

Số: **290** /NQ-LSG.HĐQT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày **25** tháng **4** năm 2024

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Căn cứ Luật doanh nghiệp Việt Nam năm 2020;
Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na;
Căn cứ quyền hạn và trách nhiệm của Đại hội đồng cổ đông;
Căn cứ Biên bản họp số: 289/BB-LSG.ĐHĐCD ngày 25/4/2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na thông qua các nội dung sau:

1. Thông qua Báo cáo của Hội đồng Quản trị về kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2023 và định hướng hoạt động chính năm 2024.

Tỷ lệ tán thành: 99,78%

2. Thông qua Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả kiểm soát Công ty năm 2023 và kế hoạch kiểm soát hoạt động Công ty năm 2024.

Tỷ lệ tán thành: 99,78%

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

- Tổng doanh thu: 115,13 tỷ đồng.
- Tổng chi phí: 107,51 tỷ đồng, trong đó:
 - + Giá vốn: 0,59 tỷ đồng;
 - + Chi phí tài chính: 95 tỷ đồng;
 - + Chi phí quản lý doanh nghiệp: 11,90 tỷ đồng;
 - + Chi phí khác: 0,016 tỷ đồng.

Lợi nhuận trước thuế: 7,63 tỷ đồng (kế hoạch 2,91 tỷ đồng)

Tỷ lệ tán thành: 99,78%.



4. Thông qua kết quả sản xuất kinh doanh và phân phối lợi nhuận sau thuế năm tài chính 2023 của Công ty như sau:

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

Đề nghị phân phối như sau:

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

Tỷ lệ tán thành: 96,53%.

5. Thông qua Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 như sau:

- Tổng nhu cầu vốn đầu tư: 969,81 tỷ đồng
- Tổng doanh thu : 51,43 tỷ đồng
- Tổng chi phí : 50,22 tỷ đồng, trong đó:

+ Giá vốn hàng bán: 1,2 tỷ đồng

+ Chi phí tài chính: 33,75 tỷ đồng

+ Chi phí quản lý doanh nghiệp: 15,07 tỷ đồng

+ Chi phí khác: 0,2 tỷ đồng

- Lợi nhuận trước thuế : 1,21 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế : 0,97 tỷ đồng
- Chia cổ tức : Không chia cổ tức

Tỷ lệ tán thành: 96,53%.

6. Thông qua thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát năm 2024 của Công ty như sau:

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

Tỷ lệ tán thành: 99,78%.



7. Thông qua việc lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2024 theo nội dung Tờ trình số 204/TTr-LSG.BKS ngày 21/3/2024 của Ban kiểm soát.

Tỷ lệ tán thành: 99,78%.

8. Chấp thuận việc cập nhật Điều lệ Công ty theo nội dung Tờ trình số 285/TTr-LSG.HĐQT ngày 22/4/2024 của Hội đồng Quản trị.

Tỷ lệ tán thành: 99,78%.

9. Thông qua việc cập nhật Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty theo nội dung Tờ trình số 285/TTr-LSG.HĐQT ngày 22/4/2024 của Hội đồng Quản trị.

Tỷ lệ tán thành: 99,78%.

10. Miễn nhiệm tư cách thành viên HĐQT đối với Ông Nguyễn Vũ Anh Tú theo nội dung Tờ trình số 285/TTr-LSG.HĐQT ngày 22/4/2024 của Hội đồng Quản trị.

Tỷ lệ tán thành: 99,75%.

11. Bầu Bà Trần Thị Minh Tâm làm thành viên HĐQT trong thời hạn còn lại của nhiệm kỳ 2023-2028 theo nội dung Tờ trình số 278/TTr-LSG.HĐQT ngày 17/4/2024 Hội đồng Quản trị.

Tỷ lệ tán thành: 99,79%.

Điều 2. Giao Hội đồng Quản trị Công ty căn cứ Nghị Quyết của Đại hội đồng cổ đông chỉ đạo, tổ chức thực hiện nhiệm vụ Đại hội đã đề ra.

Điều 3. Tất cả các cổ đông của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na, thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc có trách nhiệm căn cứ Nghị quyết thi hành.

Nghị quyết có hiệu lực từ ngày ban hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Ban Kiểm soát;
- Lưu: VT, BP.TCKT, TK (Nhơn, Tài)

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Quang Hiền



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

BIÊN BẢN HỌP

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA (Tên viết tắt LAND SAI GON)
Trụ sở chính: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại: 028. 2241 8282 – 38382030 / Fax: 028. 38381626
Website: www.landsaigon.vn

Số GCNĐKDN: 0305316946 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp
Đăng ký lần đầu ngày 16/11/2007, đăng ký thay đổi lần 13 ngày 22/8/2023

I. Thời gian, địa điểm, hình thức tổ chức Đại hội:

1. Thời gian: Vào lúc 07 giờ 40 phút, ngày 25/4/2024.
2. Địa điểm điều hành Đại hội: Văn phòng Công ty LAND SAI GON, địa chỉ số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TPHCM.
3. Hình thức tổ chức Đại hội: Đại hội trực tuyến và bỏ phiếu điện tử.

II. Thành phần tham dự Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm tài chính 2023 gồm:

1. Các cổ đông được quyền tham dự Đại hội là các cổ đông sở hữu cổ phần LAND SAI GON theo danh sách cổ đông vào ngày 25/3/2024 (ngày đăng ký cuối cùng cổ đông được quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023).
Tại thời điểm khai mạc Đại hội, tổng số cổ đông và đại diện cổ đông tham dự Đại hội là 23 người, đại diện cho 68.883.322 cổ phần, chiếm tỷ lệ 76,54% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

2. Khách mời gồm có:

- Đại diện của Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

3. Về phía Công ty, tham dự Đại hội có:

- Hội đồng Quản trị (HDQT) gồm: Ông Nguyễn Quang Hiến-Chủ tịch HDQT, Ông Nguyễn Quang Trung-Phó chủ tịch HDQT, Ông Vũ Hoài-Thành viên HDQT, Bà Bùi Hương Quế-Thành viên HDQT, Ông Nguyễn Vũ Anh Tú-Nguyên Tổng Giám đốc-Thành viên HDQT; Bà Trần Thị Minh Tâm-Tổng Giám đốc.
- Ban kiểm soát (BKS) của Công ty gồm: Ông Trương Thành Long-Trưởng BKS, Ông Đào Ngọc Phương Nam-Thành viên BKS, Bà Đoàn Thu Hương-Thành viên BKS.
- Và sự có mặt của cán bộ nhân viên LAND SAI GON.



4. Danh sách Đoàn Chủ tịch, Tổ Thư ký, Ban Kiểm tra tư cách đại biểu, Ban Kiểm phiếu và bầu cử:

a) Đoàn Chủ tịch gồm 03 người:

1. Ông Nguyễn Quang Hiến-Chủ tịch HĐQT làm Chủ tọa Đại hội.
2. Ông Nguyễn Quang Trung-Phó Chủ tịch HĐQT là thành viên.
3. Bà Trần Thị Minh Tâm-Tổng Giám đốc là thành viên.

b) Tổ Thư ký gồm 02 người:

1. Ông Bùi Hữu Tài-Người phụ trách Quản trị Công ty kiêm Thư ký Công ty là Tổ trưởng
2. Bà Ngô Thị Ngọc Toàn-Phó Giám đốc Bộ phận Hành Chánh - Nhân Sự là thành viên.

c) Ban Kiểm tra tư cách đại biểu gồm 03 người:

1. Ông Hà Tân Quang - Giám đốc Bộ phận Quản lý Dự án là Trưởng ban
2. Thành viên gồm có: Ông Trần Thành Nhơn - Kế toán trưởng kiêm Giám đốc Tài Chính - Kế Toán, Ông Nguyễn Văn Cường - Giám đốc Bộ phận Kinh doanh.

d) Ban Kiểm phiếu và Bầu cử gồm 03 người:

1. Ông Trần Thành Nhơn là Trưởng ban
2. Thành viên gồm có: Ông Hà Tân Quang, Ông Nguyễn Văn Cường.

III. Nội dung cuộc họp:

1. Báo cáo của HĐQT về kết quả hoạt động năm tài chính 2023 và định hướng hoạt động chính trong năm 2024.

2. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 của Công ty và dự thảo kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024.

3. Báo cáo của BKS về kết quả kiểm soát hoạt động Công ty năm 2023 và kế hoạch kiểm soát hoạt động Công ty năm 2024.

4. Đại hội thảo luận và biểu quyết các nội dung sau:

4.1. Thông qua báo cáo của HĐQT về kết quả hoạt động năm tài chính 2023 và định hướng hoạt động chính trong năm 2024.

4.2. Thông qua báo cáo của BKS về kết quả kiểm soát hoạt động Công ty năm 2023 và kế hoạch kiểm soát hoạt động Công ty năm 2024.

4.3. Thông qua báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty đã được kiểm toán.

4.4. Thông qua kết quả sản xuất kinh doanh và quyết định phân phối lợi nhuận sau thuế năm tài chính 2023.

4.5. Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024.

4.6. Thông qua thù lao HĐQT và BKS năm 2024.

4.7. Thông qua chọn đơn vị kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2024.

4.8. Chấp thuận cập nhật Điều lệ Công ty theo Tờ trình số 285/TTr-LSG.HĐQT ngày 22/4/2024 của HĐQT.

4.9. Thông qua cập nhật Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty theo Tờ trình số 285/1TTr-LSG.HĐQT ngày 22/4/2024 của HĐQT.



5. Miễn nhiệm tư cách thành viên HĐQT đối với Ông Nguyễn Vũ Anh Tú theo Tờ trình số 285/TTr-LSG.HĐQT ngày 22/4/2024 của HĐQT.

6. Bầu Bà Trần Thị Minh Tâm làm thành viên HĐQT trong thời hạn còn lại nhiệm kỳ 2023-2028 theo Tờ trình số 278/TTr-LSG.HĐQT ngày 17/4/2024 của HĐQT.

IV. Diễn biến Đại hội:

1/ Người dẫn chương trình-Ông Trần Duy Vinh tuyên bố lý do Đại hội, giới thiệu đại biểu, khách mời, thành phần tham dự Đại hội.

2/ Ông Hà Tân Quang -Trưởng Ban kiểm tra tư cách đại biểu báo cáo kết quả kiểm tra tư cách đại biểu tham dự DIIDCD thường niên năm tài chính 2023.

3/ Người dẫn chương trình-Ông Trần Duy Vinh giới thiệu thành phần Đoàn Chủ tịch, Tổ Thư ký, Ban kiểm phiếu và bầu cử và đọc Chương trình Đại hội, Quy chế làm việc của Đại hội, Quy chế đề cử, ứng cử, bầu cử bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028.

4/ Ông Hà Tân Quang – Đại diện Ban kiểm tra tư cách đại biểu hướng dẫn tóm tắt cách thức biểu quyết.

5/ Đại biểu tiến hành biểu quyết lần 01 và thông qua nhân sự của Đoàn chủ tịch, Tổ Thư ký, Ban kiểm phiếu và bầu cử, Chương trình và Quy chế làm việc tại Đại hội, Quy chế đề cử, ứng cử, bầu cử bổ sung thành viên HĐQT, nhiệm kỳ 2023-2028.

6/ Chủ tọa Đại hội tiến hành Đại hội:

6.1 Ông Nguyễn Quang Hiến-Chủ tịch HĐQT thay mặt HĐQT báo cáo của HĐQT về kết quả hoạt động năm tài chính 2023 và định hướng hoạt động chính trong năm 2024.

6.2 Bà Trần Thị Minh Tâm-Tổng Giám đốc báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023, dự thảo kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024; trình bày Tờ trình số 285/TTr-LSG.HĐQT ngày 22/4/2024 một số vấn đề cần biểu quyết tại Đại hội; Tờ trình số 204/TTr-LSG.BKS ngày 21/3/2024 về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024; Tờ trình số 278/TTr-LSG.HĐQT ngày 17/4/2024 về việc đề cử ứng viên bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028.

6.3 Ông Trương Thành Long – Trưởng Ban kiểm soát báo cáo của BKS về kết quả kiểm soát hoạt động Công ty năm 2023 và kế hoạch kiểm soát hoạt động Công ty năm 2024.

6.4 Đại hội thảo luận về 03 báo cáo nêu trên và các vấn đề cần biểu quyết:

-**Ý kiến của cổ đông:** Tổ Thư ký tổng hợp một số ý kiến của Cổ đông về các nội dung sau:

+ Về Dự án Dragon Riverside City: Hiện tại, tình trạng pháp lý dự án Dragon Riverside City thực hiện đến đâu và khả năng triển khai Dự án trong năm 2024 như thế nào; Tại sao Công ty liên tục trì hoãn và kéo dài thời gian thi công Dự án Dragon Hill Premier trong khi năm 2023 có kế hoạch triển khai trong quý IV/2023 nhưng đến nay chưa triển khai. Việc kéo dài dự án có dẫn tới đội vốn và vướng mắc của dự



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIN A

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

án hiện nay cụ thể ở đâu, dự án có nguy cơ bị thu hồi do chậm triển khai hay không; Vấn đề pháp lý của dự án Dragon Riverside City đã kéo dài rất lâu, Ban lãnh đạo (BLĐ) cho biết vấn đề trọng yếu là gì, BLĐ đánh giá vấn đề trọng yếu đó có giải quyết được không; Phân khu chung cư Dragon Hill Premier đang vướng mắc những gì, theo Dự thảo Kế hoạch kinh doanh 2024 thì có phải Công ty dự tính thời gian xử lý xong là tháng 11/2024; Ở Đại hội lần trước, BLĐ có chia sẻ rằng nhà nước đang cân nhắc 2 phương án: 1 là thu hồi dự án Dragon Riverside City để đấu giá lại và 2 là tiếp tục giao LAND SAI GON thực hiện, BLĐ cho biết vậy đến thời điểm này nhà nước đã quyết định chọn phương án 1 hay 2 chưa; Ước tính giá bán Dragon Hill Premier bao nhiêu mỗi m², hoặc ước tổng doanh thu, lợi nhuận Dragon Hill Premier, thời gian được phép hạch toán doanh thu, lợi nhuận; BLĐ cho biết lợi nhuận dự kiến của toàn bộ dự án Dragon Riverside là bao nhiêu, tất nhiên còn phụ thuộc vào tiến độ và giá đất của nhà nước, tuy nhiên BLĐ cho biết con số ước lượng để cổ đông nắm thông tin; Nếu Dự án Dragon Riverside City vẫn ách tắc, Công ty có kế hoạch tìm kiếm hoạt động kinh doanh nào khác để mang lại nguồn thu bổ sung cho Công ty; Ngoài dự án Dragon Riverside City, Công ty có kế hoạch triển khai dự án nào khác để đảm bảo lợi nhuận tăng trưởng ổn định trong thời gian tới, phụ thuộc vào một dự án quá lâu như hiện nay dẫn tới lỗ trong quý I/2024.

+ Về tài chính: Nguồn tiền mặt của Công ty không quá lớn, tại thời điểm 31/3/2024 chỉ sở hữu 9,4 tỷ đồng, Công ty sẽ huy động như thế nào để đảm bảo triển khai Dự án Dragon Riverside City trong thời gian nếu được cấp phép tiếp tục triển khai dự án. Trong đó, sẽ ưu tiên huy động vốn vay hay phát hành cổ phiếu, phát hành cổ phiếu riêng lẻ trong thời gian tới liệu có áp lực pha loãng đối với cổ đông hiện hữu và giá phát hành (nếu có) như thế nào; Giá cổ phiếu của công ty hiện nay đã phản ánh đúng giá trị và tài sản của Công ty chưa; Công ty có kế hoạch phát hành cho đối tác chiến lược hay tăng vốn cho cổ đông hiện hữu trong năm 2024; Theo kế hoạch sản xuất kinh doanh 2024, doanh thu từ dự án Dragon Riverside City là 69,76 tỉ đồng, vậy đây có phải là doanh thu từ việc bán căn hộ Dragon Hill Premier không; Khi nào Công ty chia cổ tức;

+ Đề nghị Công ty có thêm mục ý kiến khác vào Phiếu biểu quyết để cổ đông có thể ghi ý kiến.

- Bà Trần Thị Minh Tâm – Tổng Giám đốc thay mặt Đoàn Chủ tịch trả lời ý kiến cổ đông:

Dự án Dragon Riverside City cơ bản hoàn thành các thủ tục pháp lý quan trọng, cụ thể: được công nhận là chủ đầu tư dự án, được giao đất và được chấp thuận đầu tư Dự án. Dự án Dragon Hill Premier đã được cấp phép xây dựng và hoàn thành thi công giai đoạn 1 – phần ngầm (cọc và tường vây). Việc chưa thể tiếp tục thi công dự án là do khách quan, ngoài ý muốn của Công ty. Theo chủ trương chung của Nhà

nước là rà soát lại pháp lý của rất nhiều dự án bất động sản lớn trên cả nước chứ không riêng gì dự án Dragon Riverside City. Công ty không thể cam kết thời điểm hoàn tất việc rà soát thủ tục pháp lý, vì việc này do các cơ quan Nhà nước thực hiện nhưng Công ty luôn sẵn sàng tâm thế và chuẩn bị các nguồn lực để tiếp tục triển khai Dự án ngay khi được phép. Công ty mong muốn dự án sẽ sớm được thực hiện tiếp như tiến độ dự kiến trình Đại hội lần này (dự kiến trong Quý 4/2024). Dự án Dragon Riverside City hiện tại Nhà nước vẫn đang xem xét rà soát pháp lý và chưa có quyết định cuối cùng.

Trong kế hoạch 2024, Công ty có ước tính giá bán/tổng doanh thu/tổng lợi nhuận. Tuy nhiên còn nhiều yếu tố ảnh hưởng đến các thông tin như: giá đất, tình hình thị trường ...) thời điểm chính thức mở bán Công ty sẽ cập nhật lại và công bố chính thức giá bán đến quý cổ đông được biết.

Dự án Dragon Riverside City chưa được phê duyệt giá đất nên chưa tính được giá vốn nên cũng chưa tính được lợi nhuận dự kiến.

Công ty chưa có kế hoạch dự án khác vì trong tình hình bất động sản còn khó khăn như hiện nay, việc đầu tư dự án mới cần được cân nhắc đánh giá kỹ lưỡng để đảm bảo hiệu quả. Bên cạnh đó, Công ty cần tập trung nguồn lực chính để đầu tư Dự án Dragon Riverside City ngay khi được phép.

Về kết quả kinh doanh Quý I/2024, lợi nhuận sau thuế lỗ 225 triệu đồng là do chênh lệch cán cân thu chi tạm thời bởi dòng thu và chi không đồng thời, đối với cả năm Công ty tin tưởng sẽ không lỗ và hoàn thành kế hoạch trình Đại hội.

Công ty luôn có kế hoạch sẵn sàng về nguồn vốn khi dự án tiếp tục triển khai thứ tự ưu tiên từ: Vốn tự có như các khoản hợp tác/ đầu tư ngắn hạn khi cần sẽ tất toán rút vốn về; Vốn vay; Vốn huy động từ khách hàng mua căn hộ thanh toán theo tiến độ xây dựng.

Năm 2024, Công ty chưa có kế hoạch phát hành cổ phiếu riêng lẻ (CPRL), việc phát hành CPRL (nếu có) thì tùy theo từng thời điểm, Công ty sẽ tính toán kỹ trên tinh thần đảm bảo quyền lợi tốt nhất đối với cổ đông hiện hữu. Khi phát hành Công ty trình Đại hội thông qua phương án phát hành.

Giá cổ phiếu (CP) giao dịch trên sàn thay đổi hàng ngày tùy theo nhu cầu mua/bán của nhà đầu tư (ví dụ như hôm nay thì biên độ giá CP từ 9.500 đồng/CP đến 11.000 đồng/CP) Giá trị sổ sách hiện nay là 11.500 đồng/CP.

Số tiền 69,76 tỷ đồng là dự kiến nguồn thu từ bán hàng dự án Dragon Hill Premier thuộc dự án Dragon Riverside City nhưng chưa phải là doanh thu bán hàng (doanh thu chỉ được ghi nhận khi nghiệm thu bàn giao sản phẩm cho khách hàng).

Công ty đang tập trung làm Dự án Dragon Riverside City do quy mô dự án rất lớn nên cần tập trung nguồn vốn để đầu tư triển khai, trong năm 2024 nếu dự án mở bán thành công thì Hội đồng Quản trị xem xét trình Đại hội về vấn đề chia cổ tức.

Theo Khoản 5-Điều 146 của Luật Doanh nghiệp quy định về việc biểu quyết thì chỉ có Tán thành, Không tán thành, Không ý kiến. Cổ đông có ý kiến khác thì có thể nêu trong phần thảo luận của Đại hội.



Vì thời gian thảo luận của Đại hội có hạn, do đó nếu đại biểu còn các câu hỏi khác, vui lòng gửi văn bản đến Công ty. Chúng tôi sẽ giải đáp thắc mắc và phản hồi đến đại biểu.

7/ Sau khi thảo luận Đại hội tiến hành biểu quyết lần 02 và bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2023-2028.

8/ Ông Trần Thành Nhơn-Đại diện Ban Kiểm phiếu và Bầu cử báo cáo kết quả kiểm phiếu lần 02 như sau:

Tại thời điểm bỏ phiếu, có 29 đại biểu tham gia, đại diện cho 69.281.522 cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty, chiếm tỷ lệ 76,98 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết; trong đó:

Tổng số phiếu hợp lệ là 23, đại diện cho 69.127.568 cổ phần, chiếm tỷ lệ 99,78% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

Tổng số phiếu không hợp lệ là 0, đại diện cho 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

1. Thông qua báo cáo của HĐQT về kết quả hoạt động năm tài chính 2023 và định hướng hoạt động chính trong năm 2024.

Kết quả biểu quyết:

Nội dung	Số phiếu	Tỷ lệ
1. Tán thành	23	99,78%
2. Không tán thành	0	0
3. Không có ý kiến	0	0

2. Thông qua báo cáo của BKS về kết quả kiểm soát hoạt động Công ty năm 2023 và kế hoạch kiểm soát hoạt động Công ty năm 2024.

Kết quả biểu quyết:

Nội dung	Số phiếu	Tỷ lệ
1. Tán thành	23	99,78%
2. Không tán thành	0	0
3. Không có ý kiến	0	0

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

- Tổng doanh thu: 115,13 tỷ đồng.
- Tổng chi phí: 107,51 tỷ đồng, trong đó:
 - + Giá vốn: 0,59 tỷ đồng;
 - + Chi phí tài chính: 95 tỷ đồng;
 - + Chi phí quản lý doanh nghiệp: 11,90 tỷ đồng;
 - + Chi phí khác: 0,016 tỷ đồng.

Lợi nhuận trước thuế: 7,63 tỷ đồng, (kế hoạch 2,91 tỷ đồng)



Kết quả biểu quyết:

Nội dung	Số phiếu	Tỷ lệ
1. Tán thành	23	99,78%
2. Không tán thành	0	0
3. Không có ý kiến	0	0

4. Thông qua kết quả sản xuất kinh doanh và phân phối lợi nhuận sau thuế năm tài chính 2023 của Công ty như sau:

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

Đề nghị phân phối như sau:

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

Kết quả biểu quyết:

Nội dung	Số phiếu	Tỷ lệ
1. Tán thành	22	96,53%
2. Không tán thành	1	3,25%
3. Không có ý kiến	0	0

5. Thông qua Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 như sau:

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



Kết quả biểu quyết:

Nội dung	Số phiếu	Tỷ lệ
1. Tán thành	22	96,53%
2. Không tán thành	1	3,25%
3. Không có ý kiến	0	0

6. Thông qua thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát năm 2024 của Công ty như sau:

Đơn vị tính: đồng

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

Kết quả biểu quyết:

Nội dung	Số phiếu	Tỷ lệ
1. Tán thành	23	99,78%
2. Không tán thành	0	0
3. Không có ý kiến	0	0

7. Thông qua chọn Công ty kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2024 theo Tờ trình số 204/TTr-LSG.BKS ngày 21/3/2024 của Ban kiểm soát.

Kết quả biểu quyết:

Nội dung	Số phiếu	Tỷ lệ
1. Tán thành	23	99,78%
2. Không tán thành	0	0
3. Không có ý kiến	0	0



8. Chấp thuận cập nhật Điều lệ Công ty theo Tờ trình số 285/TTr-LSG.HĐQT ngày 22/4/2024 của HĐQT

Kết quả biểu quyết:

Nội dung	Số phiếu	Tỷ lệ
1. Tán thành	23	99,78%
2. Không tán thành	0	0
3. Không có ý kiến	0	0

9. Thông qua cập nhật Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty theo Tờ trình số 285/TTr-LSG.HĐQT ngày 22/4/2024.

Kết quả biểu quyết:

Nội dung	Số phiếu	Tỷ lệ
1. Tán thành	23	99,78%
2. Không tán thành	0	0
3. Không có ý kiến	0	0

10. Miễn nhiệm tư cách thành viên HĐQT đối với Ông Nguyễn Vũ Anh Tú theo Tờ trình số 285/TTr-LSG.HĐQT ngày 22/4/2024 của HĐQT.

Kết quả biểu quyết:

Nội dung	Số phiếu	Tỷ lệ
1. Tán thành	22	99,75%
2. Không tán thành	0	0
3. Không có ý kiến	1	0,032%

9/ Ông Trần Thành Nhơn-Đại diện Ban Kiểm phiếu và Bầu cử báo cáo kết quả bầu Bà Trần Thị Minh Tâm làm thành viên HĐQT trong thời hạn còn lại nhiệm kỳ 2023-2028 theo Tờ trình số 278/TTr-LSG.HĐQT ngày 17/4/2024 của HĐQT.

Kết quả bầu cử:

Nội dung	Số phiếu	Tỷ lệ
1. Tán thành	24	99,79%
2. Không tán thành	0	0
3. Không có ý kiến	0	0

10/ Ông Bùi Hữu Tài-Thư ký Đại hội đọc Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023.

11/ Đại hội tiến hành biểu quyết lần 03.

12/ Ông Trần Thành Nhơn-Đại diện Ban Kiểm phiếu và Bầu cử báo cáo kết quả kiểm phiếu lần 03 như sau:



- Thông qua Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023:
Kết quả biểu quyết:

Nội dung	Số phiếu	Tỷ lệ
1. Tán thành	23	96,47%
2. Không tán thành	0	0
3. Không có ý kiến	1	3,25%

- Thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023:

Kết quả biểu quyết:

Nội dung	Số phiếu	Tỷ lệ
1. Tán thành	23	96,47%
2. Không tán thành	0	0
3. Không có ý kiến	1	3,25%

V. Bế mạc đại hội

Bế mạc Đại hội vào lúc 11 giờ 00 phút ngày 25/4/2024

Biên bản Đại hội này gồm 10 trang, là cơ sở pháp lý để ban hành Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2023 của LAND SAIGON./.

THƯ KÝ

Bùi Hữu Tài

CHỦ TỌA

Nguyễn Quang Hiền

Nơi nhận:

- TV.HĐQT;
- Ban kiểm soát;
- Cổ đông LAND SAIGON;
- Lưu: VT, TK (Tài)



TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 4 năm 2024

**BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
VỀ KẾT QUẢ THỰC HIỆN NHIỆM VỤ NĂM 2023
VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CHÍNH NĂM 2024**

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm tài chính 2022 của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (LAND SAI GON); Hội đồng Quản trị (HĐQT) kính báo cáo đến Quý cổ đông tình hình thực hiện nhiệm vụ của HĐQT và việc thực hiện nhiệm vụ chỉ đạo, giám sát đối với Tổng Giám đốc Công ty trong năm 2023 và kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2024 như sau:

1. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Tổng Giám đốc

HĐQT thường xuyên theo dõi, kiểm tra các hoạt động của Tổng Giám đốc và các công việc ủy quyền cho Tổng Giám đốc trong quản lý và điều hành Công ty. Trong năm 2023, HĐQT đã chỉ đạo, theo dõi, kiểm tra và giám sát Tổng Giám đốc thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, kết quả thực hiện công việc đảm bảo đúng tiến độ đã đề ra.

Tổng Giám đốc thực hiện, triển khai kịp thời các Nghị quyết của HĐQT, thường xuyên trao đổi, xin ý kiến HĐQT các vấn đề phát sinh trong hoạt động quản lý Công ty. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Luật Doanh nghiệp, các quy định của Nhà Nước có liên quan và Điều lệ Công ty.

2. Các cuộc họp Hội đồng Quản trị

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Ghi chú
1	Ông Nguyễn Quang Hiền	Chủ tịch HĐQT	06/06	
2	Ông Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch HĐQT	06/06	Ủy quyền cho Ông Nguyễn Vũ Anh Tú tham dự và biểu quyết 01 cuộc họp



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028)38381626 - Website: www.landsaigon.vn



Handwritten signature

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Ghi chú
3	Ông Nguyễn Vũ Anh Tú	Thành viên HĐQT Kiêm Tổng Giám đốc	05/05	Miễn nhiệm tư cách TV.HĐQT kể từ ngày 16/08/2023 theo nguyện vọng
4	Ông Vũ Hoài	Thành viên	06/06	
5	Bà Bùi Hương Quế	Thành viên	06/06	
6	Bà Trần Thị Minh Tâm	Thành viên HĐQT Kiêm Tổng Giám đốc	01/01	Tạm thời bầu làm thành viên HĐQT thay thế Ông Tú từ ngày 16/8/2023

- Các cuộc họp Hội đồng Quản trị: trong năm 2023, có 06 cuộc họp Hội đồng Quản trị.

+ Ngày 11/4/2023, thông qua việc hợp tác kinh doanh theo nội dung Tờ trình số 107/TTr-LSG.TCKT ngày 10/4/2023.

+ Ngày 24/4/2023, thông qua việc trình Đại hội đồng cổ đông năm tài chính 2022 danh sách đề cử Thành viên HĐQT, thành viên BKS nhiệm kỳ 2023-2028 theo nội dung Tờ trình số 122/TTr-LSG.HCNS ngày 21/4/2023.

+ Ngày 27/04/2023, Hội đồng quản trị họp bầu Chủ tịch và Phó Chủ tịch sau khi có kết quả bầu cử TV.HĐQT tái cử nhiệm kỳ 2023-2028 tại ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2022 của Công ty LAND SAIGON.

+ Ngày 08/8/2023, xem xét việc gia hạn các Hợp đồng vay, cho vay theo nội dung Tờ trình số 276/TTr-LSG.TCKT ngày 04/8/2023.

+ Ngày 08/8/2023, xem xét bổ nhiệm nhân sự làm Tổng Giám đốc thay Ông Nguyễn Vũ Anh Tú và phân công người làm đại diện theo pháp luật Công ty.

+ Ngày 15/12/2023, xem xét và thông qua báo cáo về ước thực hiện kết quả hoạt động kinh doanh 2023 và dự thảo các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh 2024 theo nội dung Tờ trình số 715/TTr-LSG.TCKT ngày 01/12/2023.

3. Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng Quản trị: Trong năm 2023 HĐQT đã ban hành 22 Nghị quyết và 12 Quyết định cụ thể là:



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028)38381626 - Website: www.landsaigon.vn

nh

TT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
A/ Nghị quyết HĐQT			
1	39/NQ-LSG.HĐQT	06/01/2023	Nghị quyết về việc vay vốn bổ sung nguồn vốn kinh doanh.
2	57/NQ-LSG.HĐQT	06/3/2023	Nghị quyết về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022.
3	84/NQ-LSG.HĐQT	05/4/2023	Nghị quyết về việc văn kiện trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022.
4	166/NQ-LSG.HĐQT	12/4/2023	Nghị quyết về việc hợp tác đầu tư kinh doanh.
5	126/NQ-LSG.HĐQT	24/4/2023	Nghị quyết về việc đề cử các ứng viên thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2023-2028
6	135/NQ-LSG.HĐQT	27/4/2023	Nghị quyết về việc bầu Chủ tịch, Phó Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028.
7	137/NQ-LSG.HĐQT	27/4/2023	Nghị quyết về việc phân công lĩnh vực phụ trách đối với thành viên HĐQT.
8	151/NQ-LSG.HĐQT	09/5/2023	Nghị quyết về việc giao kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023.
9	174/NQ-LSG.HĐQT	22/5/2023	Nghị quyết về việc chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023.
10	293/NQ-LSG.HĐQT	08/8/2023	Nghị quyết về việc gia hạn các hợp đồng vay, cho vay
11	282/NQ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Nghị quyết về việc miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty
12	283/NQ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Nghị quyết về việc miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Bộ phận Tài chính – Kế toán kiêm Kế toán trưởng Công ty
13	284/NQ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Nghị quyết về việc bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty
14	286/NQ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Nghị quyết về việc bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng Công ty kiêm Giám đốc Bộ phận Tài chính – Kế toán
15	287/NQ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Nghị quyết về việc miễn nhiệm tư cách thành viên Hội đồng quản trị và tạm thời bầu thành viên Hội đồng quản trị thay thế
16	288/NQ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Nghị quyết về việc miễn nhiệm chức vụ Thư ký Công ty



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VINA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028)38381626 - Website: www.landsaigon.vn

01/09/2023
NG TY
PHÂN
ĐỘNG S
JON VI
TP. HỒ

Handwritten signature

TT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
17	289/NQ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Nghị quyết về việc bổ nhiệm chức vụ người phụ trách quản trị Công ty kiêm Thư ký Công ty
18	346/NQ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Nghị quyết về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật
19	697/NQ-LSG.HĐQT	24/11/2023	Nghị quyết về việc vay vốn bổ sung nguồn vốn kinh doanh
20	752/NQ-LSG.HĐQT	15/12/2023	Nghị quyết về việc thông qua ước thực hiện kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 và tạm giao các chỉ tiêu kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2024
21	753/NQ-LSG.HĐQT	15/12/2023	Nghị quyết về kế hoạch nhân sự, tổng quỹ tiền lương và hệ số tiền lương năm 2024
22	754/NQ-LSG.HĐQT	15/12/2023	Nghị quyết về kế hoạch mua sắm trang thiết bị năm 2024

B/ Quyết định HĐQT

1	96/QĐ-LSG.HĐQT	05/4/2023	Quyết định về việc ban hành Quy chế làm việc Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022.
2	140/QĐ-LSG.HĐQT	28/4/2023	Quyết định về việc ban hành Quy chế nội bộ về quản trị Công ty LAND SAIGON.
3	285/QĐ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Quyết định về việc miễn nhiệm chức vụ Phó Giám đốc Bộ phận Tài chính – Kế toán.
4	290/QĐ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Quyết định về việc miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Ban Quản lý dự án Dự án Dragon Riverside City.
5	291/QĐ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Quyết định về việc bổ nhiệm chức vụ Giám đốc Ban Quản lý dự án Dự án Dragon Riverside City.
6	329/QĐ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Quyết định về việc tiền lương chức danh của Tổng Giám đốc.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028)38381626 - Website: www.landsaigon.vn

Handwritten signature

TT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
7	330/QĐ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Quyết định về việc tiền lương của Tổng Giám đốc.
8	331/QĐ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Quyết định về việc chấm dứt hợp đồng lao động đối với Ông Nguyễn Vũ Anh Tú.
9	332/QĐ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Quyết định về việc chế độ chính sách cho Ông Nguyễn Vũ Anh Tú.
10	738/QĐ-LSG.HĐQT	11/12/2023	Quyết định về việc thay đổi địa chỉ chi nhánh.
11	739/QĐ-LSG.HĐQT	11/12/2023	Quyết định miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Sàn Giao dịch Bất động sản
12	740/QĐ-LSG.HĐQT	11/12/2023	Quyết định về việc bổ nhiệm chức vụ Giám đốc Sàn Giao dịch Bất động sản

4. Thù lao của Hội đồng Quản trị năm 2023

Thực hiện chi trả thù lao Hội đồng Quản trị năm 2023 theo đúng như Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2022. Tổng thu nhập Chủ tịch Hội đồng Quản trị chuyên trách và thù lao cho các thành viên HĐQT là 2.285.316.377 đồng.

5. Các hoạt động chủ yếu trong năm của Công ty

5.1. Hoạt động đầu tư, kinh doanh

Công ty tập trung hoàn thiện hồ sơ pháp lý dự án Khu phức hợp cao ốc Văn phòng - Thương mại - Khách sạn và chung cư tại số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM (DA Dragon Riverside City).

Trong năm 2023, Nhà nước tiếp tục thực hiện chính sách rà soát pháp lý các dự án bất động sản toàn thành phố, theo đó việc thẩm định giá đất dự án cũng bị ảnh hưởng, kéo dài nhiều năm nên kế hoạch khởi công cũng như kế hoạch mở bán căn hộ cũng chưa thể triển khai được.

5.2 . Hoạt động tài chính

Thực hiện các hoạt động tài chính để tạo nguồn thu chính cho Công ty từ khoản hợp tác đầu tư kinh doanh, cho vay ngắn hạn.

5.3 Quản lý cổ đông

Công ty đã thực hiện lưu ký chứng khoán tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam. Tổng số cổ đông tính đến ngày 31/12/2023 là 31.944 cổ đông tương ứng 90.000.000 cổ phần.

5.4 Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIN A

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028)38381626 - Website: www.landsaigon.vn



Handwritten signature or mark.

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022 đề ra các chỉ tiêu kế hoạch năm 2023 như sau:

- Tổng doanh thu : 83,48 tỷ đồng
- Tổng chi phí : 80,57 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế : 2,91 tỷ đồng

Kết quả đạt được như sau:

- Tổng doanh thu : 115,13 tỷ đồng
- Tổng chi phí : 107,51 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế : 7,63 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế : 5,98 tỷ đồng

Trong năm 2023 Công ty đã hoàn thành vượt chỉ tiêu của kế hoạch Đại hội đồng cổ đông đã đề ra.

6. Các định hướng hoạt động chính trong năm 2024:

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023 và tình hình triển khai thực hiện dự án của Công ty hiện nay, HĐQT định hướng hoạt động chính trong năm 2024 như sau:

- Chỉ đạo, giám sát Tổng Giám đốc thực hiện thành công kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024.

- Tập trung hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan của Dự án Dragon Riverside City và triển khai thi công xây dựng Dự án khu chung cư cao cấp Dragon Hill Premier đạt tiến độ và đảm bảo chất lượng công trình.

- Xây dựng chiến lược đầu tư, kinh doanh phát triển thương hiệu Công ty.

Trên đây là báo cáo của HĐQT về kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2023 và kế hoạch mục tiêu năm 2024. *nh*

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Quang Hiến



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028)38381626 - Website: www.landsaigon.vn



**CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN
SÀI GÒN VI NA
BAN KIỂM SOÁT**

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 3 năm 2024

**BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT
NĂM TÀI CHÍNH 2023**

(Trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023)

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na;
- Căn cứ vào Thông báo số 01/2024/LSG-BKS ngày 11/3/2024 của Ban kiểm soát về kế hoạch kiểm soát tình hình hoạt động năm 2023 của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na;

Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh tại Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na đến thời điểm 31/12/2023 và có những ghi nhận, nhận xét kiến nghị như sau:

A. GHI NHẬN, NHẬN XÉT:

I. Tình hình thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông; Hội đồng Quản trị (HDQT); các Biên bản họp HDQT và triển khai thực hiện:

1. Ghi nhận:

Tính đến ngày 31/12/2023, Công ty có 01 Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022 và 22 nghị quyết của Hội đồng quản trị, 12 Quyết định của Hội đồng quản trị, cụ thể:

1.1 Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông:

Công ty đã ban hành Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022 số 132/NQ-LSG.ĐHĐCĐ ngày 27/04/2023 về việc thông qua báo cáo kết quả hoạt động (KQHĐ) của HDQT, báo cáo KQHĐ của Ban kiểm soát, báo cáo tài chính của Công ty năm 2022 đã được kiểm toán, thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh (SXKD) và phân phối lợi nhuận sau thuế, thông qua kế hoạch SXKD năm 2023 và thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2023, thông qua danh sách lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập, thông qua việc cập nhật quy chế nội bộ về Quản trị Công ty; Bầu thành viên HDQT và Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2023-2028.



1.2 Nghị quyết và Quyết định của HĐQT:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
I	NGHỊ QUYẾT		
1	39/NQ-LSG.HĐQT	06/01/2023	Nghị quyết về việc vay vốn bổ sung nguồn vốn kinh doanh.
2	57/NQ-LSG.HĐQT	06/3/2023	Nghị quyết về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022.
3	84/NQ-LSG.HĐQT	05/4/2023	Nghị quyết về việc văn kiện trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022.
4	166/NQ-LSG.HĐQT	12/4/2023	Nghị quyết về việc hợp tác đầu tư kinh doanh.
5	126/NQ-LSG.HĐQT	24/4/2023	Nghị quyết về việc đề cử các ứng viên thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2023-2028
6	135/NQ-LSG.HĐQT	27/4/2023	Nghị quyết về việc bầu Chủ tịch, Phó Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028.
7	137/NQ-LSG.HĐQT	27/4/2023	Nghị quyết về việc phân công lĩnh vực phụ trách đối với thành viên HĐQT.
8	151/NQ-LSG.HĐQT	09/5/2023	Nghị quyết về việc giao kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023.
9	174/NQ-LSG.HĐQT	22/5/2023	Nghị quyết về việc chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023.
10	293/NQ-LSG.HĐQT	08/8/2023	Nghị quyết về việc gia hạn các hợp đồng vay, cho vay
11	282/NQ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Nghị quyết về việc miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty
12	283/NQ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Nghị quyết về việc miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Bộ phận Tài chính – Kế toán kiêm Kế toán trưởng Công ty
13	284/NQ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Nghị quyết về việc bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty
14	286/NQ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Nghị quyết về việc bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng Công ty kiêm Giám đốc Bộ phận Tài chính – Kế toán
15	287/NQ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Nghị quyết về việc miễn nhiệm tư cách thành viên Hội đồng quản trị và tạm thời bầu thành viên Hội đồng quản trị thay thế

16	288/NQ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Nghị quyết về việc miễn nhiệm chức vụ Thư ký Công ty
17	289/NQ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Nghị quyết về việc bổ nhiệm chức vụ người phụ trách quản trị Công ty kiêm Thư ký Công ty
18	346/NQ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Nghị quyết về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật
19	697/NQ-LSG.HĐQT	24/11/2023	Nghị quyết về việc vay vốn bổ sung nguồn vốn kinh doanh
20	752/NQ-LSG.HĐQT	15/12/2023	Nghị quyết về việc thông qua ước thực hiện kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 và tạm giao các chỉ tiêu kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2024
21	753/NQ-LSG.HĐQT	15/12/2023	Nghị quyết về kế hoạch nhân sự, tổng quỹ tiền lương và hệ số tiền lương năm 2024
22	754/NQ-LSG.HĐQT	15/12/2023	Nghị quyết về kế hoạch mua sắm trang thiết bị năm 2024
II	QUYẾT ĐỊNH		
1	96/QĐ-LSG.HĐQT	05/4/2023	Quyết định về việc ban hành Quy chế làm việc Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022.
2	140/QĐ-LSG.HĐQT	28/4/2023	Quyết định về việc ban hành Quy chế nội bộ về quản trị Công ty LAND SAIGON.
3	285/QĐ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Quyết định về việc miễn nhiệm chức vụ Phó Giám đốc Bộ phận Tài chính – Kế toán.
4	290/QĐ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Quyết định về việc miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Ban Quản lý dự án Dự án Dragon Riverside City.
5	291/QĐ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Quyết định về việc bổ nhiệm chức vụ Giám đốc Ban Quản lý dự án Dự án Dragon Riverside City.
6	329/QĐ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Quyết định về việc tiền lương chức danh của Tổng Giám đốc.
7	330/QĐ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Quyết định về việc tiền lương của Tổng Giám đốc.
8	331/QĐ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Quyết định về việc chấm dứt hợp đồng lao động đối với Ông Nguyễn Vũ Anh Tú.



9	332/QĐ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Quyết định về việc chế độ chính sách cho Ông Nguyễn Vũ Anh Tú.
10	738/QĐ-LSG.HĐQT	11/12/2023	Quyết định về việc thay đổi địa chỉ chi nhánh.
11	739/QĐ-LSG.HĐQT	11/12/2023	Quyết định miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Sàn Giao dịch Bất động sản
12	740/QĐ-LSG.HĐQT	11/12/2023	Quyết định về việc bổ nhiệm chức vụ Giám đốc Sàn Giao dịch Bất động sản

2. Nhận xét

Các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của HĐQT được ban hành theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ, Quy chế Quản trị và Quy chế tài chính của Công ty đã được ban hành và triển khai thực hiện.

II. Tình hình thực hiện dự án đầu tư, các hoạt động tài chính:

Dự án Dragon Riverside City: Tọa lạc tại địa chỉ số 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM. Dự án có quy mô 3,16 ha, đã được UBND TP.HCM quyết định giao đất ngày 01/7/2016

1. Công tác pháp lý:

- Hồ sơ thiết kế kỹ thuật công trình Nhà ở chung cư cao tầng (Dragon Hill Premier) thuộc dự án Dragon Riverside City đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng của Bộ Xây dựng thẩm định.
- Công trình Nhà ở chung cư cao tầng (Dragon Hill Premier) đã được cấp phép xây dựng giai đoạn 1 – phần ngầm (cọc và tường vây).

2. Công tác thiết kế:

- Giai đoạn 1 (Khu chung cư Dragon Hill Premier): Công ty đã hoàn tất hồ sơ thiết kế kỹ thuật (được Bộ Xây dựng thẩm định).
- Giai đoạn 2 (Khu Dragon Mall và Dragon Tower): Chưa triển khai.

3. Công tác đấu thầu:

Đã hoàn tất công tác đấu thầu và ký kết Hợp đồng các gói thầu thuộc giai đoạn 1 (Khu chung cư Dragon Hill Premier): Thiết kế và thi công cọc – tường vây; Thi công móng, hầm; Thiết kế, cung cấp và thi công lắp đặt thiết bị cho hệ thống hồ bơi; Thiết kế, cung cấp và thi công lắp đặt thiết bị cho hệ thống xử lý nước thải; Quan trắc lún nghiêng công trình.

4. Công tác quản lý hợp đồng, chi phí:

Thực hiện gia hạn Bảo lãnh tiền tạm ứng và Bảo lãnh thực hiện hợp đồng các gói thầu đang triển khai.

5. *Công tác thi công:*

Đã hoàn thành gói thầu “Thiết kế và thi công cọc, tường vây” của giai đoạn 1 (Khu chung cư Dragon Hill Premier).

6. *Hoạt động bán hàng:*

Công ty đã xây dựng Kế hoạch mở bán đợt 1, đồng thời xây dựng hình ảnh quảng cáo truyền thông cho dự án.

7. *Hoạt động tài chính:*

Doanh thu hoạt động tài chính trong năm chủ yếu từ nguồn tiền lãi cho vay, hợp tác đầu tư kinh doanh.

Nhận xét:

Trong năm 2023 việc triển khai thực hiện dự án Dragon Riverside City còn gặp nhiều khó khăn về hồ sơ pháp lý, việc thẩm định giá đất của cơ quan kéo dài nhiều năm làm ảnh hưởng kế hoạch thi công cũng như kế hoạch mở bán căn hộ chung cư Dragon Hill Premier. Hiện tại Công ty đang tiếp tục liên hệ Sở ban ngành liên quan để thực hiện thủ tục thẩm định, phê duyệt giá đất; thực hiện thủ tục xin điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án và tiếp tục kiến nghị Cơ quan ban ngành Thành phố sớm xem xét các thủ tục pháp lý để công ty tiếp tục thực hiện dự án.

III. Tình hình tài sản, nguồn vốn, kết quả hoạt động SXKD đến 31/12/2023

1. Tài sản:

Đơn vị tính: đồng

STT	HẠNG MỤC	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
A	Tài sản ngắn hạn	945.837.933.227	2.079.208.315.541
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	22.438.755.907	14.519.745.233
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	0	0
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	879.511.389.065	948.026.813.188
4	Hàng tồn kho		1.073.541.833.507
5	Tài sản ngắn hạn khác	43.887.788.255	43.119.923.613
B	Tài sản dài hạn	1.382.751.415.170	223.623.630.876
1	Các khoản phải thu dài hạn	48.629.500.000	48.629.500.000
2	Tài sản cố định	517.366.456	677.019.808



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

STT	HẠNG MỤC	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
3	Bất động sản đầu tư	0	0
4	Tài sản dở đang dài hạn	1.256.561.143.978	101.620.802.633
5	Đầu tư tài chính dài hạn	0	0
6	Tài sản dài hạn khác	77.043.404.736	72.969.308.435
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	2.328.589.348.397	2.302.831.946.417

2. Nguồn vốn:

STT	HẠNG MỤC	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
A	Nợ phải trả	1.287.393.694.428	1.266.717.069.245
1	Nợ ngắn hạn	757.153.694.428	736.477.069.245
2	Nợ dài hạn	530.240.000.000	530.240.000.000
B	Vốn chủ sở hữu	1.041.195.653.969	1.036.114.877.172
1	Vốn góp của chủ sở hữu	900.000.000.000	900.000.000.000
2	Vốn khác của chủ sở hữu	1.565.519.629	1.565.519.629
3	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	139.630.134.340	134.549.357.543
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	2.328.589.348.397	2.302.831.946.417

3. Kết quả hoạt động kinh doanh:

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	Tỷ lệ thực TH/KH
A	Doanh thu	83.479.773.638	115.134.265.077	137,92%
1	Doanh thu bán hàng & dịch vụ	3.000.000.000	950.000.000	31,67%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	80.467.873.638	113.857.536.841	141,49%
	<i>Lãi tiền gửi</i>	<i>905.000.000</i>	<i>273.402.015</i>	<i>30,21%</i>
	<i>Lãi cho vay</i>	<i>79.562.873.638</i>	<i>113.584.134.826</i>	<i>142,76%</i>
3	Doanh thu khác	11.900.000	326.728.236	2.745,62%
	<i>Thu nhập khác</i>	<i>11.900.000</i>	<i>326.728.236</i>	<i>2.745,62%</i>



STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	Tỷ lệ thực TH/KH
B	Chi phí	80.568.342.332	107.505.997.165	133,43%
1	Giá vốn hàng bán	2.256.000.000	585.766.242	25,96%
2	Chi phí tài chính	65.305.342.332	94.999.853.807	145,47%
	<i>Lãi vay</i>	65.305.342.332	94.999.853.807	145,47%
3	Chi phí bán hàng	-	-	
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	12.407.000.000	11.904.446.168	95,95%
5	Chi phí khác	600.000.000	15.930.948	2,66%
C	Lợi nhuận trước thuế	2.911.431.306	7.628.267.912	262,01%
D	Thuế TNDN phải nộp	582.286.261	1.617.928.515	277,86%
E	Thuế TNDN hoãn lại	-	29.562.600	
G	Lợi nhuận sau thuế	2.329.145.045	5.980.776.797	256,78%

4. Tình hình thực hiện hợp đồng:

Trong năm 2023, Công ty đã ký 14 hợp đồng với tổng giá trị 1.279,5 tỷ đồng. Trong đó, giá trị của các hợp đồng vay, cho vay và hợp tác đầu tư là 1.278 tỷ, giá trị hợp đồng sửa chữa, thi công và dịch vụ khác là 1,51 tỷ. Công ty hiện đang thực hiện các hợp đồng đã ký trong năm 2023 và còn tiếp tục thanh toán cho những hợp đồng đã ký trước đó.

Nhận xét:

- Tổng doanh thu năm 2023 giảm 16,27% so cùng kỳ năm 2022, Doanh thu chủ yếu ghi nhận từ các hợp đồng cho vay ngắn hạn, doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng. Doanh thu giảm so với cùng kỳ chủ yếu doanh thu tài chính giảm hơn 22,37 tỷ đồng.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2023 giảm gần 673,8 triệu đồng so với cùng kỳ (giảm gần 5,36%). Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm chủ yếu ở khoản mục chi phí thù lao chuyên gia giảm khoảng 248 triệu đồng so với cùng kỳ và các chi phí khác bằng tiền giảm hơn 339 triệu đồng.
- Trong năm 2023, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc đầu tư, xây dựng Chung cư Dragon Hill Premier thuộc dự án Khu Phúc hợp Dragon



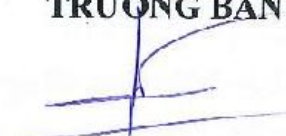
Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt đã hoàn tất giai đoạn 1 - Phần ngầm (cọc và tường vây) là 1.115 tỷ đồng. Trong đó, tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí đầu tư dự án năm 2023 với số tiền khoảng 65 tỷ đồng. Tổng số lũy kế công ty đã vốn hóa lãi vay vào công trình này khoảng 359 tỷ đồng.

- Lợi nhuận sau thuế của Công ty năm 2023 đạt 5,98 tỷ đồng tăng so cùng kỳ là 3,38 tỷ đồng tương đương tỷ lệ tăng 130,03 %.

B. Một số khuyến nghị của Ban kiểm soát:

Công ty cần tập trung mọi nguồn lực để hoàn thiện hồ sơ pháp lý, đẩy nhanh tiến độ thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dự án Dragon Hill Premier để có thể tiến hành triển khai công tác bán hàng.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**


TRƯƠNG THÀNH LONG

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 – 30



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Quang Hiến	Chủ tịch
Ông Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch
Ông Vũ Hoài	Thành viên
Bà Bùi Hương Quế	Thành viên
Ông Nguyễn Vũ Anh Tú	Thành viên (tạm miễn nhiệm ngày 16/8/2023)
Bà Trần Thị Minh Tâm	Thành viên (tạm bổ nhiệm ngày 16/8/2023)

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Trương Thành Long	Trưởng ban
Ông Đào Ngọc Phương Nam	Thành viên
Bà Đoàn Thu Hương	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Bà Trần Thị Minh Tâm	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16/8/2023)
Ông Nguyễn Vũ Anh Tú	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 16/8/2023)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên Hãng RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nếu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, Báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023, 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 liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, *nh*



Trần Thị Minh Tâm
Tổng Giám đốc
Ngày 20 tháng 3 năm 2024

Số: 26/2024/RSMHN-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP*V/v: Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Vì Na***Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Vì Na****Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Vì Na (sau đây gọi tắt là "Công ty") bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính được trình bày từ trang 06 đến trang 30.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực, hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo 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, đồng thời chịu trách nhiệm về hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 phải tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính 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 các thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán chuyên môn của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hay nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính một cách 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 hệ thống 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 đã được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na tại ngày 31/12/2023 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã thuyết minh tại Thuyết minh 4.4 "Hàng tồn kho", từ thời điểm hoàn thành giai đoạn 1 đến nay, công trình "Chung cư Dragon Hill Premier" thuộc Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt" vẫn đang trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để được cấp giấy phép xây dựng cho các giai đoạn tiếp theo. Do đó, tại thời điểm kết thúc năm tài chính 2023, công trình vẫn đang tạm dừng thi công và tiếp tục vốn hóa chi phí lãi vay vào công trình theo chính sách kế toán 3.14 "Chi phí đi vay". Trong thời gian chờ các thủ tục pháp lý tiếp theo hoàn tất, Công ty vẫn tiếp tục hoạt động. Ý kiến của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.



Lê Duy Trung
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
4222-2024-026-1

Thay mặt và đại diện
Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
Thành viên Hãng RSM Quốc tế

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2024

Hoàng Anh Tú
Kiểm toán viên
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
4413-2020-026-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		945.837.933.227	2.079.208.315.541
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	22.438.755.907	14.519.745.233
1. Tiền	111		17.438.755.907	12.519.745.233
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000.000	2.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		879.511.389.065	948.026.813.188
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		-	289.340.756
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		4.610.813.593	1.034.506.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.2	841.004.061.623	892.891.555.852
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.3	33.896.513.849	54.009.223.580
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	(197.813.000)
IV. Hàng tồn kho	140	4.4	-	1.073.541.833.507
1. Hàng tồn kho	141		-	1.073.541.833.507
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		43.887.788.255	43.119.923.613
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.5	7.966.200	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.8	43.879.822.055	43.119.923.613
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.382.751.415.170	223.623.630.876
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		48.629.500.000	48.629.500.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.3	48.629.500.000	48.629.500.000
II. Tài sản cố định	220		517.366.456	677.019.808
1. Tài sản cố định hữu hình	221		517.366.456	669.717.593
Nguyên giá	222		1.596.605.751	1.596.605.751
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.079.239.295)	(926.888.158)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	7.302.215
Nguyên giá	228		282.383.660	282.383.660
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(282.383.660)	(275.081.445)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.256.561.143.978	101.620.802.633
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.4	1.151.868.867.572	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.6	104.692.276.406	101.620.802.633
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.7	-	-
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.000.000.000	3.000.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		77.043.404.736	72.696.308.435
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.5	76.393.404.736	72.016.745.835
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.5	650.000.000	679.562.600
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.328.589.348.397	2.302.831.946.417

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)
Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.287.393.694.428	1.266.717.069.245
I. Nợ ngắn hạn	310		757.153.694.428	736.477.069.245
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		169.285.683	4.050.299.954
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.8	1.567.601.503	306.726.512
3. Phải trả người lao động	314		741.521.998	-
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.9	21.197.154.836	14.229.589.040
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.10	570.682.567.249	234.067.497.633
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.11	161.726.435.623	481.056.526.051
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.069.127.536	2.766.430.045
II. Nợ dài hạn	330		530.240.000.000	530.240.000.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.10	240.000.000	240.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.11	530.000.000.000	530.000.000.000
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.12	1.041.195.653.969	1.036.114.877.172
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.041.195.653.969	1.036.114.877.172
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		900.000.000.000	900.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		900.000.000.000	900.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.565.519.629	1.565.519.629
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		139.630.134.340	134.549.357.543
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		133.649.357.543	131.949.333.649
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		5.980.776.797	2.600.023.894
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.328.589.348.397	2.302.831.946.417



Trần Thị Minh Tâm
Tổng Giám đốc
Ngày 20 tháng 3 năm 2024

Trần Thành Nhơn
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn
Người lập

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022 (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và dịch vụ	01		950.000.000	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	10		950.000.000	-
4. Giá vốn hàng bán	11		585.766.242	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	20		364.233.758	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.1	113.857.536.841	137.502.743.433
7. Chi phí tài chính	22	5.2	94.999.853.807	120.894.449.635
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		94.999.853.807	120.961.501.725
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.3	11.904.446.168	12.578.212.939
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.317.470.624	4.030.080.859
11. Thu nhập khác	31		326.728.236	240.387.806
12. Chi phí khác	32		15.930.948	680.142.705
13. Lợi nhuận/(lỗ) khác	40		310.797.288	(439.754.899)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7.628.267.912	3.590.325.960
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.4	1.617.928.516	1.002.942.066
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.5	29.562.600	(12.640.000)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5.980.776.797	2.600.023.894
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.12.4	66,45	18,89
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.12.4	66,45	18,89



Trần Thị Minh Tâm
Tổng Giám đốc
Ngày 20 tháng 3 năm 2024

Trần Thành Nhơn
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn
Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01	5.4	7.628.267.912	3.590.325.960
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		111.757.349	183.651.132
- Các khoản dự phòng	03		(197.813.000)	(69.300.000)
- (Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	5.1	(113.857.536.841)	(137.204.043.433)
- Chi phí lãi vay	06	5.2	94.899.853.807	120.981.501.725
3. (Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(11.315.470.773)	(12.537.864.616)
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(4.014.420.139)	357.898.194.141
- (Tăng) hàng tồn kho	10		(78.327.034.065)	(60.231.428.699)
- Tăng các khoản phải trả	11		67.615.996.120	54.662.591.708
- (Tăng) chi phí trả trước	12		(4.384.625.101)	(3.531.535.322)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(204.918.618.202)	(231.758.755.595)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.4	(337.511.316)	(4.160.267.624)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.597.302.509)	(1.767.327.550)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(238.278.986.985)	98.573.606.443
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(3.023.577.770)	(2.688.119.803)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	10.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các CCN của đơn vị khác	23		(363.000.000.000)	(50.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CCN của đơn vị khác	24		414.887.494.229	271.059.084.931
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (I)	25		(146.850.000.000)	(332.091.700.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (I)	26		530.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		133.937.801.432	219.237.357.694
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		565.951.717.891	105.526.622.822
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	4.11	60.000.000.000	680.268.438.357
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	4.11	(379.330.090.438)	(886.090.297.623)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(423.630.794)	(359.740.227)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(319.753.721.232)	(206.181.599.493)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		7.919.010.674	(2.081.370.228)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4.1	14.519.745.233	16.601.115.461
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4.1	22.438.755.907	14.519.745.233

(i) Đây là các khoản Công ty nhận và trả tiền gốc ban đầu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh với các đối tác trong năm.



Trần Thị Minh Tâm
Tổng Giám đốc
Ngày 20 tháng 3 năm 2024

Trần Thành Nhơn

Trần Thành Nhơn
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn

Ngô Anh Tuấn
Người lập

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305316946 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 16/11/2007, thay đổi gần nhất lần thứ 13 ngày 22/8/2023 về người đại diện theo pháp luật.

Ngày 25/4/2022, Công ty chính thức được cấp phép đăng ký giao dịch chứng khoán tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 271/QĐ-SDGHN của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 900.000.000.000 VND, chia thành 90.000.000 cổ phần với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phần.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 01, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 24 người (tại ngày 01/01/2023 là 28 người).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty trong năm là:

- Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ quản lý chung cư, nhà cao tầng; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Môi giới bất động sản;
- Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình, giám sát thi công, khảo sát xây dựng).

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là trên 12 tháng.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty được bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

3.1 Tuân thủ Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán

Công ty đã tuân thủ 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 này.

3.2 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5 Các khoản phải thu về cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi đối với các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định hiện hành.

3.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.6 Hàng tồn kho (tiếp)

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ, dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

3.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Chi phí trả trước phục vụ cho dự án Chung cư Dragon Hill Premier bao gồm chi phí quảng cáo, chi phí tổ chức sự kiện và các chi phí khác. Các chi phí này sẽ được phân bổ vào kết quả kinh doanh khi các căn hộ Chung cư được hoàn thành và bán thương mại;
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn.

3.8 Chi phí xây dựng dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.9 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.9 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp)

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với khoản đầu tư không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.

3.10 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng

Lợi nhuận được phân chia cụ thể sẽ được các bên quy định chi tiết tại các hợp đồng liên quan.

3.11 Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm tài chính nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

3.12 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.13 Doanh thu, thu nhập khác

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thu nhập đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi. Thu nhập lãi cho vay được ghi nhận theo các thỏa thuận nhập gốc hoặc được thanh toán theo cam kết trả nợ của bên cho vay.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.14 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết. Mặc dù công trình "Chung cư Dragon Hill Premier" đang tạm dừng thi công, Công ty tin rằng việc tạm dừng này là cần thiết cho các thủ tục pháp lý theo quy định, do đó vốn hóa lãi vay vào công trình vẫn tiếp tục thực hiện. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3.15 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; Chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; Tiền thuê đất, thuê môn bài; Khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; Dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ, ...); Chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

3.16 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.17 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.18 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính. Trong năm, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với thuế suất bằng 20% lợi nhuận thu được từ tất cả các hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.18 Thuế (tiếp)

Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp)

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp)

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích Báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư tài chính khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư tài chính chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.18 Thuế (tiếp)

Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp)

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (tiếp)

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại với thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ (hay năm) tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các dịch vụ do Công ty cung cấp theo thuế suất là 10%.

Các loại thuế khác

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền mặt	112.433.058	195.771.024
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	17.326.322.849	12.323.974.209
Các khoản tương đương tiền (i)	5.000.000.000	2.000.000.000
Cộng	22.438.755.907	14.519.745.233

(i) Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – Chi nhánh Nguyễn Trãi, với lãi suất là 3,25%/năm.

4.2 Phải thu về cho vay ngắn hạn

Đây là các khoản cho vay ngắn hạn các doanh nghiệp bên thứ ba có thời hạn 01 năm và được gia hạn, số dư tại ngày 31/12/2023 là 841.004.061.623 VND (tại ngày 01/01/2023 là 892.891.555.852 VND), lãi suất từ 9,1%/năm đến 14,1%/năm (trong năm 2022 là từ 9,1%/năm đến 11,0%/năm).

4.3 Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi cho vay (i)	33.846.164.088	53.926.428.679
Tạm ứng	40.474.802	80.388.435
Phải thu khác	9.874.959	2.406.466
Cộng	33.896.513.849	54.009.223.580
Dài hạn		
Ký cược, ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt" (ii)	48.590.000.000	48.590.000.000
Ký cược, ký quỹ dài hạn khác	39.500.000	39.500.000
Cộng	48.629.500.000	48.629.500.000

(i) Đây là số dư phải thu lãi tiền cho vay liên quan đến các khoản cho vay ngắn hạn như được trình bày tại Thuyết minh 4.2 "Phải thu cho vay ngắn hạn". Ban Tổng Giám đốc tin tưởng chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ các khoản phải thu này.

(ii) Khoản ký cược, ký quỹ với Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thực hiện dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt", đang được gửi tại Ngân hàng TMCP Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank). Các khoản tiền lãi tiền gửi từ khoản ký cược, ký quỹ này sẽ được ghi nhận khi Công ty thu hồi tiền gốc hoặc đánh giá việc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.4 Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.151.868.867.572	1.073.541.833.507
Chung cư Dragon Hill Premier	1.151.868.867.572	1.073.541.833.507
Ngắn hạn	-	1.073.541.833.507
Dài hạn	1.151.868.867.572	-
Cộng	1.151.868.867.572	1.073.541.833.507

Đây là các chi phí đầu tư, xây dựng hàng hóa bất động sản chung cư để bán "Chung cư Dragon Hill Premier", thuộc Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt". Trong năm, tổng chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là 71.528.575.343 VND. Đến thời điểm ngày 31/12/2023, số lãi vay lũy kế đã vốn hoá vào công trình này là 358.771.857.685 VND (số dự toán được duyệt theo kế hoạch khoảng 469 tỷ VND).

Công ty đã hoàn thành giai đoạn 1 – Phần ngầm (cọc và tường vây) "Chung cư Dragon Hill Premier", thuộc "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt" theo Giấy phép xây dựng số 66/GPXD ngày 04/4/2017 do Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh cấp. Từ thời điểm hoàn thành giai đoạn 1 đến nay, công trình đang trong quá trình xử lý các thủ tục pháp lý để được cấp Giấy phép xây dựng cho các giai đoạn tiếp theo. Do đó, tại thời điểm kết thúc năm tài chính 2023, công trình vẫn đang tạm dừng thi công. Công ty tin rằng việc tạm dừng thi công này là cần thiết cho các thủ tục pháp lý và không tạm dừng vốn hóa lãi vay vào công trình. Vào ngày phát hành Báo cáo tài chính năm 2023 không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng dự án sẽ không được phê duyệt để tiếp tục thi công.

Trong năm, Công ty phân loại khoản mục "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang" từ ngắn hạn sang dài hạn do Ban Tổng Giám đốc đánh giá thời gian hoàn thành công trình sẽ kéo dài trên 12 tháng từ ngày kết thúc năm tài chính.

Toàn bộ giá trị dở dang của công trình "Chung cư Dragon Hill Premier" đang được dùng để thế chấp cho khoản vay Ngân Hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh như được thuyết minh chi tiết tại Thuyết minh 4.11 "Vay và nợ thuê tài chính".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.5 Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
Chi phí thiết bị chờ phân bổ	7.966.200	-
Cộng	7.966.200	-
Dài hạn		
Chi phí thiết bị, CCDC chờ phân bổ	197.673.757	116.245.122
Chi phí bán hàng Dự án "Chung cư Dragon Hill Premier"	76.195.730.979	71.900.500.713
Cộng	76.393.404.736	72.016.745.835

4.6 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Xây dựng cơ bản dở dang	104.692.276.406	101.620.802.633
Cao ốc Dragon Tower	72.600.386.339	70.509.986.024
Trung tâm thương mại Dragon Mall	32.091.890.067	31.110.816.609
Cộng	104.692.276.406	101.620.802.633

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là các chi phí đầu tư ban đầu phân bổ cho các hạng mục không được phân loại là hàng tồn kho bất động sản của Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt".

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**4.7 Đầu tư tài chính dài hạn**

	Tại ngày 31/12/2023 VND			Tại ngày 01/01/2023 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	3.000.000.000		(3.000.000.000)	3.000.000.000		(3.000.000.000)
Cổ phiếu Công ty CP Đầu tư và Xây dựng điện Việt Nam (i)	3.000.000.000	Không xác định	(3.000.000.000)	3.000.000.000	Không xác định	(3.000.000.000)
Cộng	3.000.000.000		(3.000.000.000)	3.000.000.000		(3.000.000.000)

(i) Khoản đầu tư mua 300.000 cổ phiếu của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng điện Việt Nam từ năm 2007 với mục đích nắm giữ dài hạn. Tại ngày 31/12/2023, Công ty không thể liên hệ với công ty này để xác nhận các khoản lợi ích kinh tế có thể thu hồi từ khoản đầu tư, do đó Công ty đang trích lập dự phòng tổn thất 100% cho khoản đầu tư.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn và quy định về cách tính giá trị hợp lý sử dụng kỹ thuật đánh giá.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**4.8 Thuế và các khoản khác phải nộp, phải thu Nhà nước**

	Tại ngày 01/01/2023 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2023 VND	
	Số dư		Tăng	Khấu trừ	Số dư	
Thuế GTGT được khấu trừ	43.119.923.613		843.898.442	84.000.000	43.879.822.055	
	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp/khấu trừ	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	-	84.000.000	84.000.000	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	18.468.047	337.511.316	1.617.928.515	-	1.298.885.246
Thuế thu nhập cá nhân	-	288.258.465	1.529.920.653	1.510.378.445	-	268.716.257
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	206.428.349	206.428.349	-	-
Các khoản phí, lệ phí	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Cộng	-	306.726.512	2.160.860.318	3.421.735.309	-	1.567.601.503



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.9 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Chi phí lãi vay phải trả	20.947.154.836	14.026.044.298
Chi phí phải trả khác	250.000.000	203.544.742
Cộng	21.197.154.836	14.229.589.040

4.10 Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
<i>Phải trả các bên liên quan</i>		
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	6.768.701.997	7.192.332.791
	6.768.701.997	7.192.332.791
<i>Phải trả bên thứ ba</i>	563.913.865.252	226.875.164.842
Lãi vay và lãi hợp tác kinh doanh phải trả	24.433.865.252	69.745.164.842
Tiền đặt chỗ quyền mua căn hộ "Chung cư Dragon Hill Premier"	9.480.000.000	10.280.000.000
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	530.000.000.000	146.850.000.000
Cộng	570.682.567.249	234.067.497.633
Dài hạn		
<i>Phải trả bên thứ ba</i>	240.000.000	240.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	240.000.000	240.000.000
Cộng	240.000.000	240.000.000

(i) Số dư tại ngày 31/12/2023 là khoản nhận vốn góp hợp tác kinh doanh để bổ sung vốn kinh doanh theo Hợp đồng số 1304/2023/HĐ/VB-LSG ngày 13/4/2023 với thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này. Bên góp vốn được hưởng lợi nhuận trước thuế TNDN theo tỷ lệ góp vốn trên tổng số vốn kinh doanh, căn cứ vào Báo cáo tài chính của Công ty nhưng không thấp hơn mức lãi suất 14%/năm của số vốn góp và tương ứng với thời gian thực góp, thanh toán 03 tháng/lần từ thời điểm nhận tiền hợp tác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.11 Vay và nợ thuê tài chính

	Tại ngày 01/01/2023 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	481.056.526.061	481.056.526.061				
Vay ngắn hạn các công ty (i)	481.056.526.061	481.056.526.061	60.000.000.000	379.330.090.438	161.726.435.623	161.726.435.623
Vay dài hạn	530.000.000.000	530.000.000.000				
Ngân hàng TMCP			-	-	530.000.000.000	530.000.000.000
Phát triển TP. Hồ Chí Minh (ii)	530.000.000.000	530.000.000.000	-	-	530.000.000.000	530.000.000.000
Cộng	1.011.056.526.061	1.011.056.526.061	60.000.000.000	379.330.090.438	691.726.435.623	691.726.435.623

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**4.11 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp)**

Chi tiết các khoản vay như sau:

<u>Bên cho vay</u>	<u>Số hợp đồng</u>	<u>Kỳ hạn trả gốc và lãi</u>	<u>Lãi suất (%/năm)</u>	<u>Hạn mức, mục đích và hình thức đảm bảo</u>
(i) Các doanh nghiệp	Chi tiết theo từng hợp đồng	12 tháng	9 – 12,1	▪ Giải ngân theo đúng giá trị hợp đồng vay; ▪ Mục đích để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và cơ cấu lại các khoản nợ; ▪ Các hợp đồng không quy định hình thức đảm bảo.
(ii) Ngân Hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh	22327/21MB/HĐTĐ ngày 28/10/2021	48 tháng	9,25 – 13,4	▪ Hạn mức vay 2.500 tỷ VND; ▪ Mục đích vay để nộp tiền sử dụng đất, chi phí đầu tư xây dựng Dự án "Khu Chung cư Dragon Hill Premier"; Bù đắp phần vốn tự có, nguồn tài chính mà bên được cấp tín dụng cho dự án trên; ▪ Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.12 Vốn chủ sở hữu

4.12.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Nội dung	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	LNST chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2022	900.000.000.000	1.565.519.629	134.349.333.649	1.035.914.853.278
Lãi trong năm	-	-	2.600.023.894	2.600.023.894
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2021	-	-	(2.400.000.000)	(2.400.000.000)
Tại ngày 31/12/2022	900.000.000.000	1.565.519.629	134.549.367.543	1.036.114.877.172
Tại ngày 01/01/2023	900.000.000.000	1.565.519.629	134.549.357.543	1.036.114.877.172
Lãi trong năm	-	-	5.980.776.797	5.980.776.797
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2022 (i)	-	-	(900.000.000)	(900.000.000)
Tại ngày 31/12/2023	900.000.000.000	1.565.519.629	139.630.134.340	1.041.195.653.969

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 132/NQ-LSG.HĐQT ngày 27/4/2023.

4.12.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Tên cổ đông	Số vốn đã góp			
	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND	%	VND	%
Bà Nguyễn Thị Thu	148.334.540.000	16,48	148.334.540.000	16,48
Công ty CP Địa ốc Đại Á	122.335.840.000	13,59	122.335.840.000	13,59
Ông Phạm Hữu Hòa	114.522.500.000	12,72	114.522.500.000	12,72
Bà Nguyễn Thị Thạch Trúc	114.522.500.000	12,72	114.522.500.000	12,72
Các cổ đông khác	400.284.620.000	44,48	400.284.620.000	44,48
Cộng	900.000.000.000	100	900.000.000.000	100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.12 Vốn chủ sở hữu (tiếp)

4.12.3 Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2023 Cổ phiếu	Tại ngày 01/01/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	90.000.000	90.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	90.000.000	90.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	90.000.000	90.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	90.000.000	90.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	90.000.000	90.000.000
Mệnh giá cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

4.12.4 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2023 VND	Năm 2022 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	5.980.776.797	2.600.023.894
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	900.000.000
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	90.000.000	90.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	66,45	18,89

Hiện tại, Công ty xác định chưa có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm nên lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi	265.933.522	514.050.859
Lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	29.595.761.902
Lãi cho vay	113.591.603.319	107.084.230.662
Doanh thu tài chính khác	-	308.700.000
Cộng	113.857.536.841	137.502.743.433

5.2 Chi phí tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền vay và lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh (Hoàn nhập) dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	94.999.853.807	120.961.501.725 (69.300.000)
Chi phí tài chính khác	-	2.247.910
Cộng	94.999.853.807	120.894.449.635

5.3 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.399.094.295	6.840.061.069
Chi phí vật liệu văn phòng	-	452.875.197
Chi phí dụng cụ, đồ dùng văn phòng	50.621.002	110.410.818
Chi phí khấu hao tài sản	159.653.352	183.651.132
(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(197.813.000)	-
Thuế và các khoản lệ phí	189.662.869	7.174.182
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.382.405.683	566.010.795
Chi phí khác bằng tiền	2.920.821.967	4.418.029.746
Cộng	11.904.446.168	12.578.212.939

5.4 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập tính thuế của năm hiện tại. Thu nhập tính thuế khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong năm khác, không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế và cũng không bao gồm các khoản thu nhập được miễn thuế và các khoản chuyển lỗ năm trước. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)

5.4 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp)

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và lãi theo số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	7.628.267.912	3.590.325.960
Điều chỉnh các khoản tăng lợi nhuận	461.374.660	1.424.384.369
Chi phí không được trừ	609.187.660	1.361.184.369
Tăng chi phí trích trước	50.000.000	132.500.000
Giảm dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	-	(69.300.000)
(Giảm) dự phòng phải thu khó đòi	(197.813.000)	-
Lợi nhuận sau điều chỉnh	8.089.642.572	5.014.710.329
Thu nhập tính thuế ước tính trong năm	8.089.642.572	5.014.710.329
Thuế suất (%)	20%	20%
Thuế TNDN ước tính trong năm	1.617.928.515	1.002.942.066
CP thuế TNDN hiện hành ước tính	1.617.928.515	1.002.942.066
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	18.468.047	3.175.793.605
Thuế TNDN đã trả trong năm	(337.511.316)	(4.160.267.624)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	1.298.885.246	18.468.047

5.5 CHI PHÍ THUẾ TNDN hoãn lại, tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hoãn lại trong năm của Công ty được xác định như sau:

	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả kinh doanh	
	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	650.000.000	679.562.600		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ (i)	650.000.000	679.562.600	29.562.600	(12.640.000)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			29.562.600	(12.640.000)

(i) Các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ từ dự phòng đầu tư tài chính và chi phí trích trước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)

5.6 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân công	7.984.860.537	6.840.061.069
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	452.875.197
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	50.621.002	110.410.818
Chi phí khấu hao tài sản cố định	159.653.352	183.651.132
Thuế và các khoản lệ phí	189.662.869	7.174.182
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.382.405.683	566.010.795
(Hoàn nhập)/dự phòng phải thu khó đòi	(197.813.000)	-
Chi phí khác bằng tiền	2.920.821.967	4.418.029.746
Cộng	12.490.212.410	12.578.212.939

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể với bên kia trong việc ra quyết định đối với các chính sách và hoạt động.

Theo đó, bên liên quan của Công ty là Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Nam bao gồm các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty.

Giao dịch với các bên liên quan

Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tổng thu nhập của Ban Giám đốc	1.391.844.066	1.360.152.411
Nguyễn Vũ Anh Tú - Tổng Giám đốc	920.599.760	1.360.152.411
Trần Thị Minh Tâm - Tổng Giám đốc	471.244.306	-
Tổng thu nhập của Hội đồng Quản trị	2.285.316.377	2.495.643.377
Nguyễn Quang Hiến - Chủ tịch HĐQT	1.973.316.377	2.183.643.377
Nguyễn Quang Trung - Phó Chủ tịch HĐQT	96.000.000	96.000.000
Vũ Hoài - Thành viên HĐQT	72.000.000	72.000.000
Bùi Hương Quế - Thành viên HĐQT	72.000.000	72.000.000
Nguyễn Vũ Anh Tú - Thành viên HĐQT	45.000.000	72.000.000
Trần Thị Minh Tâm - Thành viên HĐQT	27.000.000	-
Cộng	3.677.160.443	3.855.795.788



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp)

Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)

Thu nhập của Ban Kiểm soát

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập của Ban Kiểm soát		
Trương Thành Long - Trưởng ban Kiểm soát	72.000.000	72.000.000
Đào Ngọc Phương Nam - Thành viên Ban Kiểm soát	48.000.000	48.000.000
Đoàn Thu Hương - Thành viên Ban Kiểm soát	48.000.000	48.000.000
Cộng	168.000.000	168.000.000

Số dư với các bên liên quan

Chi tiết xem tại Thuyết minh 4.10 "Phải trả khác".

6.2 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

6.3 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam. Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính của năm trước được phân loại và trình bày lại để phù hợp với việc trình bày Báo cáo tài chính của năm nay.

STT	Chỉ tiêu	Số liệu trước điều chỉnh VND	Điều chỉnh VND	Số liệu sau điều chỉnh VND
1.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28,89	(10,00)	18,89
2.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	28,89	(10,00)	18,89

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu được điều chỉnh lại do Công ty trích bổ sung quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2022 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 132/NQ-LSG.HĐQT ngày 27/4/2023.



Trần Thị Minh Tâm
Tổng Giám đốc
Ngày 20 tháng 3 năm 2024

Trần Thành Nhơn
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 4 năm 2024

BÁO CÁO

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023

I. Tình hình chung:

Năm 2023 là một năm đầy khó khăn của các doanh nghiệp bất động sản do chính sách về quản lý đất công ngày càng được thắt chặt, gây ảnh hưởng lớn đến việc cấp phép và phê duyệt dự án mới. Vì vậy, các hoạt động của doanh nghiệp ngành bất động sản cũng bị ảnh hưởng. Đa phần các doanh nghiệp không hoàn thành kế hoạch kinh doanh và Công ty cũng đã gặp nhiều khó khăn. Tuy nhiên, Ban lãnh đạo cùng tập thể Cán bộ nhân viên Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (LAND SAI GON) không ngừng nỗ lực để đạt được kết quả sản xuất kinh doanh trong năm 2023, như sau:

II. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023:

1. Các chỉ tiêu kế hoạch:

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022 đề ra các chỉ tiêu kế hoạch năm 2023 như sau:

- Tổng doanh thu : 83,48 tỷ đồng
- Tổng chi phí : 80,57 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế : 2,91 tỷ đồng

Mục tiêu chính trong năm 2023, Công ty đầu tư xây dựng khu Chung cư Dragon Hill Premier thuộc Dự án Khu phức hợp cao ốc - Văn phòng - Thương mại - Khách sạn và chung cư tại 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM (Dragon Riverside City) và tập trung các hoạt động đầu tư tài chính như: hợp tác góp vốn đầu tư kinh doanh, cho vay ngắn hạn ... Vì vậy, toàn bộ chỉ tiêu lợi nhuận theo kế hoạch năm 2023 do Đại hội đồng cổ đông giao, được thực hiện chủ yếu là từ doanh thu hoạt động tài chính.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (028) 22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

Trang 1/5

2. Kết quả kinh doanh:

DVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	Tỷ lệ TH/KH
A	Doanh thu	83.480	115.134	137,9%
1	Doanh thu bán hàng & dịch vụ	3.000	950	31,7%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	80.468	113.857	141,5%
3	Doanh thu khác	12	327	2.746%
B	Chi phí	80.568	107.506	133,4%
1	Giá vốn hàng bán	2.256	586	26,0%
2	Chi phí tài chính	65.305	95.000	145,5%
3	Chi phí bán hàng	-	-	
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	12.407	11.904	95,9%
5	Chi phí khác	600	16	2,7%
C	Lợi nhuận trước thuế	2.911	7.628	262,0%
D	Thuế TNDN phải nộp	582	1.618	278,0%
E	Thuế TNDN hoãn lại		29	
F	Lợi nhuận sau thuế	2.329	5.981	256,8%

3. Giá trị đầu tư:

DVT: triệu đồng

STT	Dự án	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	Tỷ lệ TH/KH
1	Dự án Dragon Riverside City	789.954	81.398	10,30%
	Tổng cộng	789.954	81.398	10,30%



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VINA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (028) 22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

Trang 2/5

Handwritten signature

III. Kết quả thực hiện một số hoạt động đầu tư, kinh doanh chính:

1. Dự án Chung cư Linh Trung và Chung cư Phú Hoàng Anh:

Theo dõi thu hồi công nợ theo tiến độ bán hàng trả chậm.

2. Thực hiện Dự án Dragon Riverside City:

Tọa lạc tại địa chỉ số 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM. Dự án có quy mô 3,116 ha, đã được UBND TP.HCM quyết định giao đất ngày 01/7/2016 và Công ty đã tạm nộp tiền sử dụng đất 262 tỷ đồng.

Công ty đang tiếp tục liên hệ Sở ban ngành liên quan để thực hiện thủ tục thẩm định, phê duyệt giá đất; thực hiện thủ tục xin điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án và tiếp tục kiến nghị Cơ quan ban ngành Thành phố sớm xem xét các thủ tục pháp lý để công ty tiếp tục thực hiện dự án. Đến nay, kết quả thực hiện của các công tác như sau:

a) Công tác pháp lý:

- Hồ sơ thiết kế kỹ thuật công trình Nhà ở chung cư cao tầng (Dragon Hill Premier) thuộc dự án Dragon Riverside City đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng của Bộ Xây dựng thẩm định.
- Công trình Nhà ở chung cư cao tầng (Dragon Hill Premier) đã được cấp phép xây dựng giai đoạn 1 – phần ngầm (cọc và tường vây).

b) Công tác thiết kế:

- Giai đoạn 1 (Khu chung cư Dragon Hill Premier): Công ty đã hoàn tất hồ sơ thiết kế kỹ thuật (được Bộ Xây dựng thẩm định).
- Giai đoạn 2 (Khu Dragon Mall và Dragon Tower): Chưa triển khai.

c) Công tác đấu thầu:

Đã hoàn tất công tác đấu thầu và ký kết Hợp đồng các gói thầu thuộc giai đoạn 1 (Khu chung cư Dragon Hill Premier): Thiết kế và thi công cọc – tường vây; Thi công móng, hầm; Thiết kế, cung cấp và thi công lắp đặt thiết bị cho hệ thống hồ bơi; Thiết kế, cung cấp và thi công lắp đặt thiết bị cho hệ thống xử lý nước thải; Quan trắc lún nghiêng công trình.

d) Công tác quản lý hợp đồng, chi phí:

Thực hiện gia hạn Bảo lãnh tiền tạm ứng và Bảo lãnh thực hiện hợp đồng các gói thầu đang triển khai.

e) Công tác thi công:



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (028) 22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

Trang 3/5



Handwritten signature or mark.

Đã hoàn thành gói thầu “Thiết kế và thi công cọc, tường vây” của giai đoạn 1 (Khu chung cư Dragon Hill Premier).

f) Hoạt động bán hàng:

- Tính đến 31/12/2023 số lượng căn hộ khách hàng đặt giữ chỗ 241 căn hộ Dragon Hill Premier và có 15 chỗ khách hàng đặt giữ chỗ ưu tiên 2.
- Công ty đã xây dựng Kế hoạch mở bán đợt 1, đồng thời xây dựng hình ảnh quảng cáo truyền thông cho dự án.

3. Về hoạt động tài chính:

- Nguồn vốn thực hiện đầu tư dự án Dragon Riverside City hiện nay chủ yếu từ vốn vay ngân hàng.
- Thực hiện các hoạt động tài chính nhằm xoay vòng vốn tạo nguồn thu nhập từ các hợp đồng góp vốn hợp tác đầu tư kinh doanh, vay - cho vay ...

IV. Công tác tổ chức, nhân sự và đào tạo:

Tổng số lao động của Công ty tính đến ngày 31/12/2023 là 24 cán bộ nhân viên (CBNV), trong năm giảm 04 người. Mức lương bình quân của CBNV là 30,6 triệu đồng/người/tháng.

Cơ cấu nhân sự gồm:

STT	BỘ PHẬN	TỔNG SỐ	TRÌNH ĐỘ LAO ĐỘNG				GIỚI TÍNH	
			Trên Đại Học	Dại Học	Cao Đẳng	Trung Cấp	Nam	Nữ
1	BAN LÃNH ĐẠO	2	1	1			1	1
2	HÀNH CHÁNH NHÂN SỰ	4		3	1			4
3	TÀI CHÍNH KẾ TOÁN	4		4			3	1
4	QUẢN LÝ DỰ ÁN	9		9			9	
5	KINH DOANH	5		5			2	3
	TỔNG CỘNG	24	1	22	1		15	9
	TỶ LỆ	100	4,2%	91,6%	4,2%	0%	62,5%	37,5%

- Công ty tổ chức cho CBNV tham gia khóa đào tạo về chuyên môn nghiệp vụ như: quản lý xây dựng, chính sách thuế ...
- Thực hiện công tác chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho CBNV.
- Tham gia các hoạt động xã hội.

V. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2023:

Dự kiến kế hoạch phân phối lợi nhuận theo kết quả hoạt động kinh doanh như sau:



Handwritten signature/initials.

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	Ghi chú
I	Tổng lợi nhuận			
1	Lợi nhuận trước thuế	2.911	7.628	
2	Thuế TNDN		1.618	
3	Thuế TNDN hoãn lại		(29)	
4	Lợi nhuận sau thuế		5.981	
5	Lợi nhuận của các năm trước chuyển sang		133.649	
6	Tổng lợi nhuận chưa phân phối		139.630	
II	Đề xuất phân phối lợi nhuận như sau			
1	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		900	Trích 01 tháng lương
2	Lợi nhuận còn lại (*)		138.730	

(*) Trong năm 2024 Công ty tiếp tục triển khai xây dựng dự án Khu chung cư cao cấp Dragon Hill Premier thuộc dự án Dragon Riverside City. Do đó, Công ty cần nguồn vốn rất lớn. Nguồn vốn này được huy động từ nhiều nguồn: vốn tự có, vốn vay ngân hàng, vốn huy động từ khách hàng. Tuy nhiên, để giảm thiểu chi phí lãi vay, Công ty dự kiến sẽ không chia cổ tức để tập trung nguồn vốn đầu tư cho Dự án.

VI. Kết luận:

Năm 2023 vừa qua, việc triển khai thực hiện dự án Dragon Riverside City còn gặp nhiều khó khăn về hồ sơ pháp lý, việc thẩm định giá đất của cơ quan ban ngành kéo dài nhiều năm làm ảnh hưởng kế hoạch thi công cũng như kế hoạch mở bán căn hộ. Với sự nỗ lực của Ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ nhân viên, kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 với mức lợi nhuận trước thuế là 7,63 tỷ đồng, đạt 262% kế hoạch.

Nhận định rằng thị trường bất động sản năm 2024 có nhiều thay đổi về chính sách của Nhà nước nhằm hỗ trợ các doanh nghiệp hoàn thiện hồ sơ pháp lý các dự án. Công ty tập trung quyết liệt đầu tư xây dựng dự án Khu chung cư Dragon Hill Premier để mở bán trong năm 2024. Đây là bước tiên quan trọng để Công ty chuyển sang giai đoạn tăng tốc phát triển, đưa sản phẩm ra thị trường đúng thời điểm, mang lại hiệu quả kinh doanh và khẳng định uy tín thương hiệu cho Công ty.



Trần Thị Minh Tâm



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (028) 22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 4 năm 2024

**KẾ HOẠCH
SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024**

I. TÌNH HÌNH CHUNG VÀ ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2024

Theo dự báo của các chuyên gia bất động sản, thị trường bất động sản được kỳ vọng hồi phục vào giữa năm 2024 thông qua những tín hiệu tích cực về pháp lý, tháo gỡ khó khăn về nguồn vốn và thủ tục hành chính, cụ thể như: kinh tế vĩ mô tiếp tục được dự báo ổn định. Nguồn vốn cho bất động sản đang trở lại khi lãi suất trên đã giảm, doanh nghiệp đã giảm đáng kể nghĩa vụ tài chính, thị trường trái phiếu doanh nghiệp dần được khai thông. Việc quy hoạch và xây dựng cơ sở hạ tầng đang được Nhà nước quan tâm thực hiện. Hành lang pháp lý bất động sản dần hoàn thiện. Và các vướng mắc về pháp lý dự án, quy hoạch dần được tháo gỡ sẽ giúp nguồn cung sản phẩm tăng lên, tạo cơ sở để giảm giá một số phân khúc bất động sản nhất định phù hợp với nhu cầu của người dân. Sự hồi phục của thị trường bất động sản sẽ rõ nét hơn từ đầu quý II/2024 khi các chính sách hỗ trợ ngấm sâu hơn; các vụ việc về tài chính sẽ được giải quyết; các sắc luật mới bắt đầu đi vào soạn thảo, triển khai; thị trường trái phiếu doanh nghiệp đi qua giai đoạn khó khăn nhất.

Bên cạnh đó, Quốc hội thông qua Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) tạo hành lang pháp lý thông thoáng cho những chuyển biến tích cực của thị trường (Nguồn: Báo Lao động số ra ngày 02/01/2024)

Qua thông tin nêu trên và kết quả nghiên cứu thị trường, có thể kỳ vọng rằng năm 2024 là thời điểm thuận lợi để chào bán căn hộ Dragon Hill Premier thuộc dự án Dragon Riverside City.

II. HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, KINH DOANH:

1. Chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận:

Kế hoạch năm 2024 của Công ty như sau:

- Tổng doanh thu : 51,43 tỷ đồng
- Tổng chi phí : 50,22 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế : 1,21 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế : 0,97 tỷ đồng
- Chia cổ tức : không chia cổ tức



nh

Chi tiết kế hoạch doanh thu – lợi nhuận năm 2024 của Công ty như sau:

DVT: triệu đồng

TT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH NĂM 2024	GHI CHÚ
A	Doanh thu	51.425	
1	Doanh thu bán hàng & dịch vụ	2.000	
2	Doanh thu hoạt động tài chính	49.421	
3	Thu khác	4	
B	Chi phí	50.216	
1	Giá vốn hàng bán	1.200	
2	Chi phí tài chính	33.751	
3	Chi phí bán hàng	0	
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	15.065	
5	Chi phí khác	200	
C	Lợi nhuận trước thuế	1.209	
	Thuế TNDN	242	
D	Lợi nhuận sau thuế	967	

Doanh thu trong năm 2024 được ghi nhận chủ yếu từ nguồn tiền lãi các hợp đồng cho vay, hợp tác đầu tư kinh doanh. Ngoài ra Công ty chủ động tìm kiếm cơ hội cung cấp dịch vụ quản lý dự án cho khách hàng để tạo thêm doanh thu.

2. Tổng nhu cầu vốn đầu tư năm 2024 dự án Dragon Riverside City:

DVT: triệu đồng

STT	Dự án	Giá trị	Ghi chú
1	Dự án Dragon Hill Premier	758.336	
1	Chi phí đất	416.421	
2	Chi phí xây dựng và thiết bị	220.316	
3	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	9.245	
4	Chi phí quản lý dự án	4.924	
5	Chi phí quản lý tổng thầu	6.768	
6	Công tác tư vấn khác	825	
7	Chi phí lãi vay	63.969	



Handwritten signature

STT	Dự án	Giá trị	Ghi chú
8	Dự phòng phí	10.988	
9	Chi phí bán hàng	24.880	
II	Dự án Dragon Mall và Dragon Tower	211.474	
Tổng cộng		969.810	

3. Thuyết minh các chỉ tiêu kế hoạch:

3.1. Pháp lý dự án Dragon Riverside City:

- Dự án có quy mô 3,116 ha, là Khu phức hợp cao ốc văn phòng - thương mại - khách sạn và chung cư cao cấp.
- Công ty đã được UBND Thành phố quyết định giao đất ngày 01/7/2016 và tạm nộp 262 tỷ đồng tiền sử dụng đất; đã được cấp phép xây dựng giai đoạn 1 – phần ngầm (cọc và tường vây) Khu chung cư Dragon Hill Premier (giai đoạn 1).
- Công ty đang tiếp tục liên hệ Sở ban ngành liên quan để thực hiện thủ tục thẩm định, phê duyệt giá đất; thủ tục xin điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án; thủ tục xin cấp phép xây dựng phần còn lại của Khu chung cư Dragon Hill Premier (giai đoạn 1) và tiếp tục kiến nghị Cơ quan ban ngành Thành phố sớm xem xét các thủ tục pháp lý để công ty tiếp tục thực hiện dự án.

3.2. Việc triển khai thi công xây dựng Dự án:

- Khu chung cư Dragon Hill Premier (Giai đoạn 1): Dự kiến tiếp tục triển khai thi công gói thầu: Móng - hầm; Thiết kế, cung cấp và thi công lắp đặt thiết bị cho hệ thống xử lý nước thải; Thiết kế, cung cấp và thi công lắp đặt thiết bị cho hệ thống hồ bơi; Thi công phần khung Bê tông cốt thép vào tháng 11/2024.
- Khu Dragon Mall và Dragon Tower (Giai đoạn 2): Chưa triển khai (Dự kiến bắt đầu triển khai công tác thiết kế vào tháng 4/2025 và thi công cọc thử vào tháng 9/2025).

3.3. Hoạt động tài chính:

- Doanh thu hoạt động tài chính trong năm chủ yếu từ nguồn tiền lãi các hợp đồng cho vay 49,42 tỷ đồng.
- Trong năm hạch toán chi phí tài chính 33,75 tỷ đồng, trong đó lãi vay 9,22 tỷ, lãi hợp tác kinh doanh 24,54 tỷ đồng.

III. KẾ HOẠCH THU CHI NĂM 2024:

Trong năm 2024, Công ty có các nguồn thu và chi như sau:



51694
NG TY
PHÂN
ĐỘNG SÀI
GÒN VI
TP. HỒ

Handwritten signature

Nguồn thu:

DVT: triệu đồng

STT	Hạng mục	Giá trị	Ghi chú
1	Thu từ kinh doanh	71.760	
	Dự án Dragon Riverside City	69.760	
	Dịch vụ tư vấn	2.000	
2	Thu tiền vay ngân hàng	834.449	
3	Thu hồi tiền cho vay	917.055	
4	Nhận hợp tác kinh doanh	259.191	
5	Thu khác	510	
Tổng cộng		2.082.964	

Nguồn chi:

DVT: triệu đồng

TT	Nội dung	Giá trị	Ghi chú
1	Dự án Dragon Riverside City	881.115	
2	Chi trả nợ vay Ngân hàng	275.969	
3	Chi trả nợ vay các tổ chức /HTKD)	711.636	
4	Chi hợp tác kinh doanh	180.000	
5	Chi phí kinh doanh chờ phân bổ	24.880	
6	Chi phí quản lý doanh nghiệp	15.175	
7	Các khoản thuế phải nộp	3.941	
8	Chi mua sắm TSCĐ	300	
9	Chi phí khác, khen thưởng, phúc lợi, ...	1.523	
Tổng cộng		2.094.539	

IV. CÁC HOẠT ĐỘNG KHÁC:

- Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023.
- Công đoàn Công ty thực hiện công tác chăm lo đời sống người lao động và các hoạt động phong trào.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VINA**

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028)38381626 - Website: www.landsaigon.vn

Trang 4/5

V. BIỆN PHÁP TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

- Quản lý nhà thầu xây dựng đúng tiến độ, tổ chức bán hàng Dự án Dragon Hill Premier.
- Xây dựng chiến lược đầu tư, kinh doanh, chiến lược phát triển thương hiệu phù hợp với tình hình thị trường.
- Xây dựng chiến lược phát triển nhân sự và thực hiện công tác đào tạo để nâng cao năng lực của cán bộ nhân viên.
- Tổ chức, vận hành hệ thống quản lý và kiểm soát chặt chẽ.
- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**
Trần Thị Minh Tâm



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028)38381626 - Website: www.landsaigon.vn

Trang 5/5

Số: 204/TTr-LSG.BKS

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 3 năm 2024

TỜ TRÌNH

Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024

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

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 và các văn bản hướng dẫn;

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và các văn bản hướng dẫn;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Nam;

Căn cứ Nghị quyết số 93/NQ-LSG.HĐQT ngày 05/02/2024 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Nam về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 (ĐHĐCĐ);

Thực hiện quyền hạn và nghĩa vụ được quy định tại các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty, Ban kiểm soát kính trình HĐQT thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán và soát xét các báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty như sau:

1. Tiêu chí lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập:

Ban kiểm soát đề xuất với HĐQT tiêu chí lựa chọn kiểm toán độc lập:

- Là Công ty hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, có kinh nghiệm, năng lực trong danh sách được Bộ tài chính chấp thuận và được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các đơn vị có lợi ích công chúng năm 2024.
- Có uy tín, được nhiều Công ty đại chúng tin cậy tại Việt Nam, có đội ngũ kiểm toán viên có trình độ cao và nhiều kinh nghiệm.
- Có mức phí kiểm toán cạnh tranh, đảm bảo được nội dung, chất lượng, tiến độ kiểm toán do Công ty yêu cầu.

2. Danh sách các Công ty kiểm toán đề xuất:

Trên cơ sở các tiêu chí nêu trên, Ban kiểm soát đã kiểm tra, đánh giá năng lực và đề xuất danh sách các đơn vị kiểm toán sau đây:

- Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam (RSM)
- Công ty TNHH Kiểm toán (VACO)

3. Đề xuất ĐHĐCĐ thông qua việc lựa chọn Công ty kiểm toán

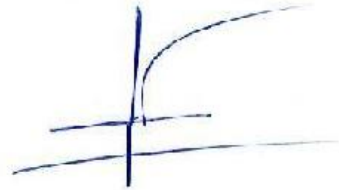
Ban kiểm soát đề xuất ĐHĐCĐ phê duyệt danh sách các đơn vị kiểm toán nêu tại mục 2 Tờ trình này và giao HĐQT quyết định triển khai thực hiện, ký kết hợp đồng với đơn vị kiểm toán phù hợp theo danh sách đã được ĐHĐCĐ phê duyệt để thực hiện kiểm toán, soát xét Báo cáo tài chính Công ty năm 2024.

Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT;
- Lưu: VT, BKS (Nam).

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Trương Thành Long

Số 285/TT-LSG.HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 4 năm 2024

TỜ TRÌNH

Các vấn đề cần biểu quyết

Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023

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

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

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

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

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

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

- Lợi nhuận sau thuế năm 2023: 5,98 tỷ đồng
 - Lợi nhuận giữ lại các năm trước: 133,65 tỷ đồng
 - Tổng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: 139,63 tỷ đồng
- Đề nghị phân phối như sau:
- Quỹ khen thưởng phúc lợi: 0,9 tỷ đồng
 - Lợi nhuận còn lại: 138,73 tỷ đồng
 - Chia cổ tức: không chia cổ tức

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (028) 22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

nh

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

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

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

Đơn vị tính: đồng

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

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

Ban kiểm soát đề xuất ĐHCĐ quyết định chọn các đơn vị kiểm toán trong danh sách đính kèm và giao cho Hội đồng quản trị triển khai thực hiện, ký kết hợp đồng với đơn vị kiểm toán hội đủ điều kiện để thực hiện kiểm toán, soát xét Báo cáo tài chính Công ty năm 2024 theo nội dung Tờ trình số 204/TTr-LSG.BKS ngày 21/3/2024 của Ban kiểm soát.

6. Cập nhật Điều lệ Công ty

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

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

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VINA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (028) 22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

ns

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

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

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

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

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

Sau khi Ông Nguyễn Vũ Anh Tú được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận miễn nhiệm tư cách thành viên HDQT, HDQT Công ty chỉ còn 04 thành viên. Vì vậy, HDQT đề cử ứng viên bổ sung thành viên HDQT trong thời hạn còn lại của nhiệm kỳ 2023-2028 để Đại hội thực hiện bầu cử theo nội dung Tờ trình số 278/TTr-LSG.HDQT ngày 17/04/2024 của HDQT.

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

Trân trọng kính trình./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, BP.TCKT (Nhon, Tài) *yl*

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Quang Hiên



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (028) 22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

PHỤ LỤC
NỘI DUNG CẬP NHẬT QUY CHẾ NỘI BỘ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY
(Phụ lục này được kèm theo Tờ trình số 285/TTr-LSG.HĐQT ngày 24/4 /2024)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trân trọng kính trình./.

LAND SAI GON

Số: 278 /TTr-LSG.HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 4 năm 2024

TỜ TRÌNH

**Về việc đề cử ứng viên bổ sung thành viên Hội đồng Quản trị
nhiệm kỳ 2023-2028**

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

Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na;

Căn cứ Đơn xin từ nhiệm của Ông Nguyễn Vũ Anh Tú ngày 25/7/2023,

Sau khi Ông Nguyễn Vũ Anh Tú được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận miễn nhiệm thành viên HĐQT, HĐQT Công ty chỉ còn 04 thành viên. Vì vậy, HĐQT Công ty LAND SAI GON kính trình ĐHCĐ về việc đề cử Bà Trần Thị Minh Tâm – Tổng Giám đốc Công ty đề ĐHCĐ bầu cử Bà Tâm làm thành viên HĐQT trong thời hạn còn lại của nhiệm kỳ 2023-2028 để thay thế, cụ thể như sau:

- Họ và tên: Trần Thị Minh Tâm
- Ngày tháng năm sinh: 02/01/1983
- CCCD: 052183006508 Ngày cấp: 12/08/2021 Nơi cấp: Cục CS QLHC về TTXH
- Địa chỉ thường trú: Số 10, Đường B3, KĐT Dragon Village, Phường Phú Hữu, TP Thủ Đức, TP. HCM.
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Đơn vị công tác: Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na
- Chức vụ hiện tại: Tổng Giám đốc
(Đính kèm Sơ yếu lý lịch của Bà Trần Thị Minh Tâm)

Trân trọng kính trình./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TK (Tài)

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Quang Hiến



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028)38381626 - Website: www.landsaigon.vn



TP.HCM, ngày 16 tháng 09 năm 2024

SƠ YẾU LÝ LỊCH

- Họ và tên: Trần Thị Minh Tâm Nam/nữ: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 02/01/1983
- Nơi sinh: Bình Định
- Số CMND/CCCD/hộ chiếu: 052183006508 Ngày cấp 12/08/2021 tại Cục CS QLHC về TTXH
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thạnh Mỹ Lợi, TP Thủ Đức, TP.HCM
- Chỗ ở hiện tại: 55 Quách Giai, Phường Thạnh Mỹ Lợi, TP Thủ Đức, TP.HCM
- Địa chỉ liên lạc (thường xuyên): 55 Quách Giai, Phường Thạnh Mỹ Lợi, TP Thủ Đức, TP.HCM
- Điện thoại liên lạc: 0986536677 Email: tamtm@landsaigon.vn
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác (chi tiết về nơi làm việc và các chức vụ, vị trí công tác đã qua):

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
Từ 12/2008 đến 02/2010	Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na	Chuyên viên Kế toán tổng hợp - BP. Tài chính Kế toán
Từ 02/2010 đến 02/2017		Phó Giám đốc BP. Tài chính Kế toán
Từ 02/2017 đến 8/2017		Quyền Giám đốc BP. Tài chính Kế toán kiêm Kế toán trưởng
Từ 8/2017 đến 14/8/2023		Giám đốc BP. Tài chính kế toán kiêm Kế toán trưởng.
Từ 15/8/2023 đến nay		Tổng Giám đốc

- Các chức danh quản lý hiện nay tại các tổ chức khác (bao gồm cả chức danh Hội đồng Quản trị của Công ty khác):

STT	Tên Doanh nghiệp	Địa chỉ trụ sở chính	Chức vụ
	Không có		

- Tổng số cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (LAND SAI GON) nắm giữ đến ngày 25/3/2024:

- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần
- Đại diện nhận ủy quyền: không có
- Chiếm tỷ lệ: 0%/tổng số cổ phần của Công ty.

14. Những người có liên quan (Quan hệ vợ, chồng, bố, bố nuôi, mẹ, mẹ nuôi, con, con nuôi, anh chị em ruột, anh chị em dâu rể.....)

Với quan hệ	Họ và tên	Số CMND/ CCCD	Chức vụ tại Công ty LAND SAIGON (nếu có)	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu cổ phần
Chồng	Nguyễn Quang Hộ	052080000252	Không	0	
Cha ruột	Trần Minh Cường	052048004096	Không	0	
Mẹ ruột	Chế Thị Vân	052149005118	Không	0	
Con	Nguyễn Minh Quân	Còn nhỏ	Không	0	
Chị ruột	Trần Thị Thúy Kiều	052176021357	Không	0	
Chị ruột	Trần Thị Mỹ Kiên	052180001340	Không	0	
Em ruột	Trần Quốc Trọng	052085000335	Không	0	
Anh rể	Hồ Nguyên Thảo	052074008791	Không	0	
Anh rể	Phạm Bá Ngọc	001074037987	Không	0	
Em dâu	Nguyễn Thị Thùy Trang	052184018215	Không	0	

Tôi xin cam đoan về tính chính xác, trung thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm về những nội dung trên.

Người khai



Trần Thị Minh Tâm