



SAIGONRES GROUP

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
 Cao ốc 63 – 65 Điện Biên Phủ – P15 – Q. Bình Thạnh
 Điện thoại: 38.405.546 Fax: 38.405.553

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2018

1. **Thời gian:** Thứ hai, ngày 17/4/2019
2. **Địa điểm:** Trung tâm Hội nghị 272
 Địa chỉ: 272 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Tp.HCM
3. **Nội dung chương trình:**

STT	Công việc	Thời gian
I	Khai mạc:	
1	Tuyên bố lý do và khai mạc – giới thiệu thành phần tham dự	8h30 – 8h50
2	Báo cáo tỷ lệ cổ đông tham dự Đại hội	8h50 – 8h55
3	Thông qua thành phần Đoàn Chủ tịch, Tổ thư ký, Tổ bầu cử	8h55 – 9h05
II	Nội dung :	
1	Thảo luận và thông qua Nội dung chương trình đại hội	9h10 – 9h15
2	Thảo luận và thông qua Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2018, Phương hướng kế hoạch SXKD 2019	9h15 – 9h40
3	Thảo luận và thông qua Báo cáo thẩm tra tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018 của Ban Kiểm soát	9h40 – 10h
4	Thảo luận và thông qua Tờ trình về Phương án phân phối lợi nhuận năm 2018	10h – 10h07
5	Thảo luận và thông qua Tờ trình về Mức thù lao HĐQT và Ban kiểm soát 2019	10h07 – 10h15
6	Thảo luận và thông qua Tờ trình về việc Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm nhiệm Tổng Giám đốc Công ty năm 2019	10h15 – 10h22
7	Thảo luận và thông qua Tờ trình về việc Bổ sung ngành nghề kinh doanh và bổ sung vào Điều lệ	10h22 – 10h30
8	Thảo luận và thông qua Tờ trình bầu bổ sung thành viên HĐQT độc lập cho thời gian còn lại của nhiệm kỳ 2016- 2020	10h30 – 10h37





Số: 69 /TB-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 04 năm 2019

THÔNG BÁO

TRIỆU TẬP THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2018

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn trân trọng thông báo và kính mời Quý cổ đông đến tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2018, cụ thể như sau :

1. Thời gian: Từ 08h30 – 11h45, Thứ 4, ngày 17 tháng 04 năm 2019.

2. Địa điểm: Trung tâm Hội nghị 272 số 272 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Tp.HCM

3. Nội dung Đại hội:

- Thảo luận và thông qua Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018, phương hướng kế hoạch SXKD năm 2019;
- Thảo luận và thông qua Báo cáo thẩm tra tình hình hoạt động SXKD năm 2018 của Ban Kiểm soát;
- Thảo luận và thông qua Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2018;
- Thảo luận và thông qua Tờ trình thù lao HĐQT và BKS và mức trích thưởng cho Ban điều hành và cán bộ quản lý;
- Thảo luận và thông qua Tờ trình Chủ tịch HĐQT kiêm nhiệm Tổng Giám đốc trong năm 2019;
- Thảo luận và thông qua Tờ trình bổ sung ngành nghề kinh doanh và bổ sung vào Điều lệ của Công ty;
- Tiến hành bầu bổ sung Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập;
- Thảo luận và thông qua các tờ trình và nội dung khác liên quan theo quy định.

4. Điều kiện tham dự: Tất cả các cổ đông sở hữu cổ phần của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn theo danh sách cổ đông của Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam – Chi nhánh Tp Hồ Chí Minh chốt đến 26/03/2019 hoặc những người được ủy quyền tham dự hợp lệ.

5. Xác nhận tham dự Đại hội : Đề công tác tổ chức Đại hội được chu đáo, đề nghị Quý cổ đông thực hiện thủ tục xác nhận trực tiếp tham dự Đại hội hoặc ủy quyền cho người khác tham dự Đại hội (*theo mẫu Giấy xác nhận/ ủy quyền đính kèm*) và gửi về Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn theo đường bưu điện trực tiếp đến Công ty **trước 17h00' ngày 15/04/2019** theo địa chỉ: số 63 – 65 Điện Biên Phủ - Phường 15 – Quận Bình Thạnh – Tp.HCM, fax: (028) 38 405 553 hoặc email: saigonresgroup@saigonres.com.vn.

6. Cổ đông hoặc người được ủy quyền đến dự Đại hội mang theo các Giấy tờ sau:

*Đối với cá nhân :

- Thông báo triệu tập.
- Chứng minh nhân dân/Thẻ căn cước công dân hoặc hộ chiếu.
- Giấy xác nhận tham dự/ Ủy quyền tham dự và Thông báo triệu tập của người ủy quyền (*trường hợp nhận ủy quyền tham dự Đại hội*) (*bản chính*).

* Đối với tổ chức (*pháp nhân*) : Khi đến tham dự Đại hội vui lòng mang theo Thông báo này và Giấy giới thiệu của tổ chức đó (*bản chính*)

7. Các tài liệu liên quan đến Đại hội được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn tại địa chỉ: saigonres.com.vn vào mục Thông tin cổ đông/Đại hội cổ đông. **Kính đề nghị Quý cổ đông truy cập và nghiên cứu.**

8. Mọi chi tiết liên quan đến Đại hội, Quý cổ đông vui lòng liên hệ : (028)38.405.549; (028) 38.405.550 (nội bộ 166) gặp Chị Minh Hiền; Anh Thăng Long; Fax: (028)38.405.553

Trân trọng thông báo.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH *Thăng Long*



Phạm Thu

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

**GIẤY XÁC NHẬN THAM DỰ HOẶC ỦY QUYỀN THAM DỰ
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG NĂM TÀI CHÍNH 2018**

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn



1. Xác nhận tham dự Đại hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn:

Họ tên cổ đông:

Địa chỉ:

Số CMND/ Giấy ĐKKD:.....Ngày cấp:Tại:

Tổng số cổ phần sở hữu:cổ phần (Bằng chữ:)

2. Ủy quyền tham dự Đại hội:

2.1. Ủy quyền cho Ông (Bà):

Số CMND/ Giấy ĐKKD:.....Ngày cấp:Tại:

Địa chỉ:

Điện thoại:.....

Số lượng cổ phần ủy quyền:(Bằng chữ:)

2.2. Hoặc ủy quyền cho một trong các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Tổng Giám đốc Công ty như được đề cập dưới đây:

Ông/Bà Chủ tịch HĐQT

Ông/Bà TV HĐQT

Ông/Bà TV HĐQT

Ông/Bà TV HĐQT

Ông/Bà Ban TGD

Số lượng cổ phần ủy quyền: (Bằng chữ:)

2.3. Nội dung ủy quyền:

- Bên nhận ủy quyền được đại diện cho Bên ủy quyền thực hiện việc tham dự Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và thực hiện mọi quyền lợi và nghĩa vụ tại Đại hội đồng cổ đông liên quan đến số cổ phần ủy quyền.
- Bên nhận ủy quyền đại diện cho Bên ủy quyền thực hiện việc phát biểu và biểu quyết tất cả những vấn đề tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
- Bên nhận ủy quyền không được ủy quyền lại cho bên thứ ba khác.
- Bên nhận ủy quyền tham dự họp ĐHĐCĐ nộp văn bản này cho Ban tổ chức Đại hội trước khi vào phòng họp.

Chúng tôi cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật, quy định của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật về việc thực hiện ủy quyền này.

Ngày tháng 04 năm 2019

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu là tổ chức)

CỔ ĐÔNG

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu là tổ chức)



NỘI QUY LÀM VIỆC VÀ BIỂU QUYẾT TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2018 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

Nội quy này quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của Cổ đông, người tham dự Đại hội và các bên tham gia Đại hội; quy định về điều kiện và thủ tục tiến hành Đại hội, thể thức biểu quyết.



Điều 1. Quyền và nghĩa vụ của Cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền

1. Được biểu quyết tất cả các vấn đề của Đại hội theo quy định của pháp luật và theo Quy chế tổ chức và hoạt động của Công ty.
2. Có quyền phát biểu trực tiếp hoặc ghi ý kiến vào Giấy phát biểu ý kiến và gửi cho Ban tổ chức Đại hội để giải quyết; ý kiến đóng góp bằng văn bản có giá trị như ý kiến phát biểu trực tiếp tại Đại hội.
3. Cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền có nghĩa vụ đến họp đúng giờ, trong trường hợp đến họp muộn vẫn được tham dự và tham gia biểu quyết ngay nhưng Chủ tọa không có trách nhiệm dừng Đại hội và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành trước đó không bị ảnh hưởng.
4. Tuân thủ sự điều hành của Ban tổ chức Đại hội; không gây rối hoặc gây mất trật tự trong Đại hội.

Điều 2. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra tư cách cổ đông

1. Kiểm tra tỷ lệ cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền đến dự họp;
2. Kiểm tra chứng minh nhân dân hoặc giấy tờ tùy thân khác, giấy mời, giấy ủy quyền (nếu có) của các cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền của cổ đông đến dự họp;
3. Phát Phiếu biểu quyết và tài liệu Đại hội cho cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông;
4. Báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội.

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm phiếu

1. Thông báo Nội quy làm việc của Đại hội đồng cổ đông và thể thức biểu quyết;
2. Hướng dẫn cách sử dụng Phiếu biểu quyết công khai;
3. Tiến hành thu Phiếu biểu quyết sau khi Đại hội biểu quyết;
4. Tổng hợp và công bố kết quả biểu quyết của từng vấn đề.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa và thư ký Đại hội

1. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa:
 - a) Điều khiển Đại hội theo đúng chương trình nghị sự, các thể lệ, quy chế đã được ĐHĐCĐ thông qua.
 - b) Giải quyết các vấn đề phát sinh (nếu có) trong quá trình diễn ra Đại hội.
 - c) Quyết định về trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội sẽ mang tính phán quyết cao nhất.
2. Ban thư ký có trách nhiệm:
 - a) Ghi chép đầy đủ trung thực toàn bộ nội dung diễn biến của Đại hội và những vấn đề đã được các cổ đông thông qua kể cả các vấn đề còn bảo lưu tại Đại hội;
 - b) Soạn thảo biên bản cuộc họp và nghị quyết về các vấn đề đã được thông qua tại Đại hội;
 - c) Thực hiện các công việc trợ giúp theo phân công của Chủ tọa đoàn.

Điều 5. Trình tự tiến hành Đại hội

1. Cuộc họp Đại hội được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện ít nhất 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
2. Cách thức tiến hành Đại hội:
 - a) Đại hội sẽ thảo luận và thông qua các nội dung nêu tại Chương trình ĐHĐCĐ;
 - b) Quyết định của Đại hội được thông qua tại cuộc họp khi được số cổ đông đại diện ít nhất 51% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông dự họp chấp thuận ngoại trừ các vấn đề quy định tại điểm c dưới đây:
 - c) Đối với các vấn đề sau phải được số cổ đông đại diện ít nhất 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông dự họp chấp thuận:
 - (i) Loại cổ phần, tổng số cổ phần của từng loại;
 - (ii) Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
 - (iii) Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty;
 - (iv) Tổ chức lại, giải thể Công ty;
 - (v) Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 70% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty.
3. Biên bản họp ĐHĐCĐ: nội dung Đại hội phải được Ban thư ký ghi vào biên bản. Biên bản được lập và thông qua trước khi bế mạc cuộc họp và được lưu giữ theo quy định.

Điều 6. Biểu quyết thông qua các vấn đề của Đại hội

1. Tất cả các vấn đề chương trình nghị sự của Đại hội đều được thông qua bằng cách lấy ý kiến biểu quyết công khai của tất cả các cổ đông bằng Phiếu biểu quyết. Phiếu biểu quyết ghi thông tin về cổ đông, số cổ phần được quyền biểu quyết...
2. Cổ đông, đại diện Cổ đông có quyền tham dự Đại hội đồng Cổ đông đều có quyền biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng Cổ đông, tương ứng với số cổ phần sở hữu và số cổ phần được ủy quyền.
3. Cổ đông biểu quyết bằng cách dùng Phiếu biểu quyết công khai.
4. Đại hội thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng cách xác định số phiếu biểu quyết tán thành, số phiếu không tán thành và số phiếu không có ý kiến. Kết quả kiểm phiếu được Ban kiểm phiếu công bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH *Ms. Lora*



Phạm Thu
Phạm Thu



THẺ LỆ BẦU CỬ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2018

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp 2014 ngày 26/11/2014,
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn,

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2018 của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn tiến hành bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng quản trị độc lập theo các nội dung dưới đây:

Điều 1. Số lượng Thành viên HĐQT độc lập được bầu

ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2018 sẽ bầu bổ sung một (01) Thành viên HĐQT độc lập cho thời gian còn lại của nhiệm kỳ 2016 - 2020.

Điều 2. Tiêu chuẩn và điều kiện làm Thành viên HĐQT độc lập

Theo như thông báo “*Đề cử, ứng cử thành viên Hội đồng Quản trị độc lập cho thời gian còn lại của nhiệm kỳ 2016 – 2020*”.

Điều 3. Điều kiện đề cử, ứng cử Thành viên HĐQT độc lập

Theo như thông báo “*Đề cử, ứng cử thành viên Hội đồng Quản trị độc lập cho thời gian còn lại của nhiệm kỳ 2016 – 2020*”.

Điều 4. Phiếu bầu và ghi Phiếu bầu

4.1. Phiếu bầu:

- Khi tiến hành đăng ký Cổ đông, Cổ đông có quyền biểu quyết hoặc Người được ủy quyền dự họp sẽ được cấp một (01) Phiếu bầu để bầu Thành viên HĐQT độc lập.
- Cổ đông khi được phát Phiếu bầu phải kiểm tra lại các thông tin ghi trên phiếu bầu, nếu có sai sót, Cổ đông phải thông báo ngay cho Ban Kiểm phiếu đổi Phiếu bầu khác. Trường hợp Cổ đông trong quá trình ghi Phiếu bầu bị nhầm lẫn, với điều kiện chưa bỏ vào thùng phiếu thì có quyền gặp Ban Kiểm phiếu để đổi lại Phiếu bầu nhằm đảm bảo quyền lợi cho Cổ đông.

4.2. Cách ghi Phiếu bầu:

- Số lượng Thành viên HĐQT độc lập được bầu tại ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2018 là **một (01) Thành viên** do đó Cổ đông **chỉ được chọn 01 ứng viên** trong danh sách đề cử, ứng cử đã được ĐHĐCĐ thông qua.
- Khi đồng ý bầu cho 01 ứng viên nào, Cổ đông viết số phiếu muốn bầu vào cột “Số phiếu bầu” tại dòng tương ứng với tên ứng viên đó trong Phiếu bầu; số Phiếu bầu còn lại sẽ không bầu cho bất cứ ứng viên nào khác.



- c) Nếu không bầu cho bất kỳ ứng viên nào, Cổ đông điền số không (0) hoặc gạch chéo vào cột "Số phiếu bầu" tại tất cả các dòng trong Phiếu bầu.
- d) Tổng số phiếu bầu cho 01 ứng viên của một Cổ đông không được vượt quá tổng số phiếu bầu được phép của Cổ đông đó.

4.3. Phiếu hợp lệ khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Phiếu bầu cho ứng viên có tên trong danh sách các ứng viên đã được ĐHĐCĐ thông qua;
- b) Tổng số lượng phiếu bầu nhỏ hơn hoặc bằng tổng số phiếu bầu được phép của Cổ đông đó (bằng số cổ phần nhân với 01 Thành viên được bầu);
- c) Có chữ ký xác nhận của Cổ đông tại Phiếu bầu.
- d) Không thuộc trường hợp quy định tại Điều 4.4 Điều này.

4.4. Phiếu bầu không hợp lệ khi thuộc một trong các trường hợp sau:

- a) Phiếu không do Công ty phát hành; hoặc
- b) Phiếu gạch xóa, sửa chữa, bổ sung các nội dung không theo quy định (trường hợp viết sai phải đổi lại phiếu mới); hoặc
- c) Phiếu chọn/bầu từ 02 ứng viên trở lên; hoặc
- d) Phiếu có ghi thêm hoặc ghi tên không đúng, không thuộc danh sách ứng viên đã được ĐHĐCĐ thống nhất thông qua trước khi tiến hành bỏ phiếu; hoặc
- e) Phiếu có tổng số quyền đã biểu quyết cho 01 ứng viên vượt quá tổng số quyền được biểu quyết của Cổ đông đó (bao gồm quyền sở hữu và được ủy quyền); hoặc
- f) Phiếu không ký tên và ghi rõ họ tên của Cổ đông; hoặc
- g) Phiếu không ghi số lượng phiếu bầu cho bất kỳ ứng viên nào.

Điều 5: Phương thức bầu cử, nguyên tắc trúng cử thành viên HĐQT

5.1. Phương thức bầu cử:

Việc bầu cử Thành viên HĐQT độc lập của Công ty sẽ được thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu.

Mỗi cổ đông/đại diện của Cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với 01 Thành viên được bầu của HĐQT.

5.2. Nguyên tắc trúng cử:

Người trúng cử Thành viên HĐQT độc lập được xác định theo số phiếu bầu cao nhất.

Trường hợp có từ 02 (hai) ứng viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như thì ĐHĐCĐ tiến hành bầu lại 02 (hai) ứng viên đó để chọn ra người có phiếu bầu cao nhất.

Điều 6. Ban Kiểm phiếu, nguyên tắc bỏ phiếu và kiểm phiếu

6.1. Ban Kiểm phiếu:

Ban Kiểm phiếu do Chủ tọa đề cử và được ĐHĐCĐ thông qua;

Ban Kiểm phiếu có trách nhiệm:

- Thông qua Quy chế bầu cử;
- Giới thiệu phiếu và phát phiếu bầu;
- Tiến hành kiểm phiếu;
- Công bố kết quả bầu cử trước ĐHĐCĐ.

6.2. Nguyên tắc bỏ phiếu và kiểm phiếu:

Ban Kiểm phiếu phải tiến hành kiểm tra thùng phiếu trước sự chứng kiến của các cổ đông.

Việc bỏ phiếu được bắt đầu khi việc phát phiếu bầu hoàn tất và kết thúc khi cổ đông cuối cùng bỏ phiếu bầu vào thùng phiếu.

Việc kiểm phiếu phải được tiến hành ngay khi việc bỏ phiếu kết thúc.


Sau khi kiểm phiếu xong, Ban Kiểm phiếu phải lập biên bản kiểm phiếu và công bố trước Đại hội. Toàn bộ lá phiếu kiểm xong phải được niêm phong và bàn giao lại cho Chủ tọa Đại hội.

Điều 7. Khiếu nại

Mọi thắc mắc khiếu nại về việc bầu và kiểm phiếu (nếu có) sẽ do Chủ tọa Đại hội giải quyết và được ghi vào biên bản Đại hội.

Quy chế này gồm có 07 điều và được đọc công khai trước Đại hội đồng cổ đông để biểu quyết thông qua.

Kính trình Đại hội.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH *Phạm Thu*

[Signature]
Phạm Thu

III	Bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng Quản trị độc lập	
1	Thông qua Quy chế làm việc, biểu quyết và bầu cử	10h37 – 11h45
2	Tiến hành biểu quyết và bầu cử	10h45 – 11h
	<i>Nghỉ giải lao</i>	11h – 11h15
IV	Công bố kết quả biểu quyết và bầu cử	11h15 – 11h30
V	Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập ra mắt cổ đông	11h30 – 11h35
VI	Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội	11h35 – 11h40
VII	Bế mạc Đại hội	11h40 – 11h45



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG NĂM TÀI CHÍNH 2018

PHẦN THỨ NHẤT BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 2018

Năm 2018 là một năm thắng lợi của nền kinh tế Việt Nam. Tốc độ tăng trưởng GDP cao nhất trong vòng 1 thập niên qua, lạm phát được kiểm soát, chỉ số giá tiêu dùng CPI duy trì ở mức 3,54%; tăng trưởng tín dụng giữ ở mức an toàn. Thị trường bất động sản nói chung vẫn giữ được sự phát triển ổn định, không bị “bong bóng” và vẫn nằm trong chu kỳ phục hồi, tăng trưởng. Tuy nhiên đã có dấu hiệu sụt giảm về nguồn cung dự án, sản phẩm nhà ở và số lượng giao dịch. Việc siết chặt tín dụng vào bất động của chính phủ khi hạ tỷ lệ sử dụng vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung, dài hạn xuống 40% tại các ngân hàng đã gây ra không ít khó khăn cho các doanh nghiệp.

I. THUẬN LỢI VÀ KHÓ KHĂN

Hoạt động SXKD của Saigonres Group trong năm 2018 có những thuận lợi và khó khăn sau:

1. Thuận lợi:

- Chính phủ với phương châm kiến tạo, năng động đã và đang tiếp tục cố gắng tạo ra một môi trường kinh doanh thuận lợi, minh bạch thông qua việc chỉnh sửa, bổ sung các luật, nghị định, thông tư cho phù hợp với điều kiện kinh doanh thực tế.
- Việc hội nhập với nền kinh tế khu vực và kinh tế thế giới đã tạo điều kiện cho doanh nghiệp có thêm cơ hội và thị phần để phát triển.
- Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc đã xây dựng được những mối quan hệ rất tốt đối với các cơ quan chính quyền ở các địa phương, đối với đối tác, đối với tổ chức tín dụng...
- Đội ngũ cán bộ nhân viên Công ty đoàn kết, nhiệt tình, tận tụy với công việc.
- Văn hóa doanh nghiệp – văn hóa Saigonres luôn được duy trì, xây dựng và phát triển ngày càng rõ nét, góp phần đáng kể vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

2. Khó khăn:

- Mặc dù hệ thống luật pháp ngày một hoàn chỉnh, tuy nhiên vẫn chưa thật sự đáp ứng được yêu cầu của thực tế. Trong thực tế nhiều vấn đề phát sinh như hành lang pháp lý chưa có hoặc có nhưng chưa đầy đủ. Theo báo cáo của Hiệp hội bất động sản thành phố Hồ Chí Minh, thị trường bất động sản Việt Nam hiện nay đang vướng 7 điểm

nghe; trong đó: công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; cách thức tính tiền sử dụng đất; thủ tục về chấp thuận chủ trương đầu tư là những điểm nghe nghiêm trọng nhất.

- Công tác bồi thường, giải tỏa của các dự án gặp rất nhiều khó khăn, do thị trường bất động sản tăng trưởng từ năm 2014 đến nay đã làm cho giá nhà đất liên tục thiết lập mặt bằng giá mới; đặc biệt là Chính quyền địa phương chưa có các biện pháp cụ thể để hỗ trợ nhà đầu tư trong công tác bồi thường cũng như để xử lý các trường hợp chưa chấp hành chính sách bồi thường, giải tỏa. Có trường hợp công tác bồi thường của dự án nhiều năm không triển khai thực hiện được.
- Do ảnh hưởng của các chính sách về đất đai của Nhà nước, đặc biệt là quy định về cách tính tiền sử dụng đất theo giá thị trường để thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước hiện nay còn kéo dài. Cũng với lý do này mà nhiều dự án nhà đầu tư phải điều chỉnh lại tổng mức đầu tư. Từ đó, dẫn đến tiến độ triển khai thực hiện của các dự án bị chậm, vốn đầu tư tăng cao, hiệu quả kinh tế của dự án đầu tư thấp hơn dự tính và ảnh hưởng không tốt đến hiệu quả xã hội của dự án.
- Một số thủ tục của công tác chuẩn bị đầu tư như: Thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án bị ách tắc do một số quy định trong Luật Đất đai và Luật Nhà ở không thống nhất; quy định về tỷ lệ vốn chủ sở hữu trên tổng mức đầu tư còn mang tính hình thức, chưa sát với điều kiện thực tế nên có phần gây khó khăn cho doanh nghiệp. Công tác lựa chọn, công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư dự án còn nhiều thủ tục chồng chéo và trùng lặp nên thời gian hoàn tất các thủ tục chuẩn bị đầu tư bị kéo dài.
- Công tác quy hoạch và quản lý quy hoạch còn bất cập, nhiều đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/2000 vừa được duyệt đã không còn khả thi dẫn đến phải thực hiện điều chỉnh quy hoạch vừa phức tạp vừa mất thời gian.
- Bên cạnh đó là biến động lớn về chính trường tại Việt Nam với việc hàng loạt đại án kinh tế được xét xử, nhân sự tại các Sở ban ngành bị thiếu hụt, thay đổi và điều chuyển liên tục cũng khiến công tác triển khai các thủ tục pháp lý bị chậm trễ, kéo dài.
- Nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty mặc dù đã tăng nhưng vẫn chưa đáp ứng được quy mô cũng như số lượng các dự án của Công ty đang làm chủ đầu tư.
- Công tác tuyển dụng để bổ sung nhân lực luôn được quan tâm thực hiện nhưng đội ngũ cán bộ quản lý cấp cao, chuyên viên giỏi vẫn còn thiếu so với nhu cầu hiện nay.

II. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2018, Hội đồng Quản trị của Saigonres Group không có sự thay đổi về số lượng và nhân sự. Hội đồng Quản trị bao gồm các thành viên:

- | | |
|-----------------------------------|---------------------|
| 1. Ông Phạm Thu | - Chủ tịch HĐQT |
| 2. Bà Nguyễn Thị Mai Thanh | - Phó Chủ tịch HĐQT |
| 3. Ông Đặng Văn Phúc | - Thành viên HĐQT |
| 4. Bà Trần Thị Ga | - Thành viên HĐQT |
| 5. Ông Phạm Đình Thành | - Thành viên HĐQT |
| 6. Ông Phạm Quốc Thắng | - Thành viên HĐQT |

Hội đồng Quản trị (HĐQT) đã tổ chức 12 cuộc họp định kỳ và đột xuất để ban hành các nghị quyết, quyết định quan trọng, cần thiết phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. HĐQT đã ban hành tổng cộng 12 Quyết định và Nghị quyết.

Hội đồng Quản trị đã luôn song hành cùng Ban Tổng Giám đốc Saigonres Group trong mọi hoạt động, đưa ra các chỉ đạo và định hướng để Công ty đẩy mạnh các hoạt động sản xuất kinh doanh, tiếp tục tìm kiếm các dự án tốt làm nền tảng cho sự phát triển trong những năm tiếp theo. Các thành viên trong HĐQT thường xuyên hội ý, thống nhất các giải pháp về đầu tư, kinh doanh, xây dựng, thủ tục... Ban Tổng Giám đốc luôn trực tiếp đi kiểm tra các dự án, công trường, nắm rõ tiến độ thực hiện các công việc để có thể đưa ra chỉ đạo một cách kịp thời, hợp lý và đạt hiệu quả cao... Về cơ bản, Saigonres Group đã hoàn thành được các nhiệm vụ mà Đại hội đồng Cổ đông 2017 đề ra.

Để triển khai thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng Cổ đông, của HĐQT là Ban Tổng Giám đốc điều hành:

- | | |
|---------------------------------|----------------------|
| 1. Ông Phạm Thu | - Tổng Giám đốc |
| 2. Bà Trần Thị Ga | - Phó Tổng Giám đốc |
| 3. Ông Đặng Văn Phúc | - Phó Tổng Giám đốc |
| 4. Ông Lê Xuân Khương | - Giám đốc kỹ thuật |
| 5. Ông Nguyễn Trọng Giáp | - Giám đốc tài chính |

Ban Giám đốc các Công ty thành viên, cùng đội ngũ các cán bộ quản lý và lực lượng nhân viên của toàn Group.

Hoạt động của Ban Tổng Giám đốc luôn tuân thủ đúng quy định của pháp luật, điều lệ Công ty.

III. HOẠT ĐỘNG SXKD CỦA SAIGONRES GROUP TRONG NĂM 2018

Trên cơ sở triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh theo nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông, trong năm 2018 hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty có một số điểm nổi bật sau:

A. Triển khai thực hiện các dự án

1. Dự án Chung cư An Phú Đông – Quận 12:



- **Vị trí dự án:** Phường An Phú Đông, Quận 12, Tp.Hồ Chí Minh.
- **Chủ đầu tư dự án:** Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
- **Quy mô dự án:** Chung cư An Phú Đông được đầu tư xây dựng trên khu đất có diện tích 6.924,8m², với quy mô xây dựng gồm: 1 tầng hầm và 16 tầng nổi, tổng diện tích sàn xây dựng 25.525m² (không kể diện tích tầng hầm, sân thượng và mái), bố trí 308 căn hộ và khu thương mại, dịch vụ.
- **Tổng mức đầu tư dự án:** 250 tỷ đồng.
- **Tình hình thực hiện dự án:**
 - + Khởi công dự án vào quý 2/2017 và giao cho Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (là Công ty thành viên của Saigonres Group) làm tổng thầu xây dựng. Dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng trong tháng 10/2018, vượt tiến độ 03 tháng.
 - + Công ty đã triển khai tốt công tác bán sản phẩm tại dự án. Số lượng căn hộ đã bán là 239 căn, bao gồm 59 căn hộ thương mại và 180 căn nhà ở xã hội. Số căn hộ cho thuê mua còn lại là 65 căn.

2. Dự án An Phú River View – Quận Thủ Đức:



- **Vị trí dự án:** Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, Tp.Hồ Chí Minh.
- **Chủ đầu tư dự án:** Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
- **Quy mô dự án:**
 - + Diện tích khu đất: 4.917,2m²;
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng: 30.377,2m²;
 - + Tầng cao công trình: 01 tầng hầm + 01 tầng trệt + 16 tầng lầu + mái che thang;
 - + Tổng số căn hộ: 288 căn.
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 312 tỷ đồng.

- **Tình hình thực hiện dự án:**

- + Đã hoàn tất nộp tiền sử dụng đất.
- + Thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc cấp sổ.
- + Hoàn tất việc đền bù các khu đất liền ranh với dự án nhằm mục đích làm đường kết nối từ dự án vào tuyến đường D2.
- + Hiện nay Công ty đang nỗ lực thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để có thể triển khai thi công tuyến đường D2.

3. Dự án An Phú Residences – Quận Thủ Đức:



- **Vị trí dự án:** Phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh.
- **Chủ đầu tư dự án:** Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
- **Quy mô dự án:**
 - + Diện tích khu đất: 5.207,4m²;
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng: 32.137,6m²;
 - + Tầng cao công trình: 01 tầng hầm + 01 tầng trệt + 18 tầng lầu + mái che thang;
 - + Tổng số căn hộ: 320 căn.
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 363 tỷ đồng.
- **Tình hình thực hiện dự án:**
 - + Đã hoàn tất nộp tiền sử dụng đất.
 - + Thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc cấp sổ.

+ Hoàn tất việc đền bù các khu đất cạnh dự án, nhằm mục đích làm đường kết nối từ dự án vào tuyến đường D2, đồng thời làm tiền đề để mở rộng ranh dự án, nâng cao hiệu quả đầu tư.

+ Hiện nay Công ty đang nỗ lực thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để có thể triển khai thi công tuyến đường D2.

Tình trạng pháp lý của hai dự án An Phú River View và An Phú Residences đang thực hiện song song với nhau; Hai dự án tọa lạc tại vị trí vàng bên sông Sài Gòn, nằm trên trục đường D2, đường kết nối dự án Saigonres Riverside với đường Phạm Văn Đồng, tuyến đường nhộn nhịp và sầm uất nhất khu vực. Từ dự án có thể kết nối dễ dàng đến Quận 1, Bình Thạnh, Gò Vấp, Tân Bình và sân bay Tân Sơn Nhất. Dự án có cảnh quan đẹp và môi trường sống ven sông lý tưởng. Cùng với tiềm lực tài chính và kinh nghiệm lâu năm của đội ngũ điều hành Saigonres Group, việc khởi công hai dự án cuối năm nay sẽ tạo ra doanh thu và lợi nhuận đáng kể cho Công ty trong giai đoạn 2020-2021.

4. Dự án Vũng Tàu Golden Complex (tên cũ của dự án: Saigonres Condotel) – Tp. Vũng Tàu:



- **Vị trí dự án:** Số 28 đường Thi Sách, phường Thắng Tam, Tp. Vũng Tàu.
- **Chủ đầu tư dự án:** Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc.
- **Quy mô dự án:** Diện tích đất phù hợp quy hoạch 8.816m², có vị trí đắc địa tại Tp. Vũng Tàu, phù hợp với loại hình Condotel, chỉ cách bãi biển Thùy Vân khoảng 300m; dự án có quy mô xây dựng gồm 02 tầng hầm và 36 tầng nổi, được thiết kế xây dựng khách sạn đạt tiêu chuẩn 04 sao với 1.118 căn hộ du lịch, 115 phòng khách sạn và 9.398m² sàn thương mại - dịch vụ.
- **Tình hình thực hiện dự án:** Sau khi thi công xây dựng xong phần móng và sàn tầng hầm B1, đến tháng 12/2018 dự án đã được chuyển nhượng cho đối tác thông qua hình

thức chuyển nhượng 100% số vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn tại Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc.

5. Dự án Gem Premium (tên cũ của dự án: Saigonres Riverside) – Quận Thủ Đức:



- **Vị trí dự án:** Phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Tp.Hồ Chí Minh.
- **Chủ đầu tư dự án:** Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside.
- **Quy mô dự án:** Diện tích khu đất 67.221,3m² với chiều dài gần 500m tiếp giáp sông Sài Gòn; được quy hoạch xây dựng Khu tổ hợp chung cư cao tầng kết hợp thương mại - dịch vụ, khách sạn và các công trình dịch vụ công cộng.
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 4.000 tỷ đồng.
- **Tình hình thực hiện dự án:**
 - + Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn liên doanh với Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh thành lập Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside với vốn điều lệ 950 tỷ đồng để thực hiện dự án.
 - + Hiện nay các bên đang phối hợp để điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 và hoàn tất hồ sơ để Sở Xây dựng trình Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận đầu tư dự án. Các bên cũng tích cực triển khai dứt điểm công tác đền bù các khu đất còn lại trong ranh dự án, chiếm tỉ lệ khoảng 7% trong tổng diện tích của dự án.

6. Dự án Khu phức hợp Saigonres Nhơn Trạch – Đồng Nai:



- **Vị trí dự án:** Xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (Trung tâm thành phố mới Nhơn Trạch), tỉnh Đồng Nai.
- **Chủ đầu tư dự án:** Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch.
- **Quy mô dự án:** Khu đất có diện tích khoảng 80.000m². Trong đó:
 - + Chung cư cao tầng kết hợp TM-DV 03 lô (từ 18 đến 20 tầng): 14.275m²;
 - + Khu nhà liên kế vườn với 178 căn: 18.074m²;
 - + Khu biệt thự 48 căn: 8.898m²;
 - + Trường mẫu giáo: 12.751m²;
 - + Đất cây xanh, thể dục thể thao: 5.325m²;
 - + Đường giao thông: 19.945m².
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 850 tỷ đồng.
- **Tiềm năng phát triển của dự án:**
 - + Chủ trương của Chính phủ về đầu tư xây dựng Sân bay quốc tế Long Thành và các cầu vượt sông Sài Gòn từ Quận 2 và Quận 9 đi Nhơn Trạch làm cho giá nhà đất khu vực leo thang, công tác bồi thường gặp nhiều khó khăn; nhưng cũng đồng thời làm cho giá trị của dự án tăng cao nhờ hạ tầng giao thông khu vực được kết nối thông suốt.
 - + Vị trí "vàng" của Nhơn Trạch chính là sự liền kề với khu vực Đông Bắc Tp.Hồ Chí Minh (tiếp giáp với Quận 2 và Quận 9), đồng thời kết nối thuận tiện với các vùng lân cận thông qua hệ thống giao thông huyết mạch như: Quốc lộ 51, Quốc lộ 1A, Cao tốc Bến Lức – Long Thành, đường Liên cảng nhóm cảng biển số 5 (khu vực Đông Nam bộ),...Nhơn Trạch chính là giao điểm giữa các khu vực trong tam giác kinh tế Tp.Hồ Chí Minh – Đồng Nai – Bà Rịa Vũng Tàu.
 - + Thêm vào đó, trục đường Vành Đai 3 được Chính phủ phê duyệt triển khai thực hiện cùng với cầu bắc qua sông Sài Gòn nối Quận 9 – Tp. Nhơn Trạch sẽ giúp rút

ngắn thời gian kết nối với Tp.Hồ Chí Minh. Ngoài ra, sự hình thành của Sân bay quốc tế Long Thành cũng kỳ vọng sẽ tạo nên một bước ngoặt mới cho thị trường bất động sản Đồng Nai nói chung và Nhơn Trạch nói riêng.

+ Hiện nay, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch đang đẩy mạnh công tác bồi thường phần diện tích còn lại gần 2.5 ha. Dự kiến sẽ hoàn tất công tác bồi thường trong quý 3/2019.

7. Dự án Nhà vườn, nước khoáng Văn Lâm – Bình Thuận:

- **Vị trí dự án:** Thôn Văn Lâm, xã Hàm Mỹ, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.

- **Quy mô dự án:** Diện tích đất dự án 25ha, quy hoạch nhà máy nước khoáng và khu nhà vườn sinh thái.

- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 295 tỷ đồng.

- **Tình hình thực hiện dự án:**

+ Công ty đã hợp tác với đối tác có kinh nghiệm thành lập Công ty liên doanh (pháp nhân mới) để đầu tư xây dựng nhà máy và tiến hành khai thác nước khoáng. Hiện Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Thuận đang xem xét cấp Giấy phép đầu tư cho Công ty liên doanh.

+ Phần dự án nhà vườn sinh thái, Công ty đã bồi thường được 18ha, dự kiến sẽ bồi thường tiếp 7ha trong năm 2019 để có 25ha dọc hai bên tuyến đường dẫn vào ga Mương Mán và hoàn chỉnh quy hoạch tỷ lệ 1/500, hoàn tất các thủ tục chuẩn bị đầu tư và chuyển mục đích sử dụng đất trong năm 2019, dự kiến xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong năm 2020.

8. Dự án Cụm chung cư Lô chữ Khu cư xá Thanh Đa:

- **Vị trí dự án:** Phường 27, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh.

- **Chủ đầu tư dự án:** Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn hợp tác đầu tư với Tổng Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn (Resco).

- **Quy mô dự án:** Diện tích đất dự án 149.350m²; giải tỏa 15 lô thuộc cụm chung cư Lô chữ khu cư xá Thanh Đa và khu nhà ở riêng lẻ đan xen trong cụm chung cư Lô chữ, với tổng số căn hộ giải tỏa khoảng 2.713 căn; xây dựng mới Khu tổ hợp chung cư cao tầng kết hợp thương mại – dịch vụ, văn phòng; khu nhà ở liên kế và các công trình dịch vụ công cộng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ. Tổng số căn hộ được xây dựng mới khoảng 6.398 căn.

- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 11.582 tỷ đồng.

- **Tình hình thực hiện dự án:** Trong năm qua Công ty đã tích cực triển khai công tác bồi thường phần diện tích đất còn lại giữa các lô N, P, K trong khuôn viên dự án, đồng thời phối hợp với Tổng Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn và Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh lập điều chỉnh quy hoạch cục bộ tỷ lệ 1/2000 khu vực, lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, lập hồ sơ đề xuất đầu tư. Dự kiến trong năm 2019 hoàn

thành công tác bồi thường khu đất giữa các lô N, P, K; phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

9. Dự án Khu đô thị sinh thái Việt Xanh:

- **Vị trí dự án:** Xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.
- **Chủ đầu tư dự án:** Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
- **Quy mô dự án:** Khu đất có diện tích 499.148m². Trong đó:
 - + Đất ở nhà liên kế, biệt thự: 197.038m² (khoảng 483 nền);
 - + Đất thương mại – dịch vụ: 10.601m²;
 - + Đất công cộng (giáo dục, y tế): 5.697m²;
 - + Đất công viên, cây xanh, mặt nước: 173.099m²;
 - + Đất giao thông – sân bãi: 112.713m².
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 395 tỷ đồng.
- **Tình hình thực hiện dự án:**
 - + Đã hoàn thành thủ tục công nhận chủ đầu tư dự án.
 - + Hiện đang thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và lập điều chỉnh quy hoạch 1/500.
 - + Dự kiến hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng trong quý 3/2019 và thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án trong quý 4/2019.
- **Tiềm năng phát triển của dự án:**
 - + Trong điều kiện hạ tầng giao thông khu vực và kết nối khu vực ngày một thuận lợi, Hòa Bình đang có những cơ hội rất tốt để phát triển ngành du lịch và dịch vụ.
 - + Lương Sơn là huyện cửa ngõ phía đông của tỉnh Hòa Bình, tiếp giáp với thủ đô Hà Nội. Thị trấn huyện lỵ Lương Sơn cách trung tâm thủ đô Hà Nội khoảng 40km, gần với khu công nghệ cao Hòa Lạc, khu đô thị Phú Cát, Miếu Môn, Đại học Quốc Gia, làng văn hóa các dân tộc Việt Nam, có vị trí đắc địa trên tuyến đường quốc lộ 6 – huyết mạch giao thông kinh tế quốc phòng nối thủ đô Hà Nội với các tỉnh miền núi Tây Bắc và ngược lại. Về địa hình, huyện Lương Sơn thuộc vùng trung du – nơi chuyển tiếp giữa đồng bằng và miền núi, nên địa hình rất đa dạng. Hơn nữa, nơi đây có rất nhiều cây cối, diện tích rừng chiếm 49,68%, khiến không gian nơi đây rất trong lành, thoáng đãng, đầy sinh khí, cây cỏ tốt tươi, chim muông quy tụ, phong thủy hợp hòa. Với những lợi thế thiên phú về vị trí, điều kiện tự nhiên. Lương Sơn sẽ là vùng “đất vàng” của bất động sản nghỉ dưỡng.
 - + Theo điều chỉnh quy hoạch tỷ lệ 1/5000 đã được phê duyệt, thị trấn Lương Sơn và 5 xã lân cận (Tân Vinh, Lâm Sơn, Hòa Sơn, Nhuận Trạch, Cư Yên) thuộc phạm vi đô thị Lương Sơn, mục tiêu phát triển thành đô thị loại IV và trở thành Thị xã vào năm 2025.

+ Hiện nay, mức giá bồi thường tại khu vực tương đối thấp, đây là cơ hội để Công ty tạo lập quỹ đất và phát triển bất động sản nghỉ dưỡng tại thị trường Miền Bắc.

10. Dự án Khu nhà nghỉ thấp tầng Quận 9:

- **Vị trí dự án:** Phường Long Bình, Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh.
- **Quy mô dự án:** Diện tích đất 11,7ha với công năng sử dụng đất dự kiến là khu nhà nghỉ thấp tầng, khu nhà hội nghị, nhà hàng và các dịch vụ vui chơi giải trí, thể dục thể thao.
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 283 tỷ đồng.
- **Tình hình thực hiện dự án:** Thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư, lập hồ sơ thiết kế quy hoạch 1/500.

11. Dự án Khu đô thị mới Nghĩa Hà – Quảng Ngãi:

- **Vị trí dự án:** Xã Nghĩa Hà và Nghĩa Dũng, Tp. Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.
- **Chủ đầu tư dự án:** Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh.
- **Quy mô dự án:** Khoảng 61,3ha (giai đoạn 1: 38,3 ha; giai đoạn 2: khoảng 23 ha). Trong đó giai đoạn 1 có diện tích 38,3 ha với cơ cấu sử dụng đất như sau:
 - + Đất ở nhà liên kế và biệt thự: 169.669m²;
 - + Đất thương mại – dịch vụ: 16.654m²;
 - + Đất giáo dục: 11.030m²;
 - + Đất công viên, cây xanh, mặt nước: 69.623m²;
 - + Đất giao thông – bãi đỗ xe: 116.741m².
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 715 tỷ đồng (cả 2 giai đoạn).
- **Tình hình thực hiện dự án:**
 - + Đang thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và lập điều chỉnh quy hoạch 1/500 giai đoạn 1, dự kiến hoàn thành vào quý 4/2019
- **Tiềm năng phát triển của dự án:**
 - + Nằm trong vùng kinh tế trọng điểm miền Trung, Quảng Ngãi có vị trí thuận lợi với hệ thống hạ tầng giao thông đồng bộ, thông suốt (Quốc lộ 1A, Quốc 24A, tuyến đường sắt Bắc – Nam, cảng biển Dung Quất, cảng biển Sa Kỳ, sân bay Chu Lai thuộc địa bàn tỉnh Quảng Nam nhưng cách trung tâm thành phố Quảng Ngãi chỉ 40km), đặc biệt là tuyến đường cao tốc Đà Nẵng – Quảng Ngãi vừa được thông xe. Không những vậy, Quảng Ngãi còn có đường bờ biển dài 130km, cận kề với Đà Nẵng - nơi được mệnh danh là thủ phủ du lịch của miền Trung, thu hút đông đảo khách du lịch trong và ngoài nước. Hiện nay hàng loạt các tên tuổi lớn cả trong và ngoài nước đã và đang lên kế hoạch đầu tư lớn vào tỉnh Quảng Ngãi, đặc biệt là trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp, du lịch và thương mại. Việc triển khai các dự án này sẽ kéo theo sự phát triển về hạ tầng kỹ thuật và tạo ra nhiều việc làm, gia tăng dân số cơ học, tạo sức bật cho thị trường bất động sản tại Quảng Ngãi.

+ Dự án Khu đô thị mới Nghĩa Hà được kết nối thuận lợi với trung tâm thành phố Quảng Ngãi theo các tuyến đường Trường Sa (đường bờ Nam sông Trà Khúc), tỉnh lộ 623C, kết nối với bờ Bắc sông Trà Khúc theo đường ven biển và cầu Cửa Đại (cầu Trà Khúc 3) đang được xây dựng. Đặc biệt là phía Đông dự án tiếp giáp với khu liên hợp thể dục thể thao cấp tỉnh đã được phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết và chủ trương đầu tư. Một khi khu liên hợp thể dục thể thao được xây dựng, cầu Cửa Đại hoàn thành và không gian đô thị phát triển liền lạc thì dự án Khu đô thị mới Nghĩa Hà trở thành nơi đắc địa.

+ Đây sẽ là một trong những dự án trọng điểm trong chiến lược liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư với các đối tác để phát triển các dự án bất động sản ở thị trường mới và nguồn lợi nhuận rất khả quan của Saigonres Group trong 2020-2021.

B. Các công tác khác

1. Chi cổ tức năm 2017: Trong năm Công ty đã thực hiện việc chi trả cổ tức 2017 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông với tỷ lệ rất cao là **25%**. Trong đó:

- Chi trả cổ tức bằng tiền mặt **10%** tương đương với tổng số tiền được chi trả là **39.599.989.000** đồng.

- Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu **15%** với tổng số lượng **5.939.929** cổ phiếu tương đương giá trị **59.399.290.000** đồng. Sau khi hoàn thành việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu, vốn điều lệ Công ty tăng lên thành **455.399.180.000** đồng (*Bốn trăm năm mươi lăm tỷ ba trăm chín mươi chín triệu một trăm tám mươi nghìn đồng*).

- Việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu đã mang lại cho quý cổ đông Công ty lợi ích rất lớn. Giá cổ phiếu giao dịch trên thị trường tại thời điểm đó khoảng 21.000 đồng/cổ phiếu, do đó giá trị thị trường của **5.939.929** cổ phiếu tương đương với gần **125** tỷ đồng.

2. Công tác phát hành cổ phiếu nhằm tăng vốn điều lệ của Công ty là quyết định đúng đắn và phù hợp với tình hình thực tế của Đại hội đồng cổ đông 2017. Đối với số lượng và quy mô các dự án mà Công ty đang làm chủ đầu tư thì vốn điều lệ và vốn chủ sở hữu của Công ty còn quá khiêm tốn. Tuy nhiên, do tình hình thị trường chứng khoán sụt giảm kéo dài trong 3 quý cuối năm 2018, từ vùng 1200 điểm xuống vùng 900 điểm, tương ứng với mức giảm 25%, Hội đồng Quản trị Công ty đã nhiều lần họp và hội ý, đưa ra quyết định sẽ triển khai công tác này vào thời điểm thích hợp hơn.

3. Bên cạnh đó, Saigonres Group đã mở rộng thị trường ra các tỉnh thành khác thông qua hình thức M&A, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư và tăng cường công tác nhân sự để đáp ứng tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty. Cụ thể như sau:

- Lên kế hoạch thực hiện M&A dự án Khu nhà ở Lê Gia Plaza tại phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương thông qua hình thức nhận chuyển nhượng 70% cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Lê Gia. Một số thông tin nổi bật về dự án:

➤ **Vị trí dự án:** Đường Tân Phước Khánh 10, Phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- **Quy mô dự án:** Diện tích đất 69.352 m². Dự kiến quy hoạch 1/500 có cơ cấu sử dụng đất như sau:
 - + Đất ở nhà liên kế: 36.643 m² (khoảng 403 nền);
 - + Đất công trình công cộng và kỹ thuật: 3052 m²;
 - + Đất công viên, cây xanh: 3.004 m²;
 - + Đất giao thông: 26.653 m².
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 460 tỷ đồng.
- **Tiềm năng phát triển của dự án:**
 - + Với vai trò là trung tâm công nghiệp lớn của cả nước, tỉnh Bình Dương luôn thu hút lượng lớn vốn FDI, cùng với sự phát triển kinh tế không ngừng, trong khi hạ tầng ngày càng phát triển, hệ thống giao thông đồng bộ, kết nối liên hoàn với hệ thống giao thông quốc gia để đi đến các tỉnh Tây Nguyên, miền Đông Nam bộ và miền Tây... bất động sản Bình Dương tiếp tục là một trong những lựa chọn của nhiều doanh nghiệp lớn, nhà đầu tư lẫn người có nhu cầu an cư lạc nghiệp.
 - + Dự án Khu nhà ở Lê Gia Plaza tọa lạc tại phường Tân Phước Khánh - Trung tâm của thị xã Tân Uyên, nối liền với các huyện, thị, thành phố đang phát triển của tỉnh Bình Dương như Thuận An, Dĩ An, thành phố Thủ Dầu Một, Bắc Tân Uyên, Phú Giáo và tiếp giáp với huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai với mật độ dân cư hiện hữu đông đúc, hệ thống hạ tầng giao thông tương đối thuận lợi. Đặc biệt từ ngày 01/11/2018 thị xã Tân Uyên đã được công nhận là Đô thị loại III trực thuộc tỉnh Bình Dương. Vì vậy, trong tương lai gần thị xã Tân Uyên sẽ thu hút nhiều nhà đầu tư cũng như người dân về sinh sống... nên nhu cầu về nhà ở là rất cao.
- Hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hợp Nghĩa để thực hiện các công việc sau:
 - Thành lập Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh để làm chủ đầu tư dự án Khu đô thị mới Nghĩa Hà (tại xã Nghĩa Hà và Nghĩa Dũng, Tp. Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi). Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn là thành viên sáng lập, sở hữu 50% vốn điều lệ.
 - Triển khai công tác nghiên cứu, khảo sát và thiết kế ý tưởng cho dự án The Sea Eye tại huyện đảo Lý Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.
- 4. **Bộ phận nhân sự** cũng đang rất tích cực tuyển thêm những cán bộ mới có chuyên môn cao để bổ sung vào các vị trí cần thiết hoặc đang thiếu để nâng cao năng lực, hiệu quả sản xuất kinh doanh đáp ứng hoạt động sản xuất kinh doanh ngày một lớn và đa dạng của Công ty.
- 5. **Công tác chăm lo đời sống vật chất tinh thần** cho cán bộ, nhân viên luôn được quan tâm và ngày càng tốt hơn.

C. Hoạt động của các công ty thành viên

1. Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô:

- Vốn điều lệ 60.000.000.000 đồng. Vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn chiếm tỷ lệ 100%.

- Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô được thành lập với mục tiêu trở thành Công ty đầu tư, quản lý, thi công các dự án xây dựng. Hiện nay, Công ty có đội ngũ cán bộ trẻ, chuyên môn tốt, năng động, nhiệt huyết. Từ khi thành lập luôn thực hiện hiệu quả các nhiệm vụ được giao như quản lý thực hiện tốt dự án Saigonres Plaza, thực hiện hoàn thành dự án Chung cư nhà ở xã hội An Phú Đông, Quận 12 với tư cách là tổng thầu xây dựng. Ngoài ra Ban lãnh đạo Công ty Nam Đô đang chủ động tìm kiếm mở rộng sản xuất kinh doanh nhằm phát huy hiệu quả tiềm năng về vốn, cũng như sự hỗ trợ từ Công ty mẹ.

- Lợi nhuận trước thuế 2018: 16,2 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 27% so với vốn điều lệ.

2. Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị:

- Vốn điều lệ 2.000.000.000 đồng. Vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn chiếm tỷ lệ 49,7%.

- Bộ máy tổ chức, nhân sự mới được cơ cấu, sắp xếp lại nhằm nâng cao năng lực đảm bảo thực hiện được nhiệm vụ tư vấn thiết kế đáp ứng nhu cầu của Công ty mẹ và của khách hàng.

- Hiện nay đã và đang tham gia công tác tư vấn lập quy hoạch, thiết kế, thẩm tra dự toán một số dự án của Công ty mẹ như: dự án Chung cư An Phú Đông – Quận 12, dự án Vũng Tàu Golden Complex, dự án Khu phức hợp Saigonres Nhơn Trạch, dự án Khu đô thị mới Nghĩa Hà – Quảng Ngãi, dự án Khu đô thị sinh thái Việt Xanh – Hòa Bình,... Ngoài ra cũng đang tham gia thiết kế một số dự án của các chủ đầu tư khác.

- Lợi nhuận trước thuế 2018: 400 triệu đồng, đạt tỷ lệ 20% so với vốn điều lệ.

3. Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang:

- Vốn điều lệ 10.000.000.000 đồng. Vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn chiếm tỷ lệ 80%.

- Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang có chức năng kinh doanh chính là sản xuất lắp đặt cửa chống cháy, cửa gỗ phủ melamin, các loại tủ bếp gỗ công nghiệp phục vụ cho các tòa nhà, khu chung cư và nhập khẩu, phân phối các loại gạch ceramic, thiết bị vệ sinh...

- Hiện nay Công ty đang thực hiện việc sản xuất và cung cấp, lắp đặt trang thiết bị nội thất tại dự án An Phú Đông – Quận 12, dự án Aloha – Phan Thiết, dự án Saigon Gateway – Quận 9. Cùng với đó là việc nghiên cứu các công nghệ mới, vật liệu mới nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của các chủ đầu tư.

- Lợi nhuận trước thuế 2018: 2,6 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 26% so với vốn điều lệ.

4. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch:

- Vốn điều lệ 50.000.000.000 đồng. Vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn chiếm tỷ lệ 89,27%.

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch đang là Chủ đầu tư dự án Khu phức hợp Saigonres Nhơn Trạch.

- Song song với việc hoàn tất thủ tục bồi thường, giải phóng mặt bằng diện tích còn lại của dự án, Công ty đang lập hồ sơ thiết kế cơ sở và thiết kế chi tiết giai đoạn 1 của dự án 8ha để trình Sở Xây dựng thẩm định và cấp phép xây dựng.

5. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương:

- Vốn điều lệ 10.000.000.000 đồng. Vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn chiếm tỷ lệ 70%.
- Ngành nghề chính: Kinh doanh bất động sản, quản lý bất động sản và xây dựng.
- Trong năm 2018, Công ty Hùng Vương đã hoàn thành công tác quản lý vận hành tòa nhà Saigonres Plaza, triển khai công tác quản lý vận hành chung cư An Phú Đông, hỗ trợ Chủ đầu tư tại các dự án trong công tác tổ chức Hội nghị nhà chung cư, bàn giao căn hộ...
- Lợi nhuận trước thuế 2018: 3,76 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 37.6% so với vốn điều lệ.

6. Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh và Xây dựng nhà Gia Định:

- Vốn điều lệ 25.000.000.000 đồng. Vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn chiếm tỷ lệ 70%.
- Công ty được thành lập với mục tiêu chuyên môn hóa các hoạt động xây dựng, phục vụ cho các dự án của Saigonres Group và các dự án bên ngoài.
- Năm 2018, Công ty Gia Định đã hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao với việc tổ chức, thực hiện thi công an toàn, đạt chất lượng tốt và vượt tiến độ 3 tháng tại dự án chung cư An Phú Đông. Tại dự án Vũng Tàu Golden Complex, Công ty Gia Định cũng thực hiện tốt các công việc thi công, mặc dù khối lượng công việc được giao rất lớn, kỹ thuật thi công phức tạp và điều kiện thời tiết khó khăn.
- Lợi nhuận trước thuế 2018: 6,5 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 26% so với vốn điều lệ.

7. Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn:

- Vốn điều lệ 30.000.000.000 đồng. Vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn chiếm tỷ lệ 100%.
- Trong năm qua, Công ty Kinh doanh BĐS Sài Gòn triển khai tốt công tác bán hàng và hỗ trợ khách hàng hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan đến việc mua nhà ở xã hội tại dự án An Phú Đông. Tiếp tục thực hiện các dịch vụ hậu mãi và hỗ trợ Công ty mẹ trong việc xử lý các vấn đề còn tồn đọng tại các dự án cũ, mạnh dạn đầu tư vào các dự án nhỏ lẻ khác.
- Lợi nhuận trước thuế 2018: 3,3 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 11% so với vốn điều lệ.

8. Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc:

- Vốn điều lệ 280.000.000.000 đồng. Vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn chiếm tỷ lệ 100%.
- Tháng 12/2018, Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn đã chuyển nhượng 100% số vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc cho đối tác, mang về khoản lợi nhuận lớn cho Công ty.

9. Công ty TNHH Đầu tư Saigon Riverside:

- Vốn điều lệ 950.000.000.000 đồng. Vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn chiếm tỷ lệ 25% tương đương 237.500.000.000 đồng.
- Công ty TNHH Đầu tư Saigon Riverside đang là chủ đầu tư dự án Gem Premium (tên cũ của dự án là Saigonres Riverside).
- Năm 2018 Công ty tiếp tục triển khai các thủ tục pháp lý của dự án và công tác đàm phán, thương thảo đền bù với các hộ dân còn lại trong ranh dự án.

10. Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh:

- Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh được thành lập ngày 02/10/2018 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4300825150 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp, có vốn điều lệ 120.000.000.000 đồng. Số vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn là 60.000.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 50%.
- Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh đang là chủ đầu tư dự án Khu đô thị mới Nghĩa Hà tại xã Nghĩa Hà và Nghĩa Dũng, Tp. Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi với quy mô 61,3ha (giai đoạn 1: 38,3 ha; giai đoạn 2: khoảng 23 ha).

D. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018

HĐQT trân trọng báo cáo đến các quý cổ đông về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018 với những chỉ tiêu cơ bản như sau:

- Tổng giá trị đầu tư: **450** tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: **163,8** tỷ đồng.
- Vốn chủ sở hữu: **669** tỷ đồng.

IV. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ VÀ MỘT SỐ TỒN TẠI

Trong năm vừa qua, có thể nói toàn bộ đội ngũ cán bộ nhân viên Saigonres Group đã rất cố gắng, nhiệt huyết, đặc biệt là Ban Tổng Giám đốc trong quá trình triển thực hiện nhiệm vụ điều hành đã có những quyết sách, chỉ đạo hết sức hiệu quả, để mang lại cho Công ty nguồn lợi nhuận sau thuế hơn **126** tỷ đồng tương đương **27,7%** so với vốn điều lệ.

Từ các số liệu thống kê cho thấy, nếu xét về tính hiệu quả qua các chỉ số như EPS, ROA hay ROE thì Saigonres Group nằm trong top đầu so với các doanh nghiệp bất động sản có vốn chủ sở hữu và tổng tài sản vượt trội. HĐQT đánh giá rằng đây là kết quả đáng được tuyên dương.

Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục duy trì tỷ lệ dư nợ vay từ các tổ chức tín dụng ở mức thấp (khoảng **8%**), với dự báo là nguồn tín dụng cho bất động sản sẽ tiếp tục hạn chế và xu hướng lãi suất có chiều hướng gia tăng thì đây cũng là tiền đề cho Công ty giữ được ổn định và tăng trưởng cũng như giảm thiểu được rủi ro tín dụng.

Như đã báo cáo với quý cổ đông, dự án Chung cư nhà ở xã hội An Phú Đông đã hoàn thành và đưa vào sử dụng trong tháng 10/2018, vượt tiến độ 03 tháng. Đến tháng 12/2018 Công ty đã chuyển nhượng thành công dự án Vũng Tàu Golden Complex (sau khi dự án đã xây dựng xong phần móng và tầng hầm B1), việc chuyển nhượng thành công dự án Vũng

Tàu Golden Complex đã mang lại cho Công ty nguồn lợi nhuận rất đáng kể, đồng thời tạo ra nguồn tài chính để đầu tư vào các dự án mới đầy tiềm năng của Công ty, đây là một quyết định sáng suốt và là thành quả xuất sắc của Ban Tổng Giám đốc Công ty.

Mặc dù vậy HĐQT nhận thấy còn một số tồn tại, trong năm 2019 Ban Tổng Giám đốc cần phải tập trung giải quyết:

- Kế hoạch, tiến độ triển khai các dự án đầu tư chưa đạt theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, ngoài các khó khăn khách quan, cần phải khắc phục các khó khăn chủ quan, chủ động tập trung hơn nữa các giải pháp khả thi để đẩy mạnh công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và hoàn tất hồ sơ chuẩn bị đầu tư của các dự án.
- Trong bối cảnh rất nhiều doanh nghiệp nước ngoài rút vốn vào thị trường bất động sản Việt Nam, ở trong nước cũng rầm rộ xuất hiện các thương vụ mua bán, sát nhập dự án. Vì vậy, Công ty cần nỗ lực hơn nữa trong việc tìm kiếm thêm các dự án mới, và các quỹ đất sạch để làm tiền đề cho các kế hoạch chiến lược dài hạn... Ngoài ra, việc đầu tư nhằm đẩy mạnh giá trị thương hiệu Saigonres Group trên thị trường vẫn chưa được quan tâm đúng mức với quy mô, giá trị và tiềm năng của Công ty.
- Xây dựng đội ngũ quản lý cấp cao đáp ứng yêu cầu hoạt động của Công ty trong điều kiện mới.
- Đôn đốc, hoàn tất công tác định giá, nộp tiền sử dụng đất để nhanh chóng kết thúc các dự án.
- Ngoài ra, cần giải quyết dứt điểm các tồn tại của các dự án, các tranh chấp... có liên quan đến tài sản của Công ty.

PHẦN THỨ HAI KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH 2019

Kinh tế Việt Nam bước vào năm 2019 với những dự báo lạc quan về tăng trưởng. Đặc biệt một số hiệp định có quy mô toàn cầu mà Việt Nam vừa tham gia sẽ mở ra cơ hội mới cho nền kinh tế Việt Nam phát triển và hội nhập. Cùng với những thay đổi về chính sách của Chính phủ, nền kinh tế Việt Nam được dự báo sẽ tiếp tục tăng trưởng khá ổn định. Tuy nhiên, tình hình thế giới có nhiều diễn biến phức tạp, khó dự báo với cuộc chiến tranh thương mại Mỹ - Trung hiện vẫn chưa có hồi kết, sẽ ảnh hưởng rất lớn đến các nền kinh tế trên thế giới trong đó có Việt Nam.

Đối với lĩnh vực bất động sản, mặc dù Chính phủ đã và sẽ có các biện pháp tạo điều kiện để thị trường tiếp tục đà phục hồi và phát triển bền vững hơn. Tuy nhiên, các thủ tục pháp lý liên quan vẫn còn những bất cập đang tiếp tục sửa đổi, bổ sung làm cho các thủ tục triển khai dự án kéo dài, khó khăn trong việc tính toán đầu tư. Từ đó cho thấy Công ty vẫn phải chủ động đề ứng phó với tình hình thị trường vẫn còn tiềm ẩn những rủi ro, diễn biến phức tạp... Đặc biệt là sự cạnh tranh giữa các đơn vị cùng ngành ngày càng quyết liệt hơn.

Chính vì vậy, trong kế hoạch kinh doanh năm 2019 nhiều doanh nghiệp bất động sản phải chuyển hướng ra các tỉnh thành khác để tìm kiếm quỹ đất cũng như lên kế hoạch đầu tư mới. Hiện nay, nhiều doanh nghiệp bất động sản tại Tp. Hồ Chí Minh đang săn lùng quỹ đất và triển khai dự án ở các tỉnh thành như Khánh Hòa, Bình Thuận, Bà Rịa – Vũng Tàu, Đồng Nai, Bình Dương, Long An và Cần Thơ...

Để bắt kịp với xu thế thị trường, trong năm 2019, ngoài thị trường trọng tâm và truyền thống là thành phố Hồ Chí Minh với các dự án An Phú River View, An Phú Residences; Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn sẽ triển khai thực hiện dự án Khu nhà ở Lê Gia Plaza (tại Bình Dương), dự án Khu đô thị mới Nghĩa Hà (tại Quảng Ngãi), dự án Khu đô thị sinh thái Việt Xanh (tại Hòa Bình) đồng thời tiếp tục tìm kiếm dự án đầu tư tại các tỉnh, thành có ngành du lịch và công nghiệp đang phát triển mạnh, thị trường bất động sản có nhiều triển vọng, thông qua các hình thức tự đầu tư, M&A, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư.

Với nhận định tình hình thị trường như trên, căn cứ vào năng lực thực tại của Công ty cũng như căn cứ vào tính khả thi và tiến độ thực hiện các dự án cùng với việc đặt lợi ích của Cổ đông lên hàng đầu. Hội đồng Quản trị đã đặt mục tiêu và đồng hành cùng Ban Tổng Giám đốc điều hành phấn đấu năm 2019 đạt được các chỉ tiêu cơ bản cao hơn năm 2018. Cụ thể:

- Tổng giá trị đầu tư: **2.255** tỷ đồng (trong đó đã bao gồm khoản dự phòng đầu tư **1058** tỷ đồng).
- Lợi nhuận trước thuế: **210** tỷ đồng.
- Cổ tức: **25%**.

Để đạt được các chỉ tiêu trên, HĐQT định hướng một số công tác phải thực hiện trong năm:

6. Về công tác triển khai các dự án:

- **Dự án Tuyến đường Tổ 56 phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức:** Đây là dự án do Ban Quản lý đầu tư xây dựng Quận Thủ Đức làm chủ đầu tư. Tuy nhiên với tính chất đặc biệt quan trọng của tuyến đường này trong việc kết nối 3 dự án của Saigonres Group là An Phú River View, An Phú Residences và Gem Premium ra trục đường Phạm Văn Đồng, nên Công ty đã tích cực, hỗ trợ, phối hợp với Ban Quản lý đầu tư xây dựng, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận Thủ Đức để đẩy nhanh công tác đền bù giải tỏa, triển khai xây dựng tuyến đường, làm tiền đề để thực hiện các dự án nêu trên.

- **Khu phức hợp Gem Premium – Thủ Đức:**

- + Tập trung hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng các khu đất còn lại trong dự án, đồng thời hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch 1/500 (điều chỉnh) để trình cơ quan chức năng phê duyệt.

- **Dự án An Phú River View – Thủ Đức:**



- + Tập trung hoàn tất thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp phép xây dựng, sẵn sàng cho việc triển khai thi công dự án trong quý 4/2019.
- **Dự án An Phú Residences – Thủ Đức:**
 - + Tập trung hoàn tất hồ sơ điều chỉnh quy mô dự án, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy phép xây dựng.
- **Dự án Xây dựng mới cụm Chung cư lô chữ khu Cư xá Thanh Đa:**
 - + Đôn đốc Ủy ban nhân dân Quận Bình Thạnh và các Sở ngành có liên quan trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt 1/2000, làm cơ sở để phê duyệt quy hoạch 1/500 dự án.
 - + Tiếp tục thỏa thuận bồi thường diện tích đất 5.500m² nằm giữa các lô N, P, K.
 - + Hoàn chỉnh thủ tục đề xuất dự án đầu tư, báo cáo Sở Xây dựng trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt, làm cơ sở để chấp thuận chủ đầu tư dự án.
- **Dự án Nhà vườn, nước khoáng Văn Lâm – Bình Thuận:**
 - + Phối hợp cùng đơn vị liên doanh hoàn tất thủ tục pháp lý và hoàn tất công tác đầu tư xây dựng nhà máy để khai thác và đưa sản phẩm ra thị trường.
 - + Hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại khoảng 7 ha và triển khai hồ sơ thiết kế quy hoạch 1/500 để trình duyệt.
- **Dự án Khu phức hợp Saigonres Nhơn Trạch – Đồng Nai:**
 - + Đầu tư nguồn vốn để Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật dự án.
- **Dự án Khu đô thị sinh thái Việt Xanh – Lương Sơn, Hòa Bình:**
 - + Tiếp tục đẩy nhanh công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.
 - + Hoàn chỉnh quy hoạch điều chỉnh 1/500 để trình Ủy ban nhân dân Tỉnh Hòa Bình phê duyệt.
 - + Triển khai thực hiện hồ sơ thiết kế hạ tầng kỹ thuật.
- **Dự án Khu đô thị mới Nghĩa Hà - Quảng Ngãi:**
 - + Tập trung hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và lập điều chỉnh quy hoạch 1/500 giai đoạn 1.
- **Dự án Khu nhà ở Lê Gia Plaza - Bình Dương:**
 - + Hoàn tất hồ sơ quy hoạch xây dựng tỉ lệ 1/500, hồ sơ xin phép xây dựng, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng lô, thửa.
 - + Triển khai công tác xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án.

7. **Thực hiện tìm kiếm, mua bán, sát nhập dự án:** Với năng lực tài chính vững vàng, Saigonres Group sẽ đẩy mạnh việc mua và tích lũy những dự án bất động sản có vị trí đẹp, pháp lý rõ ràng, nhằm chuẩn bị cho chiến lược trung và dài hạn của Công ty.

8. **Về công tác tổ chức:**

- Hội đồng Quản trị tiếp tục định hướng và chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc điều hành xây dựng bộ máy quản lý tinh gọn, năng động, chuyên nghiệp và hiệu quả. Hội đồng Quản trị sẽ luôn đồng hành, giám sát, chỉ đạo cụ thể và thường xuyên Ban Tổng Giám đốc điều hành, các công ty thành viên nhằm phát huy tốt nhất lợi thế sẵn có và nhanh chóng đạt được mục đề ra.

- Nhằm tăng cường công tác quản trị trong toàn Group, năm 2019 HĐQT cùng với Ban Tổng Giám đốc Công ty sẽ từng bước xây dựng và hoàn thiện các Quy trình, quy chế quản trị theo hướng chuyên trách, nâng cao vai trò từng thành viên Hội đồng quản trị để kịp thời xử lý các vấn đề phát sinh của toàn Group trong quá trình hoạt động kinh doanh, đảm bảo tối đa lợi ích của cổ đông.

- Tăng cường công tác kiểm tra hoạt động sản xuất kinh doanh của các Công ty thành viên nhằm kịp thời có các biện pháp hỗ trợ để củng cố và phát triển để hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đạt hiệu quả cao.

- Đẩy mạnh công tác bồi dưỡng nghiệp vụ, nâng cao trình độ năng lực chuyên môn cho các cán bộ, đồng thời tăng cường công tác tuyển dụng các nhân sự mới có chất lượng cao, đáp ứng được nhu cầu hiện tại cũng như phục vụ cho các kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Trong năm 2019, HĐQT cam kết sẽ đồng hành cùng Ban Điều hành công ty, hoạt động tích cực trên tinh thần trách nhiệm cao nhất triển khai thực hiện tốt nhất Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông nhằm đạt hiệu quả tối đa cho công ty và gia tăng giá trị cho các cổ đông.

Trên đây là báo cáo của HĐQT tại Đại hội đồng Cổ đông Saigonres Group thường niên 2019. Kính trình Đại hội đồng Cổ đông thảo luận và cho ý kiến.

Nhân sự kiện này, Hội đồng Quản trị Công ty trân trọng cảm ơn những đóng góp của Ban Tổng Giám đốc, tập thể cán bộ công nhân viên và đặc biệt là của tất cả quý vị cổ đông trong những năm qua vì sự phát triển ngày càng vững mạnh của Saigonres Group chúng ta!

Kính chúc Quý vị mạnh khỏe, hạnh phúc và thành công!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

PHẠM THU



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO

THẨM ĐỊNH TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

- Căn cứ nhiệm vụ và quyền hạn của Ban Kiểm soát đã được quy định tại Điều lệ Tổ chức & hoạt động Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
- Căn cứ báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2018 bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Dịch vụ Tin học TP. HCM.

Ban Kiểm soát Công ty báo cáo trình Đại hội đồng cổ đông về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018 của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn như sau:

I. Hoạt động của Ban Kiểm soát:

- Ban kiểm soát có 3 thành viên (gồm một Trưởng ban và hai thành viên), trong năm đã tổ chức 02 cuộc họp định kỳ và tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị Công ty.
- Ban kiểm soát đã tiến hành kiểm tra giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và điều lệ Công ty trong quá trình quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty. Đồng thời phối hợp với Hội đồng quản trị và Ban điều hành trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.
- Định hướng năm 2019, Ban Kiểm soát sẽ tiếp tục kiểm tra giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty... liên quan đến hoạt động đầu tư kinh doanh của toàn Group, đồng thời thực hiện các công tác khác theo chức năng nhiệm vụ của Ban kiểm soát.

II. Công tác quản lý điều hành:

1. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Trong năm 2018, các thành viên hội đồng quản trị đã hoạt động tích cực với tinh thần trách nhiệm cao. Thực hiện chức năng quản lý theo Luật DN, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ, bất thường để trao đổi, đánh giá tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và thống nhất ban hành nhiều Nghị quyết, Quyết định liên quan đến hoạt động của Công ty trong phạm vi trách nhiệm và thẩm quyền của HĐQT. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban hành đúng trình tự thủ tục, phù hợp với Luật Doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức hoạt động Công ty.

- Trong năm Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành đến 42 nghị quyết, quyết định để chỉ đạo và giải quyết công việc. Các quyết định của Hội đồng quản trị đều có mục đích chung là nhằm mang lại lợi ích cho Cổ đông, đảm bảo vai trò định hướng phát triển Công ty theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

- HĐQT đã phối hợp chặt chẽ với Ban điều hành trong quá trình chỉ đạo điều hành và trực tiếp tham gia tháo gỡ các khó khăn vướng mắc trong hoạt động SXKD của Công ty.

2. Hoạt động của Ban điều hành:

- Ban Điều hành Công ty đã tuân thủ các quy định của pháp luật, thực hiện đúng nhiệm vụ điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo định hướng của Hội đồng quản trị.

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

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

III. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018:

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

- Doanh thu thuần thực hiện năm 2018: 376.436.174.584 đồng.

- Lợi nhuận trước thuế năm 2018: 163.882.890.290 đồng, đạt 60,7% so với kế hoạch năm.

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2018	Năm 2017
1	Khả năng thanh toán			
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,44	1,71
	Hệ số thanh toán tức thời	“	0,55	0,15
	Hệ số thanh toán nhanh	“	0,95	0,61
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
	Hệ số nợ so với tổng tài sản	%	65,95	62,72
	Hệ số vốn CSH so với tổng nguồn vốn	%	34,05	37,28
3	Chỉ tiêu về khả năng sinh lợi			
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế so với DT thuần	%	34,22	26,21
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế so với tổng tài sản (ROA)	%	7,33	8,94
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế so với vốn CSH (ROE)	%	20,72	26,76

2. Bảng cân đối kế toán hợp nhất ngày 31/12/2018 (dạng tóm tắt)

(Đơn vị: 1.000 đ)

Mã số	Tài sản	Số cuối kỳ	Số đầu năm 2018
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN	1.545.151.787	1.148.080.968
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	588.286.674	97.788.507
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	1.300.000	-
121	Chứng khoán kinh doanh	-	-
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	-
130	Các khoản phải thu ngắn hạn	423.983.324	310.983.796
131	Phải thu khách hàng	141.749.344	162.021.888
135	Phải thu ngắn hạn khác	112.014.290	101.949.132
137	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(5.891.826)	(5.881.056)
140	Hàng tồn kho	527.363.685	735.699.887
141	Hàng tồn kho	527.363.685	736.019.887
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(320.000)
150	Tài sản ngắn hạn khác	4.218.103	3.608.778
200	TÀI SẢN DÀI HẠN	421.200.496	401.427.712
210	Các khoản phải thu dài hạn	240.000	240.000
220	Tài sản cố định	13.899.829	13.450.253
221	Tài sản cố định hữu hình	11.939.236	11.482.266
222	Nguyên giá	32.969.084	28.729.084
223	Giá trị hao mòn lũy kế	(21.029.848)	(17.246.818)
227	Tài sản cố định vô hình	1.960.593	1.967.987
228	Nguyên giá	1.984.623	1.984.623
229	Giá trị hao mòn lũy kế	(24.030)	(16.636)
230	Bất động sản đầu tư	129.136.259	131.923.414
231	Nguyên giá	133.781.490	133.781.490
232	Giá trị hao mòn lũy kế	(4.645.231)	(1.858.076)
240	Tài sản dở dang dài hạn	7.945.446	-
241	Chi phí SXKD dở dang dài hạn	-	-
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	7.945.446	-
250	Đầu tư tài chính dài hạn	254.569.656	242.394.834
260	Tài sản dài hạn khác	15.409.306	13.419.211
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	1.966.352.283	1.549.508.681

Mã số	Nguồn vốn	Số cuối kỳ	Số đầu năm 2018
300	NỢ PHẢI TRẢ	1.296.840.521	971.827.947
310	Nợ ngắn hạn	1.074.970.190	671.943.054
311	Phải trả cho người bán	90.109.374	50.072.846

312	Người mua trả tiền trước	254.682.920	6.876.305
313	Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	33.730.865	25.422.619
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	334.865.545	329.000.845
319	Phải trả ngắn hạn khác	209.452.285	57.823.124
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	143.373.319	190.489.883
322	Quỹ khen thưởng phúc lợi	2.748.295	8.410.816
330	<i>Nợ dài hạn</i>	221.870.331	299.884.893
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	149.549.349	95.341.475
337	Phải trả dài hạn khác	-	100.000.000
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	72.000.000	104.150.000
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU	669.511.762	577.680.734
410	<i>Vốn chủ sở hữu</i>	669.335.003	577.503.974
411	Vốn góp của chủ sở hữu	455.399.180	395.999.890
412	Thặng dư vốn cổ phần	1.940	1.940
415	Cổ phiếu quỹ	(110)	(110)
418	Quỹ đầu tư phát triển	2.101.475	2.101.475
421	Lợi nhuận chưa phân phối	194.149.053	167.062.809
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	17.683.465	12.337.970
430	<i>Nguồn kinh phí và quỹ khác</i>	176.759	176.759
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	1.966.358.283	1.549.508.681

3. Tình hình thực hiện chế độ LĐTL

- Lao động bình quân năm 2018 trong toàn Group là: 175 người
- Tiền lương bình quân: 14,57 triệu đồng/người-tháng, so với năm 2017 là 12,46 triệu đồng/người-tháng, tăng 17%.
- Thu nhập bình quân năm 2018 là 16,95 triệu đồng/người-tháng.
- Công ty thực hiện đúng và đầy đủ việc trích nộp BHXH, BHYT và Bảo hiểm thất nghiệp cho người lao động theo chế độ quy định hiện hành.

4. Công tác đầu tư thực hiện dự án:

- Công ty đang tiếp tục tập trung hoàn tất các thủ tục cấp chủ quyền nhà đất cho khách hàng tại các dự án đã hoàn thành nhằm thu hồi vốn phục vụ cho quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Dự án Saigonres Plaza Quận Bình Thạnh, gồm 02 block chung cư với 749 căn hộ và 9.386 m² sàn thương mại do Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (100% vốn của Saigonres) làm chủ đầu tư, đã hoàn thiện đưa vào khai thác sử dụng từ cuối năm 2016. Hiện Công ty đang hoàn tất các thủ tục nộp tiền sử dụng đất làm cơ sở cấp chủ quyền nhà cho khách hàng theo quy định.
- Dự án Vũng Tàu Golden Complex với quy mô 8.816 m² gồm trên 1.100 căn hộ du lịch và 115 phòng khách sạn do Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc (100% vốn của Saigonres) làm chủ đầu tư, đã được cấp phép xây dựng và triển khai thi công theo thiết kế quy hoạch được duyệt. Trong năm 2018, Saigonres đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty con là

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc cho đối tác theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị.

- Dự án Chung cư An Phú Đông- Quận 12: diện tích khuôn viên 6.924,8 m², gồm 01 block chung cư 16 tầng với 308 căn hộ, trong đó 60% là bán nhà ở xã hội; 20% là bán nhà ở thương mại; còn lại là quỹ căn hộ cho thuê. Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô được giao quản lý thực hiện dự án đã đảm bảo an toàn tuyệt đối trong suốt quá trình thi công, đảm bảo chất lượng công trình và vượt tiến độ theo kế hoạch đề ra.
Dự án đã được thi công xây dựng hoàn chỉnh và chính thức bàn giao căn hộ cho khách hàng vào tháng 11/2018. Hiện Công ty đang tiếp tục làm việc với các Sở ban ngành về phương án tiêu thụ sản phẩm đối với Quỹ căn hộ cho thuê, đồng thời hoàn tất các thủ tục nghiệm thu công trình làm cơ sở cấp giấy chủ quyền cho khách hàng theo quy định.
- Dự án An Phú Riverview tại Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức: diện tích khuôn viên 4.917m², gồm 01 block chung cư 19 tầng với 288 căn hộ. Dự án đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất và đang hoàn tất thủ tục cấp phép xây dựng làm cơ sở triển khai thi công trong năm 2019.
- Dự án An Phú Residences tại Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức: diện tích khuôn viên 5.207m², gồm 01 block chung cư 20 tầng với 320 căn hộ. Dự án đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất và đang hoàn tất thủ tục cấp phép xây dựng làm cơ sở triển khai thi công trong năm 2019.
- Dự án Gem Premium tại Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức - quy mô 67.221 m², đang tiếp tục thực hiện theo hợp đồng hợp tác đầu tư đã ký với Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh. Ngoài phần diện tích đất (62.223 m²) đã bàn giao cho chủ đầu tư là Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside quản lý sử dụng, các bên đang tiếp tục thỏa thuận đền bù phần diện tích còn lại của dự án. Hiện nay, Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside đang tiến hành điều chỉnh quy hoạch 1/500 và hoàn tất các thủ tục đầu tư theo quy định làm cơ sở triển khai thực hiện dự án theo thiết kế quy hoạch được duyệt.
- Công tác mở đường (Tổ 56) theo quy hoạch vào dự án đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt điều chỉnh quy hoạch với lộ giới 13m, hiện Công ty đang phối hợp cùng với Ủy ban nhân dân Quận Thủ Đức hoàn tất các thủ tục pháp lý tiến hành đền bù giải phóng mặt bằng theo quy định.
- Dự án đầu tư xây dựng mới cụm chung cư lô chữ Cư xá Thanh Đa, Phường 27, Quận Bình Thạnh với quy mô 14,9 Ha, Ủy ban nhân dân Quận Bình Thạnh đã thống nhất nội dung quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư đồng thời có văn bản đề nghị Sở Xây dựng xem xét trình Ủy ban nhân dân Thành phố công nhận chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy định. Hiện Công ty đang tiếp tục đền bù phần đất nằm trong dự án Chung cư An Dương trước đây để triển khai xây dựng khu tái định cư làm cơ sở triển khai thực hiện dự án.
- Dự án nhà máy nước khoáng khu du lịch và nhà ở sinh thái Văn Lâm Bình Thuận đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư với quy mô 52,1 Ha, trong đó Nhà máy nước khoáng là 02 Ha (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Công ty) và Khu du lịch và nhà ở sinh thái là 50,1 Ha (đã đền bù khoảng 18 Ha). Hiện Công ty

đang phối hợp cùng với đối tác đầu tư để hoàn tất các thủ tục tiến hành khai thác mỏ nước khoáng theo giấy phép được cấp, đồng thời tiếp tục thoả thuận đền bù đối với các hộ dân còn lại làm cơ sở triển khai thực hiện dự án Khu du lịch và nhà ở sinh thái theo thiết kế quy hoạch được duyệt.

- Dự án Làng sinh thái Việt Xanh Tỉnh Hoà Bình với quy mô 50Ha, đã được Ủy ban nhân dân Tỉnh Hoà Bình lựa chọn nhà đầu tư theo Quyết định số 2989/QĐ-UBND ngày 21/12/2018. Hiện Công ty đang hoàn tất các thủ tục đầu tư và tiến hành thoả thuận bồi thường giải phóng mặt bằng theo quy định.
- Dự án Khu đô thị Nghĩa Hà Thành phố Quảng Ngãi với quy mô 38,3Ha, đã được Ủy ban nhân dân Tỉnh Quảng Ngãi chấp thuận chủ trương đầu tư cho Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (Công ty liên doanh giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và Công ty Đầu tư và Phát triển Hợp Nghĩa, với tỷ lệ sở hữu mỗi bên là 50%). Hiện Liên doanh đang phối hợp điều chỉnh tăng quy mô dự án và phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án đồng thời hoàn tất các thủ tục tiến hành đền bù giải phóng mặt bằng theo quy định.
- Ngoài ra, Ban điều hành Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng 70% cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Lê Gia để triển khai thực hiện dự án Khu nhà ở Lê Gia Plaza, phường Tân Phước Khánh, Thị xã Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương với quy mô 6,93 Ha theo Nghị quyết của HĐQT. Đồng thời tiếp tục làm việc với các Sở ban ngành Thành phố cùng các đơn vị liên quan và các đối tác để tiếp nhận thực hiện các dự án mới tại Quận 9; 12; Tân Bình ...

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

- Đã hoàn tất thủ tục để chi trả cổ tức năm 2017 trong quý 3/2018 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông với tỷ lệ 25%, trong đó 10% bằng tiền tương ứng 39.599.978.000 đồng và 15% bằng cổ phiếu tương ứng 5.939.929 cổ phiếu-tương đương số tiền 59.399.290.000 đồng.
- Công ty đã hoàn tất các thủ tục tăng vốn điều lệ tương ứng với cổ phiếu phát hành thêm (trả cổ tức cho các cổ đông) theo quy định. Tại thời điểm hiện nay, vốn điều lệ của Công ty là **455.399.180.000** đồng.
- Về công tác chào bán cổ phiếu ra công chúng theo phương án phát hành đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 10/4/2018: Công ty đã ký hợp đồng với đơn vị tư vấn để hoàn tất các thủ tục phát hành và tìm kiếm giới thiệu các nhà đầu tư phù hợp. Tuy nhiên do ảnh hưởng của thị trường nên giá chào bán không đạt như kỳ vọng do đó công tác chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ chưa được thực hiện trong năm 2018. Công tác này sẽ được tiếp tục triển khai thực hiện trong thời điểm thích hợp khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Chọn Công ty Kiểm toán: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị Công ty đã chọn Công ty TNHH Kiểm toán & Dịch vụ Tin học TP.HCM thực hiện soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ và thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính cho năm 2018 và các năm tài chính còn lại của nhiệm kỳ 2016 – 2020.
- Hoàn tất các thủ tục mua bán, chuyển nhượng cổ phần tại các công ty con, tham gia góp vốn tại các công ty thành viên theo các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng Quản trị. Tiếp tục kiện toàn sắp xếp lại bộ máy tổ chức tại các đơn vị phòng

ban... phù hợp với mục tiêu chiến lược phát triển Công ty theo định hướng của Hội đồng Quản trị.

- Thực hiện đầy đủ việc công bố thông tin theo quy định.

IV. Nhận xét – kiến nghị

- Ban Kiểm soát thống nhất số liệu kết quả kinh doanh năm tài chính 2018 theo báo cáo hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Dịch vụ Tin học TP. HCM.
- Công ty hiện đang hoạt động theo mô hình tập đoàn, việc phát sinh giao dịch mua, bán cung cấp dịch vụ qua lại giữa các đơn vị thành viên trong Nhóm công ty là tất yếu, do đó Công ty nên có quy định khung tỷ lệ lợi nhuận giữa các đơn vị thành viên phù hợp và tương ứng với từng loại hình hoạt động, đồng thời có các biểu mẫu cung cấp thông tin đồng nhất, quy trình phối hợp nhịp nhàng giữa các đơn vị trong nhóm để hỗ trợ thu thập xử lý số liệu nhanh nhất đáp ứng kịp thời tiến độ báo cáo hợp nhất theo yêu cầu.
- Đối với công nợ phải thu, đề nghị Công ty tiếp tục theo dõi chặt chẽ nhằm hạn chế tối đa phát sinh các khoản nợ xấu, chú trọng và đôn đốc thu hồi, xử lý các khoản công nợ phải thu khó đòi đã trích lập dự phòng.
- Hiện tại, Nhóm công ty đã có 10 công ty thành viên và đang ngày càng mở rộng theo hướng tăng công ty con; liên doanh liên kết, nên việc xem xét thiết lập hoặc bổ sung điều chỉnh các Quy chế tài chính; Quy chế quản trị... cũng như trang bị các phần mềm cho phù hợp với mô hình hoạt động của Công ty là cần thiết để có thể tăng cường kiểm soát cũng như gia tăng tính tuân thủ.
- Ngoài ra Ban Điều hành cần tiếp tục củng cố xây dựng kiện toàn bộ máy quản lý toàn Công ty từ phòng ban đến các đơn vị thành viên sao cho tinh gọn, hiệu quả, chú trọng công tác quản trị để hạn chế rủi ro trong kinh doanh. Đồng thời tiếp tục hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, tăng cường công tác kiểm tra kiểm soát nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của các đơn vị.

Trên đây là báo cáo và một số kiến nghị của BKS liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Kính trình Đại hội.

TM. BAN KIỂM SOÁT

Trưởng ban



Nguyễn Hồng Phát



TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2019

TỜ TRÌNH

(V/v: **Phương án phân phối lợi nhuận năm tài chính 2018**)

Kính thưa: Đại hội đồng cổ đông;

- Căn cứ Điều lệ của Công ty về việc phân phối lợi nhuận;
- Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp. HCM kiểm toán và xác nhận.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội Đồng cổ đông phương án phân phối lợi nhuận năm 2018 như sau:

Đvt: VND

DIỄN GIẢI	SỐ TIỀN
- Lợi nhuận sau thuế năm 2018	126.115.503.041
- Chi cổ tức năm 2018 là 15% trên VDL bằng tiền mặt	68.309.860.500
- Lợi nhuận năm 2018 còn lại sau khi phân phối	57.805.642.541

Thời gian dự kiến thực hiện chi trả cổ tức: Trong quý 3/2019

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội Đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng Quản trị thực hiện các thủ tục cần thiết để chi trả cổ tức theo quy định.

Nơi nhận:

- Đại hội đồng cổ đông
- Ban TGD, Ban KS
- Website Công ty
- VP và PNV

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Phạm Thu

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2019

TỜ TRÌNH

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

Kính thưa: Đại hội đồng cổ đông

Hội đồng Quản trị xin báo cáo về thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát năm 2018 và đề xuất mức chi trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và thưởng cho Ban điều hành, cán bộ quản lý năm 2019 như sau:

1. Thù lao HĐQT, BKS và thưởng cho Ban điều hành, cán bộ quản lý năm 2018:

- Thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát đã thanh toán trong năm 2018 là 816.000.000 đồng (tương đương 0,65% lợi nhuận sau thuế).
- Mức thù lao chi trả như trên chỉ bằng 43% so với mức thù lao được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 phê chuẩn là không vượt quá 1,5% lợi nhuận sau thuế (0,65% so với 1,5%)

2. Đề xuất cho năm 2019:

- Thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát năm 2019 được quy định tối thiểu như năm 2018 và không vượt quá 1,5% lợi nhuận sau thuế.
- Mức trích thưởng cho Ban điều hành và cán bộ quản lý các phòng ban đơn vị trực thuộc hoàn thành kế hoạch lợi nhuận năm 2019 không vượt quá 10% và được hạch toán vào chi phí Công ty.

Kính trình Đại hội xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- Đại hội đồng cổ đông
- Ban TGD, Ban KS
- Website Công ty
- VP và PNV

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Phạm Thu



TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2019

TỜ TRÌNH

(V/v: Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm nhiệm Tổng Giám đốc trong năm 2019)

Kính thưa: Đại hội Đồng Cổ đông

Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 28 Điều lệ của Công ty, việc Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm nhiệm chức danh Tổng Giám đốc phải được sự phê chuẩn tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2017, Đại hội đã thống nhất Ông Phạm Thu – Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty. Trong năm 2018, ông Phạm Thu đã hoàn thành tốt nhiệm vụ.

Do vậy, Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông chấp thuận việc Ông Phạm Thu – Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty trong năm tài chính 2019.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua.

Nơi nhận:

- Đại hội đồng cổ đông
- Ban TGD, Ban KS
- Website Công ty
- VP và PNV

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Thị Mai Thanh

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2019

TỜ TRÌNH

(V/v: Bổ sung ngành nghề kinh doanh)

Kính thưa: Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ Điều lệ Công ty;
- Căn cứ nhu cầu mở rộng hoạt động kinh doanh của Công ty;

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội Đồng cổ đông thông qua việc bổ sung ngành nghề kinh doanh như sau:

1. Bổ sung ngành nghề sau đây:

STT	Mã ngành - Tên ngành
1	<p>0210: Trồng rừng, chăm sóc rừng và ương giống cây lâm nghiệp 02101: Ương giống cây lâm nghiệp</p> <p>Nhóm này gồm: Ương các loại cây giống cây lâm nghiệp để trồng rừng tập trung và trồng cây lâm nghiệp phân tán nhằm mục đích phục vụ sản xuất, phòng hộ, đặc dụng,...</p> <p>02102: Trồng rừng và chăm sóc rừng lấy gỗ</p> <p>Nhóm này gồm: Trồng rừng và chăm sóc rừng nhằm mục đích lấy gỗ phục vụ cho xây dựng (làm nhà, cột pha,...) đóng đồ mộc gia dụng, gỗ trụ mỏ, tà vẹt đường ray, làm nguyên liệu giấy, làm ván ép,...</p> <p>02103: Trồng rừng và chăm sóc rừng tre, nứa</p> <p>Nhóm này gồm: Trồng rừng và chăm sóc rừng tre, nứa, luồng, vầu nhằm mục đích phục vụ cho xây dựng, làm nguyên liệu đan lát vật dụng và hàng thủ công mỹ nghệ, làm nguyên liệu giấy, làm tấm tre, nứa, luồng, vầu ép,...</p> <p>02109: Trồng rừng và chăm sóc rừng khác</p> <p>Nhóm này gồm:</p> <p>Trồng rừng và chăm sóc rừng khác chưa kể ở trên. Cụ thể:</p> <ul style="list-style-type: none">- Trồng cây bóng mát, cây lấy củi, cây đặc sản (hạt dẻ, thông lấy nhựa,...);- Trồng rừng phòng hộ: phòng hộ đầu nguồn, bảo vệ đất, bảo vệ nguồn nước, bảo vệ môi trường sinh thái, chắn gió, chắn cát, chắn sóng ven biển,...- Trồng rừng đặc dụng: sử dụng vào mục đích nghiên cứu, thí nghiệm khoa học, bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, vườn rừng quốc gia, bảo vệ di tích lịch



	sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh,...
2	<p>0220: Khai thác gỗ và lâm sản 0221 - 02210: Khai thác gỗ</p> <p>Nhóm này gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoạt động khai thác gỗ tròn dùng cho ngành chế biến lâm sản; - Hoạt động khai thác gỗ tròn dùng cho làm đồ mộc như cột nhà, cọc đã được đẽo sơ, tà vẹt đường ray,... - Đốt than hoa tại rừng bằng phương thức thủ công. <p>0222 - 02220: Khai thác lâm sản khác trừ gỗ</p> <p>Nhóm này gồm: Khai thác củi, luồng, vầu, tre, nứa, cây đặc sản, song, mây,...</p>
3	<p>0230: Thu nhặt lâm sản khác trừ gỗ</p> <p>Nhóm này gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thu nhặt cánh kiến, nhựa cây thường, nhựa cây thơm; - Thu nhặt hoa quả, rau hoang dại như trám, quả mọng, quả hạch, quả dầu, nấm rừng, rau rừng, quả rừng tự nhiên; - Thu nhặt các sản phẩm khác từ rừng như: nhặt xác động vật. <p>Loại trừ: Trồng nấm, thu nhặt nấm hương, nấm trùn được phân vào nhóm 01181 (Trồng rau các loại).</p>
4	<p>0240: Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp</p> <p>Nhóm này gồm:</p> <p>Các hoạt động được chuyên môn hoá trên cơ sở thuê mướn hoặc hợp đồng các công việc phục vụ lâm nghiệp.</p> <p>Cụ thể:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoạt động tưới, tiêu nước phục vụ lâm nghiệp; - Hoạt động thầu khoán các công việc lâm nghiệp (đào hố, gieo trồng, chăm sóc, thu hoạch,...); - Hoạt động bảo vệ rừng, phòng chống sâu bệnh cho cây lâm nghiệp; - Đánh giá ước lượng số lượng cây trồng, sản lượng cây trồng; - Hoạt động quản lý lâm nghiệp, phòng cháy, chữa cháy rừng; - Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp khác (cho thuê máy lâm nghiệp có cả người điều khiển,...); - Vận chuyển gỗ và lâm sản khai thác đến cửa rừng. <p>Loại trừ: Hoạt động ươm cây giống để trồng rừng đã phân vào nhóm 02101 (Ươm giống cây lâm nghiệp).</p>

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội Đồng cổ đông xem xét biểu quyết thông qua việc thay đổi ngành nghề như trên và bổ sung vào Điều 3 của Điều lệ Công ty.

Nơi nhận:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Ban TGD, Ban KS;
- Website Công ty;
- VP và PNV.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



PHẠM THU





TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2019

TỜ TRÌNH

*(V/v: Bầu bổ sung thành viên Hội đồng Quản trị độc lập
cho thời gian còn lại của nhiệm kỳ 2016 - 2020)*

Kính thưa: Đại Hội Đồng Cổ Đông

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/6/2006;
- Căn cứ Luật số 62/2010/QH12 ngày 24/11/2010 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11;
- Căn cứ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017;

Để đáp ứng đúng cơ cấu Hội đồng Quản trị của Công ty niêm yết phải đảm bảo tối thiểu có ít nhất 1/3 tổng số là Thành viên độc lập. Tại Đại Hội đồng Cổ đông thường niên cho năm tài chính 2017 đã thống nhất ủy quyền cho HĐQT lựa chọn và giới thiệu ứng viên Hội đồng Quản trị độc lập để bầu trong Đại hội đồng Cổ đông kế tiếp.

Căn cứ vào các tiêu chuẩn, điều kiện và hồ sơ hợp lệ theo điều lệ của Công ty, Hội đồng Quản trị đã thống nhất và giới thiệu ứng viên tham gia bầu bổ sung Thành viên HĐQT độc lập cho thời gian còn lại của nhiệm kỳ 2016 - 2020:

- Họ và tên: Kiều Minh Long
- Sinh ngày: 08/10/1977
- Quê quán: Bình Định
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Nơi công tác hiện nay: Ngân hàng TMCP Phát triển TP. HCM – Chi nhánh Nguyễn Đình Chiểu, giữ chức vụ Giám đốc Chi nhánh.

Ông Kiều Minh Long có hơn 18 năm công tác trong lĩnh vực tài chính ngân hàng, có uy tín và quan hệ tốt với các tổ chức tín dụng và các định chế tài chính.

Với kinh nghiệm, uy tín và năng lực của Ông Kiều Minh Long Hội đồng Quản trị chúng tôi cho rằng Ông Kiều Minh Long có thể đảm nhận tốt vai trò của một Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua.

Nơi nhận:

- Đại hội đồng cổ đông
- Ban TGD, Ban KS
- Website Công ty
- VP và PNV



PHẠM THU