

# DỰ THẢO

Số : 02/2025/NQ-ĐHCD

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 04 năm 2024

## NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2024

### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm tài chính 2024 tổ chức ngày 25/04/2025.

### QUYẾT NGHỊ

**Điều 1:** Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025, cụ thể:

- Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 2024 với các chỉ tiêu chính như sau:
  - Tổng mức đầu tư : tỷ đồng
  - Tổng doanh thu : tỷ đồng
  - Lợi nhuận sau thuế : tỷ đồng.
- Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh 2025 với các chỉ tiêu chính như sau:
  - Tổng mức đầu tư : tỷ đồng.
  - Tổng doanh thu : tỷ đồng.
  - Lợi nhuận sau thuế : tỷ đồng

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng Quản trị được quyền điều chỉnh các chỉ tiêu trong kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 theo tình hình thực tế sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty nhằm đảm bảo quyền lợi cao nhất cho cổ đông.

**Điều 2:** Thông qua Báo cáo thẩm định tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 của Ban kiểm soát.

**Điều 3:** Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2024.

**Điều 4:** Thông qua thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và mức trích thưởng cho Ban điều hành và cán bộ nhân viên năm 2024 và đề xuất cho năm 2025.

- Thù lao HĐQT, BKS và thưởng cho Ban điều hành, cán bộ quản lý năm 2024:

- + Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát trong năm 2024 là 1.018.000.000 đồng tương đương 1,7% lợi nhuận sau thuế năm 2024.  
Mức thù lao chi trả như trên cao hơn 0,2% với mức thù lao được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 phê chuẩn.
- + Năm 2024, không trích thưởng cho Ban điều hành và cán bộ nhân viên.

**- Đề xuất cho năm 2025:**

- + Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát năm 2025 không vượt quá 2,5 tỷ đồng.
- + Mức trích thưởng cho Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Cán bộ nhân viên như sau:
  - Hoàn thành kế hoạch lợi nhuận năm 2025, mức thưởng 10% lợi nhuận sau thuế. Cụ thể:
    - Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm Soát 2%;
    - Ban Tổng Giám đốc 3%;
    - Cán bộ nhân viên 5%.
  - Vượt kế hoạch lợi nhuận sau thuế năm 2025, ngoài mức trích thưởng nêu trên sẽ thưởng thêm 20%/phần lợi nhuận vượt kế hoạch.

**Điều 5: Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024.**

*Đơn vị tính: VNĐ*

DIỄN GIẢI	SỐ TIỀN
- Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2024: <i>Trong đó:</i>	60.112.724.989
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tổng Công ty:</li> <li>• Cổ đông không kiểm soát:</li> </ul>	59.228.073.669 884.651.320
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi:	2.000.000.000
- Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế sau khi trích quỹ:	335.155.292.208
- Chia cổ tức bằng tiền:	60.000.000.000
- Lợi nhuận chưa phân phối còn lại:	275.155.292.208

Thời gian dự kiến thực hiện chi trả cổ tức: Quý 3 năm 2025

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

**Điều 6: Thông qua Tờ trình sửa đổi chi tiết một số ngành, nghề kinh doanh của Tổng Công ty.**

**Điều 7: Điều khoản thi hành.**

Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024 nhất trí thông qua và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 25/4/2025.

Cổ đông, các ông bà Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này và tổ chức triển khai thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Tổng Công ty.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

**Chủ tọa**



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

## BÁO CÁO

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024 PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

#### PHẦN THỨ NHẤT

#### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024

##### I. ĐẶC ĐIỂM TÌNH HÌNH:

Sau cột mốc đánh dấu 40 năm hình thành và phát triển, Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn khởi đầu hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 với niềm tin và ý chí quyết tâm mạnh mẽ trong việc triển khai hiệu quả các hoạt động sản xuất kinh doanh, phấn đấu hoàn thành kế hoạch đã đề ra, đồng thời mở ra giai đoạn phát triển vượt bậc theo định hướng của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty.

Trong năm 2024, tình hình kinh tế thế giới về cơ bản giữ được ổn định khi thương mại hàng hóa toàn cầu được cải thiện trở lại, áp lực lạm phát giảm dần, điều kiện tài chính được nới lỏng. Tuy nhiên, nền kinh tế thế giới luôn tiềm ẩn nhiều yếu tố bất ổn, diễn biến phức tạp, khó lường. Xung đột quân sự tiếp tục leo thang, cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn diễn ra ngày càng gay gắt, nhiều quốc gia tăng cường chính sách bảo hộ thương mại, đầu tư toàn cầu giảm mạnh, ảnh hưởng đến việc thu hút FDI vào các nước đang phát triển, trong đó có Việt Nam.

Nền kinh tế Việt Nam có độ mở lớn do đó bị ảnh hưởng nhiều bởi những biến động của nền kinh tế toàn cầu. Mặc dù gặp một số khó khăn giai đoạn đầu năm, nhưng dưới sự điều hành quyết liệt của Chính phủ cùng sự nỗ lực của cộng đồng Doanh nghiệp, nền kinh tế Việt Nam trong năm 2024 đã từng bước khắc phục được những khó khăn và đạt được kết quả tích cực với kết quả GDP tăng trưởng hơn 7,09%.

Đối với thị trường bất động sản, năm 2024 được đánh giá thị trường đã vượt qua giai đoạn khó khăn nhất và bước sang chu kỳ phát triển mới mặc dù còn chậm và chưa vững chắc. Trong năm 2024, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực, kèm theo đó là hàng loạt các Nghị định hướng dẫn ban hành nhằm tháo gỡ những vướng mắc trong suốt thời gian qua, tuy nhiên các quy định bất cập, chồng chéo tồn tại trong thời gian dài vẫn chưa được giải quyết triệt để, khiến nhiều dự án vẫn ngưng trệ.



Trong tình hình kinh tế - xã hội nêu trên, hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn trong năm 2024 có những thuận lợi và khó khăn sau:

### 1. Thuận lợi:

- Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn luôn được đánh giá là doanh nghiệp có uy tín, thương hiệu ngày càng được khẳng định trên thị trường thông qua các dự án đã triển khai tại Thành phố Hồ Chí Minh và các địa phương trên khắp cả nước. Năm 2024 cũng được coi là năm đánh dấu các bước tiến quan trọng trong việc mở rộng hoạt động của Tổng Công ty thông qua việc được lựa chọn là chủ đầu tư của nhiều dự án tại các tỉnh trọng điểm phía Bắc bao gồm tỉnh Thái Nguyên, Quảng Ninh, Hòa Bình...
- Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc điều hành là những vị có uy tín, có nhiều kinh nghiệm trong công tác lãnh đạo, quản lý và điều hành doanh nghiệp. Có mối quan hệ rộng và mật thiết với nhiều địa phương, nhiều ngành và nhiều doanh nghiệp.
- Trong năm 2024, các Luật, Nghị định được các Cơ quan nhà nước ban hành tháo gỡ nhiều vướng mắc về thủ tục pháp lý đối với các dự án bất động sản mà Tổng Công ty đã, đang và dự kiến triển khai. Đây là một trong những yếu tố tiên quyết giúp các dự án của Tổng Công ty giải quyết được nhiều bước pháp lý quan trọng, đẩy nhanh tiến độ các thủ tục chuẩn bị đầu tư năm 2025.
- Chính phủ, các Bộ Ngành, các cấp chính quyền địa phương hiện đang quyết liệt đẩy nhanh các thủ tục để triển khai có hiệu quả nguồn vốn đầu tư công trong phát triển hạ tầng, đặc biệt là hạ tầng giao thông, nhằm khơi thông tiềm năng đối với nguồn lực đất đai ở những vị trí trước đây được coi là vùng sâu, vùng xa. Từ đó, tạo điều kiện để xây dựng các đô thị vệ tinh cho các thành phố lớn như Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội. Với quỹ đất lớn sẵn có tại các tỉnh thành, đây sẽ là cơ hội cho Tổng Công ty triển khai các dự án đô thị tại các tỉnh thành liền kề Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội mà không phải bỏ chi phí bồi thường đất trong điều kiện giá đất tăng cao như hiện nay.
- Nhu cầu về nhà ở tại Việt Nam đang ở mức cao, đặc biệt đối tượng khách hàng thế hệ trẻ, thu nhập ổn định và khát vọng an cư nên các dự án Tổng Công ty đang triển khai với các sản phẩm phù hợp sẽ được đảm bảo đầu ra khi dự án hoàn thành.
- Đội ngũ cán bộ nhân viên Tổng Công ty là lực lượng có kiến thức chuyên môn, dày dặn kinh nghiệm, đoàn kết, tận tụy, trách nhiệm với công việc và luôn được quan tâm đào tạo nâng cao năng lực. Năm 2024, Tổng Công ty tự hào nhận giải thưởng “Vietnam Top 10 Best Workplaces 2024 – Top 10 nơi làm việc tốt nhất Việt Nam năm 2024” dành cho Doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư phát triển bất động sản.



## 2. Khó khăn:

- Năm 2024, bên cạnh những thuận lợi, Tổng Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn cũng đối mặt với nhiều khó khăn trong đó có nguồn vốn cho hoạt động đầu tư các dự án. Thị trường bất động sản có nhiều bước tiến tích cực nhưng cơ bản vẫn trầm lắng, việc bán hàng tại các dự án gặp rất nhiều khó khăn. Các đối tác, khách hàng của Tổng Công ty gặp nhiều khó khăn về tài chính nên không thực hiện được theo các thỏa thuận đã ký kết, nhiều đối tác không thanh toán nợ đúng hạn, kéo dài thời gian, nhiều trường hợp phải nhờ đến pháp luật can thiệp. Tất cả các yếu tố kể trên đã ảnh hưởng lớn đến nguồn thu của Tổng Công ty.
- Những khó khăn về thủ tục pháp lý mặc dù đã được Chính phủ và các bộ ngành, chính quyền địa phương tích cực tháo gỡ, tuy nhiên trong thực tế nhiều vấn đề phát sinh vẫn chưa có hoặc chưa đầy đủ các hành lang pháp lý điều chỉnh dẫn đến kéo dài thời gian hoàn tất các thủ tục chuẩn bị đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư... Đặc biệt là công tác thẩm định giá tính tiền sử dụng đất để nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính gần như không thực hiện được do nhiều quy định chồng chéo cùng với tình trạng các đơn vị thẩm định giá gần như không hoạt động. Bên cạnh đó, việc nhiều cơ quan nhà nước giải thể, hợp nhất đã ảnh hưởng đến công tác tiếp nhận, thẩm định, phê duyệt hồ sơ dự án của Tổng Công ty.
- Công tác đền bù, giải phóng mặt bằng của dự án kéo dài, gặp nhiều khó khăn. Từ đó, dẫn đến tiến độ triển khai thực hiện các dự án bị chậm, vốn đầu tư tăng cao, kèm theo rủi ro trong việc thay đổi quy định pháp luật dẫn đến giảm hiệu quả kinh tế của dự án so với tính toán ban đầu.
- Nguồn vốn chủ sở hữu của Tổng Công ty vẫn còn ở mức thấp so với quy mô hoạt động và số lượng các dự án tiềm năng mà Tổng Công ty đang xúc tiến đầu tư, gây khó khăn trong việc chuẩn bị hồ sơ năng lực để tham gia đấu thầu.
- Công tác tuyển dụng để bổ sung nhân lực luôn được quan tâm thực hiện nhưng đội ngũ cán bộ quản lý cấp cao cũng như chuyên viên giỏi vẫn còn thiếu chưa đáp ứng đủ đối với yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh.

## II. CÔNG TÁC THỰC HIỆN TRONG NĂM 2024:

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

Trên cơ sở triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của Hội đồng Quản trị, năm 2024 hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty tập



trung vào các công tác trọng tâm sau:

## II.1. Công tác đầu tư dự án:

Trong năm 2024, Tổng Công ty và các Công ty thành viên đã và đang quản lý, triển khai thực hiện 13 dự án. Một số dự án tiêu biểu như sau:

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

- Vị trí dự án: xã Hàm Mỹ, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.
- Diện tích khu đất: đã đền bù xong và quản lý 18 ha đất.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 362 tỷ đồng.
- Thời gian thực hiện: 30 tháng.
- Lợi nhuận dự kiến: 210 tỷ đồng.
- Các công tác đã thực hiện:
  - Đăng ký dự án vào danh mục thực hiện thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất.
  - Làm việc với các Sở ban ngành tỉnh Bình Thuận để cập nhật dự án vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm.
  - Triển khai thi công xây dựng hàng rào bao quanh dự án.
  - Thực hiện công tác bồi thường đất và một số công tác thiết kế, quy hoạch trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án.

### 2. Khu đô thị Nam Tiến 2

- Vị trí dự án: phường Nam Tiến, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.
- Quy mô dự án: diện tích khu đất thực hiện dự án 35,2 ha.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 4.253 tỷ đồng.
- Thời gian thực hiện: 5,5 năm.
- Lợi nhuận dự kiến: 1.540 tỷ đồng.
- Các công tác đã thực hiện:
  - Đã được UBND tỉnh Thái Nguyên cấp Quyết định chấp thuận nhà đầu tư.
  - Thực hiện các hồ sơ để trình phê duyệt dự án bao gồm: báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở, các thỏa thuận đầu nối, báo cáo đánh giá tác động môi trường...
  - Triển khai các thủ tục liên quan đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.

### 3. Khu công nghệ thông tin tập trung Yên Bình

- Vị trí dự án: phường Tiên Phong, thành phố Phố Yên và xã Nga My, huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên.
- Quy mô dự án: diện tích khu đất thực hiện dự án khoảng 197,6 ha.
- Các công tác đã thực hiện:
  - Nộp hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư và lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.
  - Phối hợp với các Cơ quan ban ngành tỉnh Thái Nguyên trong việc lập đề án thành lập Khu công nghệ thông tin tập trung Yên Bình trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

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

- Vị trí dự án: Ngã ba đường Lê Sát và Tân Hương, phường Tân Quý, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh.
- Công ty thực hiện dự án: Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại và Xuất nhập khẩu Đức Nhi.
- Diện tích khu đất: đã đền bù xong và quản lý 7.900 m<sup>2</sup> đất.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.393 tỷ đồng.
- Lợi nhuận dự kiến: 430 tỷ đồng.
- Các công tác đã thực hiện:
  - Quản lý mặt bằng, hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến hồ sơ đất.
  - Đăng ký dự án vào Kế hoạch sử dụng đất hằng năm của Quận Tân Phú.
  - Triển khai một số thủ tục giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án.

### 5. Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside.

- Vị trí: 105 Bến Phú Định, phường 16, quận 8, TP. Hồ Chí Minh.
- Chủ đầu tư dự án: Công ty TNHH Địa ốc Sài Gòn Nam Đô
- Diện tích khu đất: 2.104 m<sup>2</sup>
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 288 tỷ đồng.
- Quy mô dự án: gồm 1 block nhà chung cư cao 17 tầng nổi và 1 tầng hầm, tổng diện tích sàn lên đến gần 16.000 m<sup>2</sup> và tổng số căn hộ là 169 căn.
- Thời gian thực hiện: 24 tháng.
- Lợi nhuận dự kiến: 125 tỷ đồng.
- Các công tác đã thực hiện:



- UBND Thành phố đã ban hành Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất. Đang triển khai thủ tục xác định tiền sử dụng đất để thực hiện nghĩa vụ tài chính.
- Hoàn thành thủ tục quy hoạch; Triển khai thủ tục thẩm định nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.
- Thực hiện thủ tục gia hạn chủ trương đầu tư dự án, xin phép xây dựng.
- Sẵn sàng cho công tác thi công xây dựng.

#### **6. Dự án Khu nhà ở Sài Gòn An Phú.**

- Vị trí: đường Tân Phước Khánh 09, phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.
- Chủ đầu tư dự án: Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn.
- Diện tích khu đất: 1,03ha.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 83 tỷ đồng.
- Lợi nhuận dự kiến: 25 tỷ đồng.
- Các công tác đã thực hiện:
  - Hoàn thành thiết kế thi công mẫu nhà.
  - UBND Tỉnh Bình Dương đã có Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất; triển khai thủ tục xác định giá đất để thực hiện nghĩa vụ tài chính.
  - Đang triển khai thi công hạ tầng.

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

- Vị trí: xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (Trung tâm thành phố mới Nhơn Trạch), tỉnh Đồng Nai.
- Chủ đầu tư dự án: BCC (Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch – Ree Land).
- Diện tích khu đất: 8ha, hiện đã đền bù và quản lý 6,75 ha.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 2.560 tỷ đồng.
- Lợi nhuận dự kiến: 880 tỷ đồng.
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch góp vốn với tỷ lệ 49%.
- Các công tác đã thực hiện:
  - Triển khai công tác bồi thường giải phóng mặt bằng phần đất còn lại.
  - Liên hệ với các Sở ban ngành địa phương để đôn đốc, xử lý hồ sơ gia hạn tiến độ thực hiện dự án.
  - Đang triển khai thực hiện hồ sơ thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật và thiết kế

mẫu nhà thấp tầng để trình thẩm định, phê duyệt.

- Ngoài ra, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch đang quản lý nhiều khu đất có vị trí thuận lợi để phát triển với tổng diện tích 65.116 m<sup>2</sup> tại Trung tâm huyện Nhơn Trạch. Với tiềm năng phát triển của huyện Nhơn Trạch, các khu đất trên sẽ có giá trị rất lớn trong tương lai gần.

#### 8. Khu đô thị Saigonres Phú Quốc (Bắc Vũng Bầu – Phú Quốc).

- Vị trí: xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc.
- Chủ đầu tư dự án: Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương.
- Quy mô: diện tích khu đất thực hiện dự án 30,8 ha đã đền bù xong.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 2.174 tỷ đồng.
- Tổng Công ty góp vốn với tỷ lệ 43,4 %.
- Các công tác đã thực hiện:
  - Thực hiện các thủ tục đề xuất dự án trên khu đất Công ty đang quản lý.
  - Làm việc với Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc tổ chức lập Quy hoạch phân khu tại khu vực dự án sau khi có Quyết định quy hoạch chung thành phố Phú Quốc.
  - Rà soát, hoàn chỉnh các hồ sơ pháp lý về đất.
- Khu đất thực hiện dự án hiện rất có giá trị. Đặc biệt trong thời gian sắp tới khi Phú Quốc trở thành đặc khu kinh tế theo chủ trương của Đảng và Nhà nước, khi đó dự án thực hiện tại đây sẽ rất tiềm năng, đem lại khoản lợi nhuận rất lớn cho Công ty.

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

- Vị trí dự án: Xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.
- Chủ đầu tư dự án: Công ty TNHH Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình.
- Quy mô dự án: Diện tích khu đất thực hiện dự án 49ha.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.100 tỷ đồng.
- Thời gian thực hiện: 03 năm.
- Lợi nhuận dự kiến: 810 tỷ đồng.
- Các công tác đã thực hiện:
  - Lập hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi dự án; các thủ tục đánh giá tác động môi trường, PCCC, đấu nối giao thông, thẩm tra thiết kế cơ sở.
  - Đã bồi thường xong khoảng 28ha, đang tiếp tục triển khai bồi thường phần diện tích còn lại của dự án.
  - Đã thực hiện xong thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất rừng; Tiếp tục



triển khai các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất lúa.

#### **10. Khu đất 12/10 Trần Nãi, TP. Thủ Đức.**

- Sau khi tiếp nhận và quản lý khu đất, Tổng Công ty đã hoàn tất hồ sơ nộp Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Dự kiến sau khi hoàn tất, Tổng Công ty sẽ chuyển nhượng khu đất với mức giá khoảng 200 tỷ đồng.

Ngoài những dự án nêu trên, Tổng Công ty đang tiếp tục triển khai dự án trồng rừng tại tỉnh Quảng Ninh; Nghiên cứu một số dự án đang trong giai đoạn lập chủ trương đầu tư tại tỉnh Thái Nguyên để tham gia đấu thầu chọn chủ đầu tư dự án trong thời gian tới.

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

- Phối hợp chặt chẽ với Ngân hàng và các tổ chức tín dụng để cung cấp nguồn vốn đảm bảo cho việc triển khai các dự án và đáp ứng nguồn vốn lưu động của Tổng Công ty.
- Tiếp tục đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ. Triển khai các bước pháp lý cần thiết nhằm xử lý các khoản nợ tồn đọng.
- Hoàn tất hồ sơ trình Ủy ban chứng khoán nhà nước xin phép phát hành 20 triệu cổ phiếu tăng vốn điều lệ.
- Tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc chuyển nhượng cụm dự án của Tổng Công ty tại phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức cho đối tác theo chủ trương của Hội đồng quản trị Tổng Công ty.
- Tiếp nhận và quản lý mặt bằng một số khu đất, hoàn tất các thủ tục pháp lý, tiếp tục thực hiện việc bán các căn hộ, các khu đất và cho thuê khu thương mại dịch vụ còn lại tại các dự án có pháp lý và đủ điều kiện chuyển nhượng.
- Làm việc với các Sở ngành liên quan về việc đóng tiền sử dụng đất tại các dự án đã thực hiện như Saigonres Plaza; Chung cư An Bình. Hoàn thiện các thủ tục pháp lý để tiến hành cấp Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở cho khách hàng tại dự án An Phú Đông Quận 12 nhằm thu hồi số tiền còn lại theo Hợp đồng đã ký.

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

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



## II.4 Các công tác khác:

### 1. Công tác tổ tụng, thi hành án:

#### 1.1. Công tác tổ tụng

Trong năm, Tổng Công ty tiếp tục theo dõi và triển khai quyết liệt công tác tổ tụng để giải quyết dứt điểm các vụ kiện đang xử lý và các vụ kiện mới phát sinh với mục tiêu thu hồi tối đa nguồn vốn, giảm thiểu nợ xấu, nợ khó đòi và ngăn chặn việc phát sinh các rủi ro pháp lý.

Tổng Công ty luôn duy trì liên hệ chặt chẽ với Tòa án các cấp và các cơ quan tư pháp khác để theo dõi và hỗ trợ quá trình giải quyết các vụ kiện, đảm bảo các vụ việc được thụ lý và đưa ra xét xử đúng tiến độ theo yêu cầu đề ra.

Bộ phận pháp chế của Tổng Công ty đã được củng cố và phát triển thông qua việc thành lập Ban Pháp chế Tổng Công ty để xử lý hiệu quả các vấn đề pháp lý phát sinh trong hoạt động kinh doanh. Đồng thời, Tổng Công ty còn hợp tác với các Luật sư, Công ty luật uy tín để tăng cường hỗ trợ pháp lý từ bên ngoài, giúp công tác tổ tụng đạt kết quả tích cực.

Việc triển khai hiệu quả các biện pháp kể trên đã đem lại kết quả tích cực cho công tác tổ tụng trong năm 2024. Các vụ kiện cơ bản đều được xử lý thuận lợi, đúng tiến độ, đáp ứng yêu cầu của Ban Lãnh đạo trong việc bảo vệ quyền lợi của Tổng Công ty. Trong đó nổi bật là các vụ kiện “Tranh chấp hợp đồng mua tài sản đấu giá” với Công ty Thành Trí và Ngân hàng Agribank – Chi nhánh 3 tại TAND Quận 3; Vụ kiện liên quan đến Khu đất 12/10 Trần Nãi, phường Bình An, thành phố Thủ Đức. Bên cạnh đó, Tổng Công ty đã thực hiện tốt công tác hỗ trợ các Công ty thành viên trong các vụ kiện có liên quan như vụ kiện “tranh chấp hợp đồng mua bán” giữa khách hàng và Công ty TNHH Địa ốc Sài Gòn Nam Đô, vụ kiện liên quan tới khu đất tại phường An Thới, TP. Phú Quốc...

#### 1.2. Công tác thi hành án:

Trong năm, Tổng Công ty đã thực hiện xong việc thi hành án tại khu đất 12/10 Trần Nãi, thành phố Thủ Đức. Kể từ tháng 07/2024, Khu đất 12/10 Trần Nãi đã được Tổng Công ty tiếp nhận và quản lý.

Các công tác thi hành án khác bao gồm: Công tác thi hành án đối với ông Lâm Thành Gia; Công ty Thành Tín, Công ty T&C... đã đạt một số kết quả tích cực trong năm 2024, góp phần thu hồi công nợ và củng cố nguồn lực tài chính của Tổng Công ty.

### 2. Công tác nhân sự:

Trong năm, Tổng Công ty tiếp tục tuyển dụng bổ sung các chuyên viên có năng lực và kinh nghiệm đáp ứng được yêu cầu công việc phát sinh trong công tác triển khai thủ



tục pháp lý, thiết kế xây dựng các dự án.

Đồng thời, Tổng Công ty đã đề ra và triển khai các biện pháp nhằm ổn định nhân sự hiện có, đảm bảo gắn bó lâu dài và thúc đẩy tăng năng suất lao động.

### **3. Công tác đào tạo:**

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

Trong năm, Tổng Công ty tổ chức chương trình đào tạo “Kỹ năng vận dụng Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh BĐS năm 2023” giúp cho Cán bộ quản lý và nhân viên cập nhật các kiến thức mới, áp dụng trong việc triển khai các thủ tục liên quan đến dự án.

Ngoài ra, Tổng Công ty luôn có những chính sách hỗ trợ về tài chính và thời gian nhằm khuyến khích cán bộ nhân viên tham gia các khóa học, chương trình học bên ngoài, từ đó nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ để phục vụ cho công việc tại Tổng Công ty. Công tác đào tạo trong năm đã góp phần tích cực giúp Cán bộ nhân viên hoàn thành tốt nhiệm vụ được phân công và hoàn thành tốt các kế hoạch đã được Chủ tịch HĐQT, Ban Tổng Giám đốc đề ra.

### **4. Ứng dụng chuyển đổi số:**

Trong năm, Tổng Công ty tiếp tục triển khai ứng dụng hiệu quả phần mềm 1Office vào công tác quản lý, tổ chức, hiện đã ứng dụng cho các tính năng quản trị nhân sự, quản lý công việc, bảng lương của Tổng Công ty và Đơn vị thành viên. Bên cạnh đó, việc chuyển đổi số giúp quá trình điều hành được nhanh chóng, thông suốt, dễ dàng trong việc báo cáo kết quả triển khai công việc và nhận ý kiến chỉ đạo kịp thời từ lãnh đạo.

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

Năm 2024, dù gặp nhiều khó khăn, Tổng Công ty vẫn đảm bảo đầy đủ các chế độ lương, thưởng và phúc lợi. Ngoài ra, công tác chăm lo đời sống vật chất, tinh thần của người lao động luôn được quan tâm và thực hiện tốt theo những cam kết trong thỏa ước lao động tập thể như:

- Đảm bảo việc làm cho người lao động, trả lương đúng quy định, không để xảy ra tình trạng nợ lương, chậm lương;
- Tổ chức các chuyến tham quan du lịch, học tập trong và ngoài nước để bổ sung thêm kiến thức cho cán bộ nhân viên như: Hành trình du lịch khám phá, trải nghiệm và nghỉ dưỡng tại Vương quốc Campuchia nhân dịp kỷ niệm 40 năm ngày thành lập Tổng Công ty giúp toàn thể CBNV gắn kết và thấu hiểu, góp phần thắt chặt thêm tình đoàn kết, tình đồng nghiệp; Chuyến tham quan công tác ở Trung Quốc của Đoàn Cán bộ quản lý; Hành trình về nguồn kỷ niệm 77 năm ngày thương binh liệt



sĩ; Hội thao Tổng Công ty năm 2024.

- Tổ chức khám sức khỏe định kỳ; Các chương trình Chăm lo cho các cháu thiếu nhi 1/6 và rằm Trung thu; khen thưởng cho con CBNV có thành tích học tập tốt; tổ chức và tặng quà cho chị em nhân ngày 8/3; Lương tháng 13 và phát thưởng cho những tập thể, cá nhân hoàn thành tốt nhiệm vụ; Chi hiếu, hỉ và thăm hỏi ốm đau...

## II. Hoạt động của các Công ty Thành viên:

Hội đồng Quản trị - Ban Tổng Giám đốc luôn quan tâm theo dõi, hỗ trợ cho Hội đồng quản trị, Hội đồng thành viên, Ban Giám đốc các Công ty thành viên – Công ty liên kết trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Công tác kiểm tra giám sát luôn được chú trọng. Trong năm 2024, các Công ty thành viên, liên doanh liên kết ngoài các hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên, hầu hết đã tập trung cho công tác liên quan đến thủ tục chuẩn bị đầu tư, đền bù giải phóng mặt bằng các dự án do các Công ty làm chủ đầu tư để sớm đủ điều kiện triển khai thực hiện dự án, cụ thể như sau:

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

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

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

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

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

- Vốn điều lệ: 2.000.000.000 đồng. Vốn góp của Tổng Công ty chiếm tỷ lệ 49,7%.
- Thực hiện công việc tư vấn - thiết kế và quản lý thi công các dự án của Tổng Công ty, Công ty thành viên và các đối tác. Với đội ngũ Kiến trúc sư, kỹ sư xây dựng dày dặn kinh nghiệm, năng động, có trình độ chuyên môn cao, luôn chú trọng nghiên cứu ứng dụng khoa học kỹ thuật, công nghệ và vật liệu mới trong công tác tư vấn thiết kế xây dựng.

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

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



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

- Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng. Vốn góp của Tổng Công ty chiếm tỷ lệ 70%.
- Thực hiện công tác quản lý, vận hành chung cư, tòa nhà, căn hộ tại dự án Chung cư Saigonres Plaza, Chung cư NOXH An Phú Đông. Ngoài ra, Công ty còn đảm nhận công tác quản lý, khai thác các dự án, các mặt bằng của Tổng Công ty và các Công ty Thành viên.

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

- Vốn điều lệ: 25.000.000.000 đồng. Vốn góp của Tổng Công ty chiếm tỷ lệ 70%.
- Hoạt động trong lĩnh vực thi công xây dựng nhà ở, nhà cao tầng, hạ tầng kỹ thuật... Song song với các sản phẩm xây dựng, Công ty tiếp tục củng cố và mở rộng quy mô với các sản phẩm nội thất gia đình, nội thất văn phòng, cửa gỗ, cửa thép, cửa nhựa lõi thép và các sản phẩm gỗ công nghiệp, nhôm kính... Bên cạnh đó, năm 2024, Công ty còn thực hiện tốt công tác tìm kiếm khách hàng mới tại các tỉnh Tây Ninh và Bà Rịa – Vũng Tàu.

### 7. Công ty CP Tin học SmartWay.

- Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng. Vốn góp của Tổng Công ty chiếm tỷ lệ 93%.
- Với sứ mệnh tạo ra mạng lưới vận chuyển thông minh, linh hoạt và tối ưu chi phí cùng đội ngũ nhân sự giàu kinh nghiệm, năm 2024, Công ty SmartWay tiếp tục hoàn thiện, nâng cấp những sản phẩm công nghệ trong hệ sinh thái Emover. Công tác triển khai bán hàng bước đầu đạt được những kết quả đáng ghi nhận.

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

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

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

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

## III. KẾT QUẢ SXKD HỢP NHẤT CỦA TỔNG CÔNG TY NĂM 2024:

- Giá trị đầu tư: **250** tỷ đồng.
- Doanh thu: **253** tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế hợp nhất của Tổng Công ty: **79** tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Tổng Công ty: **60** tỷ đồng.

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

- Công tác xây dựng và theo dõi việc thực hiện kế hoạch cần phải linh hoạt, bám sát tình hình của thị trường, đề ra các biện pháp thúc đẩy hoàn thành kế hoạch hoặc điều chỉnh kế hoạch sát với thực tế.
- Công tác thu hồi công nợ phải thực hiện quyết liệt hơn nữa, bên cạnh đó lên kế hoạch triển khai các bước pháp lý cần thiết, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của Tổng Công ty.
- Công tác thẩm định hợp tác các dự án cần kỹ lưỡng, trên cơ sở các đối tác có uy tín, dự án có pháp lý rõ ràng, có tiềm năng sinh lời.
- Bám sát hoạt động xử lý của Tòa án các cấp đối với các vụ kiện; Theo dõi chặt chẽ quá trình thi hành án, sớm thu hồi công nợ.
- Đẩy mạnh việc tuyển chọn nguồn nhân sự giỏi, đặc biệt là nhân sự cấp cao để bổ sung lực lượng quản lý cho Tổng Công ty. Khuyến khích toàn thể Cán bộ nhân viên đề xuất các ý tưởng mới mang tính đổi mới sáng tạo nhằm cải tiến công việc, tăng năng suất lao động.

1895  
ÔNG  
NG  
PH  
A O  
I G  
Ớ H



## PHẦN THỨ HAI

### PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

Kinh tế toàn cầu năm 2025 dự kiến vẫn tiềm ẩn nhiều biến động do ảnh hưởng từ căng thẳng địa chính trị và chính sách tiền tệ, chiến tranh thuế quan tại các nước lớn, nhưng có dấu hiệu ổn định hơn so với giai đoạn 2023-2024. Trong khi đó, nền kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tích cực từ năm 2024, với GDP đạt 7,09% (theo số liệu thực tế) và lạm phát kiểm soát ở mức 3,5-4%. Chính phủ đã khẳng định hiệu quả điều hành khi giữ vững ổn định vĩ mô, đặt mục tiêu tăng trưởng GDP 6,5-7% cho năm 2025. Đặc biệt, các chính sách cải cách hành chính sâu rộng như tinh giản biên chế (giảm 20% công chức, viên chức theo Nghị định 178/2024/NĐ-CP), sáp nhập tỉnh và xóa bỏ cấp huyện đang được triển khai quyết liệt, góp phần tinh gọn bộ máy, tối ưu hóa nguồn lực và hỗ trợ quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội dài hạn.

Trong khi đó, thị trường bất động sản Việt Nam trong những năm sắp tới được dự báo sẽ bước vào giai đoạn tăng trưởng rõ nét. Các yếu tố tạo động lực cho sự khởi sắc bao gồm:

- **Chính sách pháp lý thông thoáng:** Các Luật lớn như Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản, và Luật Nhà ở có hiệu lực trong năm 2024 sẽ giúp tháo gỡ vướng mắc pháp lý, thúc đẩy tiến độ nhiều dự án.
- **Cơ sở hạ tầng phát triển:** Các công trình trọng điểm như cao tốc Bắc Nam giai đoạn 2, sân bay Long Thành (gần hoàn thành giai đoạn 1), cùng các dự án giao thông đô thị tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh hỗ trợ mạnh mẽ cho bất động sản đô thị và công nghiệp.
- **FDI tăng trưởng:** Dòng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) đạt 36,6 tỷ USD trong năm 2024 đã tạo cú hích cho bất động sản khu công nghiệp và nhà ở tại các tỉnh vệ tinh.

Tuy nhiên, tất cả các dự báo về những thuận lợi nêu trên trong năm 2025 chỉ là tiền đề cho sự phát triển trong năm 2026 và những năm tiếp theo. Năm 2025 đã và đang là năm tiếp tục khó khăn cho thị trường bất động sản nói chung và Tổng Công ty nói riêng. Trong đó, nổi bật phải kể đến các vấn đề quan trọng như sau:

- Việc sáp nhập địa giới hành chính các tỉnh thành sẽ được triển khai trên phạm vi cả nước. Trong quá trình đó, các cơ quan hành chính nhà nước sẽ cần nhiều thời gian cho công tác sắp xếp, ổn định lại cơ cấu tổ chức và nhân sự để tiếp tục triển khai giải quyết công việc. Việc này sẽ có ảnh hưởng rất lớn đến quá trình tiếp nhận, giải quyết các thủ tục pháp lý đối với các dự án tại các địa phương mà Tổng Công ty đã và đang triển khai.

- Bảng giá đất mới ảnh hưởng lớn đến chi phí đầu tư và giá bán sản phẩm đầu ra



tại các dự án.

- Thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án đang chờ các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng 03 bộ luật mới là Luật Đất đai 2024, Luật Kinh doanh Bất động sản 2023, và Luật Nhà ở 2023 để được tháo gỡ.
- Đặc biệt, việc Hoa Kỳ công bố mức thuế đối ứng đối với hàng hóa nhập khẩu từ các quốc gia đã làm cho cuộc chiến thương mại đã diễn ra từ lâu nay càng trở nên khốc liệt hơn bao giờ hết, ảnh hưởng rất lớn đến nền kinh tế thế giới và dòng vốn đầu tư toàn cầu.

Mặc dù vậy, Tổng Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn vẫn xác định năm 2025 là thời điểm then chốt để Tổng Công ty đón đầu chu kỳ tăng trưởng mới của thị trường bất động sản Việt Nam. Với tầm nhìn dài hạn và sự chuẩn bị kỹ lưỡng, Hội đồng Quản trị cùng Ban Tổng Giám đốc điều hành đặt mục tiêu tận dụng tối đa cơ hội từ xu hướng phục hồi kinh tế và bất động sản. Các chiến lược trọng tâm bao gồm:

- **Đẩy mạnh triển khai dự án:** Tập trung hoàn thiện hồ sơ để triển khai thực hiện các dự án.
- **Mở rộng đầu tư:** Tìm kiếm cơ hội tại các địa phương có tốc độ phát triển nhanh như Thái Nguyên, Phú Quốc, Bà Rịa - Vũng Tàu... thông qua đầu tư trực tiếp, mua bán sáp nhập (M&A), đầu thầu, liên doanh, hoặc hợp tác đầu tư.
- **Tối ưu hóa tài chính và quản trị rủi ro:** Áp dụng các giải pháp tài chính linh hoạt, kiểm soát chặt chẽ rủi ro để đảm bảo phát triển bền vững trong bối cảnh thị trường biến động.

Căn cứ vào quá trình phát triển, năng lực thực tại của Tổng Công ty cũng như căn cứ vào tính khả thi và tiến độ thực hiện dự án, cùng với việc đặt lợi ích của cổ đông lên hàng đầu. Hội đồng Quản trị đã đặt mục tiêu và giao Ban Tổng Giám đốc điều hành phấn đấu đạt kế hoạch đầu tư kinh doanh hết sức tích cực của năm 2025 với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

- Tổng giá trị đầu tư: 1.260 tỷ đồng.
- Doanh thu: 1.025 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 400 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế: 320 tỷ đồng.

Hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 phấn đấu đạt các chỉ tiêu như trên với các nhiệm vụ định hướng chiến lược cụ thể:

## I. Công tác đầu tư, quản lý dự án

Trong năm 2025, Tổng Công ty đặc biệt chú trọng đến công tác đầu tư, quản lý, thực hiện dự án trong đó chú trọng các hoạt động cụ thể như sau:

- **Hoàn thiện pháp lý dự án:** Trong năm 2025, Tổng Công ty tập trung ưu tiên hoàn chỉnh hồ sơ pháp lý cho các dự án đang xin chủ trương đầu tư, đồng thời đẩy nhanh việc điều chỉnh quy mô và chỉ tiêu quy hoạch của các dự án hiện hữu, đảm bảo phù



- hợp với các quy định mới từ Luật Đất đai và chính sách sáp nhập địa giới hành chính.
- **Đền bù và giải phóng mặt bằng:** Tiếp tục phối hợp với các tổ chức, hộ dân để thương lượng, hỗ trợ đền bù và giải phóng mặt bằng các phần diện tích còn lại trong ranh giới các dự án do Tổng Công ty quản lý hoặc dự án chuẩn bị triển khai. Đồng thời, đảm bảo nguồn lực tài chính được bố trí hợp lý để các dự án khởi công đúng tiến độ đã đề ra.
  - **Chuẩn bị đấu thầu:** Cùng cố và hoàn thiện hồ sơ năng lực của Tổng Công ty, thực hiện nghiêm túc việc chuẩn bị hồ sơ dự thầu theo đúng quy định pháp luật, đồng thời tìm kiếm các đối tác phù hợp để liên doanh cùng tham gia đấu thầu các dự án có quy mô lớn. Điều này nhằm đảm bảo Tổng Công ty tham gia hiệu quả vào các cuộc đấu thầu chọn chủ đầu tư tại các địa phương trên cả nước, đặc biệt tại các khu vực tiềm năng như Thái Nguyên, Quảng Ninh, Hòa Bình, Phú Quốc theo kế hoạch đã được phê duyệt.
  - **Triển khai thi công dự án:** Đối với các dự án đã hoàn tất thủ tục pháp lý và sẵn sàng xây dựng hạ tầng, công trình, Tổng Công ty phối hợp chặt chẽ với các đối tác để thực hiện tốt công tác chuẩn bị thi công. Các biện pháp tổ chức, giám sát, phối hợp được chú trọng, cùng với việc đảm bảo an toàn lao động, đúng thiết kế và tiến độ. Công tác chuẩn bị cả trong và ngoài công trường được triển khai đồng bộ để đạt hiệu quả tối ưu.
  - **Quản lý nguồn vốn:** Đảm bảo sử dụng nguồn vốn một cách tập trung, tránh dàn trải, tuân thủ kế hoạch đã đặt ra và mang lại hiệu quả. Nguồn vốn sẽ được ưu tiên đáp ứng nhu cầu triển khai các dự án trọng điểm, đồng thời hỗ trợ chiến lược mở rộng đầu tư trong bối cảnh thị trường bất động sản phục hồi tích cực.

## II. Công tác kinh doanh:

Để đạt chỉ tiêu doanh thu 1.025 tỷ đồng, Tổng Công ty cần tập trung vào các nhiệm vụ trọng tâm sau :

- Đẩy nhanh tiến độ thủ tục pháp lý để đủ điều kiện chuyển nhượng một số bất động sản lẻ không đủ diện tích để lập dự án.
- Làm mới một số sản phẩm bất động sản tồn đọng để đưa vào kinh doanh thu hồi vốn đầu tư.
- Theo sát tiến độ đầu tư các dự án trong giai đoạn thu hồi vốn tại các Công ty thành viên, Công ty dự án để hỗ trợ kịp thời, tạo điều kiện cho việc tổ chức khai thác kinh doanh đúng kế hoạch.
- Hỗ trợ kết nối mối quan hệ khách hàng cho các Công ty thành viên đặc thù như: Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị, Công ty CP Đầu tư BĐS Hùng Vương, Công ty CP Tin học SmartWay để gia tăng doanh thu bán sản phẩm, dịch vụ của đơn vị.
- Phát triển đội ngũ Sale, Marketing chuyên nghiệp hơn tại Công ty TNHH KD – BĐS Sài Gòn để sẵn sàng triển khai công tác kinh doanh nhanh nhất, hiệu quả nhất.



- Mở rộng phạm vi và thị trường kinh doanh tại tất cả các địa phương trong cả nước và nước ngoài.

### III. Công tác tài chính

- Tiếp tục phối hợp với các ngân hàng, tổ chức tín dụng để hoàn thiện phương án phát hành trái phiếu, đảm bảo nguồn vốn ổn định phục vụ hoạt động đầu tư. Đặc biệt, trong năm 2025, Tổng Công ty dự kiến hoàn tất phát hành thành công cổ phiếu, mở rộng cơ cấu vốn chủ sở hữu, nâng cao năng lực tài chính và tạo nguồn lực mới để triển khai các dự án trọng điểm.

### IV. Các công tác khác:

- **Đảm bảo hiệu quả pháp lý và thi hành án:** Tiếp tục thực hiện hiệu quả quá trình tố tụng và thi hành án liên quan đến các vụ kiện đang xét xử hoặc đã có phán quyết, nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Tổng Công ty, đồng thời đẩy nhanh tiến độ thu hồi công nợ và giải quyết tranh chấp để thu hồi công nợ.
- **Nâng tầm thương hiệu và marketing:** Đầu tư mạnh mẽ vào xây dựng hình ảnh và thương hiệu Tổng Công ty thông qua các phương tiện truyền thông như website, báo chí, mạng xã hội, cùng với việc tổ chức các sự kiện lớn và phát hành tập san nội bộ. Năm 2025, Tổng Công ty hướng tới khẳng định vị thế vững chắc trong ngành bất động sản, tận dụng xu hướng phục hồi thị trường để gia tăng độ nhận diện và uy tín.
- **Tăng cường giám sát và hỗ trợ Công ty thành viên:** Đẩy mạnh kiểm tra, đánh giá hoạt động sản xuất kinh doanh của các công ty thành viên, kịp thời đưa ra các giải pháp hỗ trợ hiệu quả. Mục tiêu là củng cố nội lực, thúc đẩy sự phát triển đồng bộ, góp phần nâng cao hiệu quả kinh doanh tổng thể của Tổng Công ty trong bối cảnh thị trường bất động sản bước vào chu kỳ tăng trưởng mới.
- **Hoàn thiện chuyển đổi số:** Triển khai toàn diện Dự án 1Office, đưa chuyển đổi số trở thành nền tảng quản lý cốt lõi của Tổng Công ty. Ứng dụng công nghệ số sẽ được mở rộng vào quản lý đầu tư, sản xuất kinh doanh và giám sát tiến độ các dự án của Tổng Công ty cũng như các Công ty thành viên, nhằm tối ưu hóa hiệu suất và nâng cao năng lực cạnh tranh.
- **Khai thác tài sản hiệu quả:** Tăng cường quản lý và khai thác tối ưu các sản phẩm bất động sản sau đầu tư và các mặt bằng dự án chưa đầu tư.
- **Phát triển nguồn nhân lực:** Tập trung tuyển dụng nhân sự chất lượng cao để bổ sung vào đội ngũ, đáp ứng nhu cầu mở rộng quy mô hoạt động trong năm 2025. Đồng thời, đẩy mạnh đào tạo chuyên sâu cho cán bộ quản lý cấp cao, cấp trung và chuyên viên giỏi, xây dựng đội ngũ nhân lực tinh nhuệ, phù hợp với định hướng phát triển chiến lược và tầm nhìn dài hạn của Tổng Công ty.

### V. Các Công ty Thành viên

Trong năm 2025, các Công ty thành viên đã tiến hành xây dựng kế hoạch, phương án đầu tư, sản xuất kinh doanh để Tổng Công ty chỉ đạo và hỗ trợ trong công tác quản lý, sử dụng nguồn vốn, xây dựng lực lượng, đảm bảo các dự án đúng tiến độ, hoạt động sản xuất kinh doanh có hiệu quả. Phấn đấu đạt được các chỉ tiêu dự kiến như sau:



1. Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô:
  - Doanh thu: 16,8 tỷ đồng.
  - Lợi nhuận trước thuế: 6,4 tỷ đồng.
2. Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn
  - Doanh thu: 110,7 tỷ đồng.
  - Lợi nhuận trước thuế: 16,7 tỷ đồng.
3. Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh và xây dựng nhà Gia Định
  - Doanh thu: 55 tỷ đồng
  - Lợi nhuận trước thuế: 4,7 tỷ đồng
4. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch
  - Dự kiến chi phí đầu tư năm 2025: 77 tỷ đồng.
5. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương
  - Doanh thu: 22,3 tỷ đồng
  - Lợi nhuận trước thuế: 2,4 tỷ đồng
6. Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương
  - Dự kiến chi phí đầu tư năm 2025: 4,8 tỷ đồng.
7. Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị
  - Doanh thu: 13,7 tỷ đồng.
  - Lợi nhuận sau thuế: 1,6 tỷ đồng.
8. Công ty Cổ phần Tin học Smartway.
  - Doanh thu: 3,8 tỷ đồng.
  - Lợi nhuận sau thuế: 600 triệu đồng.
9. Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình
  - Dự kiến chi phí đầu tư năm 2025: 317 tỷ đồng.

Trong năm 2024, đứng trước nhiều khó khăn thách thức nhưng tập thể Ban lãnh đạo và toàn thể Cán bộ nhân viên người lao động Tổng Công ty đã luôn đoàn kết, nỗ lực vượt khó và phấn đấu đạt được kết quả sản xuất kinh doanh như báo cáo đã nêu. Với kết quả đã đạt được trong năm 2024, đây sẽ là tiền đề để Tổng Công ty triển khai thành công hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2025 .

Trên đây là báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn năm 2024 và phương hướng hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025.

Kính trình Đại hội thảo luận và cho ý kiến.

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC**



**Đặng Văn Phúc**



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 4 năm 2025

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT**  
**THẨM ĐỊNH TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH**  
**NĂM 2024 CỦA TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

- Căn cứ Điều lệ Tổ chức & hoạt động Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (“**Tổng Công ty**”) được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban Kiểm soát được quy định Luật doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ Tổng Công ty, Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát;
- Căn cứ báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2024 bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Dịch vụ Tin học Moore AISC (“**Moore AISC**”).

Ban Kiểm soát (“**BKS**”) Tổng Công ty xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 của Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn như sau:

**I. Hoạt động của Ban Kiểm soát:**

- Ban kiểm soát có 3 thành viên (gồm 01 Trưởng ban và 02 thành viên) đã phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên, Trong năm, tổ chức 02 cuộc họp định kỳ và tham dự một số cuộc họp của Hội đồng quản trị Tổng Công ty, Ban Điều hành;
- Ban kiểm soát đã tiến hành kiểm tra giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và điều lệ tổ chức của Tổng Công ty trong quá trình quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Hội đồng quản trị (“**HĐQT**”) và Ban điều hành (“**BĐH**”).
- Trong năm 2024, Ban Kiểm soát đã thực hiện thẩm tra báo cáo tài chính riêng, báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét, kiểm toán, tình hình thực hiện kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, giám sát việc công bố thông tin của Tổng Công ty theo quy định hiện hành. Kiểm tra, giám sát quá trình thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị ..., đồng thời thực hiện các công tác khác theo quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm soát.
- Trong năm 2024, BKS không nhận được kiến nghị hoặc khiếu nại nào của cổ đông về tình hình hoạt động của Tổng Công ty cũng như trong công tác quản lý, điều hành của HĐQT và BĐH Tổng Công ty.



## **II. Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị, Ban Điều hành**

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

- Trong năm qua, nhân sự HĐQT có sự thay đổi, ngày 01/10/2024 ĐHĐCĐ ban hành Nghị quyết số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ miễn nhiệm chức vụ Thành viên Hội đồng Quản trị đối với Ông Kiều Minh Long và bổ nhiệm Bà Nguyễn Thị Kim Quyên làm Thành viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2021-2025. Hội đồng Quản trị đã thực hiện công tác quản trị và điều hành đúng quy định của pháp luật, đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty diễn ra hiệu quả. Các thành viên HĐQT luôn nêu cao tinh thần trách nhiệm, thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Tổng Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT và Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông.

- HĐQT tổ chức họp định kỳ để trao đổi, đánh giá tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, từ đó thống nhất ban hành các Nghị quyết, Quyết định quan trọng liên quan đến hoạt động của Tổng Công ty. Việc ban hành các văn bản này luôn tuân thủ đúng trình tự, thủ tục theo Điều lệ Tổng Công ty, Luật Doanh nghiệp và các quy định pháp luật. Cụ thể:

- Trong kỳ, HĐQT đã ban hành 12 Nghị quyết và 43 Quyết định nhằm chỉ đạo, giải quyết công việc đảm bảo mục tiêu chung là mang lại lợi ích cho cổ đông và định hướng chiến lược phát triển của Tổng Công ty theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông.

- HĐQT phối hợp chặt chẽ với Ban Điều hành để đề ra các định hướng mang tính đột phá, dự báo xu hướng thị trường và xây dựng chính sách hoạt động phù hợp, nâng cao hiệu quả kinh doanh của Tổng Công ty.

### **2. Hoạt động của Ban Điều hành**

- Ban Điều hành luôn tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Tổng Công ty. Các thành viên được phân công nhiệm vụ rõ ràng, tổ chức quản lý và điều hành hoạt động theo đúng định hướng của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị.

- Trong năm qua, Ban Điều hành đã nỗ lực duy trì hiệu quả sản xuất kinh doanh, đồng thời tối ưu hóa việc quản lý và khai thác các nguồn lực về vốn, tài sản và lao động. Tổng Công ty luôn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Nhà nước, đảm bảo quyền lợi cho cổ đông và duy trì chế độ phúc lợi cho người lao động. Việc báo cáo và công bố thông tin được thực hiện minh bạch, đầy đủ, tuân thủ các quy định pháp luật.

- Năm 2024, ngành Bất động sản tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức. Trước tình hình đó, Ban Điều hành đã chủ động đề ra các giải pháp hiệu quả nhằm ổn định và phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh. Đồng thời, Ban Điều hành đặc biệt chú trọng công tác đào tạo, phát triển đội ngũ cán bộ quản lý, nâng cao trình độ chuyên môn và năng lực thực tiễn, đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững của Tổng Công ty trong giai đoạn mới.



### 3. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị và Ban Điều hành

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

- BKS được cung cấp đầy đủ, kịp thời các tài liệu và thông tin liên quan đến công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty theo đúng quy định.
- BKS tham dự đầy đủ các cuộc họp định kỳ của HĐQT và BDH, đồng thời đóng góp ý kiến trong quá trình thảo luận.
- BKS thường xuyên trao đổi với các thành viên HĐQT và BDH về các vấn đề liên quan đến quản trị, điều hành, quản trị rủi ro... nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của Tổng Công ty.
- Các khuyến nghị của BKS gửi tới HĐQT, BDH đều được nghiêm túc xem xét thực hiện và phản hồi kịp thời.

### III. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024:

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

- Doanh thu thuần thực hiện năm 2024: **151.466.345.283 đồng**.
- Lợi nhuận trước thuế năm 2024: **78.569.320.671 đồng**, đạt 41,36% so với kế hoạch năm.

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2024	Năm 2023
1	<b>Khả năng thanh toán</b>			
	<i>Hệ số thanh toán ngắn hạn</i>	lần	1,4	1,85
	<i>Hệ số thanh toán nhanh</i>	“	1	1,99
2	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
	<i>Hệ số nợ so với tổng tài sản</i>	%	56,72	55,16
	<i>Hệ số vốn CSH so với tổng nguồn vốn</i>	%	43,28	44,84
3	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lợi</b>			
	<i>Tỷ suất LN sau thuế so với Doanh thu thuần</i>	%	39,69	104
	<i>Tỷ suất LN sau thuế so với Tổng TS bình quân (ROA)</i>	%	2,8	5,09
	<i>Tỷ suất LN sau thuế so với Vốn CSH bình quân (ROE)</i>	%	6,35	11,5

#### 2. Bảng cân đối kế toán hợp nhất ngày 31/12/2024 (dạng tóm tắt)

(Đvt: 1.000 đồng)

Mã số	Chỉ tiêu	Số cuối năm 2024	Số đầu năm 2024
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>1.462.916.085</b>	<b>1.524.808.804</b>
110	<i>Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	31.619.566	47.599.179
120	<i>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<b>27.138.000</b>	<b>7.152.950</b>
123	<i>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i>	27.138.000	7.152.950
130	<i>Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<b>979.843.537</b>	<b>934.819.798</b>



131	Phải thu khách hàng	164.342.349	141.728.488
136	Phải thu ngắn hạn khác	427.044.472	322.517.703
137	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(11.614.897)	(809.059)
140	Hàng tồn kho	<b>421.200.194</b>	<b>532.577.493</b>
141	Hàng tồn kho	421.271.530	532.648.829
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(71.336)	(71.336)
150	<i>Tài sản ngắn hạn khác</i>	<b>3.114.788</b>	<b>2.659.384</b>
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>789.379.572</b>	<b>523.036.937</b>
210	<i>Các khoản phải thu dài hạn</i>	454.098.658	191.776.666
220	<i>Tài sản cố định</i>	<b>9.765.568</b>	<b>11.678.058</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	<b>7.707.081</b>	<b>9.603.530</b>
222	<i>Nguyên giá</i>	38.410.592	38.664.519
223	Giá trị hao mòn lũy kế	(30.703.511)	(29.060.989)
227	Tài sản cố định vô hình	<b>2.058.487</b>	<b>2.074.528</b>
228	<i>Nguyên giá</i>	2.159.624	2.159.623
229	Giá trị hao mòn lũy kế	(101.137)	(85.095)
230	<i>Bất động sản đầu tư</i>	<b>118.225.810</b>	<b>115.200.648</b>
231	<i>Nguyên giá</i>	139.225.945	133.781.490
232	Giá trị hao mòn lũy kế	(21.000.135)	(18.580.842)
240	<i>Tài sản dở dang dài hạn</i>	<b>126.318.803</b>	<b>113.343.996</b>
241	Chi phí SXKD dở dang dài hạn	112.745.321	104.375.260
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.573.482	8.968.736
250	<i>Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<b>69.088.302</b>	<b>79.032.202</b>
260	<i>Tài sản dài hạn khác</i>	<b>11.882.431</b>	<b>12.005.367</b>
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>2.252.295.657</b>	<b>2.047.845.741</b>
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>1.277.527.503</b>	<b>1.129.569.249</b>
310	<i>Nợ ngắn hạn</i>	<i>1.037.722.547</i>	<i>825.615.723</i>
311	Phải trả cho người bán	7.610.839	5.922.145
312	Người mua trả tiền trước	3.654.254	4.899.584
313	Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	19.458.148	26.901.466
315	Chi phí phải trả	222.102.765	218.671.262
319	Phải trả ngắn hạn khác	403.843.259	299.403.198
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	347.065.642	253.353.488
322	Quỹ khen thưởng phúc lợi	8.326.591	9.417.564
330	<i>Nợ dài hạn</i>	<b>239.804.956</b>	<b>303.953.526</b>
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	129.248.564	173.554.274
337	Phải trả dài hạn khác	32.160.215	32.013.346
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	76.563.870	96.619.720
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>974.768.154</b>	<b>918.276.492</b>
410	<i>Vốn chủ sở hữu</i>	<b>974.591.395</b>	<b>918.099.733</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	600.000.000	600.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	1.940	1.940
415	Cổ phiếu quỹ	(110)	(110)



418	Quỹ đầu tư phát triển	2.101.475	2.101.475
421	Lợi nhuận chưa phân phối	337.155.292	280.884.138
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	35.332.798	35.112.290
430	<i>Nguồn kinh phí và quỹ khác</i>	176.759	176.759
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>2.252.295.657</b>	<b>2.047.845.741</b>

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

- Lao động bình quân năm 2024 trong toàn Tổng Công ty là: 234 người
- Thu nhập bình quân năm 2024 là 18,1 triệu đồng/người/tháng, giảm 18% so với năm 2023.
- Tổng Công ty thực hiện đúng và đầy đủ việc trích nộp BHXH, BHYT và Bảo hiểm thất nghiệp và các chế độ phúc lợi khác cho người lao động theo quy định.

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

Năm 2024, Tổng Công ty và các Công ty thành viên đang triển khai các dự án theo kế hoạch, trong đó có các dự án trọng điểm như sau:

❖ **Dự án Khu nhà ở Văn Lâm** (xã Hàm Mỹ, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận)

- **Diện tích:** 18,92 ha (đã đền bù và quản lý 18 ha).
- **Tiến độ:** Đăng ký thí điểm theo Nghị quyết 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội; tiếp tục đền bù phần diện tích còn lại và thực hiện các bước trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư như công tác thiết kế, quy hoạch...

❖ **Dự án Khu nhà ở đường Lê Sát - Tân Hương** (phường Tân Quý, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh)

- **Diện tích:** 7.900 m<sup>2</sup>.
- **Công ty thực hiện:** Công ty CP Xây dựng - Thương mại & XNK Đức Nhi.
- **Tiến độ:** Hoàn tất đền bù và quản lý toàn bộ khu đất, đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý về đất; điều chỉnh quy hoạch và chuẩn bị một số thủ tục chuẩn bị đầu tư.

❖ **Dự án Khu đô thị Nam Tiến 2** (phường Nam Tiến, TP. Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên)

- **Diện tích:** 35,2 ha.
- **Tiến độ:** Đã có quyết định chấp thuận nhà đầu tư, đang thực hiện báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở, đấu nối hạ tầng, đánh giá tác động môi trường để trình phê duyệt dự án; chuẩn bị các thủ tục liên quan đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.

❖ **Dự án Khu công nghệ thông tin tập trung Yên Bình** (phường Tiên Phong, TP. Phổ Yên và xã Nga My, huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên)

- **Diện tích:** 197,6 ha.
- **Tiến độ:** Nộp hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư; phối hợp với cơ quan ban ngành tỉnh Thái Nguyên trình phê duyệt đề án thành lập khu công nghệ thông tin tập trung theo quy định.



- ❖ **Dự án Khu nhà ở Phú Định Riverside** (Phú Định, phường 16, quận 8, TP. Hồ Chí Minh)
  - **Diện tích:** 2.104 m<sup>2</sup>.
  - **Công ty thực hiện:** Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô.
  - **Tiến độ:** Triển khai thẩm định giá đất để nộp tiền sử dụng đất, gia hạn chủ trương đầu tư, lập quy hoạch, báo cáo nghiên cứu khả thi và xin phép xây dựng.
- ❖ **Dự án Khu nhà ở Sài Gòn - An Phú** (phường Tân Phước Khánh, TP. Tân Uyên, tỉnh Bình Dương)
  - **Diện tích:** 10.662 m<sup>2</sup>.
  - **Công ty thực hiện:** Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn (100% vốn Tổng Công ty)
    - **Tiến độ:** Đã có Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định phê duyệt quy hoạch 1/500, hoàn tất chuyển đổi mục đích sử dụng đất, đang triển khai các thủ tục xác định giá đất để hoàn thành nghĩa vụ tài chính; triển khai công tác thi công phần hạ tầng.
- ❖ **Dự án Khu dân cư Phú Hội** (xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai)
  - **Diện tích:** 8,0 ha (đã đền bù và quản lý 6,75 ha).
  - **Hợp tác đầu tư:** Ree Land góp 51%, Công ty Nhơn Trạch góp 49%.
  - **Tiến độ:** Đang làm thủ tục xin gia hạn tiến độ dự án, triển khai thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật, thiết kế mẫu nhà để trình thẩm định và phê duyệt; tiếp tục công tác đền bù phần diện tích còn lại của dự án.
- ❖ **Dự án Khu đô thị Việt Xanh** (xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình)
  - **Diện tích:** 49 ha (đã đền bù 28 ha, tiếp tục bồi thường phần còn lại).
  - **Công ty thực hiện:** Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình.
  - **Tiến độ:** Hoàn tất gia hạn chủ trương đầu tư, lập báo cáo nghiên cứu khả thi, đánh giá tác động môi trường, PCCC, đấu nối giao thông và thẩm tra thiết kế làm cơ sở cho triển khai công việc tiếp theo của dự án.
- ❖ **Dự án Khu phức hợp Nhà ở, Thương mại Dịch vụ Cửa Cạn** (xã Cửa Cạn, TP. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang)
  - **Diện tích:** 30,8 ha.
  - **Công ty thực hiện:** Công ty Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương (Tổng Công ty góp 43,4%).
  - **Tiến độ:** Đã đền bù và quản lý 100% diện tích đất, đang thực hiện các thủ tục xác lập dự án theo quy định; phối hợp cơ quan liên quan địa phương tổ chức tập quy hoạch phân khu tại khu vực tại dự án.

Ngoài ra Ban điều hành làm việc với tổ chức, cá nhân tìm kiếm cơ hội đầu tư mới tại Tây Ninh, Thái Nguyên, Quảng Ninh và các tỉnh thành khác. Ưu tiên các khu vực có tốc độ đô thị hóa cao, quỹ đất sạch, chính sách hỗ trợ doanh nghiệp tốt để thực hiện đầu tư.



## 5. Tình hình thực hiện nghị quyết của ĐHCĐ và HĐQT

- Thù lao cho Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát trong năm 2024 là 1.018.000.000 đồng, tương đương 1,7% lợi nhuận sau thuế năm 2024. Mức thù lao này cao hơn 0,2% so với mức đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 thông qua (không vượt quá 1,5% lợi nhuận sau thuế).
- Về công tác chào bán cổ phiếu theo phương án phát hành đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 thông qua: Tổng Công ty đã ký hợp đồng với đơn vị tư vấn thực hiện. Đến thời điểm này, Tổng Công ty đã nhận được công văn số 318/UBCK-QLCB ký ngày 19/3/2025 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Tổng Công ty đang phối hợp với đơn vị tư vấn thực hiện các thủ tục liên quan để hoàn tất phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo các quy định.
- Tổng Công ty đã thực hiện công bố thông tin đầy đủ, minh bạch theo đúng quy định đối với công ty niêm yết.

## IV. Nhận xét – Kiến nghị

Ban Kiểm soát thống nhất số liệu kết quả kinh doanh năm tài chính 2024 theo báo cáo hợp nhất của Tổng Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Dịch vụ Tin học Moore AISC (“Moore AISC”).


Dự báo trong năm 2025, thị trường bất động sản có dấu hiệu phục hồi nhưng vẫn tồn tại nhiều khó khăn, đặc biệt là các vướng mắc pháp lý do những thay đổi trong chính sách pháp luật liên quan. Ban Kiểm soát đề nghị Ban Điều hành:

- Ưu tiên các dự án trọng điểm có khả năng triển khai nhanh, đảm bảo dòng tiền ổn định và hạn chế rủi ro thiếu vốn do đầu tư kéo dài.
- Đánh giá tác động của chính sách pháp luật mới, chủ động xây dựng phương án phù hợp nhằm giảm thiểu rủi ro pháp lý trong quá trình thực hiện dự án.
- Trong năm 2024, công tác thu hồi công nợ đã được triển khai quyết liệt nhưng chưa đạt kết quả như kỳ vọng. Tuy nhiên, đầu năm 2025 tình hình đã có sự cải thiện đáng kể. Đề nghị Ban điều hành tiếp tục theo dõi, đôn đốc công tác thu hồi công nợ, đặc biệt các khoản nợ đã có quyết định của Tòa án, do cơ quan thi hành án đang giải quyết; công tác thu hồi cần được phân loại theo tính chất và thời gian để có các biện pháp pháp lý phù hợp, qua đó giảm thiểu nợ xấu và rủi ro tài chính hiệu quả.
- Đẩy mạnh việc ứng dụng khoa học công nghệ và chuyển đổi số vào công tác quản trị nhằm tối ưu hóa quy trình và nâng cao hiệu quả công việc.
- Tăng cường tuyển dụng nhân sự, đảm bảo đội ngũ cán bộ có đủ trình độ và chuyên môn đáp ứng nhu cầu mở rộng và phát triển của Tổng Công ty.
- Tiếp tục hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, tăng cường công tác kiểm tra kiểm soát nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của các đơn vị.

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

Kính trình Đại hội.

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**



**Thái Quốc Dương**





# CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2024

- Thời gian:** 08 giờ 30 thứ Sáu ngày 25 tháng 4 năm 2025
- Địa điểm:** TRUNG TÂM HỘI NGHỊ GOLD PALACE  
Số 329 Nơ Trang Long, phường 13, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
- Nội dung chương trình:**

STT	Công việc	Thời gian
<b>I</b>	<b>Khai mạc</b>	
1	Tuyên bố lý do, khai mạc và giới thiệu thành phần tham dự	08h30 – 08h45
2	Công bố kết quả kiểm tra tư cách cổ đông	
3	Giới thiệu và thông qua Chủ tọa đoàn, Tổ Thư ký và Tổ kiểm phiếu biểu quyết	
<b>II</b>	<b>Nội dung</b>	
1	Thông qua nội dung Chương trình Đại hội	08h45 – 08h50
2	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025	08h50 – 09h10
3	Báo cáo thẩm định tình hình hoạt động SXKD năm 2024 của Ban Kiểm soát	09h10 – 09h25
4	Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2024	09h25 – 09h35
5	Tờ trình thù lao của HĐQT, BKS; mức trích thưởng cho Ban điều hành và cán bộ quản lý năm 2024 và đề xuất cho năm 2025	09h35 – 09h40
6	Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2024	09h40 – 09h45
7	Tờ trình sửa đổi chi tiết một số ngành, nghề kinh doanh của Tổng Công ty	09h45 – 09h50
8	Nghỉ giải lao	09h50 – 10h10
9	Cổ đông thảo luận và biểu quyết thông qua các nội dung trên	10h10 – 10h40
10	Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội	10h40 – 11h10
<b>III</b>	<b>Bế mạc Đại hội</b>	

TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 04 năm 2025

## BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024

### I. CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024

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

Danh sách Thành viên Hội đồng Quản trị năm 2024 của nhiệm kỳ 2021-2025 như sau:

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

Ngày 01/10/2024, Đại Hội đồng cổ đông ban hành Nghị quyết số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ quyết định miễn nhiệm chức vụ Thành viên Hội đồng Quản trị đối với Ông Kiều Minh Long và bổ nhiệm Bà Nguyễn Thị Kim Quyên làm Thành viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2021-2025. Theo đó, danh sách Thành viên Hội đồng Quản trị năm 2024 của nhiệm kỳ 2021-2025 như sau:

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



## 2. Các cuộc họp Hội đồng Quản trị:

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự họp
1	Ông Phạm Thu	10/11	91%	Đi công tác
2	Ông Huỳnh Thanh Hải	11/11	100%	
3	Ông Đặng Văn Phúc	11/11	100%	
4	Bà Trần Thị Ga	11/11	100%	
5	Ông Phạm Đình Thành	11/11	100%	
6	Ông Phạm Tuấn	11/11	100%	
7	Ông Nguyễn Văn Khoa	11/11	100%	
8	Ông Kiều Minh Long	1/11	9,1%	Đi chữa bệnh. Miễn nhiệm từ ngày 01/10/2024
9	Bà Nguyễn Thị Kim Quyên	3/11	27%	Bỏ nhiệm từ ngày 01/10/2024

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

Công tác giám sát của Hội đồng Quản trị với Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý được thực hiện thường xuyên trong năm 2024 thông qua các hoạt động sau:

- Chủ tịch Hội đồng Quản trị đã phân công cho các thành viên thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, giám sát các hoạt động của Tổng Công ty theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ.
- Chỉ đạo, giám sát công tác tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2023;
- Chỉ đạo, giám sát kế hoạch kinh doanh và nội dung các Tờ trình trình ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2023 và Tờ trình lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua nghị quyết ĐHĐCĐ;
- Giám sát việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT theo đúng quy trình và tiến độ đề ra.
- Giám sát quy trình thực hiện công bố thông tin theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM.
- Giám sát tình hình hoạt động của Tổng Công ty tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Tổng Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.

## 4. Hoạt động của Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập và kết quả công tác quản trị và giám sát:

- HĐQT nhiệm kỳ 2021-2025 gồm 8 thành viên. Trong đó có 2 thành viên độc lập và 3 thành viên không điều hành. Trong năm 2024 đã miễn nhiệm 01 thành viên độc lập và bầu bổ sung 01 thành viên độc lập. Đa số các thành viên HĐQT đều tham gia đầy đủ các buổi họp, tích cực đóng góp ý kiến, biểu quyết độc lập trong công tác hoạch định chiến lược kinh doanh và phát triển của Tổng Công ty.
- HĐQT đã thực hiện đúng vai trò, trách nhiệm trong việc chỉ đạo, hỗ trợ, giám sát Ban Tổng Giám đốc thực hiện các nội dung đã được ĐHĐCĐ và HĐQT thông



- qua, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật, bảo đảm hài hòa lợi ích của Tổng Công ty và các cổ đông.
- Thường xuyên tổ chức họp đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh để có biện pháp chỉ đạo kịp thời. Các quyết định của HĐQT tại các cuộc họp HĐQT đều được thông qua với tỷ lệ biểu quyết tuyệt đối 100%.
  - Các thành viên HĐQT độc lập thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định, có tinh thần trách nhiệm cao trong công tác quản trị, giám sát hoạt động của thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo các chuẩn mực về quản trị Công ty theo quy định của pháp luật.
  - Tổng Công ty đã tuân thủ quy định có liên quan về thẩm quyền phê duyệt, theo dõi và thuyết minh giao dịch giữa người nội bộ Tổng Công ty, người có liên quan của người nội bộ với Tổng công ty.
  - Đánh giá chung: Trong năm 2024, mặc dù chịu ảnh hưởng rất lớn từ những khó khăn chung của nền kinh tế, đặc biệt trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, nhưng với tinh thần trách nhiệm cao cùng với sự chỉ đạo đúng đắn và kịp thời từ Chủ tịch HĐQT, HĐQT đã đưa ra các giải pháp quyết liệt trong công tác giám sát, chỉ đạo Ban Điều hành thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ, Nghị quyết HĐQT để đảm bảo lợi ích tốt nhất của cổ đông cũng như lợi ích của Tổng Công ty.

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

STT	Số Nghị quyết / Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2024/NQ-HĐQT	12/3/2024	Nghị quyết HĐQT về ngày đăng ký cuối cùng để tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2023 là ngày 01/4/2024.	100%
2	02/2024/NQ-HĐQT	05/4/2024	Nghị quyết HĐQT về việc Thông qua kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ, các báo cáo, tờ trình sẽ trình bày tại ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2023.	
3	03/2024/NQ-HĐQT	07/6/2024	Nghị quyết HĐQT về việc thông qua việc giải thể Công ty TNHH Đầu tư Ngọc Tước.	
4	04/2024/NQ-HĐQT	28/6/2024	- Thông qua kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 06 tháng đầu năm 2024. - Thông qua ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT ký các hợp đồng, giao dịch giữa Tổng Công ty với người có liên quan trong thời gian còn lại của nhiệm kỳ HĐQT 2021-2025.	





5	05/2024/NQ-HĐQT	19/8/2024	Nghị quyết HĐQT về ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách cổ đông thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản là ngày 29/8/2024.	
6	06/2024/NQ-HĐQT	05/9/2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua các vấn đề lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.</li> <li>- Thông qua Quy chế đề cử, ứng cử bầu bổ sung thành viên độc lập Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2021-2025.</li> <li>- Thông qua kết quả hoạt động SXKD 06 tháng đầu năm 2024.</li> </ul>	100%
7	07/2024/NQ-HĐQT	18/9/2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua nội dung các tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.</li> <li>- Thông qua nội dung Phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.</li> </ul>	
8	08/2024/NQ-HĐQT	30/9/2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thành lập Ban Kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.</li> <li>- Phê duyệt quyền và nghĩa vụ của Ban Kiểm phiếu.</li> </ul>	100%
9	09/2024/NQ-HĐQT	16/10/2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua việc triển khai thực hiện chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo phương án.</li> <li>- Thông qua chi tiết phương án sử dụng vốn.</li> <li>- Thông qua cam kết Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn không vi phạm quy định về sở hữu chéo của Luật Doanh nghiệp.</li> <li>- Thông qua phương án xử lý số cổ phiếu không phân phối hết.</li> <li>- Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài.</li> <li>- Thông qua việc đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán và đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam đối với toàn bộ số lượng cổ phiếu được chào bán thêm.</li> <li>- Thông qua hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu riêng lẻ.</li> <li>- Giao Chủ tịch Hội đồng Quản trị quyết định chi tiết các hạng mục đầu</li> </ul>	100%



			tư để giải ngân số vốn thu được từ đợt chào bán, triển khai các công việc, ký kết các tài liệu pháp lý có liên quan, thực hiện các thủ tục để hoàn thành đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ.	
10	10/2024/NQ-HĐQT	10/12/2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh Quý 3 năm 2024.</li> <li>- Giao Ban Tổng Giám đốc điều hành phân đấu đạt kết quả hoạt động SXKD năm 2024.</li> <li>- Thông qua dự thảo kế hoạch hoạt động SXKD năm 2025.</li> <li>- Thông qua ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách cổ đông thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản ngày 23/12/2024.</li> <li>- Thông qua việc chấm dứt hoạt động Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - Sàn Giao dịch bất động sản.</li> </ul>	100%
11	11/2024/NQ-HĐQT	18/12/2024	Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng vốn góp với giá 170.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm bảy mươi tỷ đồng) chiếm tỷ lệ 100% tổng vốn điều lệ tại Công ty TNHH Du lịch Song Phúc.	100%
12	12/2024/NQ-HĐQT	26/12/2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua nội dung các tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.</li> <li>- Thông qua nội dung Phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.</li> </ul>	100%



Bên cạnh đó, HĐQT còn ban hành các quyết định để chỉ đạo và giải quyết yêu cầu của hoạt động sản xuất kinh doanh.

## II. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

### 1. Thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2024:

Năm 2024 tình hình kinh tế chính trị thế giới và trong nước tiếp tục có nhiều biến động phức tạp, khó lường. Trong năm 2024, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật kinh doanh bất động sản có hiệu lực thực hiện nhưng các văn bản pháp quy dưới luật chưa được ban hành đầy đủ để hướng dẫn thực hiện đồng bộ, các quy định bất cập chồng chéo vẫn chưa được giải quyết triệt để, do đó đã ảnh hưởng đến thị trường bất động sản nói chung và hoạt động đầu tư và sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty nói riêng.

Bám sát tình hình thực tế và xác định đúng các khó khăn của thị trường bất động sản, HĐQT đã chủ động và quyết liệt chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc kịp thời điều chỉnh



kế hoạch để Tổng Công ty từng bước vững vàng vượt qua giai đoạn khó khăn. Năm 2024 được xem là năm đánh dấu bước tiến quan trọng trong việc mở rộng địa bàn hoạt động của Tổng công ty qua việc được lựa chọn là chủ đầu tư dự án tại các tỉnh phía Bắc như Thái Nguyên, Hòa Bình, Quảng Ninh...

Bên cạnh đó, HĐQT tiếp tục chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc thực hiện tốt các công tác chuẩn bị đầu tư tại các dự án hiện hữu, tiếp tục tìm kiếm các cơ hội đầu tư thông qua các hình thức đầu tư trực tiếp, M&A, liên doanh, liên kết, tiếp tục thương lượng đền bù xác lập quy đất để tạo tiền đề cho các năm tiếp theo.

Trong năm 2024, hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty đạt kết quả như sau:

- Giá trị đầu tư: 250 tỷ đồng.
  - Doanh thu: 253 tỷ đồng.
  - Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Tổng Công ty: 60 tỷ đồng.
2. **Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024:** Hội đồng Quản trị đã lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC (AISC) thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của Tổng Công ty.
3. **Thực hiện chi trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát:** Trong năm 2024, Tổng Công ty đã chi trả thù lao cho Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát với tổng số tiền là 1.018.000.000 đồng, tương đương 1,7% lợi nhuận sau thuế năm 2024.

Trên đây là báo cáo của HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn năm 2024. Kính trình Đại hội thảo luận và cho ý kiến.

**Nơi nhận:**

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**



**Phạm Thu**





Số: 05/TTr-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 04 năm 2025

## TỜ TRÌNH

V/v: Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát  
và mức trích thưởng Ban điều hành và cán bộ quản lý  
năm 2024 và đề xuất cho năm 2025

### **Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn**

Hội đồng Quản trị xin báo cáo về thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, mức trích thưởng cho Ban điều hành, cán bộ quản lý năm 2024 và đề xuất mức chi trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và thưởng cho Ban điều hành, cán bộ quản lý năm 2025 như sau:

#### **1. Thù lao HĐQT, BKS và thưởng cho Ban điều hành, cán bộ quản lý năm 2024:**

- Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát trong năm 2024 là 1.018.000.000 đồng tương đương 1,7% lợi nhuận sau thuế năm 2024.  
Mức thù lao chi trả như trên cao hơn 0,2% với mức thù lao được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 phê chuẩn.
- Năm 2024, không trích thưởng cho Ban điều hành và cán bộ quản lý các phòng ban đơn vị trực thuộc.

#### **2. Đề xuất cho năm 2025:**

- Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát năm 2025 không vượt quá 2,5 tỷ đồng.
- Mức trích thưởng cho Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Cán bộ nhân viên như sau:
  - + Hoàn thành kế hoạch lợi nhuận năm 2025, mức thưởng 10% lợi nhuận sau thuế. Cụ thể:
    - Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm Soát 2%;
    - Ban Tổng Giám đốc 3%;
    - Cán bộ nhân viên 5%.
  - + Vượt kế hoạch lợi nhuận sau thuế năm 2025, ngoài mức trích thưởng nêu trên sẽ thưởng thêm 20%/phần lợi nhuận vượt kế hoạch.

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

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Hội đồng Quản trị;
- Ban Kiểm soát;
- Ban Tổng Giám đốc;
- Lưu: P.TCNV.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH  
  
Phạm Thu





## TỜ TRÌNH

V/v: **Phương án phân phối lợi nhuận năm tài chính 2024**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn**

- Căn cứ Điều lệ của Tổng Công ty về việc phân phối lợi nhuận;
- Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC (AISC) kiểm toán và xác nhận;

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông phương án phân phối lợi nhuận năm tài chính 2024 như sau:

Đơn vị tính: VND

DIỄN GIẢI	SỐ TIỀN
- Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2024:	60.112.724.989
Trong đó:	
• Tổng Công ty:	59.228.073.669
• Cổ đông không kiểm soát:	884.651.320
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi:	2.000.000.000
- Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế sau khi trích quỹ:	335.155.292.208
- Chia cổ tức bằng tiền:	60.000.000.000
- Lợi nhuận chưa phân phối còn lại:	275.155.292.208

Thời gian dự kiến thực hiện chi trả cổ tức: Quý 3 năm 2025

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

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

**Nơi nhận:**

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Phạm Thu**





## TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua sửa đổi chi tiết một số ngành, nghề kinh doanh của Tổng Công ty

### **Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội khóa 14 nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn;

Căn cứ các ngành nghề đăng ký kinh doanh của Tổng Công ty, có một số ngành nghề ảnh hưởng đến tỷ lệ sở hữu nước ngoài. Để nâng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tổng Công ty. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua việc sửa đổi chi tiết một số ngành, nghề kinh doanh của Tổng Công ty như sau:

#### 1. Sửa đổi chi tiết ngành, nghề kinh doanh sau:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được sửa đổi chi tiết	Mã ngành	Ngành, nghề kinh doanh chính
1.	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất <i>Chi tiết: Dịch vụ tư vấn về bất động sản (trừ tư vấn pháp lý)</i> <i>Môi giới bất động sản.</i> <i>Sàn giao dịch bất động sản.</i> <i>Định giá bất động sản.</i> <i>Quảng cáo bất động sản.</i> <i>Quản lý bất động sản kinh doanh.</i> <i>(trừ dịch vụ đấu giá tài sản)</i>	6820	
2.	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề. <i>(Ngoại trừ Dịch vụ giải trí, bao gồm nhà hát, nhạc sống và xiếc; Kinh doanh trò chơi điện tử)</i>	9321	
3.	Xây dựng công trình thủy <i>(Ngoại trừ xây dựng và vận hành Thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội)</i>	4291	



4.	Khai thác gỗ <i>(Ngoại trừ dịch vụ điều tra, đánh giá và khai thác rừng tự nhiên (bao gồm khai thác gỗ và săn bắn, đánh bắt động vật hoang dã quý hiếm, quản lý quỹ gen cây trồng, vật nuôi và vi sinh vật sử dụng trong nông nghiệp))</i>	0220	
5.	Khai thác lâm sản khác trừ gỗ <i>(Ngoại trừ dịch vụ điều tra, đánh giá và khai thác rừng tự nhiên (bao gồm khai thác gỗ và săn bắn, đánh bắt động vật hoang dã quý hiếm, quản lý quỹ gen cây trồng, vật nuôi và vi sinh vật sử dụng trong nông nghiệp))</i>	0231	
6.	Thu nhập lâm sản khác trừ gỗ <i>(Ngoại trừ dịch vụ điều tra, đánh giá và khai thác rừng tự nhiên (bao gồm khai thác gỗ và săn bắn, đánh bắt động vật hoang dã quý hiếm, quản lý quỹ gen cây trồng, vật nuôi và vi sinh vật sử dụng trong nông nghiệp))</i>	0232	
7.	Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp <i>(Ngoại trừ: Cung ứng dịch vụ lâm nghiệp tại rừng đặc dụng)</i>	0240	

**2. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 3 trong Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Tổng Công ty phản ánh việc sửa đổi chi tiết ngành, nghề kinh doanh tại Mục 1 nêu trên.**

**3. Thực hiện:**

Đại hội đồng cổ đông thông qua ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT - Người đại diện theo pháp luật triển khai các công việc liên quan đến sửa đổi, bổ sung chi tiết ngành, nghề kinh doanh của Tổng Công ty.

Trong phạm vi ngành, nghề kinh doanh đã đăng ký, Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty có toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung chi tiết ngành, nghề theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và/hoặc theo yêu cầu của pháp luật mà không cần thông qua Đại hội đồng cổ đông.

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

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Hội đồng quản trị;
- Ban kiểm soát;
- Ban Tổng Giám đốc;
- Lưu P.TCNV.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**



**Phạm Thu**





# THẺ LỆ BIỂU QUYẾT

TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2024

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

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

## I. Hình thức biểu quyết:

1. Cổ đông và đại diện cổ đông thực hiện quyền biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024 (Đại hội) của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn bằng hình thức sử dụng “**Phiếu biểu quyết**”.
2. Phiếu biểu quyết là phiếu in sẵn, có đóng dấu Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn, được phát cho Cổ đông khi tham dự Đại hội. Trong Phiếu có các thông tin về mã số cổ đông, số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.
3. Đại hội biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Với mỗi vấn đề cần biểu quyết tại Đại hội, Đoàn Chủ tịch sẽ đề nghị thực hiện biểu quyết theo trình tự sau:
  - Biểu quyết tán thành.
  - Biểu quyết không tán thành.
  - Không có ý kiến hoặc có ý kiến khác.

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

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

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

## II. Nguyên tắc thông qua:

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









# PROGRAM OF THE ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS FOR THE FINANCIAL YEAR 2024

- 1. Time:** 08:30 am on Friday, April 25<sup>th</sup>, 2025
- 2. Place:** GOLD PALACE CONVENTION CENTER  
No 329 No Trang Long street, ward 13, Binh Thanh district, HCM City.
- 3. Program contents:**

No.	Work	Time
<b>I</b>	<b>Opening</b>	
1	Declare the reason, opening and introducing participants	08:30 am - 08:45 am
2	Announce the results of checking the status of shareholders	
3	Introduce and approve the Presidium, Secretariat and Vote Counting Team	
<b>II</b>	<b>Contents</b>	
1	Approve the contents of the General Meeting of Shareholders	08:45 am – 08:50 am
2	Report on the results of production and business activities in 2024 and direction of production and business activities in 2025	08:50 am – 09:10 am
3	Report on the assessment of the production and business activities in 2024 of the Board of Supervisors	09:10 am – 09:25 am
4	Report on the activities of the Board of Directors in 2024	09:25 am – 09:35 am
5	Proposal on remuneration for the Board of Directors and the Supervisory Board; bonus allocation for the Board of General Directors and Management in 2024 and recommendations for 2025.	09:35 am – 09:40 am
6	Proposal on the 2024 profit distribution plan	09:40 am – 09:45 am
7	Proposal on the detailed amendments to certain business sectors of the Company	09:45 am – 09:50 am
8	Intermission	09:50 am – 10:10 am
9	Shareholders discuss and vote to approve the above matters	10:10 am – 10:40 am
10	Approval of the Minutes and the Resolutions of the General Meeting	10:40 am – 11:10 am
<b>III</b>	<b>Closing</b>	



## REPORT ON THE ACTIVITIES OF THE BOARD OF DIRECTORS IN 2024

### I. ACTIVITIES OF THE BOARD OF DIRECTORS IN 2024

#### 1. Information about the members of the Board of Directors (BOD):

The list of the BOD members in 2024 for the 2021-2025 term is as follows:

No.	Full name	Position
1	Mr. Phạm Thu	Chairman of the BOD
2	Mr. Huỳnh Thanh Hải	Deputy Chairman of the BOD (Non-executive member)
3	Mr. Đặng Văn Phúc	Member of the BOD – Permanent Deputy General Director
4	Ms. Trần Thị Ga	Member of the BOD – Deputy General Director
5	Mr. Phạm Đình Thành	Member of the BOD – Deputy General Director
6	Mr. Phạm Tuấn	Member of the BOD – Deputy General Director
7	Mr. Nguyễn Văn Khoa	Member of the BOD (Non-executive, Independent member)
8	Mr. Kiều Minh Long	Member of the BOD (Non-executive, Independent member)

On October 1<sup>st</sup>, 2024, the General Meeting of Shareholders (GMS) issued Resolution No. 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ on the decision to dismiss Mr. Kieu Minh Long from the position of Member of the BOD and appoint Ms. Nguyen Thi Kim Quyen as Member of the BOD for the 2021-2025 term. Accordingly, the list of the BOD members in 2024 for the 2021-2025 term is as follows:

No.	Full name	Position
1	Mr. Phạm Thu	Chairman of the BOD
2	Mr. Huỳnh Thanh Hải	Deputy Chairman of the BOD (Non-executive member)
3	Mr. Đặng Văn Phúc	Member of the BOD – Permanent Deputy General Director



4	Ms. Trần Thị Ga	Member of the BOD – Deputy General Director
5	Mr. Phạm Đình Thành	Member of the BOD – Deputy General Director
6	Mr. Phạm Tuấn	Member of the BOD – Deputy General Director
7	Mr. Nguyễn Văn Khoa	Member of the BOD (Non-executive, Independent member)
8	Ms. Nguyễn Thị Kim Quyên	Member of the BOD (Non-executive, Independent member)

## 2. Các cuộc họp Hội đồng Quản trị:

No.	Full name	Number of meetings attended	Ratio	Reason for absence
		10/11	91%	Business trip
1	Mr. Phạm Thu	11/11	100%	
2	Mr. Huỳnh Thanh Hải	11/11	100%	
3	Mr. Đặng Văn Phúc	11/11	100%	
4	Ms. Trần Thị Ga	11/11	100%	
5	Mr. Phạm Đình Thành	11/11	100%	
6	Mr. Phạm Tuấn	11/11	100%	
7	Mr. Nguyễn Văn Khoa	1/11	9,1%	Go for treatment. Has been dismissed since October 1 <sup>st</sup> , 2024.
8	Ms. Nguyễn Thị Kim Quyên	3/11	27%	Has been appointed since October 1 <sup>st</sup> , 2024.

## 3. Supervision by the Board of Directors toward the Board of General Directors:

Supervision by the BOD toward the Board of General Directors and Management will be carried out regularly in 2024 through the following activities:

- The Chairman of the BOD has assigned members to perform the task of inspecting and supervising the activities of the Company in accordance with the provisions of law and the Charter.
- Direct and supervise the organization of the Annual GMS fiscal year 2023;
- Direct and supervise the business plan and the content of the Reports submitted to the Annual GMS for the fiscal year 2023 and Proposal to collect the shareholder's written opinion to approve the resolution of the GMS;
- Supervising the implementation of Resolutions of the GMS and the BOD according to the set process and schedule.



- Supervise the information disclosure process according to the regulations of the State Securities Commission and the Hochiminh Stock Exchange.
  - Monitor the Company's operations in compliance with the provisions of the Enterprise Law, the Charter of the Company and current legal provisions.
- 4. Activities of Independent members of the Board of Directors and results of governance and supervision:**
- The BOD for the 2021-2025 term consists of 8 members, including 2 independent members and 3 non-executive members. In 2024, 01 independent member was dismissed and 01 new independent member was elected. The majority of the BOD members fully participated in all meetings, actively contributed opinions, and voted independently in the work of planning the business and development strategies of the Company.
  - The BOD has properly performed its role and responsibility in directing, supporting and supervising the Board of General Directors in implementing the contents approved by the GMS and the BOD, ensuring compliance with legal regulations and harmonizing the interests of the Company and shareholders.
  - Regularly hold meetings to evaluate the implementation of production and business plans to have timely guidance measures. The decisions of the BOD at BOD meetings are all passed with an absolute voting rate of 100%. Independent members of the BOD properly perform their functions, duties and powers as prescribed, have a high sense of responsibility in governance and supervision of the activities of members of the BOD and the Board of General Directors, and ensure corporate governance standards in accordance with the provisions of law.
  - The Company has complied with relevant regulations on the authority to approve, monitor and explain transactions between insiders of the Company, related persons of insiders and the Company.
  - General assessment: In 2024, despite being greatly affected by the general difficulties of the economy, especially in the real estate business sector, with a high sense of responsibility and the correct and timely direction from the Chairman of the BOD, the BOD has proposed drastic solutions in supervising and directing the Executive Board to implement the resolutions of the GMS and the BOD to ensure the best interests of shareholders as well as the interests of the Company.

**Resolutions of the Board of Directors:**

No.	Resolution/ Descion No.	Date	Content	Approval rate
1	01/2024/NQ- HĐQT	March 12 <sup>th</sup> , 2024	Resolution of the BOD on the last registration date to organize the annual GMS for the fiscal year 2023 is April 1 <sup>st</sup> , 2024.	100%





2	02/2024/NQ-HDQT	April 5 <sup>th</sup> , 2024	Resolution of the BOD on Approval of the plan to organize the GMS, reports and proposals to be presented at the Annual GMS fiscal year 2023.	100%
3	03/2024/NQ-HDQT	June 7 <sup>th</sup> , 2024	Resolution of the BOD on approving the dissolution of Ngoc Tuoc Investment Company Limited.	
4	04/2024/NQ-HDQT	June 28 <sup>th</sup> , 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Approving of business performance results for the first 6 months of 2024.</li> <li>- Approving the authorization for the Chairman of the BOD to sign contracts and transactions between the Company and related persons during the remaining term of the BOD 2021-2025.</li> </ul>	
5	05/2024/NQ-HDQT	August 19 <sup>th</sup> , 2024	The resolution of the BOD on the final registration date to finalize the list of shareholders to collect shareholders' written opinions is August 29 <sup>th</sup> , 2024.	100%
6	06/2024/NQ-HDQT	September 5 <sup>th</sup> , 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Approving of issues for shareholders' written opinions.</li> <li>- Approving the Regulations on nomination and candidacy to elect additional independent members of the BOD for the term 2021-2025.</li> <li>- Approving of business performance results for the first 6 months of 2024.</li> </ul>	
7	07/2024/NQ-HDQT	September 18 <sup>th</sup> , 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Approving the content of documents used to collect shareholders' written opinions.</li> <li>- Approving the content of the shareholder's written opinion form.</li> </ul>	
8	08/2024/NQ-HDQT	September 30 <sup>th</sup> , 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Establishing the Vote Counting Committee to collect the shareholder's written opinion form.</li> <li>- Approving the rights and obligations of the Vote Counting Committee.</li> </ul>	100%



9	09/2024/NQ-HĐQT	October 16 <sup>th</sup> , 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Approving the implementation of private stock offerings according to the plan.</li> <li>- Approving of details of capital usage plan.</li> <li>- Approving the commitment that Saigon Real Estate Group Joint Stock Company (JSC) does not violate the regulations on cross-ownership of the Enterprise Law.</li> <li>- Approving the plan to handle the undistributed shares.</li> <li>- Approving a plan to ensure the issuance of shares meets the foreign ownership ratio.</li> <li>- Approving of additional listing registration at the Stock Exchange and additional securities registration at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation for the entire number of additional shares offered for sale.</li> <li>- Approving the registration documents for private stock issuance.</li> <li>- Assigning the Chairman of the BOD to decide in detail the investment items to disburse the capital obtained from the offering, implement work, sign relevant legal documents, and carry out procedures to complete the private stock offering.</li> </ul>	100%
10	10/2024/NQ-HĐQT	December 10 <sup>th</sup> , 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Approving the results of production and business activities in the third quarter of 2024.</li> <li>- Assigning the Board of General Directors to strive to achieve business results in 2024.</li> <li>- Approving the draft production and business plan for 2025.</li> <li>- Approving the final registration date to close the list of shareholders to collect the shareholder's written opinion on December 23<sup>rd</sup>, 2024.</li> <li>- Approving the termination of operations of Saigon Real Estate</li> </ul>	100%



			Group JSC - Real Estate Trading Floor Branch.	
11	11/2024/NQ-HĐQT	December 18 <sup>th</sup> , 2024	Approving the policy of accepting the transfer of capital contribution at the price of 170,000,000,000 VND ( <i>In words: One hundred and seventy billion VND</i> ) accounting for 100% of the total charter capital at Song Phuc Tourism Company Limited.	100%
12	12/2024/NQ-HĐQT	December 26 <sup>th</sup> , 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Approving the content of documents used to collect shareholders' written opinions.</li> <li>- Approving the content of the shareholder's written opinion form.</li> </ul>	100%

In addition, the BOD also issues decisions to direct and resolve the requirements of production and business activities.

## II. IMPLEMENTATION STATUS OF THE RESOLUTION OF THE ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS IN 2024

### 1. *Implementing the 2024 business plan:*

In 2024, the Land Law, Housing Law and Law on Real Estate Business will come into effect, but sub-law documents have not been fully issued to guide their synchronous implementation, and overlapping regulations have not been thoroughly resolved, thus affecting the real estate market in general and the investment and business activities of the Company in particular.

Keeping abreast of the actual situation and correctly identifying the difficulties of the real estate market, the BOD has proactively and resolutely directed the Board of General Directors to promptly adjust the plan so that the Company can gradually and steadily overcome the difficult period. 2024 is considered a year marking an important step forward in expanding the Company's area of operation by being selected as the project investor in the northern provinces such as Thai Nguyen province, Hoa Binh province, Quang Ninh province, etc.

In addition, the BOD continues to direct the Board of General Directors to perform well the investment preparation work in existing projects, continue to seek investment opportunities through direct investment, M&A, joint ventures, associations, continue to negotiate compensation to establish land funds to create the premise for the following years.

In 2024, the production and business of the Company activities achieved the following results:

- Total investment: 95 billion VND.



- Revenue: 152 billion VND (including revenue, financial revenue and other income).
  - Consolidated profit after tax belongs to the Company: 59 billion VND.
2. **Select an auditing unit for the 2024 financial statements:** The BOD has selected Moore AISC Auditing and Informatics Services Company Limited (MOORE AISC) to audit the financial statements of the Company.
  3. **Carry out remuneration payments to the BOD and the Board of Supervisors:** In 2023, the Company paid remuneration to the BOD and the Board of Supervisors with a total amount of 1.018.000.000 VND.

Above is the report of the BOD of Saigon Real Estate Group JSC in 2024.

Respectfully submitted to the GMS for discussion and opinions.



**Recipients:**

- As above;
- The Board of Directors;
- The Board of Supervisors;
- The Board of General Directors;
- Office and Finance and Operations Department.

ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS

CHAIRMAN



Phạm Thu

No. 05/TTr-HĐQT

Ho Chi Minh City, April 04, 2025

## **PROPOSAL ON REMUNERATION OF THE BOARD OF DIRECTORS, THE BOARD OF SUPERVISORS AND BONUS LEVEL FOR THE EXECUTIVE BOARD AND MANAGEMENT STAFF IN 2024 AND PROPOSAL FOR 2025**

**To: General Meeting of Shareholders of Saigon Real Estate Group  
Joint Stock Company**

The Board of Directors would like to report on the remuneration of the Board of Directors, the Board of Supervisors, the bonus level for the Executive Board and Management Staff in 2024 and propose the remuneration level for the Board of Directors, the Board of Supervisors and the bonus level for the Executive Board and Management Staff in 2025 as follows::

### **1. Remuneration of the Board of Directors, the Board of Supervisors, the bonus level for the Executive Board and Management Staff in 2024:**

- Remuneration of the Board of Directors, the Board of Supervisors in 2024 is 1.018.000.000 VND equivalent to 1,7% of profit after tax in 2024.
- The above remuneration is 0.2% higher than the remuneration approved by the Annual General Meeting of Shareholders fiscal year 2023.
- In 2024, no bonuses will be given to the Executive Board and Managers of departments and affiliated units.

### **2. Proposal for 2025:**

- Remuneration of the Board of Directors and Board of Supervisors in 2025 shall not exceed VND 2.5 billion VND.
- Bonus levels for the Board of Directors, the Board of Supervisors, the Board of General Director and Staff are as follows::
  - + Complete the 2025 profit plan, bonus 10% of profit after tax, specifically:
    - Board of Directors and the Board of Supervisors 2%;
    - Board of General Director 3%;
    - Staff 5%.
  - + Exceeding the 2025 after-tax profit plan, in addition to the above bonus, an additional 20% of the excess profit will be awarded.

Bonuses of equivalent value mentioned above (if any) will be accounted for in the expenses of the Saigonres Group and its Subsidiaries.



Respectfully submit to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval.

**Recipients:**

- As above;
- The Board of Directors;
- The Board of Supervisors;
- The Board of General Directors;
- Save at Finance and Operations Department.

ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS



CHAIRMAN

Phạm Thu



## PROPOSAL ON PROFIT DISTRIBUTION PLAN FOR FISCAL YEAR 2024

**To: General Meeting of Shareholders of Saigon Real Estate Group Joint Stock Company**

- Pursuant to the Corporation's Charter on profit distribution;
- Pursuant to the 2024 Consolidated Financial Statements of Saigon Real Estate Group Joint Stock Company audited and confirmed by Moore AISC Auditing & Information Services Company Limited (“Moore AISC”);

The Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders the profit distribution plan for fiscal year 2024 as follows:

Unit: VNĐ

INTERPRETATION	AMOUNT
- Profit after enterprise income tax in 2024:	60,112,724,989
<i>In there:</i>	
• Saigonres Group:	59,228,073,669
• Non-controlling shareholder:	884,651,320
- Fund for rewards and welfare:	2,000,000,000
- Accumulated undistributed profits after fund deduction:	335,155,292,208
- Dividends in cash:	60,000,000,000
- Remaining undistributed earnings:	275,155,292,208

Expected time of dividend payment: 3<sup>rd</sup> quarter of 2025

The Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for authorization to allow the Board of Directors to carry out the necessary procedures to pay dividends in accordance with regulations.

Respectfully submit to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval.

**Recipients:**

- As above;
- The Board of Directors;
- The Board of Supervisors;
- The Board of General Directors;
- Save at Finance and Operations Department.

**ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS**



**Phạm Thu**





Số: 07/TTr-HĐQT

Tp Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 4 năm 2025

## **PROPOSAL ON APPROVAL OF DETAILED AMENDMENTS TO SOME BUSINESS LINES OF THE COMPANY**

**To: General Meeting of Shareholders of Saigon Real Estate Group  
Joint Stock Company**

- Pursuant to the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 passed by the 14th National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on June 17<sup>th</sup>, 2020;
- Pursuant to the Charter of organization and operation of Saigon Real Estate Group Joint Stock Company;

Based on the Company's registered business lines, some of which affect the foreign ownership ratio. In order to increase the foreign ownership ratio at the Corporation, the Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval of detailed amendments to some of the business lines of the Company as follows:

### **1. Modify the following business lines:**

No.	The business lines and professions are amended in detail	Business code	Main business lines
1.	Real estate consultancy and brokerage and auctioning, land use right auctioning <i>Details: Real estate consulting services (excluding legal consulting)</i> <i>Real estate brokerage.</i> <i>Real estate exchange.</i> <i>Real estate valuation.</i> <i>Real estate advertising.</i> <i>Real estate business management.</i> <b><i>(Excluding asset auction services)</i></b>	6820	
2.	Operation of amusement parks and theme parks. <i>(Except Entertainment services, including theatre, live music and circus; Electronic gaming businesses)</i>	9321	



3.	Construction of hydraulic structures <i>(Except for the construction and operation of multi-purpose hydropower and nuclear power, which have particularly important socio-economic significance.)</i>	4291	
4.	Wood logging <i>(Except for services of investigation, evaluation and exploitation of natural forests (including logging and hunting and trapping of rare wild animals, management of gene funds of plants, livestock and microorganisms used in agriculture))</i>	0220	
5.	Extraction of non-wood forest products <i>(Except for services of investigation, evaluation and exploitation of natural forests (including logging and hunting and trapping of rare wild animals, management of gene funds of plants, livestock and microorganisms used in agriculture))</i>	0231	
6.	Gathering of non-wood forest products <i>(Except for services of investigation, evaluation and exploitation of natural forests (including logging and hunting and trapping of rare wild animals, management of gene funds of plants, livestock and microorganisms used in agriculture))</i>	0232	
7.	Support services to forestry <i>(Exception: Provision of forestry services in special-use forests)</i>	0240	

**2. Amending and supplementing Clause 1, Article 3 of the Charter on Organization and Operation of the Corporation to reflect the amendment of details of business lines in Section 1 above.**

**3. Implementing:**

The General Meeting of Shareholders authorizes the Chairman of the Board of Directors - Legal Representative to carry out tasks related to amending and supplementing details of some business lines of the Company.

Within the scope of the registered business lines, the Legal Representative of the Company has full authority to decide on all matters related to adjusting, amending and supplementing details of the business lines at the request of competent state agencies and/or at the request of the law without having to go through the General Meeting of Shareholders.



Respectfully submitted to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval./.

Trân trọng.

**Recipients:**

- As above;
- The Board of Directors;
- The Board of Supervisors;
- The Board of General Directors;
- Save at Finance and Operations Department.

ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS  
CHAIRMAN



Phạm Thu





# VOTING RULES AT THE ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS FISCAL YEAR 2024

- Pursuant to the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated June 17<sup>th</sup>, 2020;
- Pursuant to the Charter of organization and operation of Saigon Real Estate Group Joint Stock Company.

Voting is carried out by the votes to approve Reports; Submissions; Resolutions according to the content of the General Meeting of Shareholders of Saigon Real Estate Group Joint Stock Company, conducted according to the following rules:

## **I. Form of voting:**

1. Shareholders and shareholder representatives exercise voting rights at the Annual General Meeting of Shareholders (GMS) fiscal year 2024 of Saigon Real Estate Group Joint Stock Company by using “**The votes**”
2. The votes are pre-printed ballots, stamped by Saigon Real Estate Group Joint Stock Company, and distributed to shareholders when attending the GMS. The votes include information about shareholder codes and the number of shares with voting rights at the GMS.
3. The GMS shall vote on each issue in the agenda. For each issue to be voted on at the Congress, the Presidium shall propose that the voting be carried out in the following order:
  - Affirmative votes.
  - Negative votes.
  - Abstentions or Dissenting opinions.

Each shareholder or shareholder representative (01 person) is only allowed to vote for Affirmative or Negative or Abstentions or Dissenting opinions on the same issue to be voted at the GMS.

4. Determining the voting ratio for each issue at GMS is done by calculating the number of shares over the total number of voting shares at GMS.

Each Shareholder or Shareholder's representative who owns or is authorized to represent has the number of shares to vote corresponding to the number of shares owned or represented or authorized.

## **II. Ratification principles:**

Issues to be voted on at GMS are approved when the following conditions are satisfied: Approved by shareholders representing 65% (on the content of amendments and supplements to the Charter) and over 50% (on the remaining content) of the voting shares of all shareholders or shareholder representatives attending GMS./.



**RESOLUTION OF THE ANNUAL GENERAL MEETING  
OF SHAREHOLDERS FISCAL YEAR 2024**

**GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS OF SAIGON REAL  
ESTATE GROUP JOINT STOCK COMPANY**

- Pursuant to the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 passed by the 14th National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on June 17th, 2020;
- Pursuant to the Charter of organization and operation of Saigon Real Estate Group Joint Stock Company;
- Pursuant to the Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders fiscal year 2024 held on April 25<sup>th</sup>, 2025.

**DECIDES**

**Article 1: Approving the Report on production and business results in 2024 and the production and business plan in 2025, specifically as follows:**

- **Report on production and business results in 2024 with the following main indicators:**
  - Total Investment Cost : billion VND
  - Total Revenue : billion VND
  - Profit After Tax : billion VND.
- **Production and business plan 2025 with main targets as follows:**
  - Total Investment Cost : billion VND
  - Total Revenue : billion VND
  - Profit After Tax : billion VND.

The General Meeting of Shareholders authorizes the Board of Directors to adjust the targets in the 2025 production and business plan according to the actual production and business situation of the Saigonres Group in order to ensure the highest benefits for shareholders.

**Article 2: Approving the Report on assessment of production and business activities in 2024 of the Board of Supervisors.**

**Article 3: Approving the Report of the Board of Directors' activity in 2024.**

**Article 4: Approving the remuneration of the Board of Directors, the Board of Supervisors and bonus levels for the Executive Board and Staff in 2024 and proposals for 2025.**

**1. Remuneration of the Board of Directors, the Board of Supervisors, the bonus level for the Executive Board and Management Staff in 2024:**

- Remuneration of the Board of Directors, the Board of Supervisors in 2024 is 1.018.000.000 VND equivalent to 1,7% of profit after tax in 2024.
- The above remuneration is 0.2% higher than the remuneration approved by the Annual General Meeting of Shareholders fiscal year 2023.
- In 2024, no bonuses will be given to the Executive Board and Staff.

**2. Proposal for 2025:**

- Remuneration of the Board of Directors and Board of Supervisors in 2025 shall not exceed VND 2.5 billion VND.
  - Bonus levels for the Board of Directors, the Board of Supervisors, the Board of General Director and Staff are as follows::
    - + Complete the 2025 profit plan, bonus 10% of profit after tax, specifically:
      - Board of Directors and the Board of Supervisors 2%;
      - Board of General Director 3%;
      - Staff 5%.
- + Exceeding the 2025 after-tax profit plan, in addition to the above bonus, an additional 20% of the excess profit will be awarded

**Article 5: Approving the profix distribution plan in 2024.**

Unit: VN☐

INTERPRETATION	AMOUNT
- Profit after enterprise income tax in 2024:	60,112,724,989
<i>In there:</i>	
• Saigonres Group:	59,228,073,669
• Non-controlling shareholder:	884,651,320
- Fund for rewards and welfare:	2,000,000,000
- Accumulated undistributed profits after fund deduction:	335,155,292,208
- Dividends in cash:	60,000,000,000
- Remaining undistributed earnings:	275,155,292,208

Expected time of dividend payment: 3<sup>rd</sup> quarter of 2025

The Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for authorization to allow the Board of Directors to carry out the necessary procedures to pay dividends in accordance with regulations.

**Article 6: Approving the Proposal to amend in detail some business lines of the Saigonres Group.**

**Article 7: Implementation clauses.**

This Resolution was unanimously approved by the Annual General Meeting of Shareholders fiscal year 2024 and takes effect from April 25<sup>th</sup>, 2025.



Shareholders, members of the Board of Directors, the Board of Supervisors, and the Executive Board of Saigonres Group are responsible for implementing this Resolution and organizing its implementation in accordance with the provisions of law and the Saigonres Group's Charter.

**ON BEHALF OF THE GENERAL  
MEETING OF SHAREHOLDERS**

**Preside**

HCM City, April 03, 2025

# REPORT ON THE RESULTS OF PRODUCTION AND BUSINESS ACTIVITIES IN 2024 AND DIRECTION OF PRODUCTION AND BUSINESS ACTIVITIES IN 2025

## PART ONE BUSINESS PERFORMANCE RESULTS IN 2024

### I. CURRENT SITUATION:

After the milestone of 40 years of establishment and development, Saigon Real Estate Group Joint Stock Company started its production and business activities in 2024 with strong belief and determination in effectively implementing production and business activities, striving to complete the set plan, and at the same time opening a period of outstanding development according to the direction of the Board of Directors (BOD) of Saigonres Group.

In 2024, the world economic situation will basically remain stable as global trade in goods improves again, inflationary pressures gradually decrease, and financial conditions are loosened. However, the world economy always has many potential factors of instability, complex and unpredictable developments. Military conflicts continue to escalate, strategic competition between major countries becomes increasingly fierce, many countries strengthen trade protection policies, global investment declines sharply, affecting FDI attraction in developing countries, including Vietnam.

Vietnam's economy is highly open and is therefore greatly affected by fluctuations in the global economy. Despite some difficulties in the early stages of the year, under the Government's drastic management and the efforts of the business community, Vietnam's economy in 2024 gradually overcame the difficulties and achieved positive results with GDP growth reaching over 7,09%.

For the real estate market, 2024 is considered the year that the market has overcome the most difficult period and entered a new development cycle, although it is still slow and unstable. In 2024, the Land Law, Housing Law and Law on Real Estate Business took effect, along with a series of guiding Decrees issued to resolve previous problems. However, there are still inappropriate and overlapping regulations that have existed for a



long time and have not been thoroughly resolved, causing many projects to remain stagnant.

In the above mentioned socio-economic situation, the production and business activities of Saigonres Group in 2024 have the following advantages and difficulties:

### **1. Advantages:**

- Saigonres Group has always been considered a prestigious enterprise, its brand is increasingly affirmed in the market through projects implemented in Ho Chi Minh City and localities across the country. 2024 is also considered a year marking important steps in expanding Saigonres Group's operations through being selected as the investor of many projects in key northern provinces including Thai Nguyen province, Quang Ninh province, Hoa Binh province, etc.
- The BOD and the Board of General Directors are prestigious people with extensive experience in leadership, management and business operations. They have extensive and close relationships with many localities, industries and businesses.
- In 2024, many Laws and Decrees were issued by State Agencies have removed many obstacles in legal procedures for real estate projects that Saigonres Group has, is and plans to implement. This is one of the prerequisites to help Saigonres Group's projects resolve many important legal steps, speeding up the progress of investment preparation procedures in 2025.
- The Government, Ministries, and local authorities are currently accelerating procedures to effectively deploy public investment capital in infrastructure development, especially transport infrastructure, in order to unlock the potential of land resources in locations previously considered remote areas. Thereby, creating conditions for the construction of satellite cities for major cities such as Ho Chi Minh City and Hanoi. With large land funds available in the provinces and cities, this will be an opportunity for Saigonres Group to deploy urban projects in provinces adjacent to Ho Chi Minh City and Hanoi without having to pay land compensation costs in the current high land price conditions.
- The demand for housing in Vietnam is high, especially among young customers with stable income and the desire to settle down. Therefore, the projects that Saigonres Group is implementing with suitable products will be guaranteed output when the project is completed.
- The staff of Saigonres Group is a force with professional knowledge, extensive experience, solidarity, dedication, responsibility for work and always interested in training to improve capacity. In 2024, Saigonres Group is proud to receive the award "Vietnam Top 10 Best Workplaces 2024 - Top 10 best workplaces in Vietnam in 2024" for Enterprises operating in the field of real estate investment and



development.

## 2. Disadvantages:

- In 2024, in addition to the advantages, Saigonres Group also faced many difficulties, including capital for project investment activities. The real estate market has made many positive steps but is still basically quiet, sales at projects are facing many difficulties. The partners and customers of Saigonres Group encountered many financial difficulties, so they could not comply with the signed agreements, many partners did not pay their debts on time, extended the time, and in many cases had to seek legal intervention. All of the above factors have greatly affected Saigonres Group 's revenue.
- Although the difficulties in legal procedures have been actively resolved by the Government, ministries, branches and local authorities, in reality, many arising problems still do not have or do not have a complete legal corridor to regulate, leading to a prolonged time to complete investment preparation procedures, investment policy approval, etc. In particular, the work of appraising land use fees for investors to fulfill financial obligations is almost impossible due to many overlapping regulations along with the situation where appraisal units are almost inactive. In addition, the dissolution and merger of many state agencies has affected the work of receiving, appraising and approving project documents of Saigonres Group.
- The compensation and site clearance work of the project has been prolonged and encountered many difficulties. This has led to the slow progress of project implementation, increased investment capital, and risks in changing legal regulations, leading to a reduction in the economic efficiency of the project compared to the initial calculation.
- Saigonres Group 's equity is still low compared to the scale of operations and the number of potential projects that Saigonres Group is promoting investment in, causing difficulties in preparing capacity profiles to participate in bidding.
- Recruitment so as to supplement human resources is always of concern, however, the team of senior managers as well as good specialists is still lacking and cannot meet the requirements of production and business activities.

## II. THE WORK HAVE BEEN PERFORMED IN 2024:

In the process of leading and operating production and business activities, the BOD and the Board of General Directors always closely follow the situation, analyze and forecast changes in the economy, market fluctuations and have given timely and appropriate instructions to stabilize Saigonres Group 's production and business activities



and create the premise for the following years.

On the basis of implementing the Resolution of the General Meeting of Shareholders (GMS) and the Resolution of the BOD, in 2024 Saigonres Group's production and business activities will focus on the following key tasks:

## **II.1. Project investment works:**

In 2024, Saigonres Group and its Subsidiaries have been managing and implementing 13 projects. Some typical projects are as follows:

### **1. Van Lam Residential Area – Binh Thuan province.**

- Project location: Ham My commune, Ham Thuan Nam district, Binh Thuan province.
- Land area: 18 hectares of land has been compensated and managed.
- Total expected investment: 362 billion VND.
- Time of implementation: 30 months
- Expected profit: 210 billion VND
- The work have been performed:
  - Register the project in the list of pilot projects according to Resolution No. 171/2024/QH15 dated November 30, 2024 of the National Assembly on piloting the implementation of commercial housing projects through agreements on receiving land use rights or having land use rights.
  - Communicate with departments and agencies of Binh Thuan province to update the project in the annual land use plan.
  - Implement the construction of the fence surrounding the project.
  - Carry out land compensation and some design and planning work in the project investment preparation phase.

### **2. Nam Tien 2 Urban Area**

- Project location: Nam Tien ward, Pho Yen city, Thai Nguyen province.
- Project scale: project land area 35,2 ha.
- Total expected investment: 4.253 billion VND.
- Time of implementation: 5,5 years
- Expected profit: 1.540 billion VND
- The work have been performed:
  - Has been approved by the Thai Nguyen Provincial People's Committee as an investor.
  - Carry out the documents for project approval including: feasibility study report,

basic design, connection agreements, environmental impact assessment report, etc.

- Implement procedures related to site clearance compensation.

### 3. Yen Binh Concentrated Information Technology Park

- Project location: Tien Phong ward, Pho Yen city and Nga My commune, Phu Binh district, Thai Nguyen province.
- Project scale: project land area is about 197,6 hectares.
- The work have been performed:
  - Submitted the application for approval of investment policy and selected investors to implement the project.
  - Coordinated with Thai Nguyen Provincial Departments in preparing the project to establish Yen Binh Concentrated Information Technology Park and submitted it to competent authorities for approval.

### 4. Le Sat – Tan Huong Residential Area – Tan Phu district.

- Project location: Intersection of Le Sat and Tan Huong streets, Tan Quy ward, Tan Phu district, Ho Chi Minh City.
- Project implementing company: Duc Nhi Import Export & Trading - Construction Joint Stock Company.
- Land area: 7.900 m<sup>2</sup> of land has been compensated and managed.
- Total expected investment: 1.393 billion VND.
- Expected profit: 430 billion VND
- The work have been performed:
  - Manage the site, complete legal procedures related to land records.
  - Register the project in the annual Land Use Plan of Tan Phu district.
  - Implement some procedures in the project investment preparation phase.

### 5. Phu Dinh Riverside Commercial Housing Area.

- Project location: 105 Ben Phu Dinh, ward 16, district 8, Ho Chi Minh City.
- Project investor: Sai Gon Nam Do Real Estate Company Limited
- Land area: 2.104 m<sup>2</sup>
- Total expected investment: 288 billion VND.
- Project scale: includes 1 block of 17-storey apartment building and 1 basement, total floor area up to nearly 16,000 m<sup>2</sup> and 169 apartments.



- Time of implementation: 24 months
- Expected profit: 125 billion VND
- The work have been performed:
  - Ho Chi Minh City People's Committee has issued a Decision on changing land use purposes. Implementing procedures to determine land use fees to fulfill financial obligations.
  - Complete planning procedures; Implement procedures for appraisal of investment feasibility study for construction.
  - Implement procedures for extending project investment policy, applying for construction permits.
  - Ready for construction work.

#### **6. Saigon An Phu Residential Area Project.**

- Project location: Tan Phuoc Khanh 09 street, Tan Phuoc Khanh ward, Tan Uyen town, Binh Duong province.
- Project investor: Saigon Real Estate Trading Limited Company.
- Land area: 1,03ha.
- Total expected investment: 83 billion VND.
- Expected profit: 25 billion VND
- The work have been performed:
  - Completed design and construction of model house.
  - Binh Duong Provincial People's Committee has issued a Decision on changing land use purpose; implementing procedures to determine land price to fulfill financial obligations.
  - Infrastructure construction is underway.

#### **7. Phu Hoi Residential Area Project in Phu Hoi commune, Nhon Trach district, Dong Nai province.**

- Project location: Phu Hoi commune, Nhon Trach district (Nhon Trach new city center), Dong Nai province.
- Project investor: BCC (Nhon Trach Development And Investment Corporation – Ree Land).
- Land area: 8ha, of which 6,75 hectares have been compensated and managed.
- Total expected investment: 2.560 billion VND.
- Expected profit: 880 billion VND
- Nhon Trach Development And Investment Corporation contributes capital at a

rate of 49%.

- The work have been performed:
  - Implementing compensation and site clearance for the remaining land.
  - Contacting local departments and agencies to urge and process documents to extend project implementation progress.
  - Implementing technical infrastructure design documents and low-rise house model designs for submission for appraisal and approval.
- In addition, Nhon Trach Development And Investment Corporation is managing many land plots with favorable locations for development with a total area of 65.116 m<sup>2</sup> in the center of Nhon Trach district. With the development potential of Nhon Trach district, the above land plots will have great value in the near future.

#### **8. Saigonres Phu Quoc Urban Area (North Vung Bau - Phu Quoc City).**

- Project location: Cua Can commune, Phu Quoc city.
- Project investor: Thai Binh Duong Real Estate Business Investment Joint Stock Company.
- Land area: The project land area is 30,8 hectares and has been compensated.
- Total expected investment: 2.174 billion VND.
- Saigonres Group contributes capital at a rate of 43,4 %.
- The work have been performed:
  - Carry out procedures for project proposals on the land the Company is managing.
  - Contact and work with the Phu Quoc Economic Zone Management Board on the organization of the establishment of a zoning plan in the project area after the Decision on the general planning of Phu Quoc city is issued.
  - Review and complete legal documents on land.
- The land for the project is currently very valuable. Especially in the near future when Phu Quoc city becomes a special economic zone according to the policy of the Party and the State, the project implemented here will be very potential, bringing huge profits to the Saigonres Group.

#### **9. Viet Xanh - Hoa Binh Ecological Urban Area.**

- Project location: Tan Vinh commune, Luong Son district, Hoa Binh province.
- Project investor: Sai Gon Hoa Binh Real Estate Company Limited.
- Land area: 49ha.
- Total expected investment: 1.100 billion VND.



- Time of implementation: 3 years.
- Expected profit: 810 billion VND.
- The work have been performed:
  - Prepare project feasibility study report; procedures for environmental impact assessment, fire prevention, traffic connection, basic design review.
  - Compensation for about 28ha has been completed, continuing to implement compensation for the remaining area of the project.
  - Procedures for converting forest land use purposes have been completed; Continue to implement procedures for converting rice land use purposes.

#### **10. Land area at 12/10 Tran Nao Street, Thu Duc city**

- After receiving and managing the land, Saigonres Group has completed the application to submit to the Department of Natural Resources and Environment of Ho Chi Minh City to request the issuance of a Certificate of land use rights, house ownership rights and other assets attached to the land. It is expected that after completion, Saigonres Group will transfer the land at a price of about 200 billion VND.

In addition to the above projects, Saigonres Group is continuing to implement the afforestation project in Quang Ninh province; in addition, researching a number of projects in the investment policy establishment phase in Thai Nguyen province to participate in bidding to select project investors in the coming time.

#### **II.2. Finance and Business work:**

- Closely coordinate with banks and credit institutions to provide capital to ensure project implementation and meet Saigonres Group's working capital.
- Debt collection continues to be promoted. Necessary legal procedures are implemented to handle outstanding debts.
- The dossier submitted to the State Securities Commission for permission to issue 20 million shares to increase charter capital has been completed.
- Continue to carry out legal procedures related to the transfer of Saigonres Group's project cluster in Hiep Binh Chanh ward, Thu Duc city to partners according to the policy of Saigonres Group's BOD.
- Receive and manage the premises of a number of land plots, complete legal procedures, continue to sell apartments, land plots and lease the remaining commercial service areas in projects that are legal and eligible for transfer.
- Contact and work with relevant departments on land use fee payment at completed projects such as Saigonres Plaza; An Binh Apartment. Complete legal procedures to issue Certificates of house ownership and land ownership to customers at An Phu Dong project, District 12 in order to recover the remaining amount according to the previously



signed Contract.

### **II.3 Construction – Production of construction materials work:**

- Carry out periodic repairs and customer requests at Saigonres Plaza project, An Phu Dong project and other projects of Saigonres Group that have been put into use.
- Construction of technical infrastructure items for projects that have been granted construction permits.
- Construction, production and installation of interiors for projects that have won construction bids.

### **II.4 Other work:**

#### **1. Proceedings and Judgment enforcement work:**

##### **1.1. Proceedings work**

In 2024, Saigonres Group will continue to monitor and vigorously implement litigation work to completely resolve pending lawsuits and newly arising lawsuits with the goal of maximizing capital recovery, minimizing bad debts, doubtful debts and preventing the occurrence of legal risks.

Saigonres Group always maintains close contact with the Courts at all levels and other judicial agencies to monitor and support the process of resolving lawsuits, ensuring that cases are accepted and brought to trial on schedule as required.

Saigonres Group's Legal Department has been strengthened and developed through the establishment of the Legal Department of Saigonres Group to effectively handle legal issues arising in business operations. At the same time, Saigonres Group also cooperates with reputable Lawyers and Law Firms to increase legal support from outside, helping litigation work achieve positive results..

The effective implementation of the above measures has brought positive results to proceedings work in 2024. The basic lawsuits were all handled smoothly and on schedule, meeting the requirements of the BOD in protecting Saigonres Group's interests. Notable among them are the lawsuits "Dispute over auctioned property purchase contract" with Thanh Tri Partnership Auction Company and Agribank - Branch 3 at District 3 People's Court; The lawsuit related to the land plot 12/10 Tran Nao, Binh An ward, Thu Duc city. In addition, Saigonres Group has done a good job of supporting member companies in related lawsuits such as the lawsuit "dispute over sale contract" between customers and Saigon Nam Do Real Estate Company Limited, the lawsuit related to the land plot in An Thoi ward, Phu Quoc city, etc.

##### **1.2. Judgment enforcement work:**

During the year, Saigonres Group completed the execution of the judgment at the land plot 12/10 Tran Nao, Thu Duc City. Since July 2024, the land plot 12/10 Tran Nao has



been received and managed by Saigonres Group.

Other Judgment enforcement work: the enforcement of judgments against Mr. Lam Thanh Gia; ThanhTin Sea Product - Farm Economics Development And Investment Joint Stock Company, T&C Service Trading Construction Investment Joint Stock Company, etc has achieved some positive results in 2024, contributing to debt collection and strengthening the financial resources of Saigonres Group.

## **2. Human resources work:**

During the year, Saigonres Group continued to recruit additional qualified and experienced specialists to meet the job requirements arising in the implementation of legal procedures and the design and construction of projects.

At the same time, Saigonres Group has proposed and implemented measures to stabilize existing personnel, ensure long-term commitment and promote increased labor productivity.

## **3. Training work:**

Saigonres Group always pays attention to the training of staff, especially managers. Every year, training plans are developed and implemented throughout Saigonres Group and its Subsidiaries.

During the year, Saigonres Group organizes a training program on "Skills in applying the Land Law 2024, Housing Law 2023, Law on Real Estate Business 2023" to help managers and employees update new knowledge and apply it in implementing procedures related to the project.

In addition, Saigonres Group always has financial and time support policies to encourage staff to participate in external courses and programs, thereby improving their professional qualifications and skills to serve the work at Saigonres Group. The training activities during the year have actively contributed to helping staff successfully complete assigned tasks and successfully complete the plans set out by the Chairman of the BOD and the Board of General Directors.

## **4. Application of digital transformation:**

During the year, Saigonres Group continued to effectively deploy 1Office software in management and organization, currently applied to the features of human resource management, work management, and payroll of Saigonres Group and its Subsidiaries. In addition, digital transformation helps the operation process to be quick, smooth, and easy in reporting work implementation results and receiving timely instructions from leaders.

## **5. Taking care of the material and spiritual life of workers.**

In 2024, despite many difficulties, Saigonres Group still ensures full salary, bonus and welfare regimes. In addition, the work of caring for the material and spiritual life of



employees is always concerned and well implemented according to the commitments in the collective labor agreement such as:

- Ensuring jobs for employees, paying salaries according to regulations, not allowing the situation of unpaid wages or late wages;
- Organizing domestic and foreign tours and study tours to supplement knowledge for staff such as: The journey to explore, experience and relax in the Kingdom of Cambodia on the occasion of the 40th anniversary of Saigonres Group's founding to help all staff connect and understand, contributing to strengthening solidarity and camaraderie; Working tour to China of the Management Staff; Journey to the source to celebrate the 77th anniversary of War Invalids and Martyrs Day; Saigonres Group Sports Festival in 2024.
- Organizing periodic health check-ups; Programs to take care of children on June 1<sup>st</sup> and the Mid-Autumn Festival; reward children of staff with good academic achievements; organize and give gifts to women on International Women's Day March 8<sup>th</sup>; pay 13th month salary and give rewards to groups and individuals who have completed their tasks well; Spend on occasions of mourning, weddings and visiting the sick, etc.

### **III. 5 Activities of Subsidiary Companies:**

The BOD and the Board of General Directors always pay attention to monitoring and supporting the BOD, Board of Members, Board of Directors of Subsidiaries - Affiliates in production and business activities. Inspection and supervision work is always focused. In 2024, in addition to regular production and business activities, most of the Subsidiaries and joint ventures have focused on work related to investment preparation procedures, compensation and site clearance for projects invested by the Companies to soon be eligible to implement the projects, specifically as follows:

#### **1. Sai Gon Nam Do Real Estate Company Limited**

- Charter capital: 60 billion VND. The capital contribution of Saigonres Group accounts for 100%.
- Is the investor of the Phu Dinh Riverside Commercial Housing project.

#### **2. Saigon Real Estate Trading Limited Company**

- Charter capital: 60 billion VND. The capital contribution of Saigonres Group accounts for 100%.
- Is the investor of the Saigon An Phu Residential Area Project.

#### **3. Do Thi Construction Designing Consulting Joint Stock Company**

- Charter capital: 2 billion VND. The capital contribution of Saigonres Group accounts for 49,7%.



- Carry out consulting - design and construction management work for Saigonres Group, member companies and partners. With a team of experienced, dynamic and highly qualified architects and construction engineers, always focusing on researching and applying science, technology and new materials in construction design consulting work.

#### **4. Nhon Trach Development And Investment Corporation**

- Charter capital: 50 billion VND. The capital contribution of Saigonres Group accounts for 83%.
- Is the investor of 02 projects:
  - + BCC Project – Nhon Trach, Dong Nai (49% cooperation).
  - + Residential Area Project in Nhon Trach District.

#### **5. Hung Vuong Property Investment Corporation**

- Charter capital: 10 billion VND. The capital contribution of Saigonres Group accounts for 70%.
- Carry out the management and operation of apartments, buildings, and condos at Saigonres Plaza Apartment Project and An Phu Dong Social Housing Apartment Project. In addition, the Company also undertakes the management and operation of projects and premises of Saigonres Group and its Subsidiaries.

#### **6. Gia Dinh Investment Construction And Housing Trading Joint Stock Company**

- Charter capital: 25 billion VND. The capital contribution of Saigonres Group accounts for 70%.
- Operating in the field of construction of houses, high-rise buildings, technical infrastructure, etc. Along with construction products, the Company continues to consolidate and expand its scale with home furniture products, office furniture, wooden doors, steel doors, steel-core plastic doors and industrial wood products, aluminum and glass, etc. Besides that, in 2024, the Company will also do a good job of finding new customers in Tay Ninh and Ba Ria - Vung Tau provinces.

#### **7. Smartway Informatics Joint Stock Company.**

- Charter capital: 10 billion VND. The capital contribution of Saigonres Group accounts for 93%.
- With the mission of creating a smart, flexible and cost-optimized transportation network with a team of experienced staff, in 2024, Smartway Informatics Joint Stock Company continues to improve and upgrade technology products in the Emover ecosystem. Initial sales implementation has achieved remarkable results..

## 8. Thai Binh Duong Real Estate Business Investment Joint Stock Company.

- Charter capital: 350 billion VND. The capital contribution of Saigonres Group accounts for 43,4%.
- Is the investor of: Saigonres Urban Area - Phu Quoc.

## 9. Sai Gon Hoa Binh Real Estate Company Limited

- Charter capital: 80 billion VND. The capital contribution of Saigonres Group accounts for 100%.
- Is the investor of Viet Xanh - Hoa Binh Ecological Urban Area.

## IV. CONSOLIDATED RESULTS ON PRODUCTION AND BUSINESS OF SAIGONRES GROUP IN 2024:

- Investment value: **250** billion VND.
- Revenue: **253** billion VND.
- Consolidated profit before tax of Saigonres Group: **79** billion VND.
- Consolidated profit after tax of Saigonres Group: **60** billion VND.

Although the Board of Directors has made efforts and basically completed the planning targets set by Saigonres Group's Board of General Directors to ensure the rights of investors, shareholders and ensure jobs for employees. However, in 2024, the Board of General Directors found that there are still some shortcomings that need to be overcome in the coming time as follows:

- The work of building and monitoring the implementation of the plan must be flexible, closely following the market situation, proposing measures to promote the completion of the plan or adjusting the plan to be closer to reality.
- The work of debt collection must be implemented more drastically, in addition to planning to implement necessary legal steps, ensuring the legitimate rights of Saigonres Group.
- The work of appraising cooperation projects must be thorough, on the basis of reputable partners, projects with clear legal status, and potential for profit.
- Closely follow the handling activities of the Court at all levels for lawsuits; and Closely monitor the execution process, promptly collect debts.
- Promote the selection of good human resources, especially senior personnel to supplement the management force for Saigonres Group. Encourage all staff to propose new innovative ideas so as to improve work and increase labor productivity.



## PART TWO

# DIRECTION OF PRODUCTION AND BUSINESS ACTIVITIES IN 2025

The global economy in 2025 is expected to remain volatile due to the impact of geopolitical tensions and monetary policies, tariff wars in major countries, but shows signs of being more stable than in the 2023-2024 period. Meanwhile, Vietnam's economy continues to maintain positive growth momentum from 2024, with GDP reaching 7,09% (according to actual data) and inflation controlled at 3,5-4%. The Government has affirmed its operational efficiency by maintaining macroeconomic stability, targeting GDP growth of 6,5-7% for 2025. In particular, extensive administrative reform policies such as streamlining the payroll (reducing the number of civil servants and public employees by 20% according to Decree 178/2024/ND-CP), merging provinces and abolishing district levels are being vigorously implemented, contributing to streamlining the apparatus, optimizing resources and supporting long-term socio-economic development planning.

Meanwhile, the Vietnamese real estate market in the coming years is forecast to enter a period of clear growth. Factors driving the upturn include:

- **Clear legal policies:** Important legal documents such as the Land Law, the Law on Real Estate Business, and the Housing Law taking effect in 2024 will help remove legal obstacles and promote the progress of many projects.
- **Infrastructure development:** Key projects such as the North-South Expressway Phase 2, Long Thanh Airport (nearly completed Phase 1), and urban transport projects in Hanoi and Ho Chi Minh City strongly support urban and industrial real estate.
- **FDI growth:** Foreign direct investment (FDI) inflows reaching 36,6 billion USD in 2024 have created a boost for industrial park and housing real estate in satellite provinces.

However, all forecasts of the above advantages in 2025 are only the premise for development in 2026 and the following years. 2025 has been and is continuing to be a difficult year for the real estate market in general and Saigonres Group in particular. In particular, the following important issues should be mentioned:

- The merger of administrative boundaries of provinces and cities will be implemented nationwide. During that process, state administrative agencies will need a lot of time to reorganize and stabilize their organizational structure and personnel to continue to implement and resolve work. This will have a great impact on the process of receiving and resolving legal procedures for projects in localities that Saigonres Group has been implementing.



- The new land price list greatly affects investment costs and output product prices at projects.

- The project investment preparation procedures are waiting for detailed regulations and instructions on the application of 03 new laws: Land Law 2024, Law on Real Estate Business 2023, and Housing Law 2023 to be resolved.

- In particular, the US announcement of reciprocal tariffs on imported goods from other countries has made the long-standing trade war more fierce than ever, greatly affecting the world economy and global investment flows.

However, Saigonres Group still identifies 2025 as a key time for Saigonres Group to take the lead in the new growth cycle of the Vietnamese real estate market. With a long-term vision and careful preparation, the Board of Directors and the Board of General Director have set a goal of maximizing opportunities from the economic and real estate recovery trend. Key strategies include:

- **Accelerate project implementation:** Focus on completing documents to implement projects.

- **Expand investment:** Seek opportunities in fast-growing localities such as Thai Nguyen province, Phu Quoc city, Ba Ria - Vung Tau province, etc. Through direct investment, mergers and acquisitions (M&A), bidding, joint ventures, or investment cooperation.

- **Optimize finance and risk management:** Apply flexible financial solutions, strictly control risks to ensure sustainable development in a volatile market context.

Based on the development process, the actual capacity of Saigonres Group as well as the feasibility and progress of the project, along with putting the interests of shareholders first. The Board of Directors has set goals and assigned the Board of Directors to strive to achieve a very positive business investment plan for 2025 with the following specific targets:

- Investment value: 1.260 billion VND.
- Revenue: 1.025 billion VND.
- Profit before tax : 400 billion VND.
- Profit after tax: 320 billion VND.

Production and business activities in 2025 strive to achieve the above targets with specific strategic orientation tasks:

## I. Investment and project management

In 2025, Saigonres Group will pay special attention to investment, management and project implementation, focusing on the following specific activities:

- **Completing project legal documents:** In 2025, Saigonres Group will focus on prioritizing the completion of legal documents for projects applying for investment



policies, while accelerating the adjustment of the scale and planning indicators of existing projects, ensuring compliance with new regulations from the Land Law and administrative boundary merger policy.

- **Compensation and site clearance:** Continue to coordinate with organizations and households to negotiate, support compensation and site clearance for the remaining areas within the boundaries of projects managed by Saigonres Group or projects about to be implemented. At the same time, ensure that financial resources are reasonably arranged so that projects can start construction on schedule.
- **Bidding preparation:** Strengthen and complete Saigonres Group's capacity profile, strictly prepare bidding documents in accordance with legal regulations, and at the same time seek suitable partners to jointly bid for large-scale projects. This is to ensure that Saigonres Group effectively participates in bidding for investors in localities across the country, especially in potential areas such as Thai Nguyen province, Quang Ninh province, Hoa Binh province, Phu Quoc city according to the approved plan.
- **Project implementation:** For projects that have completed legal procedures and are ready to build infrastructure and works, Saigonres Group needs to closely coordinate with partners to carry out construction preparation well. Organizational, supervision and coordination measures are focused on, along with ensuring labor safety, design and progress. Preparations both on and off the construction site are implemented synchronously to achieve optimal efficiency.
- **Capital management:** Ensure the use of capital in a concentrated manner, avoid spreading, comply with the set plan and bring about efficiency. Capital will be prioritized to meet the needs of implementing key projects, while supporting the investment expansion strategy in the context of the real estate market showing signs of positive recovery.

## II. Business activities:

To achieve the revenue target of 1,025 billion VND, Saigonres Group needs to focus on the following key tasks:

- Speed up the legal procedures to be eligible to transfer some individual real estates that do not have enough area to establish a project.
- Renew some remaining real estate products to put into business to recover investment capital.
- Closely monitor the investment progress of projects in the capital recovery phase at Subsidiaries and Project Companies to provide timely support, creating conditions for organizing business exploitation according to plan.
- Support connecting customer relationships for specific Subsidiaries such as: Do Thi Construction Designing Consulting Joint Stock Company, Hung Vuong Property Investment Corporation, SmartWay Informatics Joint Stock Company to increase revenue from selling products and services of the unit.
- Develop a more professional Sales and Marketing team at Saigon Real Estate Trading Company Limited to be ready to deploy business activities as quickly and



effectively as possible.

- Expanding business scope and market in all localities nationwide and abroad.

### III. Financial work

Continue to coordinate with banks and credit institutions to complete the bond issuance plan in order to ensure a stable source of capital for investment activities. In particular, in 2025, Saigonres Group plans to successfully complete the issuance of shares, expand the equity structure, improve financial capacity and create new resources to implement key projects.

### IV. Other work:

- **Ensure legal effectiveness and enforcement:** Continue to effectively carry out the litigation and enforcement process related to lawsuits that are being tried or have been decided, in order to protect Saigonres Group's legitimate rights, while speeding up debt collection and dispute resolution to recover debts.
- **Enhance brand and marketing:** Invest heavily in building Saigonres Group's image and brand through media such as websites, newspapers, social networks, along with organizing major events and publishing internal magazines. In 2025, Saigonres Group aims to affirm its solid position in the real estate industry, taking advantage of the market recovery trend to increase recognition and reputation.
- **Strengthen supervision and support for Subsidiaries:** Step up inspection and evaluation of production and business activities of Subsidiaries, thereby promptly providing effective support solutions. The goal is to strengthen internal strength, promote synchronous development, and contribute to improving the overall business efficiency of Saigonres Group in the context of the real estate market entering a new growth cycle.
- **Complete digital transformation:** Comprehensively deploy the 1Office Project, making digital transformation the core management platform of Saigonres Group. The application of digital technology will be expanded to investment management, production and business, and monitoring the progress of Saigonres Group's projects as well as its Subsidiaries, in order to optimize performance and enhance competitiveness.
- **Effective asset exploitation:** Strengthen management and optimal exploitation of post-investment real estate products and uninvested project sites.
- **Human resource development:** Focus on recruiting high-quality personnel to supplement the team, meeting the needs of expanding operations in 2025. At the same time, promote in-depth training for senior and middle-level managers and skilled specialists, build an elite workforce, in line with the strategic development orientation and long-term vision of Saigonres Group.

### V. Subsidiary Companies

In 2025, the Subsidiaries have developed investment and production plans and projects for Saigonres Group to direct and support in the management, use of capital, build forces, ensure projects are on schedule, and production and business activities are effective.



At the same time, these Subsidiaries strive to achieve the following expected targets:

- 1. Sai Gon Nam Do Real Estate Company Limited**
  - Revenue: 16,8 billion VND.
  - Profit before tax: 6,4 billion VND.
- 2. Saigon Real Estate Trading Limited Company**
  - Revenue: 110,7 billion VND.
  - Profit before tax: 16,7 billion VND.
- 3. Gia Dinh Investment Construction And Housing Trading Joint Stock Company**
  - Revenue: 55 billion VND.
  - Profit before tax: 4,7 billion VND.
- 4. Nhon Trach Development And Investment Corporation**
  - Expected investment costs in 2025: 77 billion VND.
- 5. Hung Vuong Property Investment Corporation**
  - Revenue: 22,3 billion VND.
  - Profit before tax: 2,4 billion VND.
- 6. Thai Binh Duong Real Estate Business Investment Joint Stock Company**
  - Expected investment costs in 2025: 4,8 billion VND.
- 7. Do Thi Construction Designing Consulting Joint Stock Company**
  - Revenue: 13,7 billion VND.
  - Profit after tax: 1,6 billion VND.
- 8. Smartway Informatics Joint Stock Company**
  - Revenue: 3,8 billion VND.
  - Profit after tax: 600 milion VND.
- 9. Sai Gon Hoa Binh Real Estate Company Limited**
  - Expected investment costs in 2025: 317 billion VND.

In 2024, facing many difficulties and challenges, the BOD and all employees of Saigonres Group have always been united, made efforts to overcome difficulties and strived to achieve production and business results as reported. With the results achieved in 2024, this will be the premise for Saigonres Group to successfully implement production and business activities in 2025.

Above is the report of the Board of General Directors on the production and business activities of Saigon Real Estate Group Joint Stock Company in 2024 and the direction of production and business activities in 2025.

Respectfully submit to the GMS for discussion and comments.

**PERMANENT DEPUTY GENERAL DIRECTOR**



**Đặng Văn Phúc**



Ho Chi Minh City, April, 2nd , 2025

**REPORT OF THE BOARD OF SUPERVISORS ON THE ASSESSMENT OF  
PRODUCTION AND BUSINESS ACTIVITIES IN 2024  
OF SAIGON REAL ESTATE GROUP JOINT STOCK COMPANY**

- Pursuant to the Charter of Organization & Operation of Saigon Real Estate Group Joint Stock Company ("**Company**") approved by the General Meeting of Shareholders;
- Based on the functions, tasks and powers of the Board of Supervisors as prescribed in the Law on Enterprises, the Law on Securities, Company Charter, and the Operating Regulations of the Board of Supervisors;
- Based on the audited consolidated financial statements for 2024 by Moore AISC Auditing & Information Services Company Limited ("Moore AISC").

The Board of Supervisors ("**BOS**") of the Company would like to report to the General Meeting of Shareholders ("**GMS**") on the production and business activities in 2024 of Saigon Real Estate Group Joint Stock Company as follows:

**I. Activities of the Board of Supervisors:**

- The BOS has 3 members (including 01 Chief and 02 members) who have assigned specific tasks to each member. During the year, it organized 02 regular meetings and attended a number of meetings of the Board of Directors and the Executive Board of the Company;
- The BOS has inspected and supervised the compliance with the provisions of law and the Company's Charter in the process of managing and operating production and business activities of the Board of Directors ("**BOD**") and the Executive Board.
- In 2024, the BOS has reviewed the separate financial statements, the consolidated financial statements that have been reviewed and audited, the implementation of production and business results, and supervised the Company's information disclosure in accordance with current regulations. Inspected and supervised the implementation of the Resolutions of the GMS and the BOD, etc, and performed other tasks according to the rights and obligations of the BOS.
- In 2024, the BOS did not receive any recommendations or complaints from shareholders regarding the Company's operations as well as the management and operation of the BOD and the Executive Board.

**II. Results of supervision of the Board of Directors and Executive Board**

**1. Board of Directors Activities**

- During the past year, the personnel of the BOS has changed. On October 1<sup>st</sup>, 2024, the GMS issued the Resolution No. 02/2024/NQ-DHDCCD to dismiss Mr. Kiều Minh Long from the position of members of the BOD and appoint Ms. Nguyễn Thị Kim Quyên as a



member of the BOD for the 2021-2025 term. The BOD has performed its management and operation in accordance with the provisions of law, ensuring that the production and business activities of the Company are effective. The members of the BOD always uphold their sense of responsibility, fully exercise their rights and obligations under the Law on Enterprises, the Company Charter, Regulations on the operation of the BOD and the Resolutions of the GMS.

- The BOD has held regular meetings to discuss and evaluate the production and business situation, thereby unifying the issuance of important Resolutions and Decisions related to the Company's operations. The issuance of these documents always complies with the correct order and procedures according to the Company Charter, the Law on Enterprise and legal regulations. Specifically:

- During the period, the BOD issued 12 Resolutions and 43 Decisions to direct and resolve work to ensure the common goal of bringing benefits to shareholders and orienting the Company's development strategy according to the Resolution of the GMS.

- The BOD has closely coordinated with the Executive Board to propose breakthrough orientations, forecast market trends and develop appropriate operating policies, improving the Company's business efficiency.

## **2. Executive Board Activities**

- The Executive Board always complies with the provisions of the law and the Company Charter. Members are assigned clear tasks, organized and managed in accordance with the direction of the GMS and the BOD.

- Over the past year, the Board of Directors has strived to maintain production and business efficiency, while optimizing the management and exploitation of capital, assets and labor resources. The Company always fulfills its obligations to the State, ensures the rights of shareholders and maintains welfare regimes for employees. Reporting and information disclosure are carried out transparently, fully, and in compliance with legal regulations.

- In 2024, the Real Estate industry continues to face many challenges. In this situation, the Executive Board has proactively proposed effective solutions to stabilize and develop production and business activities. At the same time, the Executive Board pays special attention to training and developing the management team, improving professional qualifications and practical capacity, meeting the Company's sustainable development requirements in the new period.

## **3. Evaluate the coordination of activities between the Board of Supervisors, the Board of Directors and the Executive Board**

The coordination between the BOS, the BOD, the Executive Board and the shareholders always ensures compliance with the provisions of law for the common benefit of the Company and shareholders, ensuring continuous independence in all activities. This is reflected in the following main activities:

- The BOS is provided with complete and timely documents and information related to the management, operation and business activities of the Company in accordance with regulations.



- The BOS fully attends regular meetings of the BOD and the Executive Board, and contributes opinions during the discussion process.
- The BOS regularly discusses with members of the BOD and the Executive Board on issues related to governance, operation, risk management, etc. to improve the Company's operational efficiency.
- The Board of Supervisors recommendations to the BOD and the Executive Board are all seriously considered, implemented and responded to promptly.

### III. Results of production and business activities in 2024:

#### 1. Implementation status of some key targets:

- Net revenue realized in 2024: **151.466.345.283 VND**.
- Profit before tax in 2024: **78.569.320.671 VND**, achieved 41.36% of the year's plan.

No.	Target	Unit of measure	The year 2024	The year 2023
1	<b>Liquidity</b>			
	<i>Current ratio</i>	time	1,4	1,85
	<i>Quick ratio</i>	"	1	1,99
2	<b>Capital structure indicators</b>			
	<i>Debt-to-Total Assets Ratio</i>	%	56,72	55,16
	<i>Equity-to-Total Capital Ratio</i>	%	43,28	44,84
3	<b>Profitability Indicators</b>			
	<i>Net Profit Margin</i>	%	39,69	104
	<i>Return on Average Assets (ROA)</i>	%	2,8	5,09
	<i>Return on Average Equity (ROE)</i>	%	6,35	11,5

#### 2. Consolidated balance sheet dated December 31, 2024 (summary form)

(Unit: 1.000 VND)

Code	Target	Amount at the end of 2024	Amount at the beginning of 2024
100	<b>CURRENT ASSETS</b>	<b>1.462.916.085</b>	<b>1.524.808.804</b>
110	<i>Cash and Cash Equivalents</i>	31.619.566	47.599.179
120	<i>Short-term financial investments</i>	<b>27.138.000</b>	<b>7.152.950</b>
123	Held-to-maturity investments	27.138.000	7.152.950
130	<i>Short-term receivables</i>	<b>979.843.537</b>	<b>934.819.798</b>
131	Accounts receivable	164.342.349	141.728.488
136	Other short-term receivables	427.044.472	322.517.703
137	Provision for doubtful receivables	(11.614.897)	(809.059)
140	Inventories	<b>421.200.194</b>	<b>532.577.493</b>
141	Inventories	421.271.530	532.648.829
149	Provision for inventory obsolescence	(71.336)	(71.336)
150	<i>Other current assets</i>	<b>3.114.788</b>	<b>2.659.384</b>



<b>200</b>	<b>NON-CURRENT ASSETS</b>	<b>789.379.572</b>	<b>523.036.937</b>
210	<i>Long-term receivables</i>	454.098.658	191.776.666
220	<i>Fixed assets</i>	<b>9.765.568</b>	<b>11.678.058</b>
221	Tangible fixed assets	<b>7.707.081</b>	<b>9.603.530</b>
222	<i>Cost of acquisition</i>	38.410.592	38.664.519
223	Accumulated depreciation	(30.703.511)	(29.060.989)
227	Intangible fixed assets	<b>2.058.487</b>	<b>2.074.528</b>
228	<i>Cost of acquisition</i>	2.159.624	2.159.623
229	Accumulated amortization	(101.137)	(85.095)
230	<i>Investment properties</i>	<b>118.225.810</b>	<b>115.200.648</b>
231	<i>Cost of acquisition</i>	139.225.945	133.781.490
232	Accumulated amortization	(21.000.135)	(18.580.842)
240	<i>Long-term unfinished assets</i>	<b>126.318.803</b>	<b>113.343.996</b>
241	Long-term unfinished production and business costs	112.745.321	104.375.260
242	Construction in progress	13.573.482	8.968.736
250	<i>Long-term financial investments</i>	<b>69.088.302</b>	<b>79.032.202</b>
260	<i>Other non-current assets</i>	<b>11.882.431</b>	<b>12.005.367</b>
<b>270</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>2.252.295.657</b>	<b>2.047.845.741</b>
<b>300</b>	<b>LIABILITIES</b>	<b>1.277.527.503</b>	<b>1.129.569.249</b>
310	<i>Short-term liabilities</i>	<i>1.037.722.547</i>	<i>825.615.723</i>
311	Accounts payable to suppliers	7.610.839	5.922.145
312	Advance payments from customers	3.654.254	4.899.584
313	Taxes and other payable to the State	19.458.148	26.901.466
315	Accrued expenses	222.102.765	218.671.262
319	Other short-term payables	403.843.259	299.403.198
320	Short-term borrowings and finance lease liabilities	347.065.642	253.353.488
322	Reward and welfare fund	8.326.591	9.417.564
330	<b><i>Long-term Liabilities</i></b>	<b>239.804.956</b>	<b>303.953.526</b>
336	Deferred revenue	129.248.564	173.554.274
337	Other long-term payables	32.160.215	32.013.346
338	Long-term borrowings and finance lease liabilities	76.563.870	96.619.720
<b>400</b>	<b>OWNER'S EQUITY</b>	<b>974.768.154</b>	<b>918.276.492</b>
410	<i>Owner's equity</i>	<b>974.591.395</b>	<b>918.099.733</b>
411	Owner's contributions	600.000.000	600.000.000
412	Share premium	1.940	1.940
415	Treasury shares	(110)	(110)
418	Development investment fund	2.101.475	2.101.475
421	Unappropriated profit	337.155.292	280.884.138
429	Non-controlling interest	35.332.798	35.112.290
430	<i>Other funds and reserves</i>	176.759	176.759
440	<b>Total Equity and Liabilities</b>	<b>2.252.295.657</b>	<b>2.047.845.741</b>



### 3. The Implementation of Labor and Employment Regulations

- The average number of employees of the Company in 2024 is: 234 people.
- Average income in 2024 is 18.1 million VND/person/month, down 18% compared to 2023.
- The company properly and fully implements the deduction and payment of social insurance, health insurance, unemployment insurance and other welfare regimes for employees according to regulations.

### 4. Project investment work:

In 2024, the Company and its member companies are implementing **projects as planned**, including the following key projects:

❖ **Van Lam Residential Area Project** (Ham My commune, Ham Thuan Nam district, Binh Thuan province)

- **Land area:** 18,92 ha (18 hectares of land has been compensated and managed).
- **Progress:** Register for a pilot project according to **Resolution 171/2024/QH15** dated November 30<sup>th</sup>, 2024 of the National Assembly; and continue to compensate for the remaining area and carry out steps in the investment preparation phase such as design, planning, etc.

❖ **Le Sat – Tan Huong Residential Area Project** (Tan Quy ward, Tan Phu district, Ho Chi Minh City)

- **Land area:** 7.900 m<sup>2</sup>.
- **Project investor:** Duc Nhi Import Export & Trading - Construction Joint Stock Company.
- **Progress:** Completed compensation and management of the entire land area, completing legal documents on land; adjusting planning and preparing some investment preparation procedures.

❖ **Nam Tien 2 Urban Area Project** (Nam Tien ward, Pho Yen city, Thai Nguyen province)

- **Land area:** 35,2 ha.
- **Progress:** The investor has been approved, and the feasibility study report, basic design, infrastructure connection, and environmental impact assessment are being carried out to submit for project approval; procedures related to site clearance and compensation are being prepared.

❖ **Yen Binh Concentrated Information Technology Park Project** (Tien Phong ward, Pho Yen city and Nga My commune, Phu Binh district, Thai Nguyen province)

- **Land area:** 197,6 ha.
- **Progress:** Submitted documents for approval of investment policy, selected investors; coordinated with Thai Nguyen province's agencies to submit for approval the project to establish a concentrated information technology park according to regulations.

❖ **Phu Dinh Riverside Commercial Housing Area** (Ward 16, District 8, Ho Chi Minh City)

- **Land area:** 2.104 m<sup>2</sup>.
- **Project investor:** Sai Gon Nam Do Real Estate Company Limited.
- **Progress:** Implement land valuation to pay land use fees, extend investment policies, make planning, feasibility study reports and apply for construction permits.



- ❖ **Saigon An Phu Residential Area Project** (Tan Phuoc Khanh ward, Tan Uyen town, Binh Duong province)
  - **Land area:** 10.662 m<sup>2</sup>.
  - **Project investor:** Saigon Real Estate Trading Limited Company (100% capital from the Saigon Real Estate Group Joint Stock Company).
  - **Progress:** There has been a Decision approving the investment policy, a Decision approving the **1/500 planning**, at the same time, the conversion of land use purpose has been completed and currently the procedures for determining land prices are being implemented to fulfill financial obligations; and the construction of infrastructure is being implemented.
- ❖ **Phu Hoi Residential Area Project** (Phu Hoi commune, Nhon Trach district, Dong Nai province)
  - **Land area:** 8,0 ha (6.75 hectares have been compensated and managed).
  - **Hợp tác đầu tư:** Ree Land contributes 51%, Nhon Trach Development And Investment Corporation contributes 49%.
  - **Progress:** Currently applying for an extension of the project schedule, implementing technical infrastructure design, house model design for appraisal and approval; at the same time, continuing compensation for the remaining area of the project.
- ❖ **Viet Xanh - Hoa Binh Ecological Urban Area Project** (Tan Vinh commune, Luong Son district, Hoa Binh province)
  - **Land area:** 49 ha (28 ha have been compensated, the rest is being compensated).
  - **Project investor:** Sai Gon Hoa Binh Real Estate Company Limited.
  - **Progress:** Completed the extension of the investment policy, prepared a feasibility study report, assessed the environmental impact, fire prevention, traffic connection and reviewed the design as a basis for implementing the next work of the project.
- ❖ **Cua Can Residential, Commercial and Service Complex Project** (Cua Can commune, Phu Quoc city, Kien Giang province)
  - **Land area:** 30,8 ha.
  - **Project investor:** Thai Binh Duong Real Estate Business Investment Joint Stock Company (Saigon Real Estate Group Joint Stock Company contributes 43,4%).
  - ❖ **Progress:** 100% of land area has been compensated and managed, and procedures for project establishment are being carried out according to regulations; coordinating with relevant local agencies to organize zoning planning in the project area.

In addition, the Executive Board works with organizations and individuals to seek **new investment opportunities** in **Tay Ninh, Thai Nguyen, Quang Ninh** and other provinces and cities. Prioritizing areas with **high urbanization rates**, clean land funds and good business support policies to make investments.

## **5. Implementation status of resolutions of the General Meeting of Shareholders and Board of Directors**

- Remuneration for the BOD and the BOS in 2024 is 1.018.000.000 VND, equivalent to 1.7% of after-tax profit in 2024. This remuneration level is 0.2% higher than the level approved by the Annual GMS fiscal year 2023 (not exceeding 1.5% of profit after tax).
- Regarding the public offering of shares according to the issuance plan approved by the Annual GMS for the fiscal year 2023: The Company has signed a contract with a consulting unit to implement. Up to this point, the Company has received Official Letter No. 318/UBCK-QLCB signed on March 19<sup>th</sup>, 2025 of the State Securities Commission



regarding the registration dossier for private offering of shares. The Company is coordinating with the consulting unit to carry out related procedures to complete the private offering plan in accordance with the regulations.

- The company has disclosed information fully and transparently in accordance with regulations for listed companies.

#### **IV. Comments – Recommendations**

The Board of Supervisors agreed on the 2024 fiscal year business results according to the Company's consolidated report audited by the Moore AISC Auditing & Information Services Company Limited (“Moore AISC”).

It is forecasted that in 2025, the real estate market will show signs of recovery but there will still be many difficulties, especially legal problems due to changes in related legal policies. The BOS recommends that the Executive Board:

- Prioritize key projects that can be implemented quickly, ensure stable cash flow and limit the risk of capital shortage due to prolonged investment.
- Assess the impact of new legal policies, proactively develop appropriate plans to minimize legal risks during project implementation.
- In 2024, debt collection was implemented vigorously but did not achieve the expected results. However, in early 2025, the situation has improved significantly. The BOS recommends that the Executive Board continue to monitor and urge debt collection, especially debts that have been decided by the Court and are being resolved by the enforcement agency; Collection work needs to be classified according to nature and time to have appropriate legal measures, thereby minimizing bad debt and financial risks effectively.
- Promote the application of science and technology and digital transformation in management to optimize processes and improve work efficiency.
- Increase recruitment of personnel, ensure the staff has sufficient qualifications and expertise to meet the needs of expansion and development of the Company.
- Continue to improve the internal control system, strengthen inspection and control work to improve the efficiency of production and business activities of units.

Above is the report and some recommendations of the Board of Supervisors related to the production and business activities of Saigon Real Estate Group Joint Stock Company.

Respectfully submitted to the General Meeting.

**ON BEHALF OF THE BOARD OF SUPERVISORS  
CHIEF OF THE BOARD**



**Thái Quốc Dương**