



CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2022

- Thời gian:** 08 giờ 30 Thứ Bảy ngày 01 tháng 04 năm 2023
- Địa điểm:** Lầu 10, Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
- Nội dung chương trình:**

STT	Công việc	Thời gian
I	Khai mạc	
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	
II	Nội dung	
1	Thông qua nội dung Chương trình Đại hội	08h45 – 08h50
2	Báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023.	08h50 – 09h10
3	Báo cáo thẩm định tình hình hoạt động SXKD năm 2022 của Ban Kiểm soát	09h10 – 09h25
4	Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2022	09h25 – 09h35
5	Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2022	09h35 – 09h40
6	Tờ trình thù lao của HĐQT, BKS; mức trích thưởng cho Ban điều hành và cán bộ quản lý năm 2022 và đề xuất cho năm 2023	09h40 – 09h45
7	Nghỉ giải lao	09h45 – 10h00
8	Cổ đông thảo luận và biểu quyết thông qua các nội dung trên	10h00 – 10h30
9	Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội	10h30 – 11h00
III	Bế mạc Đại hội	

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2022

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

1. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị (HĐQT):

Danh sách Thành viên Hội đồng Quản trị năm 2022 của nhiệm kỳ 2021-2025 như sau:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ (thành viên độc lập HĐQT, thành viên HĐQT không điều hành)
1	Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Huỳnh Thanh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT (không điều hành)
3	Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT – Phó TGD thường trực
4	Bà Trần Thị Ga	Thành viên HĐQT – Phó TGD
5	Ông Phạm Đình Thành	Thành viên HĐQT – Phó TGD
6	Ông Phạm Tuấn	Thành viên HĐQT – Phó TGD
7	Ông Nguyễn Văn Khoa	Thành viên HĐQT (không điều hành, độc lập)
8	Ông Kiều Minh Long	Thành viên HĐQT (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	6/6	100%	
2	Ông Huỳnh Thanh Hải	6/6	100%	
3	Ông Đặng Văn Phúc	6/6	100%	
4	Bà Trần Thị Ga	6/6	100%	
5	Ông Phạm Đình Thành	6/6	100%	
6	Ông Phạm Tuấn	6/6	100%	
7	Ông Nguyễn Văn Khoa	6/6	100%	
8	Ông Kiều Minh Long	6/6	100%	

3. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc:

Công tác giám sát của Hội đồng Quản trị với Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác được thực hiện thường xuyên trong năm 2022 thông qua các hoạt động sau:

- Chỉ đạo, giám sát công tác tổ chức ĐHCĐ thường niên năm tài chính 2021;

- Chỉ đạo, giám sát kế hoạch kinh doanh và nội dung các Tờ trình trình ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2021;
- Giám sát việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT theo đúng quy trình và tiến độ đề ra.
- Thường xuyên tổ chức họp đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh để có biện pháp chỉ đạo kịp thời.
- 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 Công ty tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.

4. Các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị:

STT	Số Nghị quyết / Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2022/NQ-HĐQT	14/01/2022	Thông qua kế hoạch hoạt động SXKD năm 2022; Thông qua chủ trương đầu tư dự án tại TP Biên hoà, tỉnh Đồng Nai; Thông qua việc tăng vốn điều lệ Công ty TNHH KD BĐS SG; Thông qua việc uỷ quyền cho ông Phạm Thu – CTHĐQT quyết định một số nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT theo Điều lệ của Tổng Công ty.	100%
2	02/2022/NQ-HĐQT	18/02/2022	Nghị quyết HĐQT về việc Chấm dứt hoạt động chi nhánh của Tổng Công ty tại Hà Nội.	
3	03/2022/NQ-HĐQT	23/02/2022	Nghị quyết HĐQT về ngày đăng ký cuối cùng để tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2021 là ngày 16/3/2022.	
4	04/2022/NQ-HĐQT	7/4/2022	Nghị quyết HĐQT về việc Thông qua các báo cáo, tờ trình sẽ trình bày tại ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2021. Thống nhất thời gian tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2021 là ngày 22/4/2022	

5	05/2022/NQ-HĐQT	26/8/2022	Nghị quyết HĐQT về việc Thông qua ngày cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng tiền năm tài chính 2021 và chi trả cổ tức bằng tiền: Tỷ lệ thực hiện và thời gian thực hiện
6	06/2022/NQ-HĐQT	15/9/2022	Nghị quyết HĐQT về việc Thông qua kết quả hoạt động Sản xuất Kinh doanh 6 tháng đầu năm 2022 Thông qua kế hoạch năm 2022 với các chỉ tiêu: Tổng mức đầu tư và lợi nhuận sau thuế Chấp thuận việc ký Hợp đồng kinh tế với Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside và Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An
7	07/2022/NQ-HĐQT	14/10/2022	Nghị quyết HĐQT về việc Ban hành: Quy chế Kiểm toán nội bộ; Quy chế Công bố thông tin.

Bên cạnh đó, HĐQT còn ban hành 39 quyết định để chỉ đạo và giải quyết công việc.

II. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2021

1. Thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2022:

Năm 2022 là một bức tranh đa sắc, đầy thử thách và biến động đối với nền kinh tế toàn cầu cũng như Việt Nam. Đất nước bước vào giai đoạn phục hồi kinh tế sau đại dịch Covid-19 và đối diện với rất nhiều khó khăn khách quan, điều đó làm ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động sản xuất kinh doanh và có những tác động trực tiếp, gián tiếp đến hoạt động sản xuất của Tổng Công ty.

Tuy nhiên, với sự nỗ lực và đoàn kết của tập thể CBNV Tổng Công ty, cùng sự chỉ đạo đúng đắn, quyết liệt, kịp thời từ HĐQT, Ban Tổng Giám Đốc điều hành Tổng Công ty đã hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch năm 2022 của ĐHĐCĐ.

Trong năm 2022, hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty đạt kết quả như sau:

- Tổng mức đầu tư: 284 tỷ đồng
- Doanh thu thuần: 654 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất: 215,9 tỷ đồng. Trong đó, lợi nhuận sau thuế thuộc về Tổng Công ty 215,3 tỷ đồng vượt 116,38% so với kế hoạch được ĐHĐCĐ thông qua.



2. **Thực hiện chi trả cổ tức năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021 với tỷ lệ 5% bằng tiền mặt, tương đương 30.000.000.000 đồng.**

3. **Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022:** Hội đồng Quản trị đã lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Thành phố Hồ Chí Minh (AISC) thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty.

4. **Thực hiện chi trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát:** Trong năm 2022, Công ty đã chi trả thù lao cho Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát với tổng số tiền là 1.614.000.000 đồng.

III. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023

Trong năm 2023 Tổng Công ty sẽ đưa ra các giải pháp về quản trị rủi ro, các giải pháp về chiến lược tài chính để quản lý dòng tiền. Với năng lực và kinh nghiệm, Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn sẽ tích cực khảo sát tìm kiếm cơ hội đầu tư mở rộng thị trường, ngoài thị trường trọng tâm truyền thống là thành phố Hồ Chí Minh và khu vực phía Nam, Tổng Công ty sẽ triển khai thực hiện các dự án phía bắc ở những địa phương có tiềm năng như Hòa Bình, Thái Nguyên, Quảng Ninh, ... đồng thời Tổng Công ty tiếp tục tìm kiếm dự án đầu tư tại các tỉnh, thành phố có triển vọng, tiềm năng phát triển thị trường Bất động sản mạnh thông qua các hình thức đầu tư trực tiếp, M&A, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư...

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 đồng hành cùng Ban Tổng Giám đốc điều hành phấn đấu năm 2023 thực hiện kế hoạch đầu tư kinh doanh với nhiều tham vọng và tích cực. Các chỉ tiêu cụ thể như sau:

- Tổng giá trị đầu tư: 2.340 tỷ đồng
- Doanh thu: 906 tỷ đồng.
- Lợi nhuận hợp nhất trước thuế: 394 tỷ đồng
- Lợi nhuận hợp nhất sau thuế: 315 tỷ đồng

Trên đây là báo cáo của HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn năm 2022 và phương hướng hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023.

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 PTCNV.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Phạm Thu

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2023

TỜ TRÌNH

*V/v: Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát
và mức trích thưởng cho Ban điều hành và cán bộ quản lý
năm 2022 và đề xuất cho năm 2023*

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

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 2022 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 2023 như sau:

1. Thù lao HĐQT, BKS và thưởng cho Ban điều hành, cán bộ quản lý năm 2022:

- Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát trong năm 2022 là 1.614.000.000 đồng tương đương 0,75% lợi nhuận sau thuế năm 2022. Mức thù lao chi trả như trên bằng 50% mức thù lao được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021 phê chuẩn.
- Mức trích thưởng cho Ban điều hành và cán bộ quản lý các phòng ban đơn vị trực thuộc bằng 50% mức thưởng tối đa đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2022 thông qua là không vượt quá 10% lợi nhuận sau thuế và được hạch toán vào chi phí Tổng Công ty tương đương số tiền 11.170.000.000 đồng.


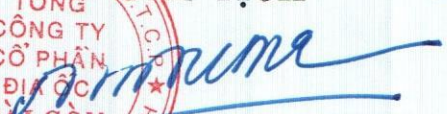
2. Đề xuất cho năm 2023:

- Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát năm 2023 không vượt quá 1,5% lợi nhuận sau thuế.
- Mức trích thưởng cho Ban điều hành và cán bộ quản lý các phòng ban đơn vị trực thuộc hoàn thành kế hoạch lợi nhuận năm 2023 không vượt quá 10% lợi nhuận sau thuế và được hạch toán vào chi phí Tổng Công ty.

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: VP, P.TCNV.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH


Phạm Thu



TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2023

TỜ TRÌNH

V/v: **Phương án phân phối lợi nhuận năm tài chính 2022**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ Điều lệ của Công ty về việc phân phối lợi nhuận;
- Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 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 Thành phố Hồ Chí Minh 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 2022 như sau:

Đơn vị tính: VNĐ	
DIỄN GIẢI	SỐ TIỀN
- Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2022: <i>Trong đó:</i>	215.976.167.246
• Tổng Công ty:	215.379.394.072
• Cổ đông không kiểm soát:	596.773.174
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi 2% Lợi nhuận sau thuế thuộc Tổng Công ty:	4.307.587.881
- Chia cổ tức năm 2022 là 10% trên VĐL bằng tiền mặt:	60.000.000.000
- Lợi nhuận năm 2022 còn lại:	151.071.806.191

Thời gian dự kiến thực hiện chi trả cổ tức: **Trong Quý 3/2023.**

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: VP, P.TCNV

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Phạm Thu

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 3 năm 2023

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
THẨM ĐỊNH TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH
NĂM 2022 CỦA TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

- Căn cứ nhiệm vụ và quyền hạn của Ban Kiểm soát (“BKS”) đã được quy định tại Điều lệ Tổ chức & hoạt động Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn;
- Căn cứ báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022 bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Dịch vụ Tin học Moore AISC (“Moore AISC”).

Ban Kiểm soát Tổng Công ty báo cáo trình Đại hội đồng cổ đông về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 của Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (“Tổng Công ty”) 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 (“BDH”).
- Trong năm 2022, 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 chức năng nhiệm vụ của Ban kiểm soát.
- Trong năm 2022, 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 BDH Tổng Công ty.

II. Công tác quản lý, điều hành Tổng Công ty:

1. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Trong năm qua, hoạt động điều hành của Hội đồng quản trị tuân thủ đúng các quy định của pháp luật trong công tác quản lý cũng như trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Các thành viên trong Hội đồng quản trị đã hoạt động tích cực với tinh thần trách nhiệm

cao, thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Tổng Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

- Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ để trao đổi ý kiến, đánh giá tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty và đã thống nhất ban hành các Nghị quyết, Quyết định liên quan đến hoạt động của Tổng Công ty trong phạm vi trách nhiệm và thẩm quyền của HĐQT. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban hành đúng trình tự, thủ tục theo Điều lệ tổ chức hoạt động Tổng Công ty, Luật Doanh nghiệp và quy định của pháp luật, cụ thể:

- Trong năm Hội đồng quản trị Tổng Công ty đã ban hành 07 nghị quyết và 39 quyết định để chỉ đạo và giải quyết công việc. Các quyết nghị của Hội đồng quản trị đều có mục đích chung là nhằm mang lại lợi ích cho Cổ đông, đảm bảo vai trò định hướng phát triển Tổng Công ty theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

2. HĐQT Tổng Công ty đã phối hợp chặt chẽ với Ban điều hành có những định hướng mang tính đột phá, năng động, dự báo thị trường và đề ra những chính sách hoạt động của Tổng công ty đạt hiệu quả cao.

3. Hoạt động của Ban Điều hành:

- Ban Điều hành Tổng Công ty đã tuân thủ các quy định của pháp luật, thực hiện đúng nhiệm vụ điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty theo định hướng của ĐHCĐ và HĐQT.

- Trong năm qua, Ban Điều hành đã có nhiều nỗ lực đảm bảo duy trì hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh, điều hành quản lý và phát huy các nguồn lực về vốn, tài sản và lao động của Tổng Công ty, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với nhà nước, đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông và các chế độ chính sách cho người lao động. Thực hiện báo cáo, công bố thông tin đầy đủ đúng quy định.

- Năm 2022 tiếp tục là năm khó khăn đối với ngành Bất động sản nói riêng, Ban điều hành đã đề ra nhiều giải pháp khắc phục trong quá trình thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh theo định hướng của Hội đồng quản trị. Đồng thời tiếp tục củng cố, xây dựng và quan tâm đến công tác đào tạo đội ngũ cán bộ quản lý, nâng cao trình độ và năng lực hoạt động thực tiễn, đáp ứng yêu cầu phát triển của Tổng Công ty trong giai đoạn hiện nay.

4. Công tác phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, BĐH

Công tác phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, BĐH 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 và thường xuyên liên tục. Thể hiện trên các hoạt động chính như:

- Ban Kiểm soát được cung cấp các tài liệu, thông tin về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty một cách đầy đủ, kịp thời theo đúng quy định.
- BKS tham gia đầy đủ các cuộc họp định kỳ của HĐQT, cuộc họp của BĐH.
- BKS thường xuyên trao đổi với các thành viên HĐQT, thành viên BĐH các vấn đề

liên quan đến quản trị, điều hành, quản trị rủi ro,...

- 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 2022:

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

- Doanh thu thuần thực hiện năm 2022: **654.437.530.026 đồng**.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2022: **215.379.394.072 đồng**, đạt 116,5% so với kế hoạch năm tại nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021.

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2021
1	Khả năng thanh toán			
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,74	1,57
	Hệ số thanh toán nhanh	"	1,06	0,78
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
	Hệ số nợ so với tổng tài sản	%	55,98	65,09
	Hệ số vốn CSH so với tổng nguồn vốn	%	44,02	34,9
3	Chỉ tiêu về khả năng sinh lợi			
	Tỷ suất LN sau thuế so với Doanh thu thuần	%	33	27,03
	Tỷ suất LN sau thuế so với Tổng TS bình quân (ROA)	%	10,8	2,36
	Tỷ suất LN sau thuế so với Vốn CSH bình quân (ROE)	%	27,4	6,47

2. Bảng cân đối kế toán hợp nhất ngày 31/12/2022 (dạng tóm tắt)

(Đvt: 1.000 đồng)

Mã số	Chỉ tiêu	31/12/2022	01/01/2022
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN	1.508.236.473	1.638.901.206
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	334.026.035	72.795.289
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	17.175.007	116.053.000
121	Chứng khoán kinh doanh		
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17.175.007	116.053.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn	573.030.064	625.405.543
131	Phải thu khách hàng	133.503.825	126.323.892
135	Phải thu ngắn hạn khác	145.110.014	110.535.703
137	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(22.978.319)	-
140	Hàng tồn kho	580.480.877	814.499.367
141	Hàng tồn kho	580.552.213	817.283.610
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(71.336)	(2.784.243)
150	Tài sản ngắn hạn khác	3.524.490	10.148.007

200	TÀI SẢN DÀI HẠN	491.143.651	359.669.325
210	<i>Các khoản phải thu dài hạn</i>	262.653.080	117.085.000
220	<i>Tài sản cố định</i>	11.567.699	10.313.052
221	Tài sản cố định hữu hình	9.475.671	8.365.398
222	<i>Nguyên giá</i>	36.707.709	34.059.196
223	Giá trị hao mòn lũy kế	(27.232.039)	(25.693.798)
227	Tài sản cố định vô hình	2.092.028	1.947.653
228	<i>Nguyên giá</i>	2.159.623	1.984.623
229	Giá trị hao mòn lũy kế	(67.595)	(36.970)
230	<i>Bất động sản đầu tư</i>	117.987.762	120.774.877
231	<i>Nguyên giá</i>	133.781.490	133.781.490
232	Giá trị hao mòn lũy kế	(15.793.728)	(13.006.613)
240	<i>Tài sản dở dang dài hạn</i>	6.815.130	3.190.437
241	Chi phí SXKD dở dang dài hạn		
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	6.815.130	3.190.437
250	<i>Đầu tư tài chính dài hạn</i>	79.795.626	96.172.263
260	<i>Tài sản dài hạn khác</i>	12.028.927	12.133.696
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	1.999.084.698	1.998.570.531
300	NỢ PHẢI TRẢ	1.119.066.547	1.300.968.569
310	<i>Nợ ngắn hạn</i>	867.950.199	1.040.397.199
311	Phải trả cho người bán	9.555.946	11.899.540
312	Người mua trả tiền trước	26.014.281	388.557.152
313	Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	103.558.714	23.427.948
315	Chi phí phải trả	233.749.259	258.824.861
319	Phải trả ngắn hạn khác	214.327.109	54.858.046
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	267.212.011	290.625.916
322	Quỹ khen thưởng phúc lợi	6.947.876	8.292.125
330	<i>Nợ dài hạn</i>	251.116.348	260.571.370
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	175.321.458	180.109.700
337	Phải trả dài hạn khác	29.301.559	19.279.513
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	45.000.000	60.000.000
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU	880.018.151	697.601.962
410	<i>Vốn chủ sở hữu</i>	879.841.392	697.425.203
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	240.497.935	59.466.939
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	37.240.152	35.854.958
430	<i>Nguồn kinh phí và quỹ khác</i>	176.759	176.759
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	1.999.084.698	1.998.570.531

3. Tình hình thực hiện chế độ LĐTL

- Lao động bình quân năm 2022 trong toàn Group là: 209 người
- Thu nhập bình quân năm 2022 là 20,9 triệu đồng/người/tháng; tăng 138% so với thu nhập bình quân năm 2021.
- 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:

- Tổng Công ty đang tiếp tục tập trung dồn đốc theo dõi để hoàn tất các thủ tục cấp giấy chủ quyền nhà cho khách hàng tại các dự án Chung cư An Phú Đông- Quận 12; Chung cư An Bình Quận Tân Phú; dự án Saigonres Plaza Quận Bình Thạnh... nhằm thu hồi số tiền còn lại theo Hợp đồng đã ký.
- Trong năm 2022, Tổng Công ty và các Công ty thành viên đã và đang quản lý, triển khai thực hiện gần 20 dự án với tổng diện tích khoảng 1.200.000 m². Với các dự án tiêu biểu sau:
 - **Dự án Chung cư An Phú Riverview** tại Phường Hiệp Bình Chánh, Tp. Thủ Đức, diện tích khu đất 4.917 m². Dự án đã chuyển nhượng cho đối tác trong năm 2022
 - **Dự án Chung cư An Phú Residences (An Phú 2)** tại phường Hiệp Bình Chánh, Thành phố Thủ Đức, diện tích khu đất 5.207m². Dự án đã chuyển nhượng cho đối tác trong năm 2022;
 - **Dự án Khu nhà ở Văn Lâm** tại xã Hàm Mỹ, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận. Diện tích khu đất: 19,82 (ha) dự án đã có giấy chứng nhận đầu tư, quyết định chủ trương tách dự án của UBND tỉnh Bình Thuận. Hiện nay hoàn thiện hồ sơ pháp lý về đất đối với các thửa đất đã đền bù (18,3ha) và tiếp tục thương lượng đền bù các hộ dân trong ranh và ngoài ranh để kết nối liền ranh dự án.
 - **Dự án Khu dân cư xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai** tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (Trung tâm thành phố mới Nhơn Trạch), tỉnh Đồng Nai. Diện tích khu đất: 08(ha); Chủ đầu tư dự án: BCC (Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch – Ree Land). Ký hợp đồng hợp tác đầu tư với Ree Land (BCC). Trong đó, Ree Land góp 51% vốn, Nhơn Trạch góp 49%. Tiếp tục thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại; lập hồ sơ thiết kế cơ sở và thiết kế bản vẽ thi công. Bên cạnh đó, dự án 72Ha, đã đền bù được 6,4ha, hiện đang tiếp xúc thỏa thuận với các hộ dân còn lại nhằm tạo quỹ đất thực hiện dự án theo quy hoạch được duyệt.
 - **Dự án Khu Căn hộ - Thương mại Phú Định Riverside** tại 105 Bến Phú Định, phường 16, quận 8, TP. Hồ Chí Minh với diện tích khu đất 2.104 m² do Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (100% vốn của Tổng Công ty) làm chủ đầu tư; dự án hiện đang làm các thủ tục cần thiết để triển khai thực hiện dự án theo quy định như: chấp

thuận bản vẽ tổng mặt bằng – phương án kiến trúc công trình của Sở Quy hoạch Kiến trúc; thẩm duyệt PCCC; Cam kết bảo vệ môi trường; giấy phép thi công mở rộng tuyến đường.

- **Dự án Khu Đô thị sinh thái Việt Xanh – Hòa Bình** tại Xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. Diện tích khu đất khoảng 50Ha do Công ty TNHH một thành viên Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình làm chủ đầu tư, đã đền bù được 23,7ha. Dự án được công nhận chủ đầu tư; đang trình thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.
- **Dự án Khu nhà ở Sài Gòn An Phú** tại Phường Tân Phước Khánh, TX. Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương. Diện tích khu đất 10.662 m² do Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn làm chủ đầu tư. Dự án đã hoàn tất công tác đền bù, có quyết định 1/500 đang hoàn tất các thủ tục xin chấp thuận chủ trương đầu tư và đấu nối hạ tầng, điện, nước.
- **Khu đô thị Saigonres Phú Quốc** (Bắc Vũng Bàu - Phú Quốc) xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang với diện tích khu đất 30,8ha do Công ty KD BĐS Thái Bình Dương làm chủ đầu tư (Tổng Công ty góp vốn với tỷ lệ 46,96%) đã đền bù được 28ha. Hiện nay đang thực hiện các thủ tục cần thiết xác lập dự án theo quy định.

Ngoài ra Ban điều hành đang tiếp tục làm việc với các đơn vị liên quan và tham gia góp vốn cùng với các tổ chức, cá nhân để tiếp nhận và triển khai thực hiện các dự án mới tại đường Xuyên Á Mộc Bài Tây Ninh, Củ Chi cũng như tại các tỉnh, thành: Vũng Tàu; Phú Quốc, Đồng Nai, Thái Nguyên, Quảng Ninh v.v...

5. Tình hình thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT:

- Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021 ngày 22/04/2022, Tổng Công ty đã hoàn tất thủ tục chi trả cổ tức năm 2021 bằng tiền mặt trong Quý 3/2022 với tỷ lệ 5% trên vốn điều lệ tương ứng số tiền 30.000.000.000 đồng.
- Tổng Công ty đã thực hiện chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2022 với số tiền 1.032.000.000 đồng, tương đương 0,48% LN sau thuế năm 2022. Đảm bảo đúng theo Nghị quyết đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021 (không vượt quá 1,5% LN sau thuế).
- Thực hiện đầy đủ việc công bố thông tin theo quy định.

IV. Nhận xét – Kiến nghị:

- Ban Kiểm soát thống nhất số liệu kết quả kinh doanh năm tài chính 2022 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”).
- Trong năm 2022 thị trường bất động sản gặp rất nhiều khó khăn. Tuy nhiên, với sự quyết tâm cũng như định hướng đúng đắn của HĐQT và Ban điều hành, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2022 của Tổng Công ty đã vượt kế hoạch đề ra tạo đà tăng trưởng và phát triển cho những năm tiếp theo. Nhằm đáp ứng yêu cầu ngày càng mở rộng và phát triển của Tổng Công ty, đẩy mạnh ứng dụng khoa học công nghệ, chuyển đổi số trong công tác quản trị, tăng cường thêm nhân lực có trình độ, năng lực chuyên môn để đáp ứng kịp thời cho các hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty trong từng giai đoạn phát triển.

- Đối với khoản phải thu: Trong năm Tổng Công ty đã thu hồi được khoản nợ gốc 222,88 tỷ đồng và lãi chậm thanh toán và lãi chậm trả là 40,5 tỷ đồng. Đề nghị Tổng Công ty tiếp tục theo dõi chặt chẽ các khoản phải thu đã có quyết định của Tòa án và đang được các cơ quan có thẩm quyền tiến hành thu hồi công nợ. Song song đó, chú trọng và đôn đốc thu hồi các khoản công nợ còn tồn đọng tại các dự án nhằm thu hồi vốn để bổ sung nguồn tài chính phục vụ quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh, cũng như trích lập dự phòng công nợ theo quy định.
- Tổng Công ty đã có 8 Công ty thành viên trong Nhóm hợp nhất đã được kiểm toán Tổng công ty nên trang bị phần mềm kế toán thống nhất giữa các công ty, quyền truy xuất dữ liệu phần mềm kế toán của tất cả các Công ty thành viên cho bộ phận kiểm soát nội bộ hoặc bộ phận được chỉ định của Tổng Công ty trong việc kiểm soát tình hình hoạt động của Công ty thành viên được thường xuyên và chủ động hơn, để có ý kiến, kịp thời điều chỉnh trước khi hoàn tất báo cáo tài chính định kỳ theo quy định.

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



THẺ LỆ BIỂU QUYẾT

TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2022

- 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 thẻ 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 2022 (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./.