CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: /TTr-LSG.HĐQT	*TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2024*

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH
Các vấn đề cần biểu quyết
Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023

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

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (LAND SAI GON) xin giải trình chi tiết các vấn đề đưa vào biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 như sau:

1. Thông qua Báo cáo tài chính của Công ty năm 2023 đã được kiểm toán.

Đề nghị Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thông qua Báo cáo tài chính với kết quả chủ yếu như sau:

- Tổng doanh thu: 115,13 tỷ đồng.
- Tổng chi phí: 107,51 tỷ đồng, trong đó:
  + *Giá vốn* : *0,59 tỷ đồng;*
  + *Chi phí tài chính* : *95 tỷ đồng;*
  + *Chi phí quản lý doanh nghiệp* : *11,90 tỷ đồng;*
  + *Chi phí khác* : *0,016 tỷ đồng.*
- Lợi nhuận trước thuế: 7,63 tỷ đồng (kế hoạch 2,91 tỷ đồng)

2. Quyết định phân phối lợi nhuận sau thuế năm tài chính 2023

- Lợi nhuận sau thuế năm 2023: 5,98 tỷ đồng
- Lợi nhuận giữ lại các năm trước: 133,65 tỷ đồng
- Tổng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: 139,63 tỷ đồng

Đề nghị phân phối như sau:

- Quỹ khen thưởng phúc lợi: 0,9 tỷ đồng
- Lợi nhuận còn lại: 138,73 tỷ đồng
- Chia cổ tức: không chia cổ tức

3. Thông qua Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024:

- Tổng nhu cầu vốn đầu tư: 969,81 tỷ đồng
- Tổng doanh thu : 51,43 tỷ đồng
- Tổng chi phí : 50,22 tỷ đồng, trong đó:
  + *Giá vốn hàng bán* : *1,2 tỷ đồng*
  + *Chi phí tài chính* : *33,75 tỷ đồng*
  + *Chi phí quản lý doanh nghiệp* : *15,07 tỷ đồng*
  + *Chi phí khác* : *0,2 tỷ đồng*
- Lợi nhuận trước thuế : 1,21 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế : 0,97 tỷ đồng
- Chia cổ tức : không chia cổ tức

4. Quyết định thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát năm 2024.

Chủ tịch Hội đồng quản trị (HĐQT) hiện nay chuyên trách và trực tiếp tham gia việc quản lý điều hành Công ty, được Công ty chi trả lương theo quy chế tiền lương của Công ty, do đó không hưởng thù lao HĐQT.

Mức thù lao các thành viên HĐQT và Ban Kiểm soát kiêm nhiệm năm 2024 vẫn giữ nguyên như năm 2023:

Đơn vị tính: đồng

STT	Chức danh	Thù lao năm 2024 (đồng/người/tháng)	Số người	Tổng thù lao năm 2024
1	Phó chủ tịch HĐQT	8.000.000	1	96.000.000
2	Thành viên HĐQT	6.000.000	3	216.000.000
3	Trưởng Ban KS	6.000.000	1	72.000.000
4	Thành viên Ban KS	4.000.000	2	96.000.000
Tổng cộng				**480.000.000**

5. Lựa chọn Công ty kiểm toán toán độc lập cho năm tài chính 2024.

Ban kiểm soát đề xuất ĐHĐCĐ quyết định chọn các đơn vị kiểm toán trong danh sách đính kèm và giao cho Hội đồng quản trị triển khai thực hiện, ký kết hợp đồng với đơn vị kiểm toán hội đủ điều kiện để thực hiện kiểm toán, soát xét Báo cáo tài chính Công ty năm 2024 theo nội dung Tờ trình số...../TTr-LSG.BKS ngày .../3/2024 của Ban kiểm soát.

6. Cập nhật Điều lệ Công ty

Bỏ quy định Khoản 12-Điều 24 Điều lệ để phù hợp với quy định tại Điều 160 Luật Doanh nghiệp.

«Hội đồng quản trị có thể bổ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị mới để thay thế chỗ trống phát sinh và thành viên mới này phải được chấp thuận tại Đại hội đồng cổ đông ngay tiếp sau đó. Sau khi được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận, việc bổ nhiệm thành viên mới đó sẽ được coi là có hiệu lực vào ngày được Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Trường hợp có thành viên được bầu bổ sung hoặc thay thế thành viên bị miễn nhiệm, bãi nhiệm trong thời hạn nhiệm kỳ thì nhiệm kỳ của thành viên đó là thời hạn còn lại của nhiệm kỳ Hội đồng quản trị. Trong trường hợp thành viên mới không được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận, mọi quyết định của Hội đồng quản trị cho đến trước thời điểm diễn ra Đại hội đồng cổ đông có sự tham gia biểu quyết của thành viên Hội đồng quản trị thay thế vẫn được coi là có hiệu lực»

7. Cập nhật Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty.

- Bổ sung quy định trình tự, thủ tục họp ĐHĐCĐ thông qua Nghị quyết bằng hình thức hội nghị trực tuyến hoặc trực tiếp kết hợp trực tuyến.
- Điều chỉnh Điều 37: Trình tự thủ tục bổ nhiệm cán bộ quản lý.

- Bổ sung quy định lựa chọn, bổ nhiệm, miễn nhiệm Người phụ trách quản trị Công ty.

(Đính kèm Phụ lục chi tiết nội dung cập nhật nêu trên của Quy chế nội bộ về quản trị)

8. Miễn nhiệm 01 thành viên Hội đồng Quản trị.

Căn cứ Đơn xin từ nhiệm tư cách thành viên Hội đồng Quản trị (HĐQT) của Ông Nguyễn Vũ Anh Tú gửi Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 và Hội Đồng Quản Trị ngày 25/7/2023, HĐQT kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông chấp thuận miễn nhiệm tư cách thành viên HĐQT của Ông Nguyễn Vũ Anh Tú theo nguyện vọng.

9. Bầu bổ sung 01 thành viên Hội đồng Quản trị.

Sau khi Ông Nguyễn Vũ Anh Tú được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận miễn nhiệm tư cách thành viên HĐQT, HĐQT Công ty chỉ còn 04 thành viên. Vì vậy, HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông bầu bổ sung 01 thành viên HĐQT trong thời hạn còn lại của nhiệm kỳ 2023-2028 như sau:

Họ và tên: Trần Thị Minh Tâm

Ngày tháng năm sinh: 02/01/1983

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Đơn vị công tác: Công ty Cổ phần Bất động Sản Sài Gòn Vi Na

Chức vụ hiện tại: Tổng Giám đốc

Đính kèm Sơ yếu lý lịch của Bà Trần Thị Minh Tâm

Trên đây là giải trình các vấn đề cần biểu quyết tại Đại hội, Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023.

Trân trọng kính trình./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, BP.TCKT (Nhơn, Tài).

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Nguyễn Quang Hiển

PHỤ LỤC
NỘI DUNG CẬP NHẬT QUY CHẾ NỘI BỘ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY
(Phụ lục này được kèm theo Tờ trình số /TTr-LSG.HĐQT ngày / /2024)

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 (LDN);

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/ 11/ 2019;

Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Phụ lục II Ban hành kèm theo Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính quy định trình tự, thủ tục họp Đại hội đồng cổ đông thông qua Nghị quyết bằng hình thức hội nghị trực tuyến;

Căn cứ Điểm a-Khoản 1-Điều 15 Nghị định số 128/2021/NĐ-CP ngày 30/12/2021 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 156/2020/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán;

Căn cứ Quy chế nội bộ về Quản trị công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (LAND SAI GON) ban hành theo Quyết định số 140/QĐ-LSG.HĐQT ngày 28/04/2023,

Để phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành, Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 các nội dung cần cập nhật Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, như sau:

Stt	Điều khoản cập nhật
I	**Bổ sung quy định trình tự, thủ tục họp ĐHĐCĐ thông qua Nghị quyết bằng hình thức hội nghị trực tuyến hoặc trực tiếp kết hợp trực tuyến**
1	**Chương III** **TRÌNH TỰ THỦ TỤC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG** **THÔNG QUA NGHỊ QUYẾT BẰNG HÌNH THỨC TRỰC TUYẾN**
2	**Điều 19.Thông báo triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) trực tuyến** Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bằng hình thức trực tuyến và ghi cụ thể trong thông báo mời họp gửi các cổ đông trước mỗi kỳ họp
3	**Điều 20.Cách thức đăng ký tham dự ĐHĐCĐ, ủy quyền cho người đại diện dự họp ĐHĐCĐ trực tuyến**

Stt	Điều khoản cập nhật
	1. Cách thức đăng ký tham dự ĐHĐCĐ trực tuyến được quy định và hướng dẫn tại Thông báo mời họp. 2. Các cổ đông có tên trong danh sách cổ đông (ngày đăng ký cuối cùng cổ đông được quyền tham dự đại hội) đều có quyền tham dự hoặc uỷ quyền cho đại diện của mình tham dự Đại hội trực tuyến thông qua Hệ thống bỏ phiếu điện tử. Trường hợp có nhiều hơn một người đại diện được ủy quyền theo quy định của pháp luật được cử tham dự thì phải xác định cụ thể số cổ phần và số phiếu bầu của mỗi người đại diện. 3. Khi tham dự Đại hội trực tuyến, cổ đông lưu ý: a) Yêu cầu kỹ thuật: Cổ đông cần có thiết bị điện tử kết nối internet, ví dụ như: máy vi tính, máy tính bảng, điện thoại di động, thiết bị điện tử khác có kết nối internet. Cổ đông tự chịu trách nhiệm về thiết bị và đường truyền internet để kết nối vào hệ thống Đại hội trực tuyến. b) Cách thức ghi nhận cổ đông tham dự ĐHĐCĐ trực tuyến: cổ đông được hệ thống bỏ phiếu điện tử ghi nhận là tham dự đại hội đồng cổ đông trực tuyến khi cổ đông đó thực hiện truy cập vào hệ thống bằng các thông tin truy cập đã được cung cấp trong thông báo mời họp và đã thực hiện xác nhận tham dự ĐHĐCĐ trực tuyến tại hệ thống bỏ phiếu điện tử. c) Cách thức thực hiện: Cổ đông truy cập đường dẫn, đăng nhập theo các thông tin được cung cấp trong Thông báo mời họp để tham dự Đại hội trực tuyến và thực hiện bỏ phiếu điện tử.
4	**Điều 21. Điều kiện tiến hành ĐHĐCĐ trực tuyến** Thực hiện theo quy định tại Điều 9 của Quy chế này.
5	**Điều 22. Hình thức thông qua Nghị quyết của ĐHĐCĐ trực tuyến** ĐHĐCĐ trực tuyến thông qua Nghị quyết bằng hình thức bỏ phiếu điện tử
6	**Điều 23. Cách thức bỏ phiếu trực tuyến** a) Cách thức bỏ phiếu biểu quyết: - Cổ đông chọn lựa một trong ba phương án biểu quyết Tán thành, Không tán thành hoặc Không có ý kiến với mỗi vấn đề được đưa ra biểu quyết tại Đại hội đã được cài đặt tại hệ thống bỏ phiếu điện tử. - Sau đó, cổ đông tiến hành xác nhận biểu quyết để hệ thống bỏ phiếu điện tử ghi nhận kết quả. b) Một số quy định khác khi thực hiện bỏ phiếu điện tử: - Trường hợp cổ đông không thực hiện hết các vấn đề biểu quyết theo nội dung chương trình Đại hội thì các vấn đề chưa được biểu quyết được xem như cổ đông không tiến hành bỏ phiếu biểu quyết vấn đề đó. - Trường hợp phát sinh các vấn đề ngoài chương trình Đại hội đã gửi, cổ đông có thể biểu quyết bổ sung. Nếu cổ đông không thực hiện biểu quyết với những vấn đề phát sinh thì xem như cổ đông không tiến hành bỏ phiếu biểu quyết vấn đề phát sinh đó.

Stt	Điều khoản cập nhật
	- cổ đông có thể thay đổi kết quả biểu quyết nhưng không thể hủy kết quả biểu quyết; bao gồm cả kết quả biểu quyết bổ sung những vấn đề phát sinh ngoài chương trình Đại hội. Hệ thống trực tuyến chỉ ghi nhận kiểm phiếu đối với kết quả biểu quyết cuối cùng tại thời điểm kết thúc bỏ phiếu điện tử của từng đợt kiểm phiếu được quy định trong Quy chế làm việc của Đại hội.
7	**Điều 24. Cách thức kiểm phiếu trực tuyến** Khi cổ đông thực hiện biểu quyết/bầu cử bằng hình thức bỏ phiếu điện tử, số phiếu biểu quyết/phiếu bầu đều được ghi nhận trên hệ thống bỏ phiếu điện tử theo nguyên tắc biểu quyết Tán thành, Không tán thành hoặc Không có ý kiến. Kết thúc thời gian bỏ phiếu, Ban kiểm phiếu/Ban Bầu cử sẽ kiểm tra, tổng hợp và báo cáo Đoàn chủ tọa kết quả kiểm phiếu của từng vấn đề theo nội dung chương trình Đại hội.
8	**Điều 25. Thông báo kết quả kiểm phiếu trực tuyến** Kết quả kiểm phiếu đối với từng vấn đề biểu quyết được Chủ tọa hoặc đại diện Ban Kiểm phiếu công bố trước khi bế mạc cuộc họp
9	**Điều 26. Lập biên bản họp ĐHĐCĐ trực tuyến** Thực hiện theo quy định tại Điều 14 Quy chế này.
10	**Điều 27. Công bố Nghị quyết ĐHĐCĐ trực tuyến** Thực hiện theo quy định tại Điều 16 Quy chế này.
11	**Chương IV** **TRÌNH TỰ, THỦ TỤC HỌP ĐHĐCĐ THÔNG QUA NGHỊ QUYẾT BẰNG HÌNH THỨC TRỰC TIẾP KẾT HỢP VỚI TRỰC TUYẾN**
12	**Điều 28. Thông báo triệu tập họp ĐHĐCĐ trực tiếp kết hợp với trực tuyến** Hội đồng quản trị triệu tập họp ĐHĐCĐ trực tiếp kết hợp với trực tuyến và ghi cụ thể trong thông báo mời họp gửi các cổ đông trước mỗi kỳ họp
13	**Điều 29. Cách thức đăng ký tham dự ĐHĐCĐ, ủy quyền cho người đại diện dự họp ĐHĐCĐ trực tiếp kết hợp với trực tuyến** Thực hiện theo quy định tại Điều 8 và Điều 20 Quy chế này.
14	**Điều 30. Điều kiện tiến hành ĐHĐCĐ trực tiếp kết hợp với trực tuyến** Thực hiện theo quy định tại Điều 9 Quy chế này.

Stt	Điều khoản cập nhật
15	**Điều 31. Hình thức thông qua Nghị quyết của ĐHĐCĐ trực tiếp kết hợp với trực tuyến** Thực hiện theo quy định tại Điều 10 và Điều 22 Quy chế này.
16	**Điều 32. Cách thức bỏ phiếu tại ĐHĐCĐ trực tiếp kết hợp với trực tuyến** Thực hiện theo quy định tại Điều 11 và Điều 23 Quy chế này.
17	**Điều 33. Thông báo kết quả kiểm phiếu tại ĐHĐCĐ trực tiếp kết hợp với trực tuyến** Thực hiện theo quy định tại Điều 25 Quy chế này.
18	**Điều 34. Lập biên bản họp ĐHĐCĐ trực tiếp kết hợp với trực tuyến** Thực hiện theo quy định tại Điều 14 Quy chế này.
19	**Điều 35. Công bố Nghị quyết ĐHĐCĐ trực tiếp kết hợp với trực tuyến** Thực hiện theo quy định tại Điều 16 Quy chế này.
II	**Điều chỉnh Điều 37 Trình tự thủ tục bổ nhiệm cán bộ quản lý**
1	Bỏ Khoản 3-Điều 37 *"Chủ tịch HĐQT quyết định bổ nhiệm Giám đốc Bộ phận và các chức danh cán bộ quản lý khác của Công ty"*
2	**Điều chỉnh Khoản 5-Điều 37** **Quy định hiện tại:** *"Tổng Giám đốc có quyền đề xuất để Chủ tịch HĐQT bổ nhiệm Giám đốc Bộ phận và các chức danh cán bộ quản lý khác của Công ty"* **Đề xuất điều chỉnh, bổ sung:** a) Tổng Giám đốc có quyền bổ nhiệm, miễn nhiệm Giám đốc Bộ phận và các chức danh cán bộ quản lý khác của Công ty. b) Từ ngày Quy chế này có hiệu lực, các Giám đốc/Phó Giám đốc Bộ phận; Giám đốc/Phó Giám đốc Ban Quản lý dự án; Giám đốc/Phó Giám đốc Sàn Giao dịch trước đây do Hội đồng quản trị hoặc Chủ tịch HĐQT bổ nhiệm, nay không thuộc đối tượng là người nội bộ của Công ty và thực hiện lại việc bổ nhiệm, miễn nhiệm theo qui định tại điểm a nêu trên.
III	**Bổ sung quy định lựa chọn, bổ nhiệm, miễn nhiệm Người phụ trách quản trị Công ty**
1	**Tiêu chuẩn của Người phụ trách quản trị Công ty** Thực hiện theo quy định tại Khoản 3-Điều 36 Quy chế này. Người phụ trách quản trị công ty không được đồng thời làm việc cho tổ chức kiểm toán được chấp thuận đang thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty.

Stt	Điều khoản cập nhật
2	**Bổ nhiệm Người phụ trách quản trị Công ty** Hội đồng quản trị của Công ty phải bổ nhiệm ít nhất 01 Người phụ trách quản trị Công ty để hỗ trợ công tác quản trị công ty tại doanh nghiệp. Người phụ trách quản trị Công ty có thể kiêm nhiệm làm Thư ký Công ty theo quy định tại khoản 5 Điều 156 Luật Doanh nghiệp.
3	**Miễn nhiệm Người phụ trách quản trị Công ty** 1. HĐQT có thẩm quyền miễn nhiệm Người phụ trách quản trị Công ty theo quy định của pháp luật. 2. Các trường hợp miễn nhiệm Người phụ trách quản trị Công ty: - Có đơn xin từ nhiệm; - Không đáp ứng tiêu chuẩn của Người phụ trách quản trị Công ty; - Do nhu cầu điều chuyển công tác của Công ty; - Không hoàn thành nhiệm vụ hoặc vi phạm Nội quy lao động; Quy định, Quy chế của Công ty, vi phạm pháp luật nhưng chưa đến mức phải chấm dứt Hợp đồng lao động.
4	**Thông báo bổ nhiệm, miễn nhiệm Người phụ trách quản trị Công ty** Thực hiện theo quy định tại Điều 39 Quy chế này
5	**Quyền và nghĩa của Người phụ trách quản trị Công ty** Thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Điều lệ

Trên đây là nội dung cần cập nhật để phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành, Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 xem xét thông qua.

Trân trọng kính trình./.

LAND SAI GON