



TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN
TNHH MỘT THÀNH VIÊN
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH
Địa chỉ : 205 – 207 Lý Thường Kiệt – Phường 6 – Q. Tân Bình
Điện thoại : (028) 38 640 129 - Fax : (028) 38 653 290
Website: www.tanbinhres.com.vn

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 117/CTY-CBTT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 04 năm 2023

V/v điều chỉnh Báo cáo thường niên năm 2022

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

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình
 - Mã chứng khoán: TBR
 - Địa chỉ trụ sở: 205-207-209 Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.
 - Điện thoại: 028. 38 640 129- Fax: 028. 38 653 290
 - Email: info@tanbinhres.com
 - Website: www.tanbinhres.com.vn

- Loại thông tin công bố:

định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu

- Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình điều chỉnh báo cáo số 97/BC-CTY ngày 31/03/2023 của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình về Báo cáo thường niên năm 2022 gồm các nội dung sau:

II- TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM:

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

Điều chỉnh số liệu chỉ tiêu doanh thu thực hiện và tỷ lệ thực hiện doanh thu năm 2022, bổ sung thêm thuyết minh về doanh thu năm 2022.

2/- Tổ chức và nhân sự:

Bổ sung Lý lịch Ban điều hành và Lý lịch cán bộ quản lý tại các Phòng chuyên môn nghiệp vụ, Xí nghiệp.

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

- Bổ sung thêm tiêu đề a) Các khoản đầu tư lớn.

- Bổ sung thêm thuyết minh cho Dự án cao ốc căn hộ tại số 04 Lương Thế Vinh, phường Tân Thới Hòa, quận Tân Phú.

- Bổ sung thêm b) Các công ty con, công ty liên kết: Không có.

4/- Tình hình tài chính:

- Bổ sung thêm số liệu về Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức của năm 2021 và năm 2022.

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

4/- Kế hoạch phát triển trong tương lai:

- Điều chỉnh số liệu chỉ tiêu lợi nhuận của kế hoạch năm 2023.

- Tại mục c) Đối với hoạt động phát triển dự án đầu tư: Điều chỉnh thông tin về Dự án căn hộ cao tầng tại số 04 Lương Thế Vinh, Phường Tân Thới Hòa, Quận Tân Phú.

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

1/- Đánh giá về kết quả các hoạt động của năm 2022:

- Điều chỉnh số liệu chỉ tiêu doanh thu thực hiện và tỷ lệ thực hiện doanh thu năm 2022, bổ sung thêm thuyết minh về doanh thu năm 2022.

3/- Các kế hoạch, định hướng năm 2023 của Hội đồng quản trị:

a) Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 mà Công ty đăng ký với Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn- TNHH MTV: điều chỉnh số liệu chỉ tiêu lợi nhuận.

b) Triển khai thực hiện các công tác và dự án trọng điểm trong năm 2023:

- Điều chỉnh thông tin về Dự án căn hộ cao tầng tại số 04 Lương Thế Vinh, Phường Tân Thới Hòa, Quận Tân Phú.

4. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 13/04/2023 tại website <https://tanbinhres.com.vn>, chuyên mục Thông tin cổ đông/Báo cáo thường niên.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Lê Thị Lan

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT “để báo cáo”;
- Ban TGD “để báo cáo”;
- Phòng Tổ chức- Hành chính;
- Lưu VT.

Đính kèm:

- Báo cáo thường niên năm 2022 đã điều chỉnh ngày 13/04/2023.



Số: 116/BC-CTY

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 04 năm 2023

BÁO CÁO

Thường niên năm 2022

I- THÔNG TIN CHUNG:

1/- Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0303240995 đăng ký thay đổi lần thứ 8, ngày 23 tháng 09 năm 2022.
- Vốn điều lệ: 80.600.000.000 đồng.
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 80.600.000.000 đồng.
- Địa chỉ: 205-207-209 Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Số điện thoại: 028 38 640 129.
- Số fax: 028 38 653 290.
- Website: <http://www.tanbinhres.com.vn>
- Quá trình hình thành và phát triển: Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình là đơn vị được chuyển đổi sở hữu từ doanh nghiệp nhà nước là Công ty Kinh doanh và Phát triển nhà Quận Tân Bình. Đầu năm 2004 thực hiện chủ trương cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, Công ty Kinh doanh và Phát triển nhà Quận Tân Bình được chuyển đổi sở hữu thành Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình theo quyết định 5757/QĐ-UB ngày 31/12/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và chính thức đi vào hoạt động theo mô hình mới từ ngày 01/04/2004. Ngày 07/03/2013, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có quyết định 1122/QĐ-UBND về việc xác định giá trị phần vốn nhà nước đến thời điểm quyết toán chuyển thể Công ty Kinh doanh và Phát triển nhà Quận Tân Bình thuộc Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn- TNHH MTV.

2/- Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- a) Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh công trình dân dụng, công nghiệp. Kinh doanh mua/bán nhà để ở và quyền sử dụng đất ở; kinh

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

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

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

- Công ty hoạt động theo mô hình công ty cổ phần có vốn nhà nước chiếm 51%. Tổng số công nhân viên và người lao động Công ty đến thời điểm 31/12/2022 là 34 người. Cơ cấu tổ chức trong Công ty gồm có:

- + Đại hội đồng cổ đông;
- + Hội đồng quản trị;
- + Chủ tịch Hội đồng quản trị;
- + Tổng giám đốc;
- + Các Phó Tổng giám đốc;
- + Kế toán trưởng;
- + Trưởng, Phó các phòng chuyên môn, nghiệp vụ và Giám đốc, Phó giám đốc các đơn vị trực thuộc;
- + Ngoài ra, Công ty còn có Ban kiểm soát thực hiện chức năng nhiệm vụ theo quy định của Điều lệ Công ty và Luật doanh nghiệp.

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

- + Phòng Tổ chức- Hành chính;
- + Phòng Kế toán- Tài chính;
- + Phòng Kế hoạch- Kinh doanh;
- + Phòng Kỹ thuật- Dự án;
- + Chi nhánh Công ty- Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế.

- Xí nghiệp hạch toán phụ thuộc, có con dấu riêng, hoạt động theo quy chế hoạt động của Xí nghiệp và của Công ty. Ngoài ra, còn có các Hội đồng, Ban, Tổ nghiệp vụ chức năng để thực hiện các nhiệm vụ chung của Công ty.

4/- Định hướng phát triển của Công ty:

a) Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

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

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

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

b) Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

* Về trung hạn:

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

- Tiếp tục phối hợp chặt chẽ với chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn trong thực hiện dự án Phường 7, Quận 8 và Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 trong thực hiện dự án số 04 Lương Thế Vinh, Phường Tân Thới Hòa, Quận Tân Phú.

- Đẩy mạnh thực hiện các thủ tục đầu tư dự án cao ốc Văn phòng Công ty và cao ốc Văn phòng Bàu Cát II, Phường 10, Quận Tân Bình.

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

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

* Về dài hạn:

- Tiếp tục tập trung đầu tư vào các lĩnh vực chính như đầu tư xây dựng kinh doanh về nhà ở, ưu tiên cho các dự án xây dựng chung cư, hạn chế tối đa đầu tư vào lĩnh vực trái ngành Công ty chưa có kinh nghiệm.

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

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

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

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

5/- Các rủi ro:

a) Rủi ro tín dụng:

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

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

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

b) Rủi ro về lãi suất:

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

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

c) **Rủi ro về lạm phát:**

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

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

d) **Rủi ro về luật pháp:**

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

e) **Rủi ro đặc thù:**

- *Rủi ro cạnh tranh:*

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

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

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

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

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng lô, từ đó ảnh hưởng tới tiến độ mở bán và thu hồi vốn của Công ty.

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

f) Rủi ro khác:

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

II- TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM:

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

- Hiện nay, do hậu quả của dịch bệnh Covid-19, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản còn gặp nhiều khó khăn trong việc triển khai dự án, cơ chế chính sách nhà nước còn nhiều bất cập trong thủ tục đầu tư, xin phép xây dựng, giá bán sản phẩm chưa tăng mạnh, hàng tồn kho nhiều, tính thanh khoản của thị trường còn thấp; nguồn vốn của thị trường bất động sản hầu hết là tín dụng của ngân hàng làm tăng trưởng kinh tế chậm lại, ảnh hưởng nguồn thu nhập của người dân kéo theo việc kinh doanh, bán các căn hộ gặp khó khăn.

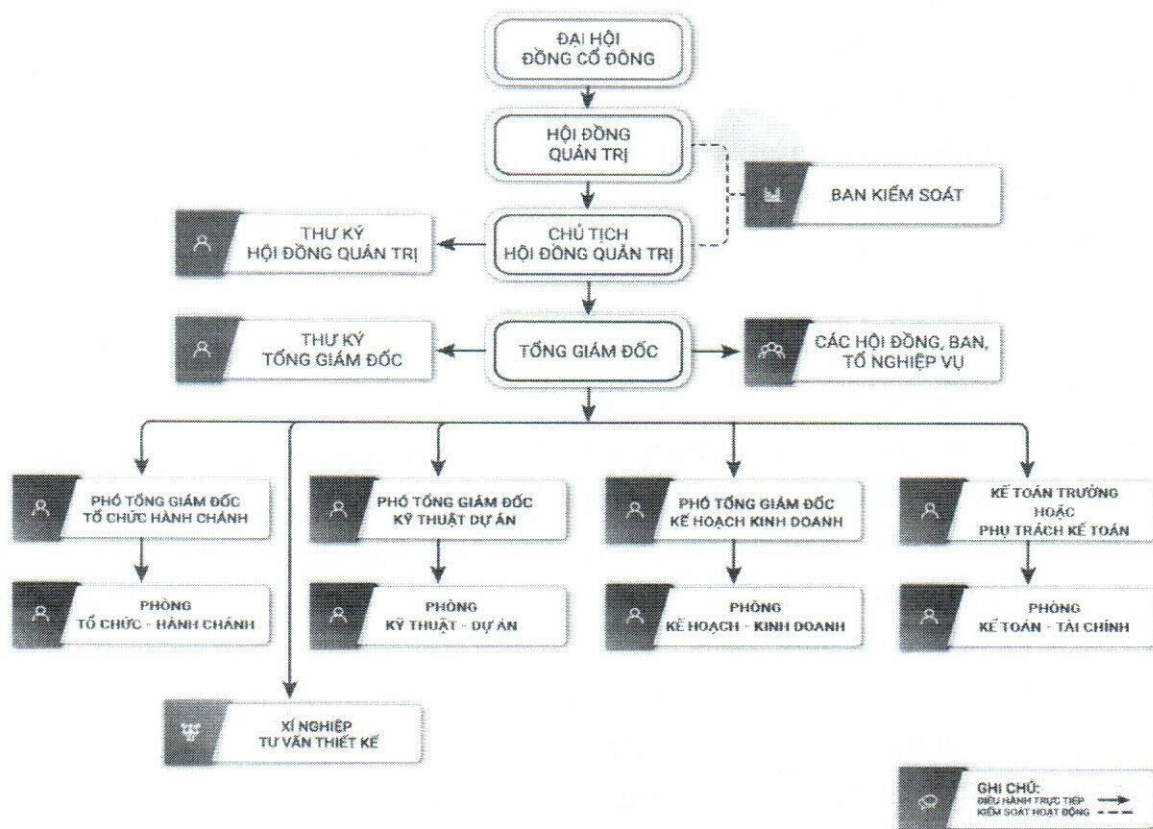
- Đứng trước tình hình khó khăn chung của thị trường, Hội đồng quản trị Công ty đã bàn bạc thống nhất với Ban điều hành Công ty tập trung mọi nỗ lực để tìm kiếm giải pháp, tăng cường quản trị, giám sát điều hành với mục tiêu bảo đảm Công ty hoạt động ổn định, an toàn để vượt qua giai đoạn khó khăn. Hội đồng quản trị chủ trương không chạy theo doanh số để bán rẻ sản phẩm của Công ty, mà phải tính toán bảo đảm hiệu quả bền vững của Công ty trong những năm tiếp theo và đặt lợi ích của cổ đông lên trên.

* Tình hình thực hiện so với kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ (%)
1	Doanh thu	Tr.đồng	25.780	25.537 ^(*)	99,06
2	Nộp ngân sách	Tr.đồng	3.095	3.866	124,91
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	3.107	3.243	104,38
4	Cổ tức	%	6	6	100%

(*) *Thuyết minh thêm về doanh thu năm 2022: Doanh thu này bao gồm doanh thu bán hàng và doanh thu hoạt động tài chính, không bao gồm khoản hoàn nhập dự phòng chi phí bảo hành chung cư Khuông Việt 7.928.027.504 đồng và các khoản thu nhập khác.*

2/- Tổ chức và nhân sự:



* Lý lịch Ban điều hành:

- Ông Nguyễn Tiến Dũng- Tổng giám đốc- Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình. Sinh năm 1965 tại TP. Hồ Chí Minh, Kỹ sư xây dựng. Số lượng cổ phần sở hữu: 31.820 cổ phần, tỷ lệ 0,395%.

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

* Lý lịch cán bộ quản lý tại các Phòng chuyên môn nghiệp vụ, Xí nghiệp:

- Bà Trịnh Thị Hồng Phương- Kế toán trưởng- Phụ trách Phòng Kế toán- Tài chính. Sinh năm 1972 tại TP. Hồ Chí Minh, Cử nhân Kinh tế ngành Kế toán kiểm toán. Số lượng cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, tỷ lệ 0%

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

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

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

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

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

- Tính đến 31/12/2022 tổng số lao động tại Công ty là 34 người (nam 19 người, nữ 15 người), trình độ đại học và cao đẳng có 20 người và một số đạt trình độ trung cấp.

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

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

a) Các khoản đầu tư lớn:

- Về hoạt động bán hàng:

Tăng cường công tác tiếp thị quảng cáo để tăng khả năng bán ra các căn hộ chung cư Khuông Việt nhằm bảo đảm nguồn vốn cho các hoạt động đầu tư trong năm 2022; không nhằm tăng trưởng doanh thu để bán hàng bằng mọi giá, không chạy theo biến động của thị trường.

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

+ Đối với dự án khu dân cư Phường 7, Quận 8 (diện tích 75.797 m²), Công ty hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn (chủ đầu tư) với tỷ lệ góp vốn 30%. Công ty phối hợp với chủ đầu tư để tiếp tục tổ chức đền bù giải phóng mặt bằng phần diện tích chưa đền bù giải tỏa theo phương án đã được Ủy ban nhân dân Quận 8 phê duyệt. Hiện nay, dự án chỉ mới đền bù được 58% diện tích đất và đang gặp một số khó khăn như: dự án kéo dài quá lâu, các hộ dân trong dự án không cho đo vẽ lại; đơn giá đền bù hiện nay cao hơn đơn giá đã được phê duyệt; Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn (chủ đầu tư) đang gặp khó khăn về vốn để tiếp tục thực hiện dự án.

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

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

+ Dự án cao ốc văn phòng Công ty tại 205-207-209 Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình: Công ty đã có văn bản gửi Ủy ban nhân dân Quận Tân Bình xin điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị 1/2000 theo hướng tăng mật độ xây dựng, tầng cao công trình và hệ số sử dụng đất.

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

+ Tạo điều kiện cho xí nghiệp trực thuộc nhận thầu, thiết kế bên ngoài.

b) Các công ty con, công ty liên kết: Không có

4/- Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% tăng (giảm)
Tổng giá trị tài sản	195.522.417.624	180.892.852.599	-7,48%
Doanh thu thuần	18.171.537.905	21.600.028.614	18,87%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	2.977.970.715	-4.396.316.450	-247,63%
Lợi nhuận khác	-60.429.728	7.639.249.924	12.741,54%
Lợi nhuận trước thuế	2.917.540.987	3.242.933.474	11,15%
Lợi nhuận sau thuế	2.363.542.332	2.464.436.912	4,27%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (cổ tức năm 2022 dự kiến 6% vốn điều lệ)	138,13%	149,12%	10,99%

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	12,73	19,61	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn- Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	10,53	17,28	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản:	0,12	0,06	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu:	0,13	0,06	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,28	0,53	
+ Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,09	0,1	

4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần:	0,13	0,11	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu:	0,01	0,01	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản:	0,01	0,01	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần:	0,16	-0,2	

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

a) Cổ phần tại thời điểm 31/12/2022:

- Vốn điều lệ: 80.600.000.000 đồng.

- Tổng số cổ phần: 8.060.000 cổ phần.

- Loại cổ phiếu đang lưu hành: phổ thông.

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

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

b) Cơ cấu cổ đông: tại thời điểm chốt danh sách cổ đông ngày 07/12/2022, Công ty có 250 cổ đông, với cơ cấu sở hữu cổ phần như sau:

Đơn vị: Cổ phần

STT	Họ và tên	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ nắm giữ (%)
I	Cổ đông trong nước	250	8.060.000	100%
	Tổ chức	5	4.649.130	57,68%
	Cá nhân	245	3.410.870	42,32%
II	Cổ đông nước ngoài	-	-	-
	Tổ chức	-	-	-
	Cá nhân	-	-	-
III	Cổ phiếu quỹ	-	-	-
	Tổng cộng	250	8.060.000	100%

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

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không.

e) Các chứng khoán khác: Không.

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

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

- Chính sách liên quan đến người lao động:

+ Số lượng lao động: 34 người.

+ Mức tiền lương bình quân: 9,4 triệu đồng/người/tháng.

+ Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động. Trong năm 2022, do yêu cầu công tác, Công ty không tổ chức nghỉ mát cho người lao động mà chi tiền cho người lao động nghỉ mát tự túc. Công ty cũng tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho người lao động, đảm bảo đầy đủ chế độ cho người lao động theo Thỏa ước lao động tập thể.

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

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

- Báo cáo liên quan đến trách nhiệm của cộng đồng địa phương: ngoài hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty còn quan tâm, tích cực tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện ... Tổng số tiền công tác xã hội năm 2022 là: 53.849.000 đồng.

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

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

- Là một đơn vị chuyên về đầu tư và kinh doanh căn hộ chung cư, bên cạnh những thuận lợi nhưng không ít những khó khăn từ nền kinh tế thị trường, tuy nhiên nhờ sự đoàn kết nỗ lực phấn đấu của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và toàn thể công nhân viên, người lao động, Công ty đã vượt qua khó khăn và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022.

- Để có thể vượt qua khó khăn và thực hiện kế hoạch năm 2022 như trên Công ty đã có những giải pháp chủ yếu như sau:

+ Trong kinh doanh nhà đã thể hiện tinh thần trách nhiệm cao, niềm nở, tận tình đối với khách hàng và đảm bảo quy trình mua bán, chuyển nhượng đúng quy

định của nhà nước. Thực hiện đúng quy chế, quy định của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn- TNHH MTV trong lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh, liên kết liên doanh với các thành viên trong Tổng Công ty để cùng nhau hỗ trợ, thúc đẩy sản xuất kinh doanh. Công ty có chiến lược quảng cáo thương hiệu Công ty cùng lúc với quảng cáo bán nhà theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản nhằm tiết kiệm chi phí quảng cáo.

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

+ Tiếp tục áp dụng chế độ thanh toán hợp lý để phù hợp với xu thế chung nhằm kích thích sức mua đồng thời tăng cường công tác tiếp thị quảng cáo rộng rãi trong đó nhấn mạnh các điểm lợi thế về căn hộ Công ty đang rao bán. Trong năm 2022, Công ty đã bán, bàn giao được cho khách hàng và ghi nhận doanh thu được 05 căn hộ chung cư Khuông Việt và 02 căn hộ chung cư An Hội 3, điểm này cũng thể hiện tinh thần kiên định của lãnh đạo Công ty trong công tác điều hành hoạt động kinh doanh cụ thể là Công ty không chạy theo biến động của thị trường để bán căn hộ bằng mọi giá. Nhờ vậy, Công ty vẫn còn quỹ nhà dự trữ để bán ra trong năm sau.

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

2/- Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài sản: tổng tài sản của Công ty tại thời điểm 31/12/2022 là: 180.892.852.599 VNĐ, giảm 14.629.565.025 VNĐ so với thời điểm 31/12/2021, chủ yếu là do giảm khoản phải thu ngắn hạn, tiền và các khoản tương đương tiền.

b) Tình hình nợ phải trả: năm 2022, nợ phải trả của Công ty giảm 12.449.451.758 VNĐ so với năm 2021, chủ yếu do giảm khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn và dự phòng phải trả dài hạn.

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

- Công ty đã tập trung rất nhiều vào việc thiết lập và vận hành hệ thống quản lý và hệ thống kiểm soát công ty, bao gồm: Sơ đồ cơ cấu tổ chức; phân công phân nhiệm cho từng phòng chuyên môn nghiệp vụ, cho từng cá nhân; cơ chế phối hợp giữa các cá nhân trong một phòng và giữa các phòng chuyên môn nghiệp vụ trong toàn Công ty. Đặc biệt trong sơ đồ tổ chức chủ yếu là theo sơ đồ chức năng, bên cạnh đó có một số Tổ tham mưu như Tổ thẩm định dự án, Tổ chuyên gia mời thầu, các Hội đồng là một bộ phận quan trọng trong quản lý thực hiện dự án.

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

4/- Kế hoạch phát triển trong tương lai:

Dựa trên tình hình thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng như so sánh các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh của năm 2022, khả năng thực hiện kế hoạch, tình hình thị trường cùng với tinh thần quyết tâm phấn đấu vượt khó, Công ty đăng ký thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch trong năm 2023 như sau:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2023
1	Doanh thu	Triệu đồng	24.646
2	Nộp ngân sách	Triệu đồng	4.682
3	Lợi nhuận	Triệu đồng	3.438
4	Cổ tức	%	6

Để có thể hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch của năm 2023 và những năm tiếp theo, Công ty đề ra một số biện pháp thực hiện chủ yếu như sau:

a) Đối với hoạt động kinh doanh:

- Tiếp tục bán các căn hộ còn lại của chung cư Khuông Việt và 01 căn hộ chung cư An Hội 3 ghi nhận doanh thu năm 2023; duy trì việc cho thuê siêu thị và tầng thượng chung cư Lô M- Bàu Cát II và mặt bằng kinh doanh tầng trệt chung cư Lô A- Bàu Cát II.

- Tích cực hoàn thành việc xin cấp Giấy chủ quyền các căn hộ đã bán ở chung cư Khuông Việt để có thể thu đủ số tiền khách hàng còn phải thanh toán Công ty.

b) Đối với hoạt động tài chính:

- Cân đối vốn hiện có, kết hợp với vay vốn ngân hàng để bảo đảm vốn triển khai dự án khác trong năm.

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

- Tích cực phối hợp với các ngân hàng có các chương trình hỗ trợ cho vay mua nhà trả góp để giúp khách hàng có khó khăn về vốn có thể tiến hành ký hợp đồng mua nhà trả góp với Công ty.

- Nghiên cứu và theo dõi việc thoái vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư Y tế Sài Gòn xây dựng bệnh viện Chợ Rẫy- Phnom Penh, Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank).

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

- Tiếp tục phối hợp chặt chẽ với Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng và tìm kiếm đối tác để cùng hợp tác đầu tư thực hiện dự án Phường 7, Quận 8.

- Dự án căn hộ cao tầng tại số 04 Lương Thế Vinh, Phường Tân Thới Hòa, Quận Tân Phú đang tạm dừng theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, hiện tại Công ty đang tiếp tục theo dõi.

- Triển khai các bước tiếp theo về thủ tục của dự án cao ốc văn phòng Công ty và văn phòng cho thuê tại địa chỉ 205-207-209 Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình và dự án cao ốc văn phòng tại khu đất cư xá Bàu Cát II, Phường 10, Quận Tân Bình.

- Tập trung tìm kiếm các sản phẩm (hàng hóa bất động sản) là nền nhà, nhà phố, căn hộ... trên địa bàn Thành phố có tiềm năng kinh doanh để đầu tư trong khi chưa triển khai các dự án lớn. nỗ lực tìm kiếm các dự án mới trên địa bàn Thành phố và các tỉnh lân cận để tạo dự án gói đầu cho các năm tiếp theo.

d) Hoạt động tư vấn thiết kế:

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

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

Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ IV (2019- 2024) gồm 5 thành viên. Trong suốt quá trình thực hiện trách nhiệm quản trị và kiêm nhiệm điều hành Công ty, các thành viên Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt trách nhiệm của mình trong vai trò xây dựng định hướng hoạt động lâu dài cho Công ty, chỉ đạo và giám sát hoạt động của Ban điều hành nhằm đạt hiệu quả cao nhất trong hoạt động đầu tư.

1/- Đánh giá về kết quả các hoạt động của năm 2022:

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

- Công ty đã thực hiện đạt các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 như sau:

Chỉ tiêu	Kế hoạch (Triệu đồng)	Thực hiện (Triệu đồng)	Tỷ lệ (%)
Doanh thu	25.780	25.537 ^(*)	99,06
Lợi nhuận	3.107	3.243	104,38
Tỷ lệ chia cổ tức	6	6	100

() Thuyết minh thêm về doanh thu năm 2022: Doanh thu này bao gồm doanh thu bán hàng và doanh thu hoạt động tài chính, không bao gồm khoản hoàn nhập dự phòng chi phí bảo hành chung cư Khuông Việt 7.928.027.504 đồng và các khoản thu nhập khác.*

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

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

- Tất cả các vấn đề phát sinh bất thường trong điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh đều được Tổng giám đốc báo cáo ngay cho Hội đồng quản trị mà trực tiếp là Chủ tịch Hội đồng quản trị để Hội đồng quản trị nắm rõ diễn biến tình hình và kịp thời có ý kiến chỉ đạo khi cần thiết.

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

3/- Các kế hoạch, định hướng năm 2023 của Hội đồng quản trị:

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

a) Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 mà Công ty đăng ký với Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn- TNHH MTV như sau:

- Doanh thu: 24,646 tỷ đồng.
- Lợi nhuận: 3,438 tỷ đồng.
- Cổ tức: 6%.

Từ đầu năm 2022, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành thực hiện tiết kiệm chi tiêu, tính toán kỹ lưỡng, tập trung đưa vốn vào các dự án trọng điểm, các công việc, hạng mục cần thiết, tạo ra sản phẩm kinh doanh mới có giá bán phù hợp thị trường. Có giải pháp cụ thể trong việc tiêu thụ sản phẩm, phương thức thanh toán và bán hàng linh hoạt, phù hợp với biến đổi của thị trường để đạt hiệu quả cao.

b) Triển khai thực hiện các công tác và dự án trọng điểm trong năm 2023:

- Dự án chung cư Khuông Việt, Phường Phú Trung, Quận Tân Phú: tiếp tục mở bán các căn hộ còn lại.

- Dự án căn hộ cao tầng tại số 04 Lương Thế Vinh, Phường Tân Thới Hòa, Quận Tân Phú: dự án này đang tạm dừng theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, hiện tại Công ty đang tiếp tục theo dõi.

1032
CỘNG
HÒA
ĐỊA
AN
TINH-T

- Dự án cao ốc văn phòng tại cư xá Bàu Cát II, Phường 10, Quận Tân Bình: đẩy nhanh việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Sở Tài nguyên và Môi trường, xin quyết định chủ trương đầu tư dự án cao ốc văn phòng cho thuê tại khu đất này tại Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố để có thể đưa vào khai thác hoặc chuyển nhượng.

- Dự án Phường 7, Quận 8: phối hợp chặt chẽ với Công ty cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng và tìm kiếm đối tác để cùng hợp tác đầu tư thực hiện dự án.

- Dự án cao ốc văn phòng cho thuê tại vị trí văn phòng Công ty hiện nay: triển khai các bước về thủ tục của dự án này.

- Triển khai thực hiện các dự án khác nếu được Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn- TNHH MTV giao.

- Tích cực tìm kiếm các mặt bằng, dự án mới trên địa bàn Thành phố và các tỉnh lân cận có tiềm năng kinh doanh để khai thác.

V- QUẢN TRỊ CÔNG TY:

1/- Hội đồng quản trị:

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

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

- | | |
|--|---|
| + Ông Nguyễn Hồ Lan , sinh năm 1970 | Chủ tịch HĐQT: cùng đại diện 51% vốn Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn- TNHH MTV |
| + Ông Nguyễn Tiến Dũng , sinh năm 1965 | Phó Chủ tịch HĐQT- Tổng giám đốc: cùng đại diện 51% vốn Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn- TNHH MTV |
| + Bà Lê Thị Lan , sinh năm 1974 | Thành viên HĐQT- Phó Tổng giám đốc: cùng đại diện 51% vốn Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn- TNHH MTV |
| + Ông Nguyễn Thành Danh , sinh năm 1972 | Thành viên HĐQT |
| + Bà Vũ Thúy Ái , sinh năm 1988 | Thành viên HĐQT. |

* Tỷ lệ sở hữu cổ phần của thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2019-2024:

Họ và tên	Chức danh	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ
- Ông Nguyễn Hồ Lan	Chủ tịch HĐQT	20.000	0.2481%
- Ông Nguyễn Tiến Dũng	Phó Chủ tịch HĐQT	31.820	0.3948%
- Bà Lê Thị Lan	Thành viên HĐQT	0	0
- Ông Nguyễn Thành Danh	Thành viên HĐQT	200	0,0025%
- Bà Vũ Thúy Ái	Thành viên HĐQT	0	0

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

Năm 2022, Hội đồng quản trị đã họp 22 phiên họp. Tất cả các cuộc họp đều tuân thủ đúng quy định về tổ chức họp và thành phần thành viên tham dự. Danh mục Nghị quyết họp Hội đồng quản trị từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 như sau:

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	65/NQ-HĐQT-NK.IV	24/01/2022	V/v phê duyệt chủ trương điều chỉnh hệ thống thang lương, bảng lương và chế độ phụ cấp lương của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình
2	66/NQ-HĐQT-NK.IV	08/03/2022	V/v cho thuê mặt bằng Tầng sân thượng Lô M Chung cư Bàu Cát II, Phường 10, Quận Tân Bình
3	67/NQ-HĐQT-NK.IV	08/03/2022	Về công tác nhân sự
4	68/NQ-HĐQT-NK.IV	31/03/2022	Về tăng giá bán 07 căn hộ chung cư Khuông Việt, Phường Phú Trung, Quận Tân Phú
5	69/NQ-HĐQT-NK.IV	31/03/2022	V/v bổ nhiệm Trưởng Phòng Tổ chức – Hành chính
6	70/NQ-HĐQT-NK.IV	31/03/2022	V/v bổ nhiệm Phó Phòng Tổ chức – Hành chính
7	71/NQ-HĐQT-NK.IV	20/04/2022	V/v điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022
8	72/NQ-HĐQT-NK.IV	10/05/2022	V/v Ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022
9	73/NQ-HĐQT-NK.IV	17/05/2022	V/v Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình nhiệm kỳ IV (2019 - 2024)
10	74/NQ-HĐQT-NK.IV	08/06/2022	V/v triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022
11	75/NQ-HĐQT-NK.IV	24/06/2022	V/v bổ nhiệm Phó Phòng Kế toán – Tài chính
12	76/NQ-HĐQT-NK.IV	24/06/2022	V/v thay đổi thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022
13	77/NQ-HĐQT-NK.IV	12/07/2022	V/v giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình
14	78/NQ-HĐQT-NK.IV	14/07/2022	V/v thông qua các nội dung tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022

NS
TY
TÂN
BÌNH
PHỐ

15	79/NQ-HĐQT-NK.IV	12/08/2022	V/v chi trả cổ tức năm 2021
16	80/NQ-HĐQT-NK.IV	25/08/2022	V/v phê duyệt lao động và quỹ tiền lương thực hiện của người lao động, quỹ tiền lương và thù lao thực hiện của người quản lý Công ty năm 2021
17	81/NQ-HĐQT-NK.IV	16/11/2022	V/v ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông bất thường
18	82/NQ-HĐQT-NK.IV	15/12/2022	V/v phê duyệt kế hoạch lao động và kế hoạch quỹ tiền lương của người lao động, quỹ tiền lương và thù lao của người quản lý Công ty năm 2022
19	83/NQ-HĐQT-NK.IV	15/12/2022	V/v ban hành Quy chế công bố thông tin của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình
20	84/NQ-HĐQT-NK.IV	19/12/2022	V/v ban hành Quy chế trả lương, trả thưởng của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình
21	85/NQ-HĐQT-NK.IV	19/12/2022	V/v tạm hoãn tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình
22	86/NQ-HĐQT-NK.IV	27/12/2022	V/v tạm phê duyệt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023

- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên, Hội đồng quản trị đã tăng cường lãnh đạo, kiểm tra, chỉ đạo Ban điều hành thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm 2022 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, Hội đồng quản trị đã bám sát tình hình thực tế Công ty và đưa ra các quyết định phù hợp nhằm mang lại hiệu quả sản xuất kinh doanh cho Công ty.

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

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

- Ngoài ra trong năm 2022, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo thực hiện đầy đủ các nghị quyết của Đại hội cổ đông thường niên năm 2022 về các vấn đề như phân phối lợi nhuận, trích lập quỹ, chia cổ tức cho cổ đông,...

2/- Ban Kiểm soát:

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

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

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

* Tỷ lệ sở hữu cổ phần của thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ IV (2019-2024):

Họ và tên	Chức danh	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ
- Ông Lê Quốc Sử	Trưởng Ban kiểm soát	56.340	0,70%
- Ông Bùi Nguyên Bảo	Thành viên Ban kiểm soát	15.190	0,188%
- Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên Ban kiểm soát	0	0

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

- Năm 2022, Ban kiểm soát có các cuộc họp với các nội dung:

+ Cũng theo thông lệ hàng năm, họp xem xét các hồ sơ, thư chào giá của các Công ty kiểm toán độc lập trong danh sách được Đại hội đồng cổ đông năm 2021 chấp thuận để đề xuất chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022.

+ Hợp thẩm tra báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2021 của Công ty, sau đó có buổi trao đổi nội bộ trong Ban kiểm soát để lập báo cáo cho Hội đồng quản trị Công ty về Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của năm với các nhận xét về số liệu kế toán, một số nét trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, những kiến nghị, lưu ý,... sau khi tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị thì Ban kiểm soát lập Báo cáo trình Đại hội đồng cổ đông về việc thẩm tra Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của năm 2021.

+ Các thành viên Ban kiểm soát cũng thường xuyên trao đổi các nội dung, trao đổi về các vấn đề trong công tác giám sát, phục vụ cho hoạt động của Ban Kiểm soát.

+ Trong thực hiện các công việc thuộc chức năng, nhiệm vụ của mình, Ban Kiểm soát cũng nhận được sự hỗ trợ, tạo điều kiện của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và phụ trách các Phòng chức năng của Công ty.

- Bên cạnh đó, Ban kiểm soát cũng tham dự một số cuộc họp Hội đồng quản trị và đóng góp các ý kiến trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của mình.

- Hoạt động của Ban kiểm soát: được quy định tại Điều lệ Tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2019- 2024).

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

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho từng thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát được hưởng trong năm 2022:

- Ông Nguyễn Hồ Lan:	799.172.644 đồng
- Ông Nguyễn Tiến Dũng:	770.711.237 đồng
- Bà Lê Thị Lan:	652.140.293 đồng
- Ông Nguyễn Thành Danh:	94.087.315 đồng
- Bà Vũ Thúy Ái:	91.390.000 đồng
- Ông Lê Quốc Sử:	116.890.000 đồng
- Ông Bùi Nguyên Bảo:	94.707.575 đồng
- Bà Nguyễn Thị Huệ:	39.000.000 đồng

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

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

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

VI- BÁO CÁO TÀI CHÍNH:

1/- Ý kiến kiểm toán: Công ty TNHH Kiểm toán quốc tế chi nhánh Sài Gòn (iCPA): “Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp”.

2/- Báo cáo tài chính được kiểm toán:

Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình đã được kiểm toán, Báo cáo kiểm toán độc lập số 1588/2023/BCKT-ICPA.SG ngày 17/02/2023 của Công ty TNHH Kiểm toán quốc tế chi nhánh Sài Gòn (iCPA) và đã đăng trên website Công ty: tanbinhres.com.vn.

Nơi nhận:

- UBCK Nhà nước (để b/c);
- Sở GD&ĐT HN (để b/c);
- TCTy Địa ốc Sài Gòn- TNHH MTV (để b/c);
- HĐQT (để b/c);
- Ban Kiểm soát (để biết);
- Ban TGD (để biết);
- Đăng Website Công ty;
- Lưu hồ sơ.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Tiến Dũng