

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN
TNHH MỘT THÀNH VIÊN
CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐỊA ỐC SÀI GÒN 5
Số: 14/SG5-HĐQT

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 6 năm 2025

PHIẾU LẤY Ý KIẾN CỔ ĐÔNG BẰNG VĂN BẢN

Về việc thông qua nội dung tờ trình của Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 về việc điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án Khu Thương mại dịch vụ căn hộ Bình Đăng

Kính gửi: Cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5

I. Thông tin về doanh nghiệp:

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (Công ty Sài Gòn 5)
- Địa chỉ: 2A, Lý Thường Kiệt, phường 12 quận 5, thành phố Hồ Chí Minh
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: số 0301260770 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

II. Mục đích lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản:

Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 tiến hành lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua nội dung Tờ trình số 13/TT-SG5-HĐQT ngày 11/6/2025 của Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 về việc điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án Khu Thương mại dịch vụ căn hộ Bình Đăng.

III. Nội dung cần lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản:

Thông qua Tờ trình số 13/TT-SG5-HĐQT ngày 11/6/2025 của Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 về việc điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án Khu Thương mại dịch vụ căn hộ Bình Đăng.

IV. Thông tin về cổ đông:

- Tên cổ đông:
- Mã số cổ đông:
- Địa chỉ liên lạc:
- Số điện thoại liên lạc:
- Số lượng cổ phần sở hữu/ đại diện: cổ phần
- Số lượng phiếu biểu quyết: phiếu.



V. Phương án biểu quyết của cổ đông:

**a. Về việc điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án Khu Thương mại dịch vụ căn hộ Bình
Đặng: Cổ đông lựa chọn 1 trong 3 phương án**

- 1. Đồng ý ☐
- 2. Không đồng ý ☐
- 3. Không có ý kiến ☐

**b. Về việc Thông qua dự thảo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông về việc điều chỉnh
tổng mức đầu tư dự án Khu Thương mại dịch vụ căn hộ Bình Đặng : Cổ đông lựa chọn
1 trong 3 phương án**

- 1. Đồng ý ☐
- 2. Không đồng ý ☐
- 3. Không có ý kiến ☐

VI. Cách biểu quyết Phiếu lấy ý kiến bằng văn bản:

- Cổ đông biểu quyết bằng cách đánh dấu (X) vào 01 trong 03 ô ở mục V.a nêu trên.
- Cổ đông biểu quyết bằng cách đánh dấu (X) vào 01 trong 03 ô ở mục V.b nêu trên.
- Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời sẽ bị xem là **không hợp lệ** trong các trường hợp sau:
 - + Đánh dấu (X) từ 2 phương án biểu quyết trong 1 mục trở lên.
 - + Không có họ tên của cổ đông; không có chữ ký của cổ đông
 - + Phong bì đã bị mở ra trước khi kiểm phiếu.
 - + Công ty nhận được phong bì sau thời gian quy định – theo dấu công văn đến của Công ty.
- + Phiếu lấy ý kiến bị tẩy, xóa, đánh dấu thêm ký hiệu không đúng quy định.

- Trường hợp thay đổi ý kiến biểu quyết, cổ đông phải gạch bỏ đề ngang lên cột đã đánh dấu, ký tên ngay bên trên chỗ gạch bỏ đó và chọn dấu (X) vào ô biểu quyết khác.
- Trường hợp cổ đông không biểu quyết cả ở 02 mục hoặc chỉ biểu quyết 1 mục nhưng cổ đông vẫn ký tên, ghi rõ họ tên vào Phiếu lấy ý kiến thì phiếu đó được xem là biểu quyết “Không có ý kiến” ở mục không đánh dấu biểu quyết.
- Cổ đông/người đại diện hợp pháp của cổ đông phải ký tên, ghi rõ họ tên trên Phiếu lấy ý kiến để đảm bảo tính hợp lệ. Trường hợp cổ đông thực hiện việc trả lời Phiếu lấy ý kiến thông qua cá nhân được ủy quyền thì cổ đông được ủy quyền phải gửi kèm văn bản ủy quyền về Công ty kèm theo Phiếu lấy ý kiến đã được biểu quyết.

3126077
TY CỔ PHẦN
RIỂN ĐỊA
GÒN
HỒ CH

VII. Thời hạn gửi Phiếu lấy ý kiến bằng văn bản đã được biểu quyết:

Phiếu lấy ý kiến đã được biểu quyết phải được gửi trong **phong bì dán kín** (Công ty có gửi kèm theo Phiếu lấy ý kiến) và gửi về:

1. Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5
2. Địa chỉ: 2A, Lý Thường Kiệt, phường 12 quận 5, thành phố Hồ Chí Minh
3. Thời hạn: Trước 10 giờ 00, ngày 02/7/2025 (thứ ba)
4. Bộ phận tiếp nhận: Bà Nguyễn Thị Lệ Quyền – Phó Chánh Văn phòng Công ty

Quý cổ đông vui lòng gửi Phiếu lấy ý kiến đã được biểu quyết về Công ty đúng địa chỉ, đúng thời gian quy định nêu trên. Trường hợp Quý cổ đông không gửi Phiếu lấy ý kiến về Công ty Sài Gòn 5 hoặc gửi về nhưng không đúng thời gian quy định thì xem như cổ đông **không tham gia biểu quyết**.

Trân trọng.

CỔ ĐÔNG/ ĐẠI DIỆN CỔ ĐÔNG
(ký tên – ghi rõ họ tên)

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Hồng Phước

Tài liệu đính kèm:

1. Tờ trình ngày số 13/TT-SG5-HĐQT ngày 11/6/2025 của Hội đồng quản trị Công ty Sài Gòn 5 trình Đại hội đồng cổ đông Công ty Sài Gòn 5.
2. Dự thảo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty Sài Gòn 5 về việc điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án Khu Thương mại dịch vụ căn hộ Bình Đăng

TỜ TRÌNH

*V/v điều chỉnh dự án đầu tư tại Quyết định số 09/QĐ-SG5-HĐQT ngày 05/05/2017
của dự án Khu Thương mại dịch vụ - căn hộ Bình Đăng
và phương án hợp tác đầu tư, kinh doanh dự án,*

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐỊA ỐC SÀI GÒN 5

Kính thưa các cổ đông Công ty,

- Căn cứ Điều lệ công ty cổ phần: Đại hội đồng cổ đông quyết định đầu tư dự án có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty;
- Căn cứ báo cáo của Tổng giám đốc ngày 18/03/2025 về điều chỉnh dự án đầu tư Khu thương mại dịch vụ - căn hộ Bình Đăng và phương án hợp tác đầu tư, kinh doanh dự án;
- Biên bản họp HĐQT mở rộng ngày 11/6/2025 về thống nhất thông qua cổ đông bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản;
- Nghị quyết số 03 /NQ-SG5-HĐQT ngày 16/04/2025 của Hội đồng quản trị Công ty.

Hội đồng quản trị Công ty xin báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông và các cổ đông về điều chỉnh dự án đầu tư Khu Thương mại dịch vụ - căn hộ Bình Đăng và phương án hợp tác đầu tư, kinh doanh dự án như sau:

1. Điều chỉnh dự án đầu tư dự án :

1.1 Lý do điều chỉnh :

Dự án đã được phê duyệt tại Quyết định số 09/QĐ-SG5-HĐQT ngày 5/5/2017. Công trình Khu thương mại dịch vụ - căn hộ Bình Đăng đã được triển khai thi công xong phần ngầm theo Giấy phép xây dựng số 22/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 30/01/2018 và ngưng thi công từ tháng 07/2019 cho đến nay.



Căn cứ Luật Xây dựng 2020, Nghị định số 175/2024/NĐ-CP của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.

1.2 Tổng mức đầu tư :

DVT : đồng

	Quyết định 09/QĐ-SG5/HĐTV Ngày 5/5/2017	Tổng mức đầu tư điều chỉnh	Ghi chú
Tổng mức đầu tư	579,958,979,340	850,548,494,300	
Chi phí đất	107,762,882,506	132,338,347,065	Phát sinh 41,4 tỉ phải trả cho Tổng công ty theo bản án
Chi phí xây dựng và thiết bị	375,584,672,860	539,429,557,008	Tăng do yếu tố trượt giá và thay đổi chủng loại vật liệu hoàn thiện, nội thất theo hướng cao cấp hơn
Chi phí QLDA, Tư vấn, Chi phí khác	53,684,506,080	54.232.858.645	
Chi phí lãi vay ngân hàng		53,901,904,119	Tính đến tháng 09/2025
Chi phí dự phòng	42,926,917,894	70,645,827,463	Theo Thông tư số 11/2021/TT-BXD, Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021

1.3 Doanh thu dự kiến :

- Phương án kinh doanh :

- + Bán hoặc cho thuê 5 tầng thương mại.
- + Các căn hộ chung cư : Ký hợp đồng mua bán khi đủ điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật.

- Tổng doanh thu dự kiến:

1,165 tỷ

+ DT căn hộ

: 803 tỷ (với giá bán 42,3 triệu đồng/m² đã bao gồm VAT)

+ DT thương mại

: 362 tỷ (giá bán 46,2 triệu đồng/m² đã bao gồm VAT)

1.4 Hiệu quả đầu tư dự án :

- Đảm bảo suất thu hồi vốn nội bộ IRR : tối thiểu 10%

1.5 Tiến độ thực hiện dự án :

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư : hoàn thành (05/2017).
- Giai đoạn thực hiện dự án :
 - + Đã thi công xong đến sàn tầng 1 (tầng trệt): Từ 2/2018 đến 7/2019.
 - + Giai đoạn dừng chờ cấp phép giai đoạn 2: Từ 8/2019 dự kiến đến 9/2025.
 - + Thi công phần thân và hoàn thiện (Giai đoạn 2): Dự kiến 24 tháng, từ 10/2025 đến 10/2027.
- Giai đoạn khai thác sử dụng : từ tháng 11/2027.

2. Về hợp tác đầu tư, kinh doanh theo hình thức góp vốn đầu tư phân chia lợi ích theo tỷ lệ góp vốn:

2.1 Tình hình tài chính Công ty Sài Gòn 5:

Hiện nay công ty Sài Gòn 5 đang lâm vào tình trạng mất thanh khoản, không có dòng tiền để trả lương cho người lao động và trả nợ ngân hàng, nợ ngân hàng trở thành nợ xấu, có khả năng phá sản, dẫn đến mất vốn nhà nước tại doanh nghiệp. Ngoài ra, theo bản án và quyết định thi hành án của cơ quan có thẩm quyền, công ty Sài Gòn 5 phải trả cho Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn số tiền sử dụng đất của khu đất xây dựng công trình Bình Đăng là 41,4 tỉ đồng. Bên cạnh đó, công ty Sài Gòn 5 đang bị phong tỏa hóa đơn – phong tỏa tài khoản. Do nợ thuế (tiền sử dụng đất dự án tại phường Bình An thành phố Thủ Đức) số tiền 20,3 tỷ đồng.

Để triển khai thực hiện dự án cũng như đủ điều kiện bán hàng, công ty cần có dòng tiền 250,2 tỉ để thanh khoản các khoản như sau :

ĐVT : tỉ đồng

Chi phí QSDĐ phát sinh phải trả cho Tcty Địa ốc Sài Gòn	41,4
Nợ thuế phải nộp (liên quan đến tiền SDĐ dự án cũ tại phường Bình An, Q2)	20,3
Vốn và lãi vay phải trả ngân hàng (đến hạn trong năm 2025)	89,0
Các khoản khác phải trả để duy trì hoạt động của đơn vị	99,5
TỔNG CỘNG	250,2

2.2 Các nguồn vốn có khả năng huy động:

- Vay ngân hàng : hiện nay công ty đã hết hạn mức tín dụng được cấp, pháp lý tài sản đảm bảo chưa hoàn chỉnh do chưa cập nhật tên công ty cổ phần lên các giấy chứng nhận.
- Phát hành trái phiếu : chưa đủ điều kiện phát hành và niêm yết do công ty không có lợi nhuận nhiều năm liền.
- Huy động vốn từ thị trường chứng khoán : cổ phiếu công ty chưa đủ điều kiện được lên sàn chứng khoán.
- Huy động vốn từ khách hàng : dự án chưa đủ điều kiện bán hàng.

- Huy động vốn từ các tổ chức khác như quỹ đầu tư, quỹ phát triển doanh nghiệp ... : khó tiếp cận do hiện trạng thực tế của đơn vị và dự án.

- Huy động vốn từ hợp tác đầu tư, kinh doanh : là giải pháp khả thi nhằm chia sẻ nguồn lực, giảm thiểu rủi ro, phù hợp với tình hình tài chính hiện nay của công ty và hiện trạng của dự án Bình Đăng.

Do đó để có nguồn vốn để thực hiện tái khởi động dự án, việc huy động vốn từ đối tác thông qua việc hợp tác đầu tư, kinh doanh nhằm đảm bảo đủ nguồn tài chính để tăng cường khả năng triển khai dự án đúng tiến độ và đẩy nhanh tiến độ thực hiện là phương án khả thi, phù hợp với tình hình hiện nay của Công ty.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông và các cổ đông xem xét và chấp thuận điều chỉnh dự án đầu tư tại Quyết định số 09/QĐ-SG5-HĐQT ngày 05/05/2017 của dự án Khu Thương mại dịch vụ - căn hộ Bình Đăng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thành viên HĐQT;
- Ban TGD, Ban KS;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Điền Thị Hồng Phước

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN
TNHH MỘT THÀNH VIÊN
CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐỊA ỐC SÀI GÒN 5

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

Số: /NQ-SG5-ĐHĐCĐ25

TP.Hồ Chí Minh, ngày tháng 6 năm 2025

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

*Về việc điều chỉnh tổng mức đầu tư
dự án Khu Thương mại dịch vụ căn hộ Bình Đăng*

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐỊA ỐC SÀI GÒN 5

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp năm 2020;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301260770 cấp ngày 01/9/2016 của Sở Kế hoạch và Đầu tư TP-HCM.
- Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5;
- Tờ trình số 13/TT-SG5-HĐQT ngày 11/6/2025 của Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 về việc điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án Khu Thương mại dịch vụ căn hộ Bình Đăng;
- Biên bản kiểm phiếu ngày 24/6/2025 của Ban kiểm phiếu về việc kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc thông qua nội dung tờ trình của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 về việc điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án Khu Thương mại dịch vụ căn hộ Bình Đăng;
- Xét tình hình thực tế của Công ty.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua nội dung tờ trình số 13/TT-SG5-HĐQT ngày 11/6/2025 của Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 về việc điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án Khu Thương mại dịch vụ căn hộ Bình Đăng.

Điều 2: Giao Hội đồng quản trị Công ty thay mặt Đại hội đồng cổ đông ban hành các Nghị quyết, Quyết định liên quan đến việc điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án Khu Thương mại dịch vụ căn hộ Bình Đăng. :

Điều 3: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Nơi nhận:

- Cổ đông, Đăng trang Web công ty;
- HĐQT, Ban TGD, Trưởng BKS;
- Kế toán trưởng; Phòng: TCKT, KHĐT;
- Lưu VP-TK.HĐQT.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ