân thủ các quy định tại Quy chế này. Cổ đông tại quy chế này là cổ đông có tên trong danh sách cổ đông của TTC Land tại thời điểm chốt danh sách cổ đông có quyền dự họp ngày 25/3/2024.

Điều 2. Nguyên tắc làm việc tại cuộc họp ĐHĐCĐ

1. Đảm bảo nguyên tắc làm việc công khai, công bằng, dân chủ.
2. Vì quyền lợi của cổ đông và đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững TTC Land.

Điều 3. Trật tự tại cuộc họp ĐHĐCĐ

Các cổ đông khi tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ phải tuân thủ các quy định:

1. Ăn mặc lịch sự, trang nhã khi tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ.
2. Ngồi đúng vị trí, khu vực do Ban tổ chức ĐHĐCĐ quy định.
3. Không hút thuốc lá trong phòng tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ, không gây rối hoặc mất trật tự tại cuộc họp ĐHĐCĐ.
4. Hạn chế nói chuyện riêng và sử dụng điện thoại di động trong lúc diễn ra cuộc họp ĐHĐCĐ.
5. Tuân thủ sự điều hành của Chủ tọa và Ban tổ chức ĐHĐCĐ.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp của cổ đông

1. Cổ đông có tên trong danh sách cổ đông có quyền dự họp ĐHĐCĐ trực tiếp tham dự cuộc họp hoặc ủy quyền tham dự cho người khác dự thay.
2. Cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp của cổ đông phải chấp hành Quy chế này và theo sự hướng dẫn của Chủ tọa.

3. Mỗi cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp của cổ đông phải mang theo giấy chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước công dân hoặc hộ chiếu, giấy mời, giấy xác nhận tham dự hoặc ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ (trường hợp ủy quyền tham dự) cho Ban Kiểm tra tư cách cổ đông đối chiếu và được nhận Phiếu biểu quyết và phiếu bầu (áp dụng trong trường hợp bầu cử thành viên Hội đồng quản trị). Đối với giấy ủy quyền, thông tin cổ đông trên giấy ủy quyền phải thống nhất, trùng khớp với thông tin tại Danh sách cổ đông có quyền dự họp chốt ngày 25/3/2024.

4. Cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp của cổ đông được biểu quyết tất cả các vấn đề tại cuộc họp ĐHĐCĐ theo quy định của Điều lệ TTC Land và theo quy định của pháp luật.

5. Cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp của cổ đông có quyền đóng góp ý kiến bằng cách ghi ý kiến vào phiếu ý kiến đóng góp và gửi cho Ban tổ chức ĐHĐCĐ để giải quyết. Ý kiến đóng góp bằng văn bản có giá trị như ý kiến phát biểu trực tiếp tại cuộc họp ĐHĐCĐ. Khi có nhu cầu phát biểu trực tiếp tại Đại hội, cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp của cổ đông phải đăng ký với Ban tổ chức ĐHĐCĐ. Khi được mời phát biểu, cổ đông phải nêu rõ tên và trình bày nội dung cần phát biểu. Nội dung phát biểu cần ngắn gọn, đúng trọng tâm phù hợp với nội dung chương trình nghị sự của cuộc họp ĐHĐCĐ. Chủ tọa sẽ sắp xếp cho cổ đông phát biểu theo thứ tự đăng ký và giải đáp các thắc mắc của cổ đông. Trường hợp không thể giải đáp thắc mắc của cổ đông tại cuộc họp, Ban Thư ký sẽ tổng hợp ý kiến và sẽ trả lời bằng văn bản hoặc thư điện tử hoặc trên website TTC Land sau khi kết thúc cuộc họp ĐHĐCĐ.

   Trường hợp cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp của cổ đông phát biểu ý kiến không nhằm mục đích góp ý xây dựng cho TTC Land hoặc không phù hợp với nội dung, chương trình cuộc họp ĐHĐCĐ, Chủ tọa có quyền từ chối không trả lời.

6. Cổ đông đến họp muộn vẫn được tham dự và tham gia biểu quyết ngay, không có quyền yêu cầu dừng cuộc họp ĐHĐCĐ và không có quyền yêu cầu biểu quyết lại các vấn đề đã được thông qua (hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành trước đó không bị ảnh hưởng).

7. Cổ đông có nghĩa vụ tuân thủ đúng và đầy đủ quy định về ủy quyền khi tham dự Cuộc họp ĐHĐCĐ quy định tại Quy chế này và sự điều phối của ban tổ chức.

8. Cổ đông đăng ký phát biểu và biểu quyết tại Cuộc họp ĐHĐCĐ theo quy định, tuân thủ thời gian phát biểu, nội dung phát biểu trong phạm vi chương trình họp ĐHĐCĐ và phù hợp với hướng dẫn của Ban tổ chức, tuân thủ sự điều khiển của Chủ tọa.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa

1. Điều khiển cuộc họp ĐHĐCĐ theo đúng nội dung chương trình nghị sự, các thể lệ, quy chế đã được ĐHĐCĐ thông qua. Chủ tọa làm việc theo nguyên tắc tập trung dân chủ và quyết định theo đa số.

2. Hướng dẫn ĐHĐCĐ thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình nghị sự của cuộc họp ĐHĐCĐ và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình cuộc họp ĐHĐCĐ.

3. Chủ tọa ĐHĐCĐ có thể hoãn họp Đại hội ngay cả trong trường hợp đã có đủ số đại biểu cần thiết đến một thời điểm khác và tại một địa điểm do Chủ tọa quyết định mà không cần lấy ý kiến của Đại hội nếu nhận thấy rằng:

   a) Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;

b) Các phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho các 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.

Ngoài ra, Chủ tọa có thể hoãn Đại hội khi có sự nhất trí hoặc yêu cầu của ĐHĐCĐ đã có đủ số lượng đại biểu dự họp cần thiết. Thời gian hoãn tối đa không quá ba ngày kể từ ngày dự định khai mạc Đại hội. Đại hội họp lại sẽ chỉ xem xét các công việc lẽ ra đã được giải quyết hợp pháp tại cuộc họp ĐHĐCĐ bị trì hoãn trước đó.

4. Chủ toạ của đại hội có thể tiến hành các hoạt động mà họ thấy cần thiết để điều khiển ĐHĐCĐ một cách hợp lệ và có trật tự; hoặc để ĐHĐCĐ phản ánh được mong muốn của đa số cổ đông/người đại diện tham dự.

5. Giải quyết các vấn đề phát sinh trong suốt quá trình diễn ra cuộc họp ĐHĐCĐ.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Ban Kiểm phiếu

1. Thông báo Quy chế làm việc của ĐHĐCĐ, Thể lệ bầu cử thành viên Hội đồng quản trị.

2. Hướng dẫn cách sử dụng Phiếu biểu quyết và phiếu bầu.

3. Kiểm tra, giám sát việc biểu quyết của cổ đông và người được ủy quyền dự họp của cổ đông.

4. Kiểm Phiếu biểu quyết và phiếu bầu, tổng hợp và công bố kết quả biểu quyết của từng vấn đề và tỷ lệ bầu cử.

5. Thu Phiếu biểu quyết và phiếu bầu sau khi các cổ đông tiến hành biểu quyết và bầu cử.

6. Giao lại biên bản kiểm phiếu và toàn bộ Phiếu biểu quyết, phiếu bầu cho Chủ tọa hoặc Ban Thư ký.

7. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Điều lệ TTC Land và quy định pháp luật.

Điều 7. Nhiệm vụ của Ban Thư ký

1. Ghi chép đầy đủ và trung thực các nội dung của cuộc họp ĐHĐCĐ.

2. Tiếp nhận phiếu ý kiến của cổ đông.

3. Soạn thảo biên bản họp và Nghị quyết về các vấn đề đã được thông qua tại cuộc họp ĐHĐCĐ.

4. Thực hiện các công việc trợ giúp theo phân công của Chủ tọa.

5. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Điều lệ TTC Land và quy định pháp luật.

Điều 8. Điều kiện tiến hành họp ĐHĐCĐ và Biểu quyết thông qua các vấn đề tại cuộc họp ĐHĐCĐ

1. Cuộc họp ĐHĐCĐ được tiến hành khi có số cổ đông dự họp trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

2. Tất cả các vấn đề trong chương trình nghị sự của cuộc họp ĐHĐCĐ đều phải được thông qua bằng cách lấy ý kiến biểu quyết công khai của tất cả cổ đông bằng Phiếu biểu quyết (trừ các trường hợp các vấn đề thông qua bằng hình thức bỏ phiếu kín). Mỗi cổ đông được cấp một Phiếu biểu quyết, trong đó ghi mã số cổ đông, số cổ phần được quyền biểu quyết (sở hữu và/hoặc được ủy quyền).

3. Cổ đông biểu quyết bằng cách dong (giơ) Phiếu biểu quyết.

4. Trong quá trình diễn ra cuộc họp ĐHĐCĐ, cổ đông có nhu cầu ra ngoài thì phải thực hiện thủ tục ủy quyền cho Chủ tọa thay mặt cổ đông tham dự và biểu quyết các vấn đề tại cuộc họp ĐHĐCĐ, nếu không thực hiện ủy quyền thì xem như cổ đông mặc nhiên đồng ý cho Chủ tọa biểu quyết thay mình tại cuộc họp ĐHĐCĐ.

5. Việc biểu quyết được tiến hành bằng cách xác định số Phiếu biểu quyết tán thành, sau đó xác định số Phiếu biểu quyết không tán thành, cuối cùng xác định số Phiếu biểu quyết không có ý kiến. Với từng nội dung yêu cầu biểu quyết, cổ đông không dong (giơ) Phiếu biểu quyết được xem như không có ý kiến.

Điều 9. Điều kiện thông qua Nghị quyết của ĐHĐCĐ tại cuộc họp

1. Nghị quyết của ĐHĐCĐ được thông qua tại cuộc họp khi được số cổ đông đại diện trên 50% tổng số Phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, trừ các vấn đề nêu tại khoản 2 Điều này.

2. Nghị quyết của ĐHĐCĐ được thông qua tại cuộc họp đối với các nội dung dưới đây phải được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số Phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành:

   (i) Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán;

   (ii) Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;

   (iii) Tổ chức lại, giải thể TTC Land; Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý TTC Land;

   (iv) Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 70% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của TTC Land đã được kiểm toán.

Điều 10. Điều khoản thi hành

1. Quy chế này có hiệu lực sau khi được ĐHĐCĐ thông qua.

2. Các quy định khác liên quan đến việc tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ được thực hiện theo Điều lệ TTC Land.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

[ĐÃ KÝ]

NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

DỰ THẢO

Tp. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2024

QUY CHẾ BẦU CỬ
TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2023

Quy chế bầu cử thành viên Hội đồng quản trị ("**HĐQT**") tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 ("**Đại hội**") của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín bao gồm các quy định dưới đây:

1. Tất cả cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết có đăng ký tham dự Đại hội đúng quy định của Công ty đều có quyền biểu quyết bầu thành viên HĐQT.
2. Số lượng thành viên HĐQT cần bầu là 02 (hai) thành viên Hội đồng quản trị, trong đó phải có ít nhất (một) thành viên độc lập.
3. Tiêu chuẩn người được ứng cử, đề cử thành viên HĐQT: đáp ứng quy định tại Điều 155 Luật Doanh nghiệp, Điều Lệ, quy định pháp luật và các văn bản hướng dẫn thi hành liên quan.
4. Việc bầu thành viên HĐQT được tiến hành công khai tại Đại hội và thực hiện bỏ phiếu kín theo phương thức bầu dồn phiếu.
5. Phương thức bầu dồn phiếu:
   a. Tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông: mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần có quyền biểu quyết sở hữu nhân với số thành viên được bầu của HĐQT;

      Ví dụ 1: Số lượng thành viên bầu vào HĐQT là 01 thành viên. Ông Nguyễn Văn X là Cổ đông nắm giữ 10.000 cổ phần có quyền biểu quyết. Như vậy, tổng số phiếu biểu quyết cho thành viên HĐQT của Ông Nguyễn Văn X là 10.000 (10.000 x 1).

   b. Cổ đông được quyền dồn hết tổng số phiếu biểu quyết của mình cho một ứng viên hoặc phân phối cho các ứng viên trong danh sách ứng viên sao cho tổng số phiếu biểu quyết cho các ứng viên phải bằng hoặc thấp hơn tổng số phiếu biểu quyết của mỗi cổ đông.

      Ví dụ 2: Lấy số liệu Ví dụ 1, Ông Nguyễn Văn X có thể bỏ phiếu biểu quyết để bầu thành viên HĐQT như sau:

STT	HỌ VÀ TÊN ỨNG CỬ VIÊN	SỐ PHIẾU BIỂU QUYẾT
01	Nguyễn Văn A	5.000
02	Nguyễn Văn B	5.000
	TỔNG CỘNG	**10.000**

6. Nguyên tắc chọn ứng viên trúng cử

   Ứng viên trúng cử thành viên HĐQT được xác định theo số phiếu biểu quyết tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên

HĐQT cần được bầu. Trường hợp có từ 02 ứng viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau để chọn ứng viên có số phiếu bầu cao nhất.

7. Phiếu bầu thành viên HĐQT

Phiếu bầu thành viên HĐQT ("**Phiếu bầu**") được in thống nhất, có đóng con dấu của Công ty, có ghi rõ tên cổ đông, tổng số cổ phần có quyền biểu quyết và tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông đó.

8. Cách ghi Phiếu bầu

Cổ đông có quyền bầu cử tiến hành ghi Phiếu bầu như sau:

a. Ghi số phiếu biểu quyết tương ứng cho mỗi ứng viên mà cổ đông chọn trong danh sách ứng viên sao cho tổng số phiếu biểu quyết cho các ứng viên không vượt quá (bằng hoặc nhỏ hơn) tổng số phiếu biểu quyết đã ghi sẵn trên Phiếu bầu;

b. Trong trường hợp muốn sửa đổi số phiếu biểu quyết cho các ứng viên, phải gạch bỏ đè ngang lên số phiếu biểu quyết đã ghi sai, ký tên ngay bên cạnh chỗ đã gạch bỏ và ghi lại số phiếu biểu quyết;

c. Trường hợp không bầu cho ứng cử viên nào phải có dấu gạch chéo (x) vào ô số phiếu biểu quyết của ứng cử viên đó.

9. Phiếu bầu hợp lệ là Phiếu bầu in sẵn theo mẫu do Công ty phát hành và không rơi vào một trong các trường hợp Phiếu bầu không hợp lệ theo quy định tại Mục 10 của Quy chế bầu cử này.

10. Phiếu bầu không hợp lệ

a. Phiếu bầu không do Ban tổ chức phát ra, không có đóng dấu của Công ty;

b. Phiếu bầu bị rách;

c. Phiếu bầu có ghi thêm những thông tin khác hoặc thành viên khác ngoài danh sách;

d. Phiếu bầu ghi tổng số phiếu biểu quyết cho các ứng viên lớn hơn tổng số phiếu biểu quyết đã được ghi sẵn trên Phiếu bầu;

e. Phiếu bầu không ghi đúng theo hướng dẫn tại điểm b và điểm c Mục 8 của Quy chế bầu cử này;

f. Phiếu bầu không phân phối bất kỳ phiếu biểu quyết nào cho tất cả ứng cử viên;

g. Phiếu bầu nộp cho Ban kiểm phiếu sau khi việc bỏ phiếu đã kết thúc;

h. Phiếu bầu không có đầy đủ chữ ký và ghi rõ họ tên của cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông.

11. Kiểm phiếu, công bố kết quả kiểm phiếu

a. Ban kiểm phiếu tiến hành kiểm tra thùng phiếu trước khi bắt đầu thu Phiếu bầu dưới sự chứng kiến của các cổ đông;

b. Các cổ đông tiến hành bỏ Phiếu bầu vào thùng phiếu;

c. Việc bỏ phiếu được bắt đầu từ khi có thông báo từ Trưởng Ban kiểm phiếu và kết thúc khi không còn cổ đông nào bỏ Phiếu bầu vào thùng phiếu. Trưởng Ban kiểm phiếu sẽ thông báo về thời điểm kết thúc việc bỏ phiếu.

d. Ngay sau khi kết thúc việc bỏ phiếu, Ban kiểm phiếu thực hiện việc kiểm phiếu ngay tại Đại hội.

e. Sau khi kiểm phiếu, Ban kiểm phiếu phải lập biên bản kiểm phiếu. Nội dung biên bản kiểm phiếu phải ghi rõ: tổng số Phiếu bầu phát ra, tổng số Phiếu bầu thu vào, tổng số Phiếu bầu hợp lệ và không hợp lệ, số phiếu biểu quyết cho từng ứng viên vào HĐQT.

f. Trưởng Ban kiểm phiếu công bố kết quả kiểm phiếu ngay tại Đại hội.

12. Hiệu lực

Quy chế bầu cử này có hiệu lực sau khi được Đại hội thông qua.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(Đã ký)

NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 01/2024/BC-HĐQT	Tp.HCM, ngày 23 tháng 04 năm 2024

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2023 VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2024

Thay mặt Hội Đồng Quản Trị (HĐQT) Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín, Tôi xin gởi đến tất cả Quý vị cổ đông lời chào trân trọng nhất cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công. HĐQT Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín trân trọng báo cáo Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của HĐQT năm 2023 và định hướng năm 2024 như sau:

I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2023:

1. Tổng kết các cuộc họp và các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT:

- Trong năm 2023, HĐQT đã họp 11 cuộc họp ban hành các Nghị quyết trên cơ sở thực hiện các nhiệm vụ ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2022 đã giao và thông qua các vấn đề trọng tâm của Công ty. Chi tiết nội dung cuộc họp và các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT năm 2023 đã được Công ty tập hợp và công bố tại tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2023, kính mời Quý cổ đông tham khảo tại website Công ty.
- HĐQT thường xuyên giám sát các công việc mà HĐQT đã triển khai cho Ban Tổng Giám đốc thực hiện, thường xuyên đề ra chủ trương, giải pháp nhằm định hướng và hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong hoạt động sản xuất kinh doanh để đảm bảo tính phát triển nhanh và bền vững, đồng thời đảm bảo hiệu quả ổn định lâu dài cho Công ty.

2. Kết quả chỉ đạo triển khai thực hiện các nội dung được ĐHĐCĐ thông qua:

a) Thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2023:

Theo kết quả kinh doanh năm 2023 được trình bày tại Báo cáo tài chính hợp nhất:
- Doanh thu thuần năm 2023 đạt 371,2 tỷ đồng và đạt 68,7% so kế hoạch được giao.
- Lợi nhuận trước thuế năm 2023 đạt 16,4 tỷ đồng đạt 81,8% kế hoạch được giao.

b) Thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2022:

Trong năm công ty không thực hiện phân phối lợi nhuận 2022 và trích lập các quỹ theo như ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2022 đã thông qua.

c) Thực hiện lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023:

HĐQT đã lựa chọn Công ty TNHH Ernst &Young Việt Nam là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023.

d) Về tình hình thực hiện thù lao

e) và chi phí hoạt động của HĐQT năm 2023:

Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ số 05/2023/NQ-ĐHĐCĐ, năm 2023 công ty đã thực hiện chi trả thù lao và chi phí hoạt động cho HĐQT theo mức được duyệt. Tổng mức thù lao HĐQT đã thực hiện: **3.938.461.536 đồng** và chi phí hoạt động của HĐQT chưa thực hiện: **5.400.000.000 đồng.**

3. Các hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2023:

- Trong năm 2023, HĐQT đã triệu tập các cuộc họp để ra quyết định nhanh chóng và kịp thời các vấn đề tổ chức bộ máy, triển khai các chương trình kinh doanh và quản trị công ty cho phù hợp với yêu cầu, thực tế hoạt động và diễn biến của tình hình thị trường. HĐQT luôn chú trọng đến việc nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty. Tất cả những nỗ lực này đều nhằm mục đích đưa Công ty đến vị thế tốt hơn trên thị trường và tạo ra giá trị cho cổ đông.
- Ngoài ra, HĐQT thường xuyên kiểm tra giám sát tình hình tuân thủ pháp luật, chấp hành các quy định và tình hình triển khai thực hiện các mục tiêu phát triển cùng kế hoạch kinh doanh hàng năm của bộ máy điều hành các cấp, thực hiện chỉ đạo kịp thời Ban Tổng Giám đốc đáp ứng các nhu cầu về nguồn lực cho các hoạt động của Công ty.
- Hoạch định, rà soát, xây dựng chiến lược và kế hoạch giúp Công ty đạt được sự phát triển bền vững, nâng cao hiệu quả hoạt động và tối ưu hóa lợi nhuận.
- Định hướng đầu tư phát triển và hỗ trợ cho Ban điều hành tiếp cận với các định chế tài chính, quỹ đầu tư và các nguồn tiềm năng khác để đưa ra quyết định và kế hoạch đầu tư phù hợp với chiến lược của Công ty.
- Thường xuyên theo dõi, giám sát các hoạt động của Ban Điều hành về thực hiện các kế hoạch kinh doanh và điều hành.
- Hoạch định nhân sự, bộ máy, sơ đồ tổ chức để triển khai các kế hoạch đề ra.

4. Báo cáo về các giao dịch giữa Công ty, công ty con, công ty liên kết với thành viên HĐQT và những người có liên quan: *Chi tiết tại Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2023.*

5. Đánh giá của thành viên HĐQT độc lập về hoạt động của HĐQT:

Các Thành viên HĐQT độc lập luôn đồng hành, giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc và các cấp quản lý khác để đảm bảo Công ty tuân thủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty. Sự giám sát của Thành viên HĐQT độc lập nhằm thúc đẩy Ban điều hành thực thi nghĩa vụ một cách trung thực, hiệu quả, đảm bảo sự minh bạch trong việc sử dụng tài sản của Công ty. Thành viên HĐQT độc lập giám sát hoạt động quản lý và ngăn ngừa xung đột lợi ích nhằm bảo đảm tính minh bạch trong hoạt động của Công ty, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của cổ đông. Theo đó, Thành viên HĐQT độc lập luôn xem xét, phân tích, đánh giá một cách khách quan và cẩn trọng những vấn đề tiềm ẩn xung đột lợi ích trong Công ty, hạn chế việc lạm dụng tài sản Công ty và giao dịch nội gián, đề xuất những giải pháp xử lý và ngăn ngừa hiệu quả.

6. Hoạt động của Uỷ ban Kiểm toán:

Trên cơ sở các quy định Pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế tổ chức và hoạt động của Ủy ban Kiểm toán ("UBKT") và định hướng phát triển của Công ty, trong năm 2023 UBKT đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ thông qua các hoạt động sau:

Công việc	Thực hiện	Kết quả đạt được
Tổ chức, xây dựng hoạt động UBKT	- Tổ chức hoạt động của UBKT liên quan đến công tác kiểm tra, giám sát hoạt động Công ty; đánh giá hệ thống KSNB, Quản trị rủi ro theo chuẩn quốc tế COSO; - Hỗ trợ HĐQT trong việc đảm bảo công tác quản trị công ty được thực hiện phù hợp với quy định Pháp luật và Điều lệ Công ty.	- Tổ chức các cuộc họp UBKT định kỳ đảm bảo công tác kiểm soát hữu hiệu, hiệu quả; - Đề xuất ý kiến đánh giá, tham mưu tới HĐQT trong công tác quản trị và điều hành (của Ban điều hành).
Giám sát hoạt động Công ty, HĐQT và Ban điều hành	- Giám sát hoạt động của Công ty thông qua công tác vận hành của Ban điều hành và cơ chế phân quyền của HĐQT đối với Ban điều hành; - Tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT; - Kiểm tra, giám sát tính tuân thủ hoạt động Công ty theo đúng Điều lệ, Pháp luật hiện hành, quy định nội bộ; - Tư vấn, giám sát nhằm từng bước cải thiện hoạt động quản trị công ty theo thông lệ quốc tế như Bộ Nguyên tắc quản trị công ty theo Thông lệ tốt nhất, Thẻ điểm quản trị công ty khu vực ASEAN - ASEAN SCORECARD; - Giám sát hoạt động công bố thông tin định kỳ và bất thường của Công ty.	- Các Nghị quyết của HĐQT ban hành tuân thủ các quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và phù hợp định hướng phát triển đã được ĐHĐCĐ phê duyệt; - Nắm bắt kịp thời các thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty, các chỉ đạo đảm bảo công tác điều hành hoạt động đúng thẩm quyền và tuân thủ quy định, Nghị quyết của HĐQT; đồng thời có ý kiến, trao đổi đối với các vấn đề nổi bật, rủi ro tại Công ty; - Hoạt động tuân thủ theo quy định Pháp luật và các quy định nội bộ được duy trì, đảm bảo không phát sinh sai phạm trọng yếu; - Tăng cường cam kết thực hiện chuẩn mực quản trị công ty thông qua Cam kết của HĐQT, Bộ Quy chế ứng xử, Bộ Quy tắc quản trị công ty; - Công bố thông tin đầy đủ và đúng thời gian theo quy định của thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
Giám sát, duy trì và hoàn thiện hệ thống KSNB, QTRR	- Xây dựng và định hướng công tác đánh giá tính hữu hiệu và hiệu quả đối với hệ thống KSNB; - Đề xuất Ban điều hành nghiên cứu triển khai hoàn thiện hệ thống QTRR, ứng dụng CNTT	- Nghiên cứu và thực hiện đánh giá hệ thống KSNB theo Khung đánh giá của COSO từ đó đưa ra các ý kiến giúp cải thiện hoạt động Công ty; - Công tác ứng dụng CNTT trong hoạt động kiểm soát dần được thiết lập thông qua hệ thống ERP, CRM,

Công việc	Thực hiện	Kết quả đạt được
	vào hoạt động kiểm soát vận hành.	HRM, quản lý công việc/tiến độ công việc trên EO.
Chỉ đạo, điều hành, giám sát hoạt động KTNB	- Tổ chức và cải tiến bộ máy KTNB phù hợp với các xu hướng và thông lệ quốc tế; - Quản lý hoạt động KTNB thông qua phê duyệt và giám sát việc thực hiện kế hoạch kiểm toán năm, chỉ đạo các cuộc kiểm toán đột xuất, thiết lập chế độ báo cáo định kỳ/đột xuất; - Định hướng, chỉ đạo kịp thời cách thức, cũng như hình thức hoạt động KTNB trong từng thời điểm. - Đề nghị Ban điều hành cập nhật kết quả xử lý các kiến nghị của KTNB lên hệ thống báo cáo công việc trên EO và tính vào KPI các phòng ban.	- Phòng KTNB hoàn thành kế hoạch kiểm toán niên độ 2023. Hoạt động KTNB tiệm cận với chuẩn mực của quốc tế; từng bước chuyển đổi phương pháp KTNB theo định hướng rủi ro; nghiên cứu áp dụng xu hướng số hóa giúp cải thiện thời gian, nhân lực, chất lượng KTNB; - Chỉ đạo Phòng KTNB thực hiện tự đánh giá hệ thống KSNB theo Khung COSO, đánh giá các khía cạnh QTRR doanh nghiệp nhằm đưa ra được góc nhìn tổng quan về hệ thống KSNB của Công ty; - Hoạt động theo dõi, giám sát công tác hoàn thiện các kiến nghị của KTNB được các đơn vị liên quan thực hiện và cập nhật kết quả kịp thời.
Giám sát giao dịch các BLQ	- Thường xuyên rà soát giao dịch các bên liên quan; - Đánh giá, rà soát trình bày và đảm bảo công bố thông tin đầy đủ các hoạt động liên quan đến giao dịch các bên liên quan.	- Các giao dịch luôn được thực hiện minh bạch trên cơ sở giá thị trường, tuân thủ theo quy định Pháp luật hiện hành, Điều lệ Công ty, quy định về giao dịch các bên liên quan; - Công bằng trong các giao dịch, không đem lại bất kỳ sự thiên vị cho các bên liên quan.

7. Đánh giá kết quả các mặt hoạt động của Công ty và Ban điều hành năm 2023:

Trong năm 2023, HĐQT luôn giám sát và điều hành hoạt động của Ban điều hành trên cơ sở Điều lệ Công ty, Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Quy chế về nguyên tắc làm việc và mối quan hệ công tác của HĐQT và với Ban điều hành và các cơ quan, tổ chức trong Công ty và các quy chế nội bộ khác của TTC Land,

Dưới sự giám sát của HĐQT, Ban điều hành đã nỗ lực thực hiện các nhiệm vụ mà HĐQT và ĐHĐCĐ giao phó, thường xuyên đưa ra các giải pháp tối ưu để nâng cao hiệu quả hoạt động Công ty cũng như báo cáo với HĐQT về tiến độ triển khai, tình hình hoạt động kinh doanh của công ty.

Năm 2023, tình hình thị trường nói chung và ngành bất động sản nói riêng vẫn còn nhiều khó khăn, HĐQT ghi nhận nỗ lực của Ban điều hành với kết quả kinh doanh đạt được trong đó Doanh thu thuần đạt 68,7% và Lợi nhuận trước thuế đạt 81,8% so với kế hoạch được giao. Bên cạnh đó trong năm 2023, HĐQT cũng đánh giá cao những cố gắng của Ban điều hành trong công tác triển khai hoạt động đối với dự án như: ký kết hợp đồng tổng thầu với Cottecons;

Ngân hàng BIDV chi nhánh Mỹ Đình sẽ là đối tác tài trợ vốn cho dự án và nỗ lực đàm phán, làm việc với AeonMall Việt Nam để ký kết Biên bản ghi nhớ về việc hợp tác dự án TTC Plaza Đà Nẵng vào đầu năm 2024. Ngoài ra, về hoạt động kinh doanh, Ban điều hành cũng đã thực hiện tái khởi động mở bán dự án Panomax River Villas.

II. KẾ HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2024:

Với thông điệp "**VỮNG NIỀM TIN – BỀN VỊ THẾ**", HĐQT cùng với Ban điều hành TTC Land triển khai định hướng hoạt động cho năm 2024 trong bối cảnh còn nhiều khó khăn chung của nền kinh tế và riêng với thị trường bất động sản. Toàn thể CBNV cùng với Ban điều hành TTC Land với nội lực sẵn có, tiếp tục vững tâm bền ý, tối ưu hóa các hoạt động kinh doanh trong năm 2024 nhằm mang tới những sản phẩm, tạo giá trị cho cộng đồng, góp phần vững chắc vào sự phát triển ở mỗi địa phương mà TTC Land triển khai dự án thông qua thực hiện các mục tiêu trong năm 2024, chi tiết như sau:

a) Tiếp tục nâng cao sức khỏe tài chính, tối ưu hóa hiệu quả chi phí;

b) Đẩy mạnh công tác kinh doanh các dự án;

c) Đầu tư phát triển bền vững;

d) Tinh gọn bộ máy, nâng cao hiệu suất làm việc và tăng cường đào tạo, phát triển nhân sự

e) Định hướng chiến lược tầm nhìn đến năm 2030, TTC Land sẽ mở rộng thêm mảng Bất Động Sản Công Nghiệp và Bất Động Sản Kho Vận tại khu vực thị trường phía Nam.

Qua đó, Công ty cần hoàn thành các chỉ tiêu tài chính và kinh doanh chính như sau:

- Doanh thu thuần hợp nhất: 705 tỷ đồng.
- Lợi nhuận kế toán trước thuế hợp nhất: 16 tỷ đồng.

III. KẾT LUẬN

Để hoàn thành các kế hoạch theo định hướng hoạt động đã nêu, thay mặt HĐQT, Tôi yêu cầu Ban Điều hành và toàn thể nhân viên thuộc TTC Land thực hiện một cách sáng tạo, có hiệu quả và quán triệt các giải pháp để không chỉ hoàn thành tốt nhiệm vụ năm 2024 trong chuỗi hành động chiến lược 5 năm 2021- 2025 mà còn hướng đến làm tiền đề cho việc xây dựng và triển khai tầm nhìn định hướng đến năm 2030.

Thay mặt Hội đồng quản trị, kính chúc Quý vị Cổ đông Sức khoẻ, Hạnh phúc và Thành đạt. Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Nơi nhận:
- HĐQT;
- Lưu: VPCT, P.QHNĐT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

[ĐÃ KÝ]

NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 01/UBKT/2024/BC–ĐHĐCĐ	Tp.HCM, ngày 23 tháng 04 năm 2024

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

Kính thưa Quý vị cổ đông Công ty,

Căn cứ:

- *Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;*
- *Vai trò, thẩm quyền và nghĩa vụ của Ủy ban Kiểm toán quy định tại Điều lệ của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (Công ty);*
- *Quy chế hoạt động Ủy ban kiểm toán của Công ty;*
- *Báo cáo tài chính năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi Công Ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.*

Thay mặt Ủy ban kiểm toán (UBKT) Công ty, tôi xin trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) Báo cáo hoạt động của UBKT trong niên độ 2023, chi tiết như sau:

1. Về cơ cấu tổ chức UBKT:

- UBKT có cơ cấu tổ chức, tiêu chuẩn thành viên và các vấn đề liên quan khác phục vụ cho hoạt động của UBKT theo đúng các quy định pháp luật hiện hành..
- Từng bước cải thiện hoạt động kiểm tra, giám sát. Đảm bảo tính độc lập, tính bao quát trong hoạt động.
- UBKT gồm có 3 *(ba)* thành viên và đã được Hội đồng quản trị (HĐQT) thống nhất bổ nhiệm như sau:

STT	Họ và tên	Chức danh HĐQT	Chức danh UBKT	Thời gian đảm nhiệm
1	Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên độc lập HĐQT	Chủ tịch	26/4/2021
2	Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên độc lập HĐQT	Thành viên	29/6/2020
3	Bà Trần Diệp Phượng Nhi	Thành viên HĐQT	Thành viên	26/4/2021

2. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của UBKT:

Chi phí vận hành hoạt động của UBKT trong niên độ 2023 được thực hiện đảm bảo trong hạn mức mà ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2022 đã phê duyệt.

3. Tổng kết các cuộc họp của UBKT:

Trong niên độ 2023, UBKT đã tổ chức 04 *(bốn)* phiên họp để triển khai hoạt động của UBKT, trong đó: 03 *(ba)* phiên họp trực tiếp và 01 *(một)* phiên họp thông qua hình thức online.

Các thành viên đã tham dự đầy đủ, nội dung các cuộc họp đều được các thành viên UBKT trao đổi và thống nhất, chi tiết như sau:

Số/ngày biên bản	Số thành viên dự họp	Tỷ lệ	Nội dung cuộc họp
01/2023/BBH-UBKT ngày 30/3/2023	3/3	100%	1. Thống nhất nội dung Báo cáo hoạt động kiểm toán nội bộ Quý I/2023. 2. Thống nhất nội dung Báo cáo hoạt động của UBKT năm tài chính 2022 tại Đại hội đồng cổ đông.
02/2023/BBH-UBKT ngày 30/6/2023	3/3	100%	1. Thảo luận, đánh giá hoạt động của UBKT/KTNB trong 06 tháng đầu năm 2023. 2. Thảo luận về kế hoạch trọng tâm UBKT/KTNB trong 06 tháng cuối năm 2023. 3. Nội dung báo cáo tại Hội nghị Sơ kết 6 tháng đầu năm 2023 và kế hoạch 6 tháng cuối năm 2023: - Hoạt động của Phòng KTNB 6 tháng đầu năm 2023. - Đánh giá thực trạng và kiến nghị của Phòng KTNB đối với hoạt động Cty: o Đánh giá chung về Hệ thống kiểm soát nội bộ và Quản trị rủi ro. o Kiến nghị hoàn thiện. - Kế hoạch trọng tâm của Phòng KTNB trong 6 tháng cuối năm 2023.
03/2023/BBH-UBKT ngày 29/9/2023	3/3	100%	1. Nội dung báo cáo hoạt động của UBKT/KTNB Quý III/2023: - Báo cáo công tác thực hiện kiểm toán trong Quý III/2023. - Đánh giá chung về Hệ thống kiểm soát nội bộ. - Kiến nghị hoàn thiện. - Đánh giá tuân thủ của các Đơn vị/Công ty con trực thuộc. 2. Nội dung công tác định hướng và kế hoạch kiểm toán năm 2024: - Xây dựng kế hoạch mục tiêu KPI, kế hoạch chi phí điều hành và kế hoạch kiểm toán năm 2024. - Cải thiện công tác kiểm toán nội bộ trên cơ sở định hướng rủi ro, đảm bảo hoạt động kiểm toán nội bộ luôn hữu hiệu, hiệu quả. - Chú trọng công tác Quản trị rủi ro trong Công ty.

Số/ngày biên bản	Số thành viên dự họp	Tỷ lệ	Nội dung cuộc họp
04/2023/BBH-UBKT ngày 28/12/2023	3/3	100%	1. Thảo luận và thông qua các nội dung trình bày tại Hội nghị tổng kết hoạt động năm 2023 và định hướng hoạt động năm 2024: - Hoạt động kiểm toán và quản trị rủi ro năm 2023: o Tình hình chung về môi trường kinh doanh và những thay đổi chính về môi trường pháp lý cũng như các chuẩn mực quản lý; o Mục tiêu chiến lược và các giải pháp kiểm toán nội bộ đã triển khai; o Hoạt động Quản trị rủi ro. - Các ghi nhận và kiến nghị trọng tâm: o Các ghi nhận trong hoạt động kiểm toán nội bộ; o Kiến nghị trọng tâm. - Kết quả đánh giá tuân thủ năm 2023: o Kết quả đánh giá tuân thủ Công ty/Đơn vị; o Nhận xét về mức độ cải thiện của Công ty; o Kiến nghị các giải pháp cho việc cải tiến kết quả tuân thủ trong năm 2024. - Kế hoạch và giải pháp hoạt động kiểm toán năm 2024. 2. Xem xét báo cáo hoạt động của KTNB Quý IV/2023: - Báo cáo công tác thực hiện kiểm toán trong Quý IV/2023; - Đánh giá chung về Hệ thống kiểm soát nội bộ và Quản trị rủi ro; - Kiến nghị hoàn thiện; - Phúc tra các kiến nghị đến thời hạn hoàn thiện; - Đánh giá tuân thủ của các Đơn vị/Công ty con trực thuộc.

4. Kết quả giám sát đối với báo cáo tài chính, tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty:

4.1. Báo cáo tài chính:

UBKT đã thực hiện việc thẩm định Báo cáo tài chính của Công ty năm tài chính 2023 và đồng thuận xác nhận kết quả như sau:

- Báo cáo tài chính được soạn lập và công bố phù hợp với Chuẩn mực kế toán và các quy định pháp luật hiện hành. Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty, được một trong những đơn vị kiểm toán độc lập uy tín hàng đầu kiểm toán.
- Công ty kiểm toán độc lập được thực hiện lựa chọn tuân thủ đúng Nghị quyết 02/2023/NQ–ĐHĐCĐ ngày 25/4/2023; đảm bảo độ tin cậy, trung thực, tuân thủ thời hạn kiểm toán, tuân thủ các quy định về nghề nghiệp, đảm bảo tính độc lập, khách quan khi đưa ra ý kiến kiểm toán.
- Công ty đã thực hiện báo cáo và công bố thông tin định kỳ của các Tổ chức niêm yết theo quy định về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

4.2. Tình hình hoạt động kinh doanh:

Năm 2023, với những tác động từ việc điều chỉnh chính sách như việc hạn chế phát hành trái phiếu đối với các doanh nghiệp bất động sản và kiểm soát chặt chẽ hoạt động cho vay bất động sản; nền kinh tế Việt Nam vẫn còn nhiều khó khăn dù có sự hồi phục nhất định và hiển nhiên ảnh hưởng đến thị trường bất động sản.

Mặc dù, HĐQT và Ban TGĐ đã nhận diện được các khó khăn phải đối mặt và từng bước đưa ra những giải pháp, định hướng để chủ động ứng phó với các biến đổi phức tạp, không thuận lợi của thị trường, giúp giảm thiểu tối đa những ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty. Tuy nhiên, Công ty vẫn chịu ảnh hưởng từ tình hình chung và không đạt được kế hoạch kinh doanh niên độ 2023 mà ĐHĐCĐ đã giao, cụ thể:

Chỉ tiêu (BCTC hợp nhất)	Kế hoạch (tỷ đồng)	Thực hiện (tỷ đồng)	Thực hiện so với Kế hoạch
Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ	540	371,2	68,7%
Lợi nhuận trước thuế	20	16,4	81,8%

4.3. Tình hình tài chính:

a. Tài sản:

Chỉ tiêu	31/12/2023		31/12/2022		Biến động	
	Số tiền (tỷ đồng)	Tỷ trọng	Số tiền (tỷ đồng)	Tỷ trọng	Số tiền (tỷ đồng)	Tỷ lệ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**7.531,6**	**70,8%**	**6.000,4**	**61,9%**	**1.531,2**	**25,5%**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	114,9	1,1%	121,8	1,3%	(6,9)	-5,7%
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	18,1	0,2%	62,7	0,6%	(44,6)	-71,1%
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	3.569,3	33,6%	2.980,9	30,8%	588,4	19,7%
IV. Hàng tồn kho	3.663,8	34,5%	2.776,1	28,6%	887,7	32,0%

Chỉ tiêu	31/12/2023		31/12/2022		Biến động	
	Số tiền (tỷ đồng)	Tỷ trọng	Số tiền (tỷ đồng)	Tỷ trọng	Số tiền (tỷ đồng)	Tỷ lệ
V. Tài sản ngắn hạn khác	165,5	1,6%	58,9	0,6%	106,6	181,0%
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**3.099,6**	**29,2%**	**3.690,8**	**38,1%**	**(591,2)**	**-16,0%**
I. Các khoản phải thu dài hạn	902,6	8,5%	1.267,1	13,1%	(364,5)	-28,8%
II. Tài sản cố định	197,2	1,9%	204,1	2,1%	(6,9)	-3,4%
III. Bất động sản đầu tư	857,3	8,1%	892,1	9,2%	(34,8)	-3,9%
IV. Tài sản dở dang dài hạn	-	0,0%	0,3	0,0%	(0,3)	-100,0%
V. Đầu tư tài chính dài hạn	847,7	8,0%	1.004,5	10,4%	(156,8)	-15,6%
VI. Tài sản dài hạn khác	294,8	2,8%	322,7	3,3%	(27,9)	-8,6%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**10.631,2**	**100,0%**	**9.691,2**	**100,0%**	**940,0**	**9,7%**

- Về quy mô: Năm 2023, Tổng tài sản của Công ty tăng khoảng 940 tỷ đồng tương ứng với tỷ lệ tăng 9,7% so với năm 2022. Nguyên nhân là do tài sản ngắn hạn tăng khoảng 1.531,2 tỷ đồng, tương ứng tỷ lệ tăng 25,5%; tài sản dài hạn giảm khoảng 591,3 tỷ đồng, tương ứng tỷ lệ giảm 16%. Như vậy, Tổng tài sản tăng là do Tài sản ngắn hạn tăng, cụ thể là do tăng trả trước cho người bán.
- Về cơ cấu: Năm 2023, Tài sản ngắn hạn chiếm tỷ trọng 70,8%, Tài sản dài hạn chiếm tỷ trọng 29,2% trong khi năm 2022 Tài sản ngắn hạn chiếm tỷ trọng 61,9%, Tài sản dài hạn chiếm tỷ trọng 38,1%. Như vậy, cơ cấu tài sản có sự chuyển dịch từ Tài sản dài hạn sang Tài sản ngắn hạn.

b. Nguồn vốn:

Chỉ tiêu	31/12/2023		31/12/2022		Biến động	
	Số tiền (tỷ đồng)	Tỷ trọng (%)	Số tiền (tỷ đồng)	Tỷ trọng (%)	Số tiền (tỷ đồng)	Tỷ lệ
C . NỢ PHẢI TRẢ	**5.506,0**	**51,8%**	**4.623,2**	**47,7%**	**882,8**	**19,1%**
I. Nợ ngắn hạn	3.712,1	34,9%	3.383,3	34,9%	328,8	9,7%
II. Nợ dài hạn	1.793,9	16,9%	1.239,9	12,8%	554,0	44,7%
D . VỐN CHỦ SỞ HỮU	**5.125,2**	**48,2%**	**5.068,0**	**52,3%**	**57,2**	**1,1%**

Chỉ tiêu	31/12/2023		31/12/2022		Biến động	
	Số tiền (tỷ đồng)	Tỷ trọng (%)	Số tiền (tỷ đồng)	Tỷ trọng (%)	Số tiền (tỷ đồng)	Tỷ lệ
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**10.631,2**	**100,0%**	**9.691,2**	**100,0%**	**940,0**	**9,7%**

- Về quy mô: Năm 2023, Tổng nguồn vốn của Công ty tăng khoảng 940 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ tăng 9,7% so với năm 2022. Nguyên nhân là do Nợ phải trả tăng khoảng 882,8 tỷ đồng, tương ứng tỷ lệ tăng 19,1%; còn Vốn chủ sở hữu tăng khoảng 57,2 tỷ đồng, tương ứng tỷ lệ tăng 1,1%. Như vậy, Tổng nguồn vốn tăng là do Nợ phải trả tăng, cụ thể là nợ phải trả ngắn hạn tăng khoảng 328,8 tỷ đồng, tương ứng tỷ lệ tăng 9,7% và nợ phải trả dài hạn tăng khoảng 554,0 tỷ đồng, tương ứng tỷ lệ tăng 44,7%.
- Về cơ cấu: Năm 2023, Nợ phải trả chiếm tỷ trọng 51,8%, Vốn chủ sở hữu chiếm tỷ trọng 48,2% trong khi năm 2022 Nợ phải trả chiếm tỷ trọng 47,7%, Vốn chủ sở hữu chiếm tỷ trọng 52,3%. Như vậy, cơ cấu tài sản có sự thay đổi từ Vốn chủ sở hữu sang Nợ phải trả.

c. Cơ cấu tài chính:

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2022	Biến động	Tỷ lệ
Hệ số nợ trên Tổng tài sản = Nợ phải trả/Tổng tài sản	0,52	0,48	0,04	8%
Hệ số nợ trên Vốn chủ sở hữu = Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	1,07	0,91	0,16	18%
Hệ số tự tài trợ = Vốn chủ sở hữu/Tổng tài sản	0,48	0,52	(0,04)	-8%
Hệ số đòn bẫy tài chính = Tổng tài sản bình quân/Vốn chủ sở hữu bình quân	1,99	1,93	0,06	3%

Qua phân tích nhóm chỉ tiêu về cơ cấu tài chính có thể thấy trong năm 2023 và năm 2022 không biến động nhiều. Tuy nhiên do Công ty sử dụng đòn bẩy tài chính ở mức khá lớn nên khoản nợ vay hiện ở mức cao trong nợ ngắn hạn và dài hạn, với tình hình khả năng thanh toán đã nêu ở trên và khoản tiền và tương đương tiền đang ở mức thấp dễ dẫn đến các rủi ro về thanh toán trong ngắn hạn.

d. Khả năng thanh toán:

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2022	Biến động	Tỷ lệ
Hệ số khả năng thanh toán tổng quát = Tổng tài sản/Nợ phải trả	1,93	2,10	(0,17)	-8%

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2022	Biến động	Tỷ lệ
Hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn = Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	2,03	1,77	0,26	15%
Hệ số khả năng thanh toán nhanh = (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,04	0,95	0,09	9%
Hệ số khả năng thanh toán bằng tiền = Tiền và các khoản tương đương tiền/Nợ ngắn hạn	0,03	0,04	(0,01)	-25%

Nhóm chỉ số về khả năng thanh toán ngắn hạn, khả năng thanh toán nhanh được duy trì ở mức tương đối tốt. Tuy nhiên, trong cơ cấu Tài sản ngắn hạn thì các loại tài sản ngắn hạn có tính thanh khoản thấp chiếm tỷ trọng cao (như hàng tồn kho chiếm khoảng 48,6% trong Tài sản ngắn hạn), điều này gây ảnh hưởng đến khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn của Công ty, tiềm ẩn rủi ro không đáp ứng thanh toán kịp thời được các khoản nợ ngắn hạn nếu Công ty không thu hồi được các khoản phải thu hoặc cần nguồn tiền tức thời để đầu tư hoạt động sản xuất kinh doanh.

e. Khả năng sinh lời:

Chỉ tiêu	2023	2022	Biến động	Tỷ lệ
Hệ số ROS = Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	4,15%	6,28%	-2,13%	-34%
Hệ số ROA = Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	0,15%	0,58%	-0,43%	-74%
Hệ số ROE = Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	0,30%	1,11%	-0,81%	-73%

Nhóm chỉ tiêu về khả năng sinh lời đều có sự sụt giảm đáng kể. Nguyên nhân chủ yếu là do Lợi nhuận sau thuế năm 2023 giảm 73% so với năm 2022 còn các chỉ tiêu như Tổng tài sản bình quân, Vốn chủ sở hữu bình quân năm 2023 tăng không đáng kể. Lợi nhuận sau thuế năm 2023 giảm chủ yếu là tình hình kinh doanh khó khăn, trong đó hoạt động kinh doanh bất động sản chịu ảnh hưởng nhiều nhất.

5. Báo cáo đánh giá giao dịch các bên liên quan:

5.1. Báo cáo đánh giá về giao dịch giữa Công ty, Công ty con, Công ty khác do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với thành viên HĐQT, Ban TGĐ và những người có liên quan:

Đánh giá:

Trong niên độ 2023 giữa Công ty, Công ty con, Công ty khác do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với thành viên HĐQT, Ban TGĐ và những người có liên quan chỉ phát sinh giao dịch liên quan hoạt động tài chính, không có các giao dịch bất thường hay vi phạm các quy định của Công ty và quy định pháp luật hiện hành.

5.2. Báo cáo đánh giá về giao dịch giữa Công ty với Công ty trong đó thành viên HĐQT, Ban TGĐ là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 *(ba)* năm gần nhất trước thời điểm giao dịch:

Đánh giá:

Các giao dịch giữa Công ty và các Công ty liên quan mà các thành viên HĐQT/Ban TGĐ đang là thành viên sáng lập hoặc người quản lý chủ yếu phục vụ cho công tác kinh doanh, hoạt động tài chính, không có các giao dịch bất thường hay vi phạm các quy định của Công ty và quy định pháp luật hiện hành.

6. Kết quả đánh giá về hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro của Công ty:

6.1. Đánh giá hệ thống kiểm soát nội bộ:

➢ **Môi trường kiểm soát:**

- HĐQT có quan tâm đến việc thiết lập hệ thống kiểm soát nội bộ, ban hành dưới hình thức văn bản các quy định về chuẩn mực đạo đức, bộ quy tắc ứng xử trong nội bộ Công ty, phổ biến các tuyên ngôn của Người quản lý của Công ty về các giá trị đạo đức trong kinh doanh, trong điều hành quản lý.
- Về công tác kế hoạch, Ban điều hành có xây dựng kế hoạch kinh doanh và thường xuyên xem xét điều chỉnh cho phù hợp với thực tế nhiều biến động trong niên độ 2023.
- Xây dựng, cập nhật hệ thống Văn bản lập quy phù hợp với tình hình thực tế và pháp luật hiện hành làm cơ sở để kiểm soát hoạt động, đảm bảo tổ chức hoạt động hữu hiệu và hiệu quả.
- Duy trì cơ quan (UBKT/KTNB) độc lập, tách biệt với hoạt động điều hành của Công ty có chức năng giám sát, kiểm tra, đánh giá thường xuyên mọi hoạt động của Công ty. Luôn đảm bảo các tiêu chuẩn về đạo đức nghề nghiệp, đảm bảo tính khách quan, không bị các lợi ích khác chi phối hoặc xung đột lợi ích trong quá trình thực thi nhiệm vụ.

➢ **Đánh giá rủi ro:**

- Ban Lãnh đạo Công ty hiểu rằng việc đánh giá rủi ro là một bộ phận quan trọng cấu thành hệ thống kiểm soát nội bộ.
- Hoạt động nhận dạng và đánh giá rủi ro mặc dù chưa được thực hiện trên tất cả các lĩnh vực hoạt động tuy nhiên bước đầu đã được thực hiện trên các đánh giá hiệu quả đầu tư dự án, hoạt động thi công dự án
- Hiện tại, Công ty chưa có bộ phận chuyên môn về Quản trị rủi ro, nhiệm vụ này đang được UBKT/KTNB thực hiện một phần thông qua các hoạt động kiểm toán, giám sát, tham vấn; thực hiện kiểm soát quy trình thông qua công tác rà soát, tham mưu hệ thống VBLQ trước khi được ban hành chính thức nhằm đảm bảo đầy đủ chốt kiểm soát, nhận dạng và loại bỏ các rủi ro trọng yếu.
- Trong bối cảnh thị trường bất động sản năm 2022, 2023 không thuận lợi và còn nhiều khó khăn, thách thức phải đối mặt trong năm 2024, Công ty cần thiết phải hướng tới quản trị rủi ro với việc kiểm soát tốt các tác động và khả năng xảy ra của các rủi ro, nhằm hạn chế bị ảnh hưởng bởi các tác động không lường trước và có khả năng triển khai các giải pháp ứng phó kịp thời, hạn chế thấp nhất thiệt hại do rủi ro gây ra, đồng thời cũng biến các thách thức thành cơ hội để đưa Công ty tiến về phía trước.

➢ **Hoạt động kiểm soát:**

- Kiểm soát được thực hiện ở tất cả các cấp độ trong tổ chức thông qua phân công phân nhiệm, phân quyền/ủy quyền, kiểm tra độc lập; ứng dụng Công nghệ thông tin trong

hoạt động kiểm soát từng bước được thiết lập thông qua hệ thống ERP/CRM, quản lý công việc/tiến độ công việc trên E-office . . .

- Tuy nhiên do ảnh hưởng của tình hình kinh tế hiện nay nên tại Công ty cũng như các công ty con có khá nhiều vị trí được các nhân sự kiêm nhiệm nhiều công việc để tiết kiệm chi phí, dẫn đến tại một số thời điểm, khối lượng công việc lớn ảnh hưởng tới hiệu quả công việc.

➢ **Hệ thống thông tin và truyền thông:**

Các thông tin được ghi nhận đầy đủ và được hỗ trợ tốt bằng các công cụ truyền thông, cụ thể:

- Hệ thống E-office: cập nhật thường xuyên hệ thống Văn bản lập quy, thông báo,…
- Hệ thống phần mềm: ERP, CRM, HRM, …
- Hệ thống website, fanpage, email, hotline, hộp thư góp ý,…..

➢ **Hệ thống giám sát:**

Hoạt động giám sát được thực hiện thường xuyên, định kỳ và đột xuất đối với các hoạt động trong đơn thông qua hoạt động của UBKT/KTNB. Các sai sót, yếu kém trong quá trình vận hành được ghi nhận và có những kiến nghị cụ thể đều được tham vấn cho HĐQT, Ban TGĐ nắm thông tin để có những hành động chỉ đạo khắc phục kịp thời.

6.2. Đánh giá công tác quản trị rủi ro:

- Quản trị rủi ro là một quá trình xuyên suốt và gắn liền với mọi quy trình hoạt động của doanh nghiệp. Đặc biệt, quản trị rủi ro phải gắn liền với mục tiêu và chiến lược của doanh nghiệp, được thiết lập nhằm xác định các sự kiện tiềm tàng có thể tác động đến doanh nghiệp, để quản lý rủi ro theo khẩu vị rủi ro và mang lại bảo đảm hợp lý về việc đạt được mục tiêu của doanh nghiệp.
- Mặc dù đã từng bước thiết lập văn hóa quản trị rủi ro ở các nhà quản trị cấp cao của Công ty, nhưng cần khẩn trương xây dựng và ban hành tuyên bố Khẩu vị rủi ro nhằm làm định hướng cho BĐH xây dựng giải pháp vận hành hoạt động phù hợp.
- UBKT/KTNB đã thực hiện tự đánh giá hệ thống Quản trị rủi ro doanh nghiệp (ERM) và Hệ thống kiểm soát nội bộ theo các tiêu chí của COSO. Từ đó có những đề xuất để HĐQT và Ban TGĐ triển khai xây dựng, vận hành, hoàn thiện các hạn chế nhằm giúp quản trị công ty được chuẩn mực và hiệu quả theo Bộ nguyên tắc quản trị công ty theo Thông lệ tốt.

7. Kết quả giám sát đối với HĐQT, Ban TGĐ:

7.1. Hoạt động của HĐQT:

- HĐQT hoạt động theo Điều lệ và các quy chế, quy định của Công ty, quản trị Công ty thông qua các nghị quyết, quyết định và chỉ đạo, lãnh đạo Ban điều hành triển khai thực hiện. HĐQT làm việc tuân thủ Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế tổ chức hoạt động của HĐQT. HĐQT hoạt động theo nguyên tắc tập thể lãnh đạo và cá nhân phụ trách, trong đó Chủ tịch HĐQT thực hiện việc phân công cho từng thành viên HĐQT phụ trách và chỉ đạo trực tiếp các nội dung được phân công.
- HĐQT đã hoàn thành nhiệm vụ, quyền hạn và tuân thủ theo quy định của Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật hiện hành. Các thành viên HĐQT nhận được thông tin đầy đủ, kịp thời, chính xác và có đủ thời gian thảo luận để quyết định.

- Các thành viên HĐQT đều tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT; nội dung các cuộc họp hoặc lấy ý kiến bằng văn bản được các thành viên HĐQT nghiên cứu sâu về vấn đề được phân công, thảo luận cụ thể để thống nhất trước khi biểu quyết. Các Nghị quyết, Quyết định có sự đồng thuận cao và được Công ty nghiêm túc thực hiện.
- Các Nghị quyết, Quyết định được ban hành đúng trình tự, đúng thẩm quyền và phù hợp quy định của pháp luật và quy định nội bộ của Công ty.
- Các thành viên HĐQT có năng lực chuyên môn và luôn đảm bảo lợi ích của Công ty, của Cổ đông.

7.2. Hoạt động của Tổng Giám đốc và Ban điều hành:

- Ban TGĐ đã điều hành hoạt động theo chức năng, nhiệm vụ, phù hợp Luật doanh nghiệp và Quy chế tổ chức hoạt động của Công ty. Các Quyết định của Ban TGĐ được ban hành theo thẩm quyền và kịp thời.
- Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT đã được Ban TGĐ tổ chức triển khai đúng yêu cầu.
- Công bố thông tin đầy đủ và đúng thời gian theo quy định của thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về *Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán*.
- Tổng Giám đốc có phân công, phân nhiệm cụ thể từng thành viên Ban TGĐ.

8. Kết quả đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa UBKT với HĐQT, Tổng Giám đốc và các cổ đông.

8.1. Phối hợp hoạt động giữa UBKT với HĐQT và Ban TGĐ:

- HĐQT đã tạo điều kiện thuận lợi để UBKT thực hiện chức năng, nhiệm vụ; được cung cấp đầy đủ các thông tin và tài liệu liên quan đến hoạt động của Công ty; tham gia các cuộc họp giao ban, họp bất thường của HĐQT, Ban TGĐ phát sinh trong năm.
- UBKT thường xuyên thông báo cho HĐQT, Ban TGĐ về kết quả các cuộc kiểm toán, giám sát để HĐQT, Ban TGĐ có những chỉ đạo kịp thời trong công tác quản lý, điều hành nhằm cải tiến hoạt động và thực hiện tuân thủ các quy định đã ban hành.

8.2. Sự phối hợp hoạt động giữa UBKT và các cổ đông:

UBKT luôn duy trì trạng thái sẵn sàng tiếp nhận, xử lý và phản hồi các yêu cầu, đề nghị chính đáng của Quý vị cổ đông theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty liên quan đến công tác kiểm tra, giám sát hoạt động của HĐQT, Ban TGĐ và các khía cạnh khác trong hoạt động của Công ty khi có yêu cầu.

Trên đây là Báo cáo hoạt động của UBKT trong niên độ 2023 kính báo cáo đến Quý vị cổ đông Công ty.

Trân trọng.

TM. ỦY BAN KIỂM TOÁN
CHỦ TỊCH ỦY BAN KIỂM TOÁN

[ĐÃ KÝ]

HOÀNG MẠNH TIẾN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 4 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2023 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ NĂM 2024 CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

A. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023

I. KẾT QUẢ THỰC HIỆN MỘT SỐ CHỈ TIÊU 2023: (Hợp nhất)

- Tổng tài sản là 10.631,2 tỷ đồng, tăng 9,7% so với năm 2022.
- Vốn điều lệ là 3.956,6 tỷ đồng, không đổi so với năm 2022.
- Vốn chủ sở hữu là 5.125,2 tỷ đồng, tăng 1,1% so với năm 2022.
- Doanh thu thuần năm 2023 đạt 371,2 tỷ đồng, bằng 41,6% so với năm 2022 và đạt 68,7% so kế hoạch.
- Lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2023 đạt 16,4 tỷ đồng, bằng 20,7% so với năm 2022 và đạt 81,8% kế hoạch.

II. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC NHIỆM VỤ TRỌNG YẾU:

2.1. Công tác bán hàng:

Trước tình hình chung thị trường BĐS vẫn còn khó khăn, công tác bán hàng của công ty vẫn chưa đạt như kế hoạch đặt ra. Tuy nhiên, Công ty cùng toàn thể nhân viên cũng đã luôn nỗ lực để đạt được những điểm sáng trong công tác triển khai các dự án như: ngày 19/12/2023, TTC Land và BIDV chi nhánh Mỹ Đình đã ký kết hợp tác tài trợ dự án cao ốc phức hợp. Ngày 23/12/2023, TTC Land và Coteccon ký kết hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng dự án TTC Plaza Đà Nẵng. Ngoài ra, trong năm 2023 công ty cũng đã nỗ lực trong việc đàm phán, làm việc với AeonMall Việt Nam để ký kết Biên bản ghi nhớ về việc hợp tác tại dự án TTC Plaza Đà Nẵng vào tháng 01/2024. Đồng thời giai đoạn cuối năm, Công ty cũng đã tái khởi động mở bán dự án Panomax River Villas.

Ngoài ra, hoạt động cho thuê sàn thương mại, quản lý vận hành tòa nhà và thi công cây xanh trong năm qua đã mang tới cho công ty nguồn thu ổn định trong bối cảnh tình hình kinh tế nhiều khó khăn.

2.2. Công tác tài chính:

Công tác kế hoạch và quản trị

Công ty luôn chú trọng kiểm soát và cân đối dòng tiền, ngân sách để tối ưu hóa hiệu quả hoạt động.

Công tác kế toán

Nhằm hướng tới các cơ hội hội nhập và gia nhập vào thị trường tài chính quốc tế cũng như đón nguồn vốn các nhà đầu tư nước ngoài, trong năm 2023, Công ty cũng đã tiếp tục triển

khai nghiên cứu và chuyển đổi chuẩn mực kế toán quốc tế (IFRS) theo lộ trình cùng với Tập đoàn.

Công tác quan hệ cổ đông

Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin về tài chính và hoạt động kinh doanh đến các cơ quan quản lý: Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM, Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước, Trung Tâm Lưu Ký Chứng khoán theo đúng quy định. Đồng thời, tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2023.

2.3. Công tác quản lý nhân sự và đào tạo:

Công tác tuyển dụng

Cuối năm 2023, toàn hệ thống TTC Land có 322 nhân sự. Bên cạnh đó, Công ty luôn tìm kiếm những ứng viên có chuyên môn cao, đạo đức nghề nghiệp và phù hợp văn hóa doanh nghiệp đề cùng đồng hành trên con đường phát triển công ty.

Công tác đào tạo, phát triển nguồn nhân lực:

Trong năm 2023 công ty đã hoàn thành xây dựng khung năng lực nhân sự cho từng vị trí; tổ chức đều đặn các khóa đào tạo như Chương trình đào tạo "Chuẩn mực Báo cáo tài chính (BCTC) Quốc tế - IFRS", Giám đốc Chuyển đổi số - CDO…

2.4. Chuẩn hoá công nghệ thông tin

Công tác vận hành hệ thống CNTT bao gồm đảm bảo tính ổn định và tích hợp các hệ thống khác nhau như CRM, ERP, TTC E-Offfice và hệ thống quản lý tòa nhà. Ngoài ra, Công ty cũng chú trọng đến quản trị bảo vệ hệ thống hạ tầng, viễn thông, bảo mật.

Ngoài ra trong năm, Dự án Báo cáo quản trị đã đưa vào vận hành vào tháng 12/2023; dự án này sẽ góp phần trong việc quản trị các thông tin, số liệu của công ty; tự động hóa và phân tích dữ liệu nhanh chóng giúp cung cấp cái nhìn toàn diện về mọi khía cạnh của doanh nghiệp

B. <u>KẾ HOẠCH NĂM 2024:</u>

Trong năm 2024, HĐQT công ty đã đề ra vào 4 mục tiêu lớn trong năm 2024:

- Tiếp tục nâng cao sức khỏe tài chính, tối ưu hóa hiệu quả chi phí;
- Đẩy mạnh công tác kinh doanh các dự án;
- Đầu tư phát triển bền vững;
- Tinh gọn bộ máy, nâng cao hiệu suất làm việc và tăng cường đào tạo, phát triển nhân sự nòng cốt.
- Định hướng chiến lược tầm nhìn đến năm 2030, TTC Land sẽ mở rộng thêm mảng Bất Động Sản Công Nghiệp và Bất Động Sản Kho Vận tại khu vực thị trường phía Nam

Theo đó, Công ty cần tập trung hoàn thành một số chỉ tiêu tài chính và kinh doanh như sau:

- Doanh thu thuần hợp nhất: 705 tỷ đồng
- Lợi nhuận kế toán trước thuế hợp nhất: 16 tỷ đồng.

Để thực hiện các mục tiêu trên, kế hoạch năm 2024 Ban điều hành thực hiện chi tiết như sau:

a) Tiếp tục nâng cao sức khỏe tài chính, tối ưu hóa hiệu quả chi phí

- Tăng cường nguồn thu từ công tác bán hàng và đảm bảo nguồn vốn hoạt động cho hoạt động và phát triển dự án. Đối với các dự án mới phát triển, tìm kiếm nguồn vốn tài trợ đảm bảo chi phí hợp lý, tối ưu hóa hiệu quả;
- Kiểm soát chặt chẽ chi phí điều hành và chi phí dự án theo Tổng mức đầu tư mỗi dự án đã được phê duyệt, đảm bảo hiệu quả của từng dự án.

b) Đẩy mạnh công tác kinh doanh các dự án

- Tập trung công tác bán hàng và nghiên cứu các chiến lược kinh doanh các dự án trọng điểm như : TTC Plaza Đà Nẵng, Panomax River Villas, Selavia Phú Quốc,..
- Nghiên cứu và triển khai các hình thức bán hàng đổi mới, phù hợp với thị hiếu của thị trường, nhằm mở rộng tiếp cận khách hàng;
- Đối với mảng cho thuê sàn thương mại và quản lý vận hành tòa nhà tiếp tục chăm sóc hệ khách hàng hiện hữu, đồng thời tìm kiếm khách hàng mới, nâng cao tỷ lệ lấp đầy tại các sàn thương mại và mở rộng công tác quản lý vận hành.

c) Đầu tư phát triển bền vững

- Đẩy mạnh tiến độ pháp lý dự án: hoàn tất cấp giấy chứng nhận sở hữu cho khách hàng đối với các dự án đã bàn giao, đồng thời bám sát tiến độ pháp lý các dự án;
- Bám sát, đảm bảo tiến độ thi công, xây dựng với các dự án TTC Plaza Đà Nẵng và Panomax River Villas;
- Tìm kiếm, khai thác, phát triển các dự án tiềm năng;
- Tiếp tục triển khai công tác chuyển đổi báo cáo tài chính IFRS theo lộ trình;
- Nghiên cứu, áp dụng công nghệ 4.0 trong công tác quản lý và kinh doanh.

d) Tinh gọn bộ máy, nâng cao hiệu suất làm việc và tăng cường đào tạo, phát triển nhân sự

- Thực hiện tinh gọn tổ chức bộ máy, nâng cao chất lượng cán bộ nhân viên và năng suất làm việc đảm bảo hiệu quả hoạt động toàn công ty;
- Đồng thời, nâng cao đào tạo, phát triển nhằm tăng chất lượng nhân sự; đặc biệt đối với nhân sự kế thừa.

e) Định hướng chiến lược tầm nhìn đến năm 2030, TTC Land sẽ mở rộng thêm mảng Bất Động Sản Công Nghiệp và Bất Động Sản Kho Vận tại khu vực thị trường phía Nam

- Bất động sản công nghiệp Việt Nam có sức hút mạnh mẽ với các nhà đầu tư nước ngoài trong xu hướng dịch chuyển đầu tư quốc tế, đặc biệt trong bối cảnh chiến tranh thương mại Hoa Kỳ - Trung Quốc. Phân khúc bất động sản công nghiệp và hậu cần trở nên vượt trội hơn hầu hết các loại tài sản khác, nhờ vào sự phát triển của ngành sản xuất và xuất khẩu, thương mại điện tử, vận tải và kho bãi kể từ năm 2018. Nhiều doanh nghiệp đang quan tâm tới Việt Nam như một điểm đến mới cho việc mở rộng sản xuất

từ Trung Quốc trong khu vực Đông Nam Á và dự báo thị trường bất động sản công nghiệp sẽ tăng trưởng ít nhất 2 lần trong 10 năm;

- Triển vọng thị trường nhà xưởng xây sẵn, thị trường sẽ tiếp tục sôi động với khoảng 2,5 triệu m2 nhà xưởng xây sẵn sẽ được đưa vào thị trường đến năm 2026 với sự tham gia của cả các chủ đầu tư trong và ngoài nước. Tỷ lệ hấp thụ nhà xưởng xây sẵn được dự báo sẽ tiếp tục tăng nhờ thị trường hưởng lợi từ việc dịch chuyển cơ sở sản xuất từ Trung Quốc sang Việt Nam. Nhu cầu thuê kho sẽ tiếp tục được duy trì bởi tiêu dùng trong nước, nền kinh tế định hướng xuất khẩu của Việt Nam và sự tăng trưởng của thị trường logistics và thương mại điện tử.

  Như vậy theo định hướng chiến lược trên, Bất Động Sản Công Nghiệp và Bất Động Sản Kho Vận sẽ là sự cộng hưởng để TTC Land tiếp tục mở rộng phát triển theo chu kỳ chiến lược một cách ổn định bền vững.

Thay mặt Ban điều hành Công ty, kính chúc Quý vị Cổ đông sức khoẻ, hạnh phúc và thành đạt. Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Trân trọng.

TỔNG GIÁM ĐỐC

[ĐÃ KÝ]

VÕ QUỐC KHÁNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 01/2024/TTr – HĐQT	*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 4 năm 2024*

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2023

V/v thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2023

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm tài chính 2023 của Công ty

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam, bao gồm:

1/ Báo cáo tài chính Công ty mẹ năm 2023 đã được kiểm toán;

2/ Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán.

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam đã xác nhận báo cáo tài chính công ty mẹ 2023 và báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 như sau: *"Theo ý kiến của Chúng tôi, báo cáo tài chính Công ty mẹ (và Báo cáo tài chính Hợp nhất) đã phản ảnh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty mẹ (và hợp nhất) tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh công ty mẹ (và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất) và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty mẹ (và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên 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".*

(Báo cáo tài chính Công ty mẹ năm 2023 đã kiểm toán và báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 đã kiểm toán được đăng tải trên www.ttcland.vn).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 xem xét thông qua./.

Nơi nhận:	**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
- ĐHĐCĐ;	**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
- Lưu: VPCT.	
	[ĐÃ KÝ]
	NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 02/2024/TTr – HĐQT	*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 4 năm 2024*

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2023

V/v Phê duyệt danh sách đơn vị kiểm toán độc lập và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập năm 2024

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm tài chính 2023 của Công ty

- *Căn cứ vào Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14;*
- *Căn cứ vào quyền và nhiệm vụ của Đại hội đồng cổ đông đã được quy định tại Mục 2 Khoản d Điều 14 của Điều lệ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn ThươngTín,*

Hội Đồng Quản Trị ("HĐQT") kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua: Danh sách đơn vị kiểm toán độc lập và ủy quyền cho HĐQT quyết định chọn lựa một trong các đơn vị kiểm toán độc lập để thực hiện công tác kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 như sau:

1. Công ty TNHH KPMG Việt Nam;
2. Công ty TNHH PWC Việt Nam;
3. Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam;
4. Công ty TNHH Deloitte Việt Nam.
5. Các Công ty kiểm toán khác trong danh sách được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận đủ điều kiện kiểm toán cho Công ty niêm yết.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 xem xét thông qua./.

Nơi nhận: *- ĐHĐCĐ;* *- Lưu: VPCT.*	**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ** **THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ** **[ĐÃ KÝ]** **NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 03/2024/TTr – HĐQT	*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 4 năm 2024*

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2023

V/v Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2023

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm tài chính 2023 của Công ty

Căn cứ vào tình hình thực tế và kết quả kinh doanh theo Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2023 của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán và xác nhận, Hội Đồng Quản Trị trân trọng kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2023, cụ thể như sau:

STT	NỘI DUNG	Giá trị (VNĐ)
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	**406.052.262.903**
[1]	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	391.519.407.503
[2]	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	14.532.855.400

Do tình hình hoạt động kinh doanh khó khăn, Hội đồng quản trị kính trình ĐHĐCĐ thông qua không thực hiện phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ; toàn bộ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là 406.052.262.903 đồng, sẽ được sử dụng bổ sung vào nguồn vốn đầu tư cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 xem xét thông qua./.

Nơi nhận:	**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
- ĐHĐCĐ;	**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
- Lưu: VPCT.	
	[ĐÃ KÝ]
	NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 04/2024/TTr – HĐQT	*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 4 năm 2024*

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2023

V/v: Thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2024

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm tài chính 2023 của Công ty

Căn cứ vào chiến lược phát triển công ty giai đoạn 2021-2025 và tình hình thực tế định hướng kế hoạch hoạt động năm 2024, Hội đồng Quản trị trân trọng kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua:

Kế hoạch kinh doanh năm 2024 (Báo cáo hợp nhất):

STT	Chỉ tiêu	Giá trị
1	Doanh thu thuần	705 tỷ đồng
2	Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	16 tỷ đồng

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 xem xét thông qua./.

Nơi nhận:	**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
- ĐHĐCĐ;	**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
- Lưu: VPCT.	
	[ĐÃ KÝ]
	NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 05/2024/TTr – HĐQT	*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 4 năm 2024*

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2023

V/v Thông qua thù lao, chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023 và dự trù chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 của Công ty

- *Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;*
- *Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán và Kế hoạch kinh doanh năm 2024 của Công ty;*
- *Căn cứ yêu cầu công tác quản trị các hoạt động kinh doanh trong năm 2023 của Hội đồng quản trị.*

1. Tình hình thực hiện năm 2023:

a. Tổng thù lao Hội đồng quản trị đã thực hiện: **3.938.461.536 đồng** (mức thù lao này đã bao gồm thuế thu nhập cá nhân), tương ứng với 328.205.128 đồng/tháng.

b. Tổng chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị chưa thực hiện **5.400.000.000 đồng** *(Năm tỉ bốn trăm triệu đồng chẵn),* tương ứng với 450.000.000 đồng/tháng.

2. Đề xuất mức thù lao và chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024:

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết thông qua thù lao Hội đồng quản trị, dự trù chi phí hoạt động của Thành viên Hội đồng quản trị trong năm 2024, theo chức năng nhiệm vụ, cụ thể như sau:

a. ***Thù lao Hội đồng quản trị: 328.205.128 đồng/tháng*** *(Bằng chữ: Ba trăm hai mươi tám triệu hai trăm lẻ năm ngàn một trăm hai mươi tám đồng)*, trong đó:

STT	Chức vụ	Mức thù lao (Gross – đã bao gồm Thuế TNCN)
1	Chủ tịch HĐQT	100.000.000 đồng/tháng
2	Phó Chủ tịch HĐQT	84.615.385 đồng/tháng
3	Thành viên HĐQT	76.923.077 đồng/tháng
4	Thành viên độc lập HĐQT	33.333.333 đồng/tháng

b. ***Chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị là:*** **4.800.000.000 đồng/năm** *(Bốn tỷ tám trăm triệu đồng chẵn),* tương ứng với 400.000.000 đồng/tháng *(Bằng chữ: Bốn trăm triệu đồng).*

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 xem xét thông qua./.

Nơi nhận:
- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, UBKT;
- Lưu VPCT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

[ĐÃ KÝ]

NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 06/2024/TTr - HĐQT	*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 4 năm 2024*

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2023

V/v Thông qua nội dung sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm tài chính 2023 của Công ty

- *Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 ("Luật Doanh nghiệp");*
- *Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 ("Luật Chứng khoán");*
- *Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán ngày 31 tháng 12 năm 2020 ("Nghị định số 155/2020/NĐ-CP");*
- *Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Điều lệ");*
- *Căn cứ yêu cầu thực tế trong việc hoạt động, quản trị, điều hành kinh doanh của Công ty.*

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín đã rà soát Điều lệ hiện hành của Công ty. Trên cơ sở rà soát, Hội đồng quản trị nhận thấy một số điều khoản của Điều lệ cần được sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và yêu cầu quản trị, điều hành của Công ty.

Từ các lý do trên, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua những nội dung sau:

1. Thông qua việc sửa đổi, bổ sung một số điều khoản của Điều lệ Công ty chi tiết theo Bảng thống kê các nội dung sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty đính kèm Tờ trình này; và
2. Giao cho Hội đồng quản trị thực hiện việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty tại Mục 1 nêu trên bao gồm việc bổ sung, làm rõ và điều chỉnh thứ tự các điều, khoản, điểm cho phù hợp với các quy định của pháp luật và tình hình thực tế.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 xem xét thông qua./.

Nơi nhận: - ĐHĐCĐ; - Lưu VPCT.	**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ** **THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ** **[ĐÃ KÝ]** **NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG**

BẢNG THỐNG KÊ CÁC NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ CÔNG TY

(Đính kèm Tờ trình Số: ……../2024/TTr- HĐQT ngày .../.../2024)

STT	Điều khoản	Điều lệ hiện hành	Điều lệ sửa đổi, bổ sung	Căn cứ/lý do sửa đổi, bổ sung
1.	Điều 31	**Điều 31. Tổ chức bộ máy quản lý** Công ty sẽ ban hành một hệ thống quản lý mà theo đó bộ máy quản lý sẽ chịu trách nhiệm và nằm dưới sự lãnh đạo của Hội đồng quản trị. Công ty có một Tổng Giám đốc, một số Phó Tổng Giám đốc, một số Giám đốc Khối, một số Giám đốc nghiệp vụ và một Kế toán trưởng do Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc có thể đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị, và được Hội đồng quản trị bổ nhiệm hoặc bãi miễn bằng một nghị quyết được thông qua một cách hợp thức.	**Điều 31. Tổ chức bộ máy quản lý** Công ty sẽ ban hành một hệ thống quản lý mà theo đó bộ máy quản lý sẽ chịu trách nhiệm và nằm dưới sự lãnh đạo của Hội đồng quản trị. Công ty có một Tổng Giám đốc, một số Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và **các chức danh quản lý khác** do Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc có thể đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị, và được Hội đồng quản trị bổ nhiệm hoặc bãi miễn bằng một nghị quyết được thông qua một cách hợp thức.	Sửa đổi quy định về Tổ chức bộ máy quản lý phù hợp với quy định pháp luật về quản trị công ty.
2.	Điểm f Khoản 4 Điều 33	f) Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức đối với Trưởng phòng, Phó phòng các Đơn vị và các chức danh quản lý khác trong Công ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;	f) Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức đối với **một số Giám đốc Khối, một số Giám đốc nghiệp vụ,** Trưởng phòng, Phó phòng các Đơn vị và các chức danh quản lý khác trong Công ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;	Sửa đổi quyền hạn, nhiệm vụ của Tổng Giám đốc theo yêu cầu về quản trị và điều hành của Công ty

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
SÀI GÒN THƯƠNG TÍN	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 07/2024/TTr-HĐQT	*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 04 năm 2024*

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2023

V/v miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm tài chính 2023 của Công ty

- *Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;*
- *Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín;*
- *Căn cứ Đơn từ nhiệm ngày 12/4/2024 của Bà Huỳnh Bích Ngọc;*
- *Căn cứ Đơn từ nhiệm ngày 12/4/2024 của Ông Hoàng Mạnh Tiến;*
- *Căn cứ Đơn từ nhiệm ngày 12/4/2024 của Bà Trần Diệp Phượng Nhi.*

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị đối với các thành viên sau

1. Bà **Huỳnh Bích Ngọc –** Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị - theo Đơn từ nhiệm ngày 12/4/2024;
2. Ông **Hoàng Mạnh Tiến** – Thành viên Hội Đồng Quản trị - theo Đơn từ nhiệm ngày 12/4/2024;
3. Bà **Trần Diệp Phượng Nhi** – Thành viên Hội Đồng Quản trị - theo Đơn từ nhiệm ngày 12/4/2024.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 xem xét thông qua./.

Nơi nhận:	**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
- ĐHĐCĐ;	**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
- Lưu VPCT.	
	[ĐÃ KÝ]
	NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

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

TP.Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 4 năm 2024

ĐƠN TỪ NHIỆM

V/v từ nhiệm chức vụ thành viên Hội đồng quản trị - Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Kính gửi: - **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**
- **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CP ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

- Tôi tên là: Huỳnh Bích Ngọc
-
-
- Hiện là Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Hiện tại, vì lý do cá nhân nên tôi không thể tiếp tục thực hiện nhiệm vụ thành viên của Hội đồng quản trị tại Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Nay, tôi làm đơn này trình Đại hội Đồng cổ đông, Hội đồng quản trị cho phép tôi thôi đảm nhiệm chức vụ thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín kể từ ngày 23 tháng 4 năm 2024

Rất mong nhận được sự chấp thuận của Đại hội Đồng cổ đông, Hội đồng quản trị Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.

Trân trọng cảm ơn.

Kính đơn

Huỳnh Bích Ngọc

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

……, ngày 12 tháng 4 năm 2024

ĐƠN TỪ NHIỆM

V/v từ nhiệm chức vụ Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Kính gửi: - **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN.
- **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Tôi tên là : **HOÀNG MẠNH TIẾN**

Hiện là **Thành viên Hội đồng quản trị** của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.

Hiện tại, vì lý do cá nhân nên tôi không thể tiếp tục thực hiện nhiệm vụ Thành viên Hội đồng quản trị tại Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.

Nay, tôi làm đơn này trình Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị Công ty cho phép tôi thôi đảm nhiệm chức vụ Thành viên Hội đồng quản trị và không tham gia vào Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín kể từ ngày 23 tháng 4 năm 2024

Rất mong nhận được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.

Trân trọng cảm ơn.

Kính đơn
(Ký & ghi rõ họ tên)

Hoàng Mạnh Tiến

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

TP HCM, ngày 12 tháng 4 năm 2024

ĐƠN TỪ NHIỆM

V/v từ nhiệm chức vụ Thành viên HĐQT Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Kính gửi: - **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**
- **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CP ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

Tôi tên là: **Trần Diệp Phượng Nhi**

Hiện là Thành viên Hội đồng quản trị của Công ty CP Địa ốc Sài gòn Thương tín
Hiện tại, vì lý do cá nhân nên tôi không thể tiếp tục thực hiện nhiệm vụ Thành viên Hội đồng quản trị tại Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.
Nay, tôi làm đơn này trình Đại Hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị Công ty cho phép tôi thôi đảm nhiệm chức vụ Thành viên Hội đồng quản trị và không tham gia vào Hội đồng quản trị Công ty CP Địa ốc Sài gòn Thương Tín kể từ ngày 23 tháng 4 năm 2024
Rất mong nhận được sự chấp thuận của Đại Hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.
Trân trọng cảm ơn.

Kính đơn
(Ký & ghi rõ họ tên)

Trần Diệp Phượng Nhi

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
SÀI GÒN THƯƠNG TÍN	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 08/2024/TTr-HĐQT	*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 04 năm 2024*

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2023

V/v thông qua số lượng thành viên và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm tài chính 2023 của Công ty

- *Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 (Luật Doanh nghiệp);*
- *Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;*
- *Căn cứ yêu cầu thực tế trong việc hoạt động, quản trị, điều hành kinh doanh của Công ty.*

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua các nội dung sau:

1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị:
   a. Thay đổi số lượng thành viên Hội đồng quản trị từ 06 (sáu) thành viên thành 05 (năm) thành viên.
   b. Số lượng thành viên độc lập trong Hội đồng quản trị: tối thiểu 01 (một) thành viên
2. Để đáp ứng số lượng thành viên Hội đồng quản trị, kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị như sau:
   a. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị cần bầu bổ sung: 02 (hai) thành viên Hội đồng quản trị, trong đó phải có ít nhất 01 (một) thành viên độc lập.
   b. Tiêu chuẩn thành viên Hội đồng quản trị được xác định theo Điều 155 Luật Doanh nghiệp.
   c. Nhiệm kỳ thành viên Hội đồng quản trị được bầu bổ sung: 05 năm kể từ ngày được bầu.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 xem xét thông qua./.

Nơi nhận:	**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
- ĐHĐCĐ;	**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
- Lưu VPCT.	
	[ĐÃ KÝ]
	NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
SÀI GÒN THƯƠNG TÍN	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 09/2024/TTr-HĐQT	*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 04 năm 2024*

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2023

V/v thông qua danh sách ứng viên bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị

- *Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;*
- *Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín;*
- *Căn cứ Đơn đề cử ngày 12/4/2024 của cổ đông Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thành Thành Công;*
- *Căn cứ Đơn đề cử ngày 12/4/2024 của cổ đông Đặng Hồng Anh.*

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua danh sách ứng cử viên bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị như sau:

1. Danh sách ứng cử viên bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị đính kèm.
   (Thông tin danh sách ứng cử viên được cập nhật chi tiết tại Đại hội.)
2. Sơ yếu lý lịch các ứng cử viên được đề cử thành viên Hội đồng quản trị được đăng tải trên website Công ty tại địa chỉ: https://ttcland.vn/vi/co-dong/dai-hoi-co-dong-2.html

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 xem xét thông qua./.

Nơi nhận:	**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
- ĐHĐCĐ;	**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
- Lưu VPCT.	
	[ĐÃ KÝ]
	NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

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

SƠ YẾU LÝ LỊCH

Họ và tên:	**LÊ QUANG VŨ**
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	26/04/1982
Nơi sinh:	Bà Ria – Vũng Tàu
Số CMND/CCCD	
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	
Số ĐT liên lạc:	
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Đại học – Kỹ sư Xây dựng
Quá trình công tác:	▪ Từ 2006 - 2010: Làm việc tại Công ty Vinata. ▪ Từ 2010 - 2012: Làm việc tại Công ty Kumho E&C. ▪ Từ 2012 - 2015: Làm việc tại Kajima Over Seas Asia. ▪ Từ 2015 - nay: Làm việc tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công.
Chức vụ công tác hiện nay	Phó Tổng Giám đốc – Công ty CP Khu công nghiệp Thành Thành Công
Chức vụ công tác hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không có
Số cổ phần nắm giữ:	Không có
+ Đại diện sở hữu:	Không có
+ Cá nhân sở hữu:	Không có
Các cam kết nắm giữ:	Không có
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của tổ chức ứng cử	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không có

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là hoàn toàn đúng sự thật. Nếu có gì sai trái, tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tp.HCM, ngày 12 tháng 4 năm 2024

Người khai

Lê Quang Vũ

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

SƠ YẾU LÝ LỊCH

Họ và tên:	**PHẠM TRUNG KIÊN**
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	10/03/1982
Nơi sinh:	Kiên Giang
Số CMND/CCCD	
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	
Số ĐT liên lạc:	
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác:	- Từ 2023 đến Nay : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THÀNH THÀNH CÔNG – Chuyên gia Kiểm toán nội bộ - Từ 2016 đến 2023 : CÔNG TY TNHH TƯ VẤN DOANH NGHIỆP VIETCOSO – Giám đốc Tư vấn pháp lý và Thuế doanh nghiệp. - Từ 2011 đến 2016 : • CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THÀNH THÀNH CÔNG - Trưởng phòng Kiểm soát nội bộ • CÔNG TY CỔ PHẦN MÍA ĐƯỜNG THÀNH THÀNH CÔNG TÂY NINH – Thành viên Ban kiểm soát. • CÔNG TY CỔ PHẦN ĐƯỜNG BIÊN HOÀ – Trưởng Ban kiểm soát - Từ 2006 đến 2011 – CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C - Trưởng nhóm kiểm toán.
Chức vụ công tác hiện nay	Không có.
Chức vụ công tác hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Chuyên gia Kiểm toán nội bộ - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THÀNH THÀNH CÔNG
Số cổ phần nắm giữ:	Không có.
+ Đại diện sở hữu:	Không có.
+ Cá nhân sở hữu:	Không có.
Các cam kết nắm giữ:	Không có.
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của tổ chức ứng cử	
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không có.
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có.
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không có.

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là hoàn toàn đúng sự thật. Nếu có gì sai trái, tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tp.HCM, ngày 12 tháng 4 năm 2024

Người khai

PHẠM TRUNG KIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 10/2024/TTr – HĐQT	*Tp. Hồ Chí Minh, ngày …. Tháng 04 năm 2024*

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

V/V: *Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ*

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

- *Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020.*
- Căn cứ *Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019.*
- *Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;*
- *Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.*
- *Các văn bản pháp luật có liên quan khác.*

Hội đồng Quản trị ("HĐQT") kính trình Đại hội đồng Cổ đông ("ĐHĐCĐ") xem xét và thông qua phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ. Chi tiết như sau:

I. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ HOÁN ĐỔI NỢ

Stt	Phương án	Nội dung
1	Tổ chức phát hành	Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
2	Tên cổ phiếu	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
3	Mã chứng khoán	SCR (niêm yết trên sàn HOSE)
4	Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
5	Mệnh giá	10.000 đồng/cổ phiếu
6	Hình thức phát hành	Phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ
7	Mục đích phát hành	Phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ hiện hữu, tái cơ cấu tài chính của Tổ chức phát hành
8	Vốn điều lệ hiện nay	3.956.617.750.000 đồng
9	Số lượng cổ phiếu đã lưu hành	395.661.775 cổ phiếu
10	Số lượng cổ phiếu phát hành (dự kiến) để hoán đổi	34.933.261 cổ phiếu

Stt	Phương án	Nội dung
11	Tổng giá trị phát hành dự kiến theo mệnh giá	349.332.610.000 đồng
12	Danh sách chủ nợ	Xác định chi tiết tại Phụ lục I đính kèm
13	Giá trị khoản nợ hoán đổi	349.332.615.346 đồng (chi tiết tại Phụ lục I đính kèm)
14	Số lượng cổ phiếu dự kiến hoán đổi cho các chủ nợ	Số cổ phiếu phát hành được hoán đổi cho từng chủ nợ được xác định chi tiết tại Phụ lục I đính kèm
15	Phương pháp xác định tỷ lệ hoán đổi	Theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 đã kiểm toán, giá trị sổ sách cổ phiếu SCR tại thời điểm 31/12/2023 là 12.953 đồng/cổ phiếu. (*Giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu = [Vốn chủ sở hữu – Lợi ích cổ đông không kiểm soát]/ Số lượng cổ phiếu đang lưu hành.)* Hiện tại, cổ phiếu SCR của Công ty đang giao dịch trên Sở Giao dịch chứng khoán TP.Hồ Chí Minh. Hội đồng quản trị đã tham khảo giá tham chiếu giao dịch cổ phiếu SCR trong 60 phiên giao dịch gần nhất (từ ngày 16/01/2024 đến ngày 15/04/2024) trung bình khoảng 7.370 đồng/cổ phiếu. Căn cứ theo tình hình thực tế và để đảm bảo việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ thành công, mức giá phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ là bằng mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu. Theo đó 10.000 đồng nợ sẽ được quyền hoán đổi thành 01 cổ phiếu phát hành mới.
16	Tỷ lệ hoán đổi	10.000 : 1 (10.000 đồng nợ sẽ hoán đổi thành 01 cổ phiếu SCR phát hành mới)
17	Phương pháp phân phối	Phân phối trực tiếp cho Chủ nợ. Khi hoán đổi nợ thành cổ phiếu, số cổ phiếu hoán đổi sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị, phần lẻ sẽ tự động xóa bỏ. *Ví dụ: Chủ nợ Nguyễn Văn A có dư nợ là 5.527.876.712 đồng, tỷ lệ hoán đổi nợ là 10.000:1 thì chủ nợ được nhận 5.527.876.712 / 10.000 = 552.787,67 cổ phiếu. Sau khi làm tròn xuống, số cổ phiếu chủ nợ Nguyễn Văn A được hoán đổi là 552.787 cổ phiếu và 0,67 cổ phiếu lẻ sẽ được hủy bỏ.*
18	Hạn chế chuyển nhượng	Cổ Phiếu bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành (ngày SCR xác định để hoán đổi cổ phiếu của SCR với khoản nợ của SCR với chủ nợ); trừ trường hợp chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoặc thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật

Stt	Phương án	Nội dung
19	Thời gian thực hiện	Dự kiến trong năm 2024 – Quý I năm 2025, sau khi nhận được Giấy chứng nhận đăng ký phát hành cổ phiếu của Ủy ban chứng khoán nhà nước. Thời gian cụ thể giao cho HĐQT quyết định, đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành.
20	Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài	Tất cả các chủ nợ đều là nhà đầu tư trong nước, do đó phương án phát hành cho các chủ nợ này vẫn đảm bảo đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài như theo quy định.
21	Sở hữu chéo	Việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ với các chủ nợ theo phương án phát hành này không vi phạm quy định về sở hữu chéo của Luật Doanh nghiệp.

II. THÔNG QUA ĐĂNG KÝ BỔ SUNG VÀ NIÊM YẾT BỔ SUNG

Thông qua việc đăng ký bổ sung và niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu thực tế phát hành được. Số cổ phiếu nêu trên sẽ được đăng ký lưu ký bổ sung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh.

III. THÔNG QUA VIỆC TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ VÀ CHỈNH SỬA VỐN ĐIỀU LỆ, SỐ CỔ PHIẾU LƯU HÀNH VÀ CÁC NỘI DUNG LIÊN QUAN KHÁC TRONG ĐIỀU LỆ CỦA CÔNG TY THEO SỐ VỐN TĂNG THÊM SAU KHI CỔ PHIẾU THỰC TẾ PHÁT HÀNH ĐƯỢC

Thông qua việc tăng vốn Điều lệ và chỉnh sửa vốn điều lệ, số cổ phiếu lưu hành và các nội dung liên quan khác trong điều lệ Công ty lên tương ứng với tổng mệnh giá số lượng cổ phiếu thực tế phát hành theo phương án phát hành nêu trên.

IV. ỦY QUYỀN

ĐHĐCĐ giao và ủy quyền cho HĐQT quyết định và triển khai thực hiện các công việc sau, bao gồm nhưng không giới hạn:

- Bổ sung và/hoặc sửa đổi phương án tùy theo tình hình thực tế tại thời điểm phát hành hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thành công việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ;
- Phê duyệt phương án phát hành chi tiết và lựa chọn thời điểm cụ thể để thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ nhằm xin chấp thuận/ đăng ký với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và triển khai việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi trên thực tế;

- Quyết định việc sửa đổi, điều chỉnh, giải trình chi tiết hồ sơ phát hành phù hợp với tình hình thực tế hoặc theo đề nghị của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhằm triển khai phương án phát hành đảm bảo lợi ích tốt nhất cho các cổ đông, công ty và phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành;
- Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài và sở hữu chéo theo quy định của pháp luật hiện hành;
- Quyết định nội dung các tài liệu, hợp đồng, thỏa thuận cần phải ký nhằm thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ;
- Thực hiện các thủ tục để phân phối cổ phiếu phát hành đến các chủ nợ được hoán đổi;
- Thực hiện các thủ tục cần thiết để báo cáo kết quả phát hành cho UBCKNN;
- Đăng ký, lưu ký bổ sung tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt nam và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM đối với số cổ phiếu được phát hành trong thời gian quy định của pháp luật hiện hành;
- Quyết định, thực hiện các thủ tục thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp (bao gồm cả thực hiện thủ tục đăng ký tăng Vốn điều lệ sau khi kết thúc đợt phát hành) và ký các hồ sơ cần thiết có liên quan đến việc điều chỉnh tăng Vốn điều lệ trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy phép thành lập và hoạt động tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền; chỉnh sửa mức Vốn điều lệ, số cổ phiếu lưu hành cùng các nội dung liên quan khác trong Điều lệ của Công Ty và các thủ tục/công việc khác có liên quan đến việc tăng vốn điều lệ nêu trên với các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và đơn vị liên quan;
- Quyết định tất cả các vấn đề, thực hiện tất cả thủ tục và các công việc cần thiết khác để triển khai thành công phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ nêu trên.
- HĐQT được ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc Tổng Giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc nêu trên.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 xem xét thông qua./.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày .... tháng .... năm 2024

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

[ĐÃ KÝ]

NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

PHỤ LỤC I

DANH SÁCH CHỦ NỢ LÀ ĐỐI TƯỢNG PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ HOÁN ĐỔI NỢ

Căn cứ vào công nợ giữa Công ty và các chủ nợ đến thời điểm 31/12/2023 (theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 đã kiểm toán), Công ty dự kiến thực hiện phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ cho các chủ nợ sau:

STT	Tên chủ nợ	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Chủ nợ là	Số dư nợ tại ngày 31/12/2023 (theo BCTC hợp nhất 2023 đã kiểm toán)		Giá trị khoản nợ phải trả được hoán đổi (đồng)	Số lượng cổ phiếu sở hữu trước đợt phát hành	Số lượng cổ phiếu dự kiến được hoán đổi cho chủ nợ (cổ phiếu)	Giá trị phát hành theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ sở hữu dự kiến sau đợt phát hành (%)
				Khoản mục ghi nhận	Giá trị (đồng)					
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	GCNĐKDN số 0301466073, thay đổi lần thứ 26 ngày 14/01/2022	Nhà đầu tư trong nước	*1. Vay ngắn hạn **	*272.700.000.000*	289.349.882.193	68.806.953	28.934.988	289.349.880.000	22,70%
				*2. Phải trả khác (lãi vay) ***	*16.649.882.193*					
				Tổng dư nợ (1+2)	289.349.882.193					
2	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	GCNĐKDN số 3900471864, thay đổi lần thứ 20 ngày 27/04/2022	Nhà đầu tư trong nước	*1. Vay ngắn hạn **	*50.000.000.000*	54.293.150.688	0	5.429.315	54.293.150.000	1,26%
				*2. Phải trả khác (lãi vay) ***	*4.293.150.688*					
				Tổng dư nợ (1+2)	54.293.150.688					
3	Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	GCNĐKDN số 0312907273, thay đổi lần thứ 08 ngày 15/02/2023	Nhà đầu tư trong nước	*1. Vay ngắn hạn **	*5.000.000.000*	5.689.582.465	0	568.958	5.689.580.000	0,13%
				*2. Phải trả khác (lãi vay) ***	*689.582.465*					
				Tổng dư nợ (1+2)	5.689.582.465					
	TỔNG CỘNG				**349.332.615.346**	**349.332.615.346**	**68.806.953**	**34.933.261**	**349.332.610.000**	

Ghi chú:

(*) Chi tiết được trình bày tại Thuyết minh BCTC hợp nhất năm 2023 đã kiểm toán số 25.3, khoản mục Vay cá nhân và tổ chức. Đây là các khoản vay tín chấp ngắn hạn để bổ sung vốn lưu động.

(**) Chi tiết được trình bày tại Thuyết minh BCTC hợp nhất năm 2023 đã kiểm toán số 34, khoản mục Phải trả khác (lãi vay).