



TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN TNHH MTV
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH NHÀ SÀI GÒN

TÀI LIỆU

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
(Năm tài chính 2022)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – XÂY DỰNG
VÀ KINH DOANH NHÀ SÀI GÒN

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 5 năm 2025



TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG
VÀ KINH DOANH NHÀ SÀI GÒN

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 05 năm 2025

THẺ LỆ LÀM VIỆC VÀ BIỂU QUYẾT
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025 (năm tài chính 2022)
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH NHÀ SÀI GÒN

Đề Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 (năm tài chính 2022) Công ty Cổ Phần Đầu tư – Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn được tiến hành trong không khí trang trọng, hợp lệ và thành công tốt đẹp, kính đề nghị Quý cổ đông tham dự thực hiện nghiêm túc các quyền hạn và nghĩa vụ của mình dưới đây:

1. Tất cả cổ đông sở hữu cổ phần của Công ty Cổ Phần Đầu tư – Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn theo danh sách cổ đông chốt đến ngày 30/4/2025 được quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 (năm tài chính 2022).
2. Cổ đông hoặc đại diện cổ đông đã làm thủ tục đăng ký tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 (năm tài chính 2022) được quyền tham gia phát biểu ý kiến và biểu quyết tại Đại hội.
3. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông do Đoàn chủ tịch điều khiển. Cổ đông tham gia Đại hội phải tuân thủ theo sự điều khiển của Đoàn chủ tịch nhằm tạo điều kiện cho Đại hội diễn ra một cách thuận lợi, nhanh chóng và hợp lệ.
4. Khi tiến hành đăng ký tham dự đại hội, Công ty cấp cho từng cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền **Phiếu biểu quyết** và **Thẻ biểu quyết**, trên đó ghi mã số tham dự, tên của cổ đông và số phiếu biểu quyết của cổ đông.

4.1 Phiếu biểu quyết:

- Đối với các nội dung: Thông qua nhân sự Chủ tọa đoàn, Thư ký đoàn, Ban kiểm phiếu; Thẻ lệ làm việc và biểu quyết tại Đại hội; Chương trình làm việc của Đại hội; Biên bản và Nghị quyết Đại hội của một số nội dung thảo luận phát sinh ngay tại Đại hội cần thống nhất trước khi biểu quyết sẽ được thông qua bằng phiếu biểu quyết.
- Cổ đông biểu quyết bằng cách giơ Phiếu biểu quyết theo sự điều khiển của Đoàn chủ tịch để lấy ý kiến biểu quyết: Đồng ý hoặc Không đồng ý hoặc Không có ý kiến.

4.2 Thẻ biểu quyết:

- Cổ đông biểu quyết bằng Thẻ biểu quyết đối với các nội dung chính của Đại hội (trừ các vấn đề đã được biểu quyết bằng Phiếu biểu quyết nêu trên) bằng cách đánh dấu chéo (X) vào ô Đồng ý hoặc Không đồng ý hoặc Không có ý kiến của từng nội dung được nêu trong Thẻ biểu quyết.
- Thẻ biểu quyết không hợp lệ là thẻ biểu quyết không do Công ty Cổ Phần Đầu tư – Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn phát hành; ghi thêm nội dung, thông tin, ký hiệu khác ... khi không được Đoàn chủ tịch yêu cầu; thẻ biểu quyết bị gạch xóa, sửa chữa, rách, không còn nguyên vẹn; hoặc cổ đông không ký tên vào thẻ biểu quyết. Thẻ biểu quyết không thể hiện rõ ràng ý kiến của cổ đông, không đánh dấu ý kiến nào hoặc đánh dấu từ 2 ý kiến trở lên đối với một nội dung cần lấy ý kiến biểu quyết thì phần biểu quyết đối với nội dung đó là không hợp lệ.

- Trong một Thẻ biểu quyết, các nội dung cần lấy ý kiến được biểu quyết độc lập với nhau. Sự không hợp lệ của phần biểu quyết nội dung này sẽ không ảnh hưởng đến tính hợp lệ của các nội dung khác.
 - Trường hợp cổ đông biểu quyết nhằm hoặc thẻ biểu quyết không còn nguyên vẹn, cổ đông có thể liên hệ với Ban tổ chức để được cấp lại Thẻ biểu quyết mới và phải nộp lại Thẻ biểu quyết cũ.
 - Trường hợp cổ đông đã đăng ký tham dự Đại hội nhưng vì lý do quan trọng không thể có mặt đến hết chương trình Đại hội, cổ đông đó phải gửi lại Thẻ biểu quyết đã biểu quyết các vấn đề cần lấy ý kiến cho Ban tổ chức trước khi ra về. Nếu cổ đông nào không gửi lại Thẻ biểu quyết cho Ban tổ chức, Ban kiểm phiếu xem như cổ đông đó đồng ý đối với các vấn đề cần lấy ý kiến.
 - Thời gian bỏ phiếu được tính từ khi Đoàn chủ tịch hoặc Trưởng ban kiểm phiếu thông báo bắt đầu bỏ phiếu cho đến khi không còn cổ đông/ đại diện cổ đông nào bỏ phiếu vào thùng phiếu.
5. Ban kiểm phiếu có trách nhiệm lập Biên bản thống kê số phiếu đồng ý, không đồng ý, không có ý kiến của Đại hội đồng cổ đông đối với từng vấn đề biểu quyết để báo cáo Đoàn chủ tịch. Đoàn chủ tịch sẽ công bố kết quả kiểm phiếu từng vấn đề sau khi tiến hành biểu quyết.
6. Cổ đông đến dự họp muộn có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết các nội dung tiếp theo tại đại hội. Đoàn chủ tịch không có trách nhiệm dừng Đại hội để cho cổ đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành trước khi cổ đông đến muộn tham dự không bị ảnh hưởng.
7. Thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông::
- Theo hình thức biểu quyết của các cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông
 - Nghị quyết của Đại hội được số cổ đông đại diện ít nhất 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các tiết b, c khoản 2.2 và khoản 2.4 Điều 27 Điều lệ công ty; điểm 1.2 khoản 1 Điều 5 Điều lệ Công ty.
8. Nội dung cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được Đoàn thư ký ghi chép đầy đủ vào Biên bản Đại hội và thông qua Đại hội trước khi bế mạc.
9. Thẻ lệ làm việc và biểu quyết này được đọc trước Đại hội đồng cổ đông và lấy ý kiến biểu quyết của các cổ đông. Nếu được Đại hội đồng cổ đông thông qua với tỷ lệ từ 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp trở lên, Thẻ lệ này sẽ có hiệu lực thi hành bắt buộc đối với tất cả các cổ đông.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG
VÀ KINH DOANH NHÀ SÀI GÒN

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

DỰ THẢO

TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng 05 năm 2025

CHƯƠNG TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025 (năm tài chính 2022)
TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH NHÀ SÀI GÒN

1. Chào cờ, tuyên bố lý do và giới thiệu đại biểu
2. Báo cáo kết quả thẩm tra tư cách cổ đông
3. Thông qua thể lệ làm việc và biểu quyết tại Đại hội
4. Thông qua Danh sách Đoàn Chủ tịch, Đoàn thư ký, Ban kiểm phiếu
5. Thông qua Dự thảo chương trình Đại hội
6. Thông qua Dự thảo Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 và phương hướng kế hoạch kinh doanh năm 2023
7. Thông qua Dự thảo Báo cáo Hội đồng quản trị về việc đánh giá công tác quản trị năm 2022 và định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023
8. Thông qua Dự thảo Báo cáo của Ban kiểm soát về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022
9. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2022.
10. Tờ trình thù lao HĐQT và BKS năm 2023
11. Thảo luận
12. Biểu quyết thống nhất về các nội dung xin ý kiến Đại hội.
13. Thông qua Nghị quyết và Biên bản Đại hội
14. Tuyên bố bế mạc Đại hội



TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG
VÀ KINH DOANH NHÀ SÀI GÒN

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

DỰ THẢO

Tp. Hồ Chí Minh, ngày ... tháng ... năm 2025

BÁO CÁO

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2023.

I. HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022:

1. Thuận lợi:

- Thị trường Bất động sản cũng như các hoạt động thi công xây lắp nhận thầu trong năm 2022 đã có tín hiệu khởi sắc sau 2 năm bị ảnh hưởng của đại dịch covid-19, tạo điều kiện tốt để các công ty hoạt động trong lĩnh vực này phát triển.
- Trong lĩnh vực nhận thầu xây dựng, công ty vẫn đang được các Chủ đầu tư là đối tác thân thiết cũng như các Chủ đầu tư mới thường xuyên liên hệ để giao dịch giao thầu và chào giá thầu thi công, đây là một lợi thế rất lớn của công ty trong những năm qua.
- Một số mặt bằng kinh doanh đúng công năng và căn hộ thuộc dự án Công ty cho thuê luôn đạt công suất cao. Mặt khác, công ty có liên danh góp vốn vào khu công nghiệp Tân Thới Hiệp, hiện đang đem lại nguồn thu tương đối ổn định.
- Công ty có tiềm lực là chủ đầu tư dự án Khu dân cư Phường Phú Mỹ Quận 7 với quy mô 35,6 ha, đó cũng là động lực để người lao động và các cổ đông lớn gắn bó và hy vọng vào sự phát triển của công ty khi dự án được triển khai xây dựng.

2. Khó khăn:

- Các chủ đầu tư và các đội thi công trực thuộc Công ty chiếm dụng vốn của công ty tại các công trình do công ty nhận thầu xây lắp từ các năm trước với giá trị lớn, còn tồn đọng chưa thu hồi được. Ban điều hành công ty cùng các phòng chuyên môn đang phải mất rất nhiều thời gian trong việc lập hồ sơ và kiện các đơn vị và các nhân nhằm thu hồi các khoản nợ này.
- Doanh thu xây lắp trong năm giảm sút, do khả năng tài chính của Công ty bị ảnh hưởng từ việc các cá nhân đội trưởng và các chủ đầu tư đang chiếm dụng của Công ty.
- Thực hiện theo quyết định 580/QĐ-CCXP ngày 20/03/2019 của Thanh tra Sở Xây dựng và Thông báo kết luận số 208/TB-VP ngày 07/12/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 3 kể từ 30/06/2019. Hiện nay các mặt bằng cho thuê không đúng công năng tại dự án Chung cư Screc -I (974 A Trường Sa, P12, Q3) Công ty đang gặp khó trong việc tìm khách hàng thuê.
- Việc Cư dân khiếu kiện Công ty chưa hoàn thành cấp giấy chứng nhận sở hữu căn hộ cũng như chưa thu hồi được số tiền 5% (khoảng 8,4 tỉ đồng) còn lại của giá trị căn hộ tại dự án Chung cư Screc-II cũng làm ảnh hưởng đến uy tín và nguồn vốn kinh doanh của công ty.

Tuy nhiên với công tác điều hành sâu sát của HĐQT, BCH Đảng bộ, Ban điều hành cùng tinh thần đoàn kết nhất trí cao của toàn thể Người lao động, Công ty đã đồng lòng vượt qua khó khăn hoàn thành một số chỉ tiêu kế hoạch năm 2022 như sau:

3. Kết quả thực hiện:

3.1 Chỉ tiêu kinh tế đạt được trong năm 2022:

Đơn vị tính: triệu đồng

	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2022	Thực hiện năm 2022	So sánh (%)
1	Tổng doanh thu	36.747	64.939	177%
a	Xây lắp	28.547	46.409	
b	Cho thuê nhà và mặt bằng	5.200	5.771	
c	Thu nhập tài chính và TN khác	3.000	12.759	
2	Chi phí đầu tư	50.000	77.769	156%
a	Chi phí xây dựng hạ tầng dự án	22.000	39.345	
b	Chi phí khác của dự án			
c	Giá trị sản xuất (nhận thầu xây lắp)	28.000	38.424	
3	Nộp ngân sách	1.800	1.483	82%
4	Lợi nhuận trước thuế (*)	180	2.654	1474%
5	Thu nhập bình quân (Triệu đồng/người/tháng)	7,50		
6	Cổ tức	0%		0%

3.2. Các hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022:

3.2.1 Về hoạt động nhận thầu xây lắp:

Các công trình trúng thầu trong năm 2022 bao gồm:

Tên công trình	Chủ đầu tư	Doanh thu (triệu đồng)
Thi công kết cấu BTCT Móng, Thân và Hoàn Thiện Cơ Bản 28 Shophouse GD3 (Kiến Trúc Nga)	Vingroup	36.154
Thi công XD: Cải tạo kết cấu BTCT,... chuồng Rái Cá	Vingroup	200
TC phá dỡ hkt	Vingroup	675
Thi công bs 7 tầng thang bộ pccc cho 51 căn ks 4.1,4.2 - dự án Grandworld PQ	Vingroup	37.058
Tổng cộng		74.077

3.2.2 Về hoạt động kinh doanh BĐS:

- Các căn hộ tại Chung cư J1, đường Ung Văn Khiêm P25, Q Bình Thạnh luôn giữ được công suất cho thuê ổn định đạt từ trên 98%. Tuy nhiên xem xét về tổng thể việc kinh doanh cho thuê tại

địa điểm này không hiệu quả về mặt kinh tế và tiềm ẩn nguy cơ lỗ do mặt bằng có khả năng bị truy thu tiền thuê đất từ năm 2003 đến nay.

- *Mặt bằng tại chung cư SCREC I, P12, Q3(974A Trường sa, P12, Q3):* Các mặt bằng sử dụng cho thuê không đúng công năng buộc thu hồi theo quyết định 580/QĐ-CCXP ngày 20/03/2019 của Thanh tra Sở Xây dựng và Thông báo kết luận số 208/TB-VP ngày 07/12/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 3. Mặc dù Công ty đã thuê đơn vị thẩm định lại giá thuê theo đúng công năng, tìm nhiều phương án quảng cáo cho thuê, nhưng hiện tại vẫn còn 3 mặt bằng chưa có khách thuê, cụ thể : Mặt bằng nhà trẻ tầng trệt (496 m²), mặt bằng khu vui chơi trẻ em tại tầng 4 (130m²), và mặt bằng phòng cắt tóc tại tầng 4 (54 m²), điều này đã làm giảm doanh thu cho thuê mặt bằng cho công ty trong năm 2022.

- *Dự án SCREC II, An Phú An Khánh, Q2:* Áp lực về việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sổ hồng căn hộ) từ khách hàng mua nhà cũng làm ảnh hưởng đến công tác hoạt động của công ty trong năm. Hiện công ty đang ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện việc bổ túc hồ sơ liên hệ Văn phòng Đăng ký sử dụng đất Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố giải quyết để cấp sổ và nhằm thu hồi 5% giá trị còn lại của hợp đồng về công ty.

3.2.3 Về hoạt động đầu tư dự án BĐS:

- *Dự án khu dân cư Phường Phú Mỹ, Quận 7:* Đến nay, hồ sơ thiết kế cơ sở các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án khu dân cư Phú Mỹ Quận 7 đã được Bộ Xây dựng thông qua. Hiện Công ty đang chờ UBND Quận 7 điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/2000 để từ đó điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 khu vực cầu 15B trên đường 15B đoạn chạy qua dự án của Công ty.

- *Dự án số 5 Ung Văn Khiêm, P25 quận Bình Thạnh:* Hiện công ty đang làm kho lưu trữ hồ sơ và làm văn phòng làm việc của Xí Nghiệp XD số 2. Công ty tìm nguồn vốn để và xin chủ trương để xây dựng văn phòng làm việc kết hợp văn phòng cho thuê.

- *Chung cư J1, đường Ung Văn Khiêm P25, Q Bình Thạnh:* Công ty chưa thực hiện được thủ tục thuê đất và đóng tiền thuê đất từ năm 2003 đến nay. Với 44 căn hộ xây dựng đã lâu và hiện trạng đang xuống cấp, Công ty chủ yếu cho người lao động có thu nhập thấp thuê do vậy mức doanh thu không nhiều nhưng ổn định

3.2.4 Dự án liên doanh:

- Dự án Khu công nghiệp Tân Thới Hiệp - Quận 12 được triển khai đi vào hoạt động từ năm 1998 là dự án liên doanh giữa Công ty và Ngân hàng Á Châu. Đây là dự án mang lại lợi nhuận tuy không nhiều nhưng có nguồn thu hàng năm cho công ty.

3.3 Tình hình tài chính công ty:

- Năm 2022 tình hình tài chính Công ty tiếp tục gặp rất nhiều khó khăn, đặc biệt các khoản nợ chưa thu hồi từ 05 công trình đã được bàn giao cho Chủ đầu tư nhưng công ty vẫn chưa thanh quyết toán giữa công ty với Đội thi công cùng một số nhà Thầu phụ. Các công trình cụ thể gồm:

- ✓ Công trình Lan Phương Plaza
- ✓ Công trình Evra - 4 Thời Đại.
- ✓ Công trình TTTM Vincom – Rạch Giá.
- ✓ Công trình 150 căn Phú Quốc.

- Do vốn điều lệ công ty thấp cho nên vốn kinh doanh chủ yếu là vốn vay. Mặt khác các khoản nợ chưa thu hồi được từ các công trình trước đây là rất lớn và công ty đã phải vay ngân hàng để thanh toán các khoản nợ cho các khách hàng của các công trình này, vì vậy hàng năm công ty đang phải chịu chi phí lãi vay lớn từ việc thanh toán các khoản nợ của các khách hàng này.

- Các khoản công nợ của khách hàng cũng như khoản thanh toán vượt cho Đội so với hợp đồng khoán của các công trình đã hoàn thành và bàn giao nhưng đến nay vẫn chưa thu hồi được càng làm khó khăn về nguồn vốn hoạt động kinh doanh của Công ty.

II. PHƯƠNG HƯỚNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023:

1- Nhận định chung:

Nhận định chủ quan trong năm 2023 của Công ty sẽ gặp rất nhiều khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty như:

- Việc tìm kiếm công trình nhận thầu thi công sẽ khó khăn do nguồn vốn công ty nhỏ, vốn vay ngân hàng là chủ yếu nên không chủ động được trong thi công.

- Doanh thu cho thuê nhà và mặt bằng giảm do các căn hộ cần phải sửa chữa trang thiết bị và lắp đặt bổ sung thiết bị (do sử dụng lâu) sẽ làm tăng chi phí. Các mặt bằng cho thuê thực hiện đúng công năng sẽ khó có khách hàng thuê nên khả năng mặt bằng trống thời gian dài khá cao, giá thuê thấp.

- Các khoản chưa thanh toán (khoản nợ) của Chủ đầu tư cũng như khoản tạm ứng vượt cho một số Đội thi công đã bàn giao công trình cho Chủ đầu tư đã lâu, nhưng đến nay vẫn chưa có phương án thu hồi càng làm tăng về chi phí trả lãi vay và khó khăn về nguồn vốn hoạt động kinh doanh của Công ty (cụ thể như : Công trình Era-4; Lan Phương; Vincom Rạch Giá, Vincom Phú Quốc...), đồng thời sẽ phát sinh thêm phần lãi vay cho các khoản nợ này vì công ty đã phải vay hoặc sử dụng các nguồn vốn khác để thanh toán cho các nhà thầu phụ, nhà thầu cung cấp vật tư cho các công trình trên.

- Dự án Khu dân cư Phú Mỹ Quận 7: Do không có nguồn vốn, năm 2023 sẽ chưa thể triển khai xây dựng để có nền tái định cư bàn giao cho dân. Dự án Chung cư SCREC II: Sẽ chưa thể hoàn tất thủ tục để cấp sổ hồng căn hộ cho cư dân tại đây. Vì vậy, tình trạng khiếu kiện của cư dân tại hai dự án này vẫn sẽ còn tiếp diễn ảnh hưởng không ít đến tâm lý của Ban lãnh đạo cũng như người lao động trong công ty.

2- Chỉ tiêu hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023:

Từ những nhận định khó khăn và các công việc đã và đang thực hiện nêu trên, Công ty đặt kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm 2023 tăng khoảng 10% so với kế hoạch của năm 2022, các chỉ tiêu cụ thể như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2023
1	Tổng doanh thu	Triệu đồng	39.687
a	Xây lắp	”	30.831

b	Cho thuê nhà và mặt bằng	”	5.616
c	Thu nhập tài chính và TN khác	”	3.240
2	Chi phí đầu tư	”	54.000
a	Chi phí xây dựng hạ tầng dự án	”	23.760
b	Chi phí khác của dự án	”	
c	Giá trị sản xuất (nhận thầu xây lắp)	”	30.240
3	Nộp ngân sách	”	1.944
4	Lợi nhuận trước thuế	”	194
5	Thu nhập bình quân (triệu đồng/người/tháng)	Triệu đồng /người/tháng	7,5
6	Cổ tức	%	0

3- Công tác thực hiện để hoàn thành chỉ tiêu kinh doanh năm 2023

3.1 Công tác về nguồn vốn

- Công ty đã lập phương án xin Tổng Công ty tăng vốn điều lệ của Công ty. Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV cũng đã có công văn trình Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận việc tăng vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn nhằm đủ điều kiện về vốn để triển khai thực hiện Dự án Khu dân cư nhà ở phường Phú Mỹ, Quận 7.

- Tiếp tục khởi kiện ra tòa án có thẩm quyền nhằm thu hồi các khoản công nợ của công ty từ các đội xây dựng và các đối tác.

- Mở rộng mối quan hệ để tìm kiếm đối tác là Ngân hàng, tổ chức tín dụng, tài chính.

- Lập phương án bán bớt một số mặt bằng kinh doanh là tài sản bất động sản đầu tư của Công ty tại dự án chung cư Srec - 974A trường Sa, Phường 12, Quận 3, để giải quyết khó khăn tài chính trước mắt cho Công ty.

3.2 Công tác nhận thầu xây lắp:

- Trước tình hình thi công còn gặp nhiều khó khăn, hiện nay Công ty vẫn đang cố gắng thi công cho kịp tiến độ của các công trình đã được giao.

- Công ty đang tìm kiếm đối tác, tái triển khai xây lắp các công trình xây dựng tại Tp.HCM, tuy nhiên vẫn còn nhiều khó khăn do nguồn tài chính Công ty còn hạn chế, cần có phương án khơi thông nguồn vốn cũng như nguồn nhân lực vật lực nhằm phát huy lĩnh vực nhận thầu xây lắp vốn là thế mạnh của Công ty từ trước, tạo doanh thu lớn hơn trong thời gian chờ triển khai các dự án kinh doanh bất động sản.

3.3 Công tác kinh doanh BĐS:

- Chung cư J1, đường Ung Văn Khiêm P25, Q Bình Thạnh: Tiếp tục cho thuê để tạo nguồn doanh thu ổn định, đồng thời chờ các cơ quan ban ngành hướng dẫn công ty thực hiện nghĩa vụ tài chính và định hướng lâu dài.

Mặt bằng tại chung cư SCREC I, P12, Q3: Xác định giá thuê hợp lý, tìm kiếm khách hàng cho thuê đúng công năng được thiết kế sử dụng và duy trì công suất cho thuê ở mức cao như trong thời gian vừa qua.

- *Dự án SCREC II, An Phú An Khánh, Q2:* Tập trung hoàn tất thủ tục để cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là sổ hồng căn hộ) cho 120 căn hộ và Khu trung tâm thương mại trong Q3/2021 nhằm thu hồi 8,4 tỉ đồng bổ sung nguồn vốn kinh doanh

3.4 Công tác thực hiện đầu tư dự án BĐS:

- *Dự án Khu nhà ở phường Phú Mỹ, quận 7:* Tiếp tục thực hiện công tác đền bù giải tỏa, hoàn tất thủ tục pháp lý để triển khai đầu tư xây dựng, sớm đưa dự án vào khai thác kinh doanh. Tiếp tục hoàn chỉnh hồ sơ thiết kế cơ sở các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án khu dân cư Phú Mỹ Quận 7 đã được Bộ Xây dựng thông qua. Theo dõi và phối hợp cùng UBND Quận 7 điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/2000 tại khu vực cầu 15B để từ đó điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 khu vực cầu 15B trên đường 15B đoạn chạy qua dự án của Công ty.

- *Dự án số 5 Ung Văn Khiêm, P25 quận Bình Thạnh:* Công ty tìm nguồn vốn để lập dự án đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng cho công ty hoặc cho thuê.

- *Chung cư J1, đường Ung Văn Khiêm P25, Q Bình Thạnh:* Chờ các cơ quan ban ngành hướng dẫn công ty thực hiện nghĩa vụ tài chính và định hướng lâu dài.

3.5 Công tác quản lý:

- Thực hiện các kiến nghị của kiểm toán Nhà nước năm 2019 theo nội dung thông báo số 469/TB-KT IV, ngày 28/8/2020 của Đơn vị Kiểm toán Nhà nước Khu vực IV.

- Tiếp tục tìm kiếm công trình, giảm tối đa chi phí quản lý để nhận thầu các công trình, tìm kiếm công ăn việc làm cho người lao động.

- Nâng cao công tác quản lý thi công tại công trình, quản lý rủi ro và phân bổ nguồn vốn một cách hợp lý cho thi công xây lắp. Quản lý chặt chẽ việc cung cấp vật tư theo tiến độ thực tế trên công trình, đánh giá đúng năng lực của từng đội và Xí nghiệp để giao khoán khối lượng công việc phù hợp.

- Rút ngắn thời gian lập hồ sơ chất lượng, hồ sơ thanh toán quyết toán song song đồng thời với việc thi công nhằm hoàn thành sớm thủ tục thanh toán để thu hồi nguồn vốn thi công.

- Đào tạo và bố trí nhân viên phù hợp với chuyên môn công việc. Cần tái cấu trúc bộ máy, tinh gọn nhân sự, nâng cao hiệu quả của bộ phận gián tiếp. Sắp xếp hoạt động của Xí nghiệp một cách hiệu quả. Bên cạnh đó, cần quan tâm, củng cố năng lực tài chính, năng lực quản lý các đội.

- Xây dựng hoàn thiện các quy chế nội bộ Công ty.

Trên đây là Báo cáo kết quả thực hiện sản xuất kinh doanh năm 2022 và phương hướng nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2023 của Công ty CP Đầu tư-Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn.

**T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG
VÀ KINH DOANH NHÀ SÀI GÒN

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

DỰ THẢO

TP, Hồ Chí Minh, ngày tháng 05 năm 2025

**BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
VỀ VIỆC ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN TRỊ NĂM 2022 VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT
ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

A- Đánh giá công tác của Hội đồng quản trị trong năm 2022

1- Tình hình chung:

Thị trường Bất động sản cũng như các hoạt động thi công xây lắp nhận thầu trong năm 2022 đã có tín hiệu khởi sắc sau 2 năm bị ảnh hưởng của đại dịch Covid-19, tạo điều kiện tốt để các công ty hoạt động trong lĩnh vực này phát triển. Trong lĩnh vực nhận thầu xây dựng, Công ty vẫn đang được các Chủ đầu tư là đối tác thân thiết cũng như các Chủ đầu tư mới thường xuyên liên hệ để giao dịch giao thầu và chào giá thầu thi công, đây là một lợi thế rất lớn của công ty trong những năm qua.

Một số mặt bằng kinh doanh đúng công năng và căn hộ thuộc dự án Công ty cho thuê luôn đạt công suất cao. Mặt khác, công ty có liên danh góp vốn vào khu công nghiệp Tân Thới Hiệp, hiện đang đem lại nguồn thu tương đối ổn định.

Công ty có tiềm lực là chủ đầu tư dự án Khu dân cư Phường Phú Mỹ Quận 7 với quy mô 35,6 ha, đó cũng là động lực để người lao động và các cổ đông lớn gắn bó và hy vọng vào sự phát triển của Công ty khi Dự án được triển khai xây dựng.

Các nguồn vốn kinh doanh của Công ty trong năm 2022 bị hạn hẹp do các công trình đã hoàn thành bàn giao nhưng Chủ đầu tư vẫn chưa thanh toán tiền, kể cả việc thanh toán phần khối lượng hoàn thành của các đợt; các khoản vốn vay tại Ngân hàng cho công trình đã hết hạn mức, không thể giải ngân.

Do vốn điều lệ Công ty thấp cho nên vốn kinh doanh chủ yếu là vốn vay. Mặt khác các khoản nợ chưa thu hồi được từ các công trình trước đây là rất lớn và công ty đã phải vay ngân hàng để thanh toán các khoản nợ cho các khách hàng của các công trình này. Vì vậy, hàng năm Công ty đang phải chịu chi phí lãi vay lớn từ việc thanh toán các khoản nợ của các khách hàng này. Các khoản công nợ của khách hàng cũng như khoản thanh toán vượt cho Đối so với hợp đồng khoán của các công trình đã hoàn thành và bàn giao nhưng đến nay vẫn chưa thu hồi được càng làm khó khăn về nguồn vốn hoạt động kinh doanh của Công ty.

Dự án Khu dân cư phường Phú Mỹ- Quận 7 kéo dài do một số hồ sơ phải điều chỉnh làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án cũng như chi phí tài chính công ty (như: chi phí đền bù; lãi vay và các khoản tạm cư... tăng cao). Bên cạnh đó, hoạt động chuẩn bị đầu tư để triển khai dự

án hiện nay phải áp dụng theo nhiều quy định mới do Chính phủ ban hành. Mặt khác nguồn vốn sở hữu công ty thấp không đáp ứng yêu cầu trong khi Dự án này có quy mô quá lớn.

Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV cũng đã có văn bản Ủy Ban Nhân Dân Thành phố chấp thuận việc tăng vốn Điều lệ của Công ty Cổ Phần Đầu tư – Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn nhằm đủ điều kiện về vốn để triển khai thực hiện Dự án Khu dân cư Phường Phú Mỹ Quận 7.

Trước những khó khăn khách quan, chủ quan mà Công ty đang đối mặt, HĐQT, Ban lãnh đạo, cán bộ công nhân viên công ty nỗ lực phấn đấu thực hiện được một số chỉ tiêu và nhiệm vụ được giao.

2- Hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty trong năm 2022.

Từ tình hình thực tiễn hoạt động của Công ty trong tháng cũng như qua báo cáo định kỳ và đề xuất của Tổng Giám đốc công ty, trong năm 2022 Hội đồng quản trị đã tiến hành 10 cuộc họp chính thức, ban hành các Nghị quyết cũng như nhiều cuộc hội ý khác để cùng tìm phương án hỗ trợ và giao Ban điều hành công ty thực hiện các công việc liên quan đến tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty như:

Định hướng và đánh giá các hoạt động công ty trong năm đầu tiên cũng như các năm tiếp theo của nhiệm kỳ HĐQT 2020-2025 nhằm hoàn thành các chỉ tiêu mà Đại hội đồng cổ đông nhiệm kỳ đề ra.

Phương án xử lý các khoản nợ còn tồn đọng đối với các khách hàng cũng như các khoản công nợ tồn đọng thuộc các công trình trước đây.

Hoàn thiện hồ sơ dự án Khu dân cư Phường Phú Mỹ, Q7 để khi đủ điều kiện và nguồn vốn, Công ty sẽ tiến hành triển khai nhằm giảm bớt thời gian của các bước chuẩn bị đầu tư. Dự án khu dân cư Phường Phú Mỹ, Quận 7 đã bổ sung hồ sơ để trình UBND Quận 7 điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/2000 để từ đó điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 khu vực cầu 15B trên đường 15B đoạn chạy qua dự án của Công ty.

Hoạt động thi công xây lắp: Đẩy nhanh công tác thi công các công trình đang thi công dở dang, quyết toán để thu hồi vốn về thanh toán cho các nhà thầu. Tìm kiếm mới các công trình phù hợp với năng lực và nguồn tài chính mới của Công ty để tạo doanh thu hoàn thành chỉ tiêu năm.

Hoạt động kinh doanh cho thuê các mặt bằng và căn hộ: Công ty tiếp tục cải tiến quy trình quản lý, nâng cao dịch vụ quản lý đối với những khách hàng đang thuê. Mở rộng và tìm kiếm khách hàng mới thuê các mặt bằng còn bỏ trống, đảm bảo công suất cho thuê cao nhất.

Về tài chính: Trong thời điểm tình hình tài chính Công ty gặp rất nhiều khó khăn, HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đã linh hoạt trong công tác tìm các nguồn tiền thanh toán và vốn vay để hoàn trả khoản nợ đến hạn tại Ngân hàng và cá nhân, đồng thời có thêm nguồn tiền tạo doanh thu, giảm chi phí để đưa công ty tiếp tục hoạt động trong giai đoạn khó khăn này. Tiếp tục đeo bám các Sở ngành liên quan việc tăng vốn điều lệ của Công ty. Đẩy nhanh thu hồi công nợ.

3- Kết quả hoạt động Sản xuất kinh doanh năm 2022 tính đến 31/12/2022:
(Dựa trên các chỉ tiêu lớn)

❖ Về cơ cấu tài sản:

- Tổng tài sản: **826.858.902.971 đồng** (trong đó tài sản ngắn hạn: 808.351.690.983 đồng, tài sản dài hạn: 18.507.211.988 đồng).
- Tổng nguồn vốn: **826.858.902.971 đồng** (trong đó nợ phải trả: 717.032.548.695 đồng, vốn chủ sở hữu: 109.826.354.276 đồng).
- Doanh thu thực hiện: 64.939.034.466 đồng (đạt 176.7 % so với kế hoạch)
- Lợi nhuận: 2.653.882.066 đồng (đạt 1474.4% so với kế hoạch)
- Tỷ lệ so sánh:
 - + Tài sản dài hạn/tổng tài sản: 2.2%
 - + Tài sản ngắn hạn/tổng tài sản: 97,57%
 - + Nợ phải trả/tổng nguồn vốn: 86,17%
 - + Vốn chủ sở hữu/tổng nguồn vốn: 13,83%
- Vốn điều lệ và cơ cấu cổ đông chốt ngày 31/12/2022
 - + Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng
 - Trong đó:
 - ✓ Cổ đông Nhà nước: 51,71%
 - ✓ Cổ đông tổ chức: 47,17%
 - ✓ Cổ đông cá nhân: 1.12%

4- Đánh giá chung:

Trong bối cảnh tình hình tài chính công ty khó khăn, vốn điều lệ công ty thấp, các khoản nợ chưa thu hồi được, chi phí vốn vay tăng, nhưng các thành viên HĐQT đã cố gắng nỗ lực đề ra các giải pháp để cùng ban lãnh đạo công ty cùng khắc phục khó khăn.

Trong năm 2022, tuy các chỉ tiêu kinh tế trong năm không đạt như kế hoạch đề ra nhưng công ty vẫn cố gắng bảo đảm được tiền lương và đóng các chế độ BHXH, BHYT. . cho người lao động công ty trong giai đoạn khó khăn này nhằm ổn định tâm lý cho nhân viên.

Tình hình tài chính trong năm có nhiều khó khăn, do các nguồn thu từ Dự án vẫn chưa có, nguồn vốn vay và lãi vay cho dự án ngày một phát sinh tăng

B- Phương hướng hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023:

1- Nhận định chung:

Từ những diễn biến thị trường tài chính trong năm 2022 nói chung, ngành kinh doanh bất động sản và nhận thầu xây lắp nói riêng cho thấy, năm 2023 sẽ còn rất nhiều khó khăn trong lĩnh vực này nhất là đối với các công ty nhận thầu thi công và tìm kiếm công ăn việc làm cho người lao động.

Qua kết quả đạt được trong năm 2022 cũng như những khó khăn của công ty đang gặp trong các hoạt động công ty cho thấy, năm 2023 sẽ là một thách thức rất lớn đối với Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo công ty trong việc thực hiện nhiệm vụ và hoàn thành các chỉ tiêu kinh tế năm 2023

Với kinh nghiệm và bề dày hoạt động, Công ty phát huy tối đa sức mạnh tập thể; kêu gọi sự góp sức đồng hành từ cổ đông lớn bên ngoài để đưa công ty tiếp tục vượt qua khó khăn, ổn định, phát triển đúng hướng trong năm 2023 và những năm tới.

2- Các nhiệm vụ trọng tâm:

Về xây lắp: Tăng cường mối quan hệ với các Chủ đầu tư có uy tín để nhận công trình theo dạng giao hay chỉ định thầu. Tập trung thi công để kịp tiến độ bàn giao đối với các công trình đang thi công, hoàn tất hồ sơ, bàn giao, thanh toán quyết toán đúng thời gian theo hợp đồng đã ký.

Về Dự án Khu nhà ở P. Phú Mỹ, Q7: Theo dõi và liên hệ thường xuyên với người dân để khi có nguồn vốn tiếp sẽ tục thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng thu hồi đất. Tiếp tục hoàn tất thủ tục pháp lý để triển khai đầu tư xây dựng các hạng mục sớm đưa dự án vào khai thác kinh doanh. Tập trung đẩy nhanh tiến độ tăng vốn điều lệ Công ty để đáp ứng nguồn vốn triển khai dự án, từng bước hoàn thiện thủ tục pháp lý nhằm tạo điều kiện thuận lợi để tiến hành triển khai xây dựng hạ tầng, sớm đưa dự án vào khai thác kinh doanh nhằm thu hồi vốn đầu tư và tạo doanh thu, lợi nhuận cho các năm kế tiếp.

Về quản trị doanh nghiệp: Củng cố lại bộ máy các phòng/ban chuyên môn, tinh giảm bộ máy tăng năng suất lao động, thực hiện tốt nội quy công ty, thời gian làm việc. Củng cố lại các đội xây dựng trực thuộc Công ty, nâng cao năng lực quản lý thi công, an toàn lao động và tiết kiệm giảm chi phí một cách hợp lý để nhận thầu xây lắp, tạo công ăn việc làm, tạo doanh thu cho công ty.

Về tài chính: Triệt để tiết kiệm, giảm chi không cần thiết, tăng cường thu hồi công nợ. Mở rộng mối quan hệ với các tổ chức tín dụng, Ngân hàng, cá nhân để huy động nguồn vốn vay (đúng pháp luật) nhằm tăng cường nguồn vốn cho kinh doanh ngắn hạn trong năm.

3- Các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh (dự kiến) năm 2023:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2023
1	Tổng doanh thu	Triệu đồng	39.687
a	Xây lắp	”	30.831
b	Cho thuê nhà và mặt bằng	”	5.616
c	Thu nhập tài chính và TN khác	”	3.240
2	Chi phí đầu tư	”	54.000
a	Chi phí xây dựng hạ tầng dự án	”	23.760
b	Chi phí khác của dự án	”	
c	Giá trị sản xuất (nhận thầu xây lắp)	”	30.240
3	Nộp ngân sách	”	1.944

4	Lợi nhuận trước thuế	„	194
5	Thu nhập bình quân (triệu đồng/người/tháng)	Triệu đồng /người/tháng	7,5
6	Cổ tức	%	0

Với những khó khăn hiện tại, những dự báo về tình hình thị trường tài chính cũng như lĩnh vực kinh doanh bất động sản của năm 2023 và những năm tiếp theo, cho thấy năm 2023 sẽ là một năm hết sức khó khăn với công ty. Hội đồng quản trị công ty mong các cổ đông, ban điều hành công ty, đội ngũ người lao động trong toàn công ty chung tay phát huy trí tuệ, nỗ lực cùng phấn đấu để đưa công ty vượt qua khó khăn hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2023 đã đề ra.

Trân trọng!

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Tp. Hồ Chí Minh, ngày tháng 05 năm 2025

DỰ THẢO

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH
NĂM 2022**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số: 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn sửa đổi bổ sung đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 27/01/2021.
- Căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư - Xây Dựng và KDN Sài Gòn năm 2022 đã được kiểm toán độc lập.

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2022:

1. Thẩm định báo cáo tài chính năm 2022:

- Năm 2022, Ban kiểm soát đã thực hiện trách nhiệm và quyền hạn của mình thay mặt các cổ đông giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Ban kiểm soát xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông về công tác thẩm định tài chính, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và công tác quản trị của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn trong năm 2022 với nội dung như sau:

- **Tình hình tài sản, nguồn vốn của công ty tại thời điểm 31/12/2022:**

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Số cuối năm
Tiền và các khoản tương đương	3.637.582.930
Đầu tư tài chính ngắn hạn	
Các khoản phải thu ngắn hạn	127.676.775.621
Hàng tồn kho	670.939.938.482
Tài sản ngắn hạn khác	6.097.393.950
Tài sản cố định	
Bất động sản đầu tư	3.294.879.006
Đầu tư tài chính dài hạn	12.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	3.212.332.982
Tổng cộng	826.858.902.971
NGUỒN VỐN	Số cuối năm
Nợ ngắn hạn	451.928.642.707

Nợ dài hạn	265.103.905.988
Vốn góp của chủ sở hữu	30.000.000.000
Quỹ đầu tư phát triển	66.581.837.765
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	13.244.516.511
Tổng cộng	826.858.902.971

• **Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021:**

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022
1. Tổng doanh thu	64.939.034.466
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	52.180.502.610
- Doanh thu hoạt động tài chính	12.705.974.919
- Thu nhập khác	52.556.937
2. Tổng chi phí	62.285.152.400
- Giá vốn hàng bán	46.379.508.990
- Chi phí bán hàng	0
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	11.826.477.332
- Chi phí tài chính	4.030.430.194
- Chi phí khác	48.735.884
3. Lợi nhuận trước thuế	2.653.882.066
4. Thuế TNDN	0
5. Lợi nhuận sau thuế	2.653.882.066

- Công ty đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các chuẩn mực và chế độ kế toán Doanh Nghiệp Việt Nam hiện hành cùng với các quy định pháp lý có liên quan trong việc lập báo cáo tài chính.

- Báo cáo quyết toán tài chính năm 2022 đã được công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C kiểm toán chính thức cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2022.

- Nhìn chung báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý với tình hình, hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Ngoài ra các điểm cần lưu ý cũng đã nêu trong ý kiến ngoại trừ và các vấn đề cần nhấn mạnh của báo cáo kiểm toán độc lập cũng như các ý kiến mà Kiểm toán Nhà nước đã nêu ra liên quan đến các khoản công nợ từ các năm trước.

- Phần Các vấn đề cần nhấn mạnh, Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C ghi nhận: “Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến thuyết minh số V.12b; V.18c, và V.19c. Các thuyết minh này cho thấy các khoản nợ đã quá hạn. Công ty chưa đạt được các thỏa thuận tài chính thay thế. Thực tế này cho thấy việc tồn tại yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.”

- Chứng từ và sổ kế toán đã được lưu giữ đầy đủ và khoa học cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2022.

2/ Giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2022:

Việc thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2022 luôn được Ban điều hành bám sát và triển khai, các chỉ tiêu kế hoạch và thực hiện năm 2022 đã đạt được như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	CÁC CHI TIÊU	K.H năm 2022	T.H năm 2022	Tỷ lệ (%)
1	Tổng doanh thu	36.747	64.939	177
2	Lợi nhuận trước thuế	180	2.653	1.474
3	Nộp ngân sách nhà nước	1.800	1.483	82
4	Chia cổ tức	0%	0%	

3/ Kết quả giám sát về công tác của HĐQT và Ban điều hành năm 2022:

Ban kiểm soát đã thực hiện giám sát hoạt động của HĐQT, Ban điều hành theo các quy định tại điều lệ và quy chế tổ chức hoạt động của Công ty nhận thấy:

- Năm 2022, các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận thực hiện tăng so với kế hoạch đề ra do tình hình dịch bệnh năm 2021 đã kết thúc và lợi nhuận tăng mạnh do Công ty đã điều chỉnh thu nhập tài chính của Công ty và tăng vốn hoá chi phí lãi vay vào dự án Phú Mỹ Quận 7 (khoản vay Ngân hàng ACB 15 tỷ từ ngày 06/06/2014 đến 31/12/2022, số tiền: 9.461 triệu đồng).

- HĐQT có các nghị quyết nhằm hỗ trợ tạo điều kiện Ban điều hành triển khai hoạt động kinh doanh. Việc giám sát công tác điều hành quản lý của HĐQT đã đảm bảo cho công ty hoạt động tuân thủ đúng quy định của pháp luật và đúng định hướng của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

- Ban điều hành căn cứ các Nghị quyết của HĐQT để triển khai thực hiện và kịp thời đưa ra những quyết định thực hiện phù hợp với tình hình thực tế của Công ty để đảm bảo ổn định việc làm và tiền lương cho người lao động và bảo toàn vốn cho Cổ đông Công ty.

4/ Hoạt động giám sát của BKS năm 2022:

- Giám sát việc thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông về tình hình thực hiện các chỉ tiêu kinh doanh, các hoạt động chăm lo cho người lao động của Công ty.

- Giám sát hoạt động quản trị thông qua việc tham gia các cuộc họp của HĐQT và có ý kiến tham gia hợp lý trong các cuộc họp.

- Giám sát công tác điều hành của Ban điều hành thông qua việc tham gia các cuộc họp giao ban hàng tuần tại Công ty, xem xét các kết quả kiểm tra, kiểm toán tại Công ty. Qua đó Ban kiểm soát đã đóng góp những ý kiến phù hợp với tình hình thực tế trong hoạt động sản xuất của Công ty.

- Tổ chức họp Ban Kiểm soát theo quy định.

- Ban kiểm soát phối hợp tham gia cùng HĐQT và Ban điều hành thực hiện chặt chẽ, theo sát Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

- Ban kiểm soát được cung cấp các văn bản, tài liệu cần thiết trong quá trình giám sát việc chỉ đạo, điều hành hoạt động kinh doanh của HĐQT, Ban điều hành.

II- KẾ HOẠCH CÔNG TÁC NĂM 2023:

Trên cơ sở chức năng nhiệm vụ của Ban kiểm soát được quy định tại điều lệ, căn cứ vào tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022, Ban kiểm soát xác định công tác năm 2023 như sau:

- Giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và điều lệ trong việc quản trị và điều hành của Công ty
- Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban điều hành
- Giám sát việc thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2022
- Thẩm định báo cáo tài chính năm 2023 của công ty
- Các công việc khác khi HĐQT và Cổ đông có yêu cầu

III/ KIẾN NGHỊ VÀ ĐỀ XUẤT:

- Ban lãnh đạo Công ty chỉ đạo cụ thể đến phòng nghiệp vụ bám sát công việc và tập trung thu hồi nợ, công nợ các đội mà Công ty đang khởi kiện là một trong những nguyên nhân gây khó khăn lớn về nguồn vốn hoạt động kinh doanh của Công ty (Khoản phải thu các đội thi công ngày 31/12/2022 là 59.252 triệu đồng).

- Dự án Khu nhà ở Phường Phú Mỹ - Quận 7 là dự án trọng tâm của Công ty cần phải tập trung đẩy nhanh tiến độ tăng vốn điều lệ công ty để đáp ứng nguồn vốn triển khai dự án, từng bước hoàn thiện thủ tục pháp lý nhằm tạo điều kiện thuận lợi để tiến hành triển khai xây dựng hạ tầng, sớm đưa dự án vào khai thác kinh doanh nhằm thu hồi vốn đầu tư và tạo doanh thu, lợi nhuận cho các năm kế tiếp. Các khoản vay cho dự án thời gian đã đến hạn thanh toán, Ban lãnh đạo Công ty cần có phương án trả nợ thích hợp. Lãi suất của các hợp đồng vay vốn phục vụ dự án là 15%/năm, chưa kể lãi suất quá hạn, là khá cao nếu kéo dài sẽ làm chi phí dự án tăng nhanh. (Tổng số vay ngắn hạn ngày 31/12/2022 là 317.987 triệu đồng, vay quá hạn chưa thanh toán là 81.700 triệu đồng).

- Trước tình hình khó khăn trên, Ban lãnh đạo Công ty cần tăng cường hơn nữa trong việc tìm kiếm công trình thi công xây dựng trong năm 2023 nhằm tạo việc làm và thu nhập ổn định cho CBCNV Công ty; tìm nguồn thu để thanh toán các khoản nợ đến hạn.

- Tiếp tục thực hiện các ý kiến mà Kiểm toán nhà nước đã yêu cầu theo thông báo kết quả kiểm toán của BCTC năm 2019 và có phương án thanh toán tiền cổ tức năm 2016 cho cổ đông.

- Tổ chức Đại hội cổ đông các năm đúng thời hạn quy định.

- Đào tạo và bố trí nhân viên phù hợp với chuyên môn công việc, tái cấu trúc bộ máy, tinh gọn nhân sự, nâng cao hiệu quả của bộ phận gián tiếp. Hoàn thiện các quy chế nội bộ của Công ty. Sắp xếp hoạt động của Xí nghiệp một cách hiệu quả. Bên cạnh đó, cần quan tâm, củng cố năng lực tài chính, năng lực quản lý các đội.

- Ban kiểm soát Công ty hoạt động trên tinh thần trách nhiệm, thực hiện giám sát, kiểm tra tính hợp pháp và mức độ cẩn trọng trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh. Trong công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính, tăng cường việc giám sát, có kiến nghị kịp thời đến Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc nhằm ngăn ngừa các thiếu sót, hạn chế rủi ro, đảm bảo tính trung thực, hoàn thành nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước, thực hiện quyền lợi và lợi ích cho cổ đông.

Trên đây là báo cáo thẩm định tài chính, tình hình kinh doanh và công tác quản lý của Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và kinh doanh Nhà Sài Gòn trong năm 2022 và những kiến nghị đề xuất cho năm 2023.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

TM. BAN KIỂM SOÁT
Trưởng Ban

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Số: 1.1442/23/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH, QUẢN LÝ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH NHÀ SÀI GÒN**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 9 năm 2023, từ trang 08 đến trang 66, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban điều hành, quản lý

Ban điều hành, quản lý Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban điều hành, quản lý xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính tổng hợp. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính tổng hợp do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban điều hành, quản lý cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính tổng hợp.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Công ty đang ghi nhận một phần các chi phí công trình và tiền phạt chậm tiến độ của các công trình Block Era 4, Lan Phương Plaza và các công trình khác trên các chỉ tiêu "Phải thu ngắn hạn khác" (mã số 136) đối tượng "Đội thi công xây dựng" và chỉ tiêu "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang" (mã số 141) của Bảng cân đối kế toán tổng hợp với số tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 lần lượt là 59.569.820.564 VND và 4.948.359.463 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 số tiền lần lượt là 59.252.092.218 VND và 4.017.587.604 VND). Công ty chưa xem xét đánh giá khả năng thu hồi và trích lập dự phòng (nếu có) nợ phải thu khó đòi của các khoản phải thu nêu trên.
- Năm 2022, Công ty chưa trích lập dự phòng đối với một số khoản công nợ phải thu tồn lâu. Nếu Công ty trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với các khoản công nợ này thì trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, chỉ tiêu "Chi phí quản lý doanh nghiệp" (mã số 26) năm nay sẽ tăng lên 23.898.355.767 VND, chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp" (mã số 50) năm nay sẽ giảm với số tiền tương ứng. Đồng thời trên Bảng cân đối kế toán tổng hợp, chỉ tiêu "Dự phòng nợ phải thu khó đòi" (mã số 137) và chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" (mã số 50) tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 sẽ giảm đi 23.898.355.767 VND.

- Công ty được Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh giao đất để đầu tư xây dựng chung cư cao tầng tại Phường 12 và 13, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh. Theo Công văn số 2078/UBND-ĐTMT ngày 16 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh, diện tích đất công cần phải đền bù cho Nhà nước là 4.213,4 m² theo giá tạm tính là 146.791.051.300 VND và giá bán bảo toàn vốn 40 căn hộ (diện tích là 2.326 m²) của Chung cư Phường 12, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh để phục vụ tái định cư các hộ dân liên quan mà Công ty sẽ thu lại Nhà nước là 31.717.336.000 VND (13.636.000 VND/m²). Do vậy, chi phí đền bù đất công sau khi bù trừ tiền thu 40 căn hộ chung cư nêu trên có thể phải nộp cho Nhà nước tạm tính là 115.073.715.300 VND. Công ty chưa ghi nhận khoản chi phí đền bù cho Nhà nước và đang tiếp tục làm việc với các cơ quan chức năng liên quan để xem xét lại các vấn đề đã nêu nhằm có được kết quả mà các bên liên quan có thể chấp nhận được.
- Công ty đang ghi nhận vốn hóa chi phí lãi vay phát sinh trong năm 2020, năm 2021 và năm 2022 vào chi phí của công trình Dự án khu dân cư Phú Mỹ - Quận 7 đang trong giai đoạn đền bù giải tỏa và triển khai dự án. Bên cạnh đó, Công ty cũng chưa ghi nhận chi phí lãi vay dự chi trong năm 2022 vào chi phí tài chính trong năm.
Nếu không ghi nhận vốn hóa chi phí lãi vay của công trình Dự án khu dân cư Phú Mỹ - Quận 7 và ghi nhận bổ sung chi phí lãi vay dự chi năm 2022 thì trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, chỉ tiêu “Doanh thu hoạt động tài chính” (mã số 21) năm nay sẽ giảm là 9.461.917.808 VND; các chỉ tiêu “Chi phí tài chính” (mã số 22) và “Chi phí lãi vay” (mã số 23) năm nay và năm trước sẽ tăng lần lượt là 39.695.535.730 VND và 35.571.266.316 VND; chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp” (mã số 50) năm nay và năm trước sẽ giảm với số tiền tương ứng. Đồng thời, trên Bảng cân đối kế toán tổng hợp, chỉ tiêu “Hàng tồn kho” (mã số 141) tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021 sẽ giảm đi lần lượt là 89.831.868.763 VND và 70.544.386.478 VND; chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” (mã số 421) tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021 sẽ giảm đi lần lượt là 119.701.840.016 VND và 70.544.386.478 VND.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn tại ngày 31 tháng 12 năm 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 các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý người đọc Báo cáo tài chính đến các khoản nợ tiềm tàng được trình bày tại thuyết minh số VII.1 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp:

- Theo Công văn số 3714/KTST-KT ngày 22 tháng 10 năm 2002 của Kiến trúc sư trưởng TP. Hồ Chí Minh về việc thỏa thuận kiến trúc – quy hoạch công trình “Cụm chung cư cao tầng tại Phường 12, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh”, diện tích xây dựng chung cư là 7.527 m² và phần diện tích công cộng là 2.531 m². Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số GCN CT 20928 ngày 04 tháng 11 năm 2013 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty, diện tích đất xây dựng chung cư là 7.464 m² (trong đó 2.998,1 m² giao đất có thu tiền sử dụng đất và 4.465,9 m² giao đất không thu tiền sử dụng đất). Hiện nay, các cơ quan có liên quan đang đề nghị Công ty nộp tiền sử dụng đất bổ sung cho phần diện tích 4.465,9 m². Công ty sẽ phải nộp bổ sung khoản tiền sử dụng đất này cho Nhà nước khi có quyết định chính thức của các cơ quan chức năng.
- Hiện tại còn 6 hộ dân chưa chịu di dời để trả mặt bằng cho Công ty thực hiện xây dựng các công trình còn lại tại Chung cư Phường 12, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh do tiền đền bù đất chưa sát với giá thị trường. Tuy nhiên, Công ty và Ban đền bù giải phóng mặt bằng Quận 3 chưa chấp nhận với các đòi hỏi của các hộ dân này.

- Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến thuyết minh số V.12b; V.18c, và V.19c. Các thuyết minh này cho thấy các khoản nợ đã quá hạn. Công ty chưa đạt được các thỏa thuận tài chính thay thế. Thực tế này cho thấy việc tồn tại yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

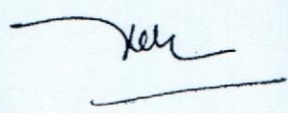


Hồ Văn Tung

Thành viên Ban Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0092-2023-008-1

Người được ủy quyền


Nguyễn Thị Phước Tiên

Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1199-2023-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 9 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH NHÀ SÀI GÒN

Địa chỉ: Số 78, đường Hai Bà Trưng, phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		808.351.690.983	759.788.455.755
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		3.637.582.930	52.520.976
1. Tiền	111	V.1	3.637.582.930	52.520.976
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		127.676.775.621	120.023.947.170
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	63.153.838.358	55.336.415.739
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.763.148.461	1.747.157.461
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	66.792.275.284	66.972.860.452
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(4.032.486.482)	(4.032.486.482)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		670.939.938.482	631.768.082.934
1. Hàng tồn kho	141	V.6	670.939.938.482	631.768.082.934
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.097.393.950	7.943.904.675
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.749.404.608	6.618.291.043
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	1.347.989.342	1.325.613.632
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH NHÀ SÀI GÒN

Địa chỉ: Số 78, đường Hai Bà Trưng, phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		18.507.211.988	18.950.470.457
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		-	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	-	-
- Nguyên giá	222		2.354.307.108	2.354.307.108
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.354.307.108)	(2.354.307.108)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.8	3.294.879.006	3.712.195.866
- Nguyên giá	231		10.877.309.719	10.877.309.719
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.582.430.713)	(7.165.113.853)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		12.000.000.000	12.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.9	12.000.000.000	12.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.212.332.982	3.238.274.591
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	700.423.436	726.365.045
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.11	2.511.909.546	2.511.909.546
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		826.858.902.971	778.738.926.212

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH NHÀ SÀI GÒN

Địa chỉ: Số 78, đường Hai Bà Trưng, phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		717.032.548.695	671.064.186.016
I. Nợ ngắn hạn	310		451.928.642.707	241.171.389.852
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	16.391.987.864	12.994.318.378
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	7.989.787.552	7.305.792.136
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	191.043.205	342.499.936
4. Phải trả người lao động	314	V.15	1.232.678.882	1.165.523.175
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	26.689.800.129	16.711.955.518
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	18.796.262.462	10.297.249.193
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a,c	62.276.500.264	40.609.689.733
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a,c	317.987.161.353	149.841.852.988
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	373.420.996	1.902.508.795
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		265.103.905.988	429.892.796.164
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b,c	265.103.905.988	265.042.796.164
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b,c	-	164.850.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH NHÀ SÀI GÒN

Địa chỉ: Số 78, đường Hai Bà Trưng, phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		109.826.354.276	107.674.740.196
I. Vốn chủ sở hữu	410		109.826.354.276	107.674.740.196
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.21	30.000.000.000	30.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		30.000.000.000	30.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.21	66.581.837.765	66.581.837.765
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.21	13.244.516.511	11.092.902.431
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		10.590.634.445	11.092.902.431
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		2.653.882.066	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		826.858.902.971	778.738.926.212

Lâm Bích Ngọc
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hồng
Kế toán trưởng

Trương Xuân Dương
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH NHÀ SÀI GÒN

Địa chỉ: Số 78, đường Hai Bà Trưng, phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	52.259.944.321	25.438.361.180
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		79.441.711	127.858.080
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		52.180.502.610	25.310.503.100
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	46.379.508.990	20.826.819.112
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		5.800.993.620	4.483.683.988
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	12.705.974.919	7.462.268.873
7. Chi phí tài chính	22		4.030.430.194	2.510.022.622
Trong đó: chi phí lãi vay	23		4.030.430.194	2.510.022.622
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	11.826.477.332	9.889.760.907
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.650.061.013	(453.830.668)
11. Thu nhập khác	31	VI.5	52.556.937	633.409.286
12. Chi phí khác	32	VI.6	48.735.884	15.767.054
13. Lợi nhuận khác	40		3.821.053	617.642.232
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.653.882.066	163.811.564
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.653.882.066	163.811.564

Lâm Bích Ngọc
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hồng
Kế toán trưởng



Trương Xuân Dương
Tổng Giám đốc

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp



TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG
VÀ KINH DOANH NHÀ SÀI GÒN

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

DỰ THẢO

TP.HCM, ngày tháng 05 năm 2025

TỜ TRÌNH

(Về việc thông qua thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2023)

Kính gửi: **Đại hội đồng cổ đông**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn sửa đổi bổ sung đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 27/01/2021.
- Căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư - Xây Dựng và KDN Sài Gòn năm 2022 đã được kiểm toán độc lập.

Mức thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2023 đề xuất với tỷ lệ 0,5%/ doanh thu thực hiện năm 2023. Mức chi tiết của mỗi cá nhân sẽ do Hội đồng quản trị quyết định căn cứ tình hình thực tế hoạt động năm 2023.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VP.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

