

TP-HCM, ngày 08 tháng 8 năm 2025

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

Thực hiện nhiệm vụ theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5, Hội đồng quản trị xin trân trọng báo cáo với Đại hội đồng cổ đông về kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2021, 2022, 2023, 2024 và định hướng hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2025 như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2021, 2022, 2023, 2024:

Từ năm 2021 đến năm 2024, do tập trung cùng Ban điều hành để giải quyết các vướng mắc khó khăn, đồng thời Công ty tiếp nhận ý kiến của Chủ sở hữu vốn nhà nước (99,78%) chưa đúng theo kế hoạch tổ chức Đại hội cho nên Hội đồng quản trị không thể triệu tập và tổ chức Đại hội cổ đông thường niên từ năm 2021 đến năm 2024. Tuy nhiên, hằng năm Công ty đều thực hiện lấy ý kiến và báo cáo đến các cổ đông về các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội cổ đông.

Trong các năm từ 2021 đến 2024, Hội đồng quản trị thường xuyên tập trung chỉ đạo Ban điều hành tổ chức kiện toàn bộ máy tổ chức, nhân sự; chỉ đạo và giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh tại Công ty, cùng với Ban điều hành giải quyết các vướng mắc khó khăn tại công ty, luôn đôn đốc việc thực hiện công tác quyết toán chuyển thể giai đoạn nhà nước; tổ chức các cuộc họp định kỳ, mở rộng theo đúng quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị và đã ban hành nhiều nghị quyết, quyết định để triển khai thực hiện các vấn đề đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, cụ thể:

1. Về kết quả kinh doanh năm 2021, 2022, 2023, 2024:

Hội đồng quản trị đã chỉ đạo, kiểm tra sát sao Ban điều hành trong việc triển khai thực hiện kế hoạch kinh doanh các năm. Kết quả cụ thể:

Đơn vị tính: Triệu đồng.

CHỈ TIÊU		TỔNG DOANH THU	CHI PHÍ ĐẦU TƯ	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	THU NHẬP BÌNH QUÂN (triệu đồng /người/tháng)	NỢP NGÂN SÁCH
NĂM 2021	KẾ HOẠCH	113.965	115.000	6.242	Đúng và đủ theo quy định	Đúng và đủ theo quy định

	THỰC HIỆN	14.115	9.491	-14.876	7,98	1.161
	TỶ LỆ %	12,38	8,25	-	-	-
NĂM 2022	KẾ HOẠCH	31.340	12.500	-7.500	Đúng và đủ theo quy định	Đúng và đủ theo quy định
	THỰC HIỆN	31.334	8.172	-8.061	8,7	2.276
	TỶ LỆ %	99,98	65,38	-	-	-
NĂM 2023	KẾ HOẠCH	9.730	12.500	-10.531	Đúng và đủ theo quy định	Đúng và đủ theo quy định
	THỰC HIỆN	14.124	5.942	-9.452	8,9	1.423
	TỶ LỆ %	145,2	47,5	-	-	-
NĂM 2024	KẾ HOẠCH	147.164	46.000	0.694	Đúng và đủ theo quy định	Đúng và đủ theo quy định
	THỰC HIỆN	15.866	5.469	-5.305	9,25	0.948
	TỶ LỆ %	10,78	11,89	-	-	-

Từ khi chuyển đổi sang công ty cổ phần cho đến nay, công ty gặp rất nhiều khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh. **Toàn bộ các dự án** của công ty theo phương án cổ phần hóa được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt do **vướng mắc trong công tác thẩm định giá đất, quyết toán chuyển thể kéo dài nên không thể triển khai thực hiện.**

Việc không thể triển khai các dự án sau khi chuyển thành công ty cổ phần làm ảnh hưởng lớn đến hiệu quả sử dụng vốn tại công ty (trong đó vốn Nhà nước tại công ty là 362,154 tỷ đồng), tác động đến đời sống vật chất, tinh thần cổ đông, người lao động tại công ty.

Từ năm 2021 đến nay, do công ty chưa được phê duyệt quyết toán phần vốn nhà nước nên công ty chưa thực hiện bàn giao giữa giai đoạn công ty Nhà nước và công ty cổ phần, không thể cập nhật tên công ty cổ phần vào các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để khai thác kinh doanh, sử dụng vốn, tài sản theo Khoản 3, Điều 2, Quyết định số 6768/QĐ-UBND ngày 10/12/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố: “*Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn 5 có trách nhiệm kế thừa mọi quyền lợi, nghĩa vụ pháp lý của doanh nghiệp 100% vốn nhà nước Công ty TNHH một thành viên Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5.*” dẫn đến kéo theo nhiều hệ lụy như:

- Doanh thu công ty sụt giảm mạnh do không có sản phẩm kinh doanh, các dự án của công ty không thể triển khai, không khai thác hiệu quả tài sản.

- Sau khi cổ phần hóa, mỗi năm công ty phải gánh chịu chi phí phân bổ lợi thế kinh doanh và **chi phí đánh giá lại tài sản, công cụ dụng cụ gần 10 tỷ đồng. Khoản chi phí này không có doanh thu phát sinh tương ứng, do đó lợi nhuận tại công ty cổ phần**

không có, ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh, ảnh hưởng đến việc chi trả lương cho người lao động, cổ tức... tại công ty cổ phần.

- Lợi nhuận, nộp ngân sách bị giảm mạnh. Không được chia cổ tức (từ 2016 đến nay).

Theo nhận định của Kiểm toán Nhà nước Chuyên ngành 5 khi thực hiện kiểm toán quyết toán giá trị phần vốn nhà nước tại thời điểm chuyển thành công ty cổ phần vào tháng 01 năm 2020, Công ty Sài Gòn 5 *“là doanh nghiệp địa ốc hoạt động chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, sự chậm trễ trong việc quyết toán giá trị vốn nhà nước tại thời điểm chuyển thể dẫn đến các dự án không được triển khai để kinh doanh do chưa hoàn thành thủ tục pháp lý về quyền sử dụng đất, ảnh hưởng xấu đến tình hình sản xuất kinh doanh của công ty cổ phần, giảm hiệu quả đầu tư đối với phần vốn nhà nước đầu tư tại doanh nghiệp.”*

Ngoài ra, đại dịch CoVid-19 năm 2021 và suy thoái kinh tế đã tác động rất lớn kéo dài lên cả nền kinh tế nói chung và ngành kinh doanh bất động sản nói riêng, vì vậy công ty cũng gặp nhiều khó khăn, nhiều đơn vị thuê mặt bằng xin giảm giá thuê, trả mặt bằng... làm ảnh hưởng đến doanh thu đơn vị.

2. Tổ chức các cuộc họp của Hội đồng quản trị:

- Trong các năm 2021 đến 2024, Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ, mở rộng và ban hành các Nghị quyết, Quyết định liên quan đến việc điều hành công ty, kiện toàn bộ máy nhân sự, để triển khai thực hiện các vấn đề đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Các cuộc họp đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty với sự tham dự của Trưởng Ban Kiểm soát và các lãnh đạo các phòng ban tham mưu nhằm đi đúng định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và giải quyết các trường hợp phát sinh cần phải thông qua Hội đồng quản trị.

- Biên bản các cuộc họp được lập đầy đủ, đảm bảo đúng nội dung và hình thức theo quy định; hồ sơ tài liệu được gửi đầy đủ, kịp thời đến các thành viên Hội đồng quản trị cũng như thành phần mở rộng dự họp để tham khảo, nghiên cứu trước và trong cuộc họp.

- Các thành viên Hội đồng quản trị đã nêu cao tinh thần đoàn kết nhất trí, đã thể hiện tinh thần trách nhiệm cao, thực hiện tốt quyền và nghĩa vụ của thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.

3. Hoàn thành các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông:

- Triển khai rà soát, kiểm tra việc chi trả cổ tức, phương án phân phối lợi nhuận năm 2021, 2022, 2023, 2024 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025.

- Trích lập đầy đủ các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và theo quy định hiện hành.

- Ký hợp đồng kiểm toán với Công ty Kiểm toán Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán AD thực hiện kiểm toán cho năm tài chính các năm 2021, 2022, 2023, 2024.

4. Tiền lương và thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2021 đến năm 2024:

- Thực hiện chế độ thanh toán tiền lương, thù lao cho thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát theo đúng quy định và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Triển khai rà soát, kiểm tra việc quyết toán thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2021, 2022, 2023, 2024: Các năm này công ty đều chủ động trình phương án mức thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát là 0 đồng (không đồng). Lý do: **Do Công ty gặp nhiều khó khăn trong hoạt động SXKD, vẫn đang còn bị lỗ dù mức lỗ đã giảm dần năm sau sau ít hơn năm trước.**

5. Kết quả giám sát Ban điều hành:

Trong các năm từ 2021 đến 2024, Hội đồng quản trị đã tăng cường hơn công tác giám sát chỉ đạo, qua đó luôn nắm bắt tình hình hoạt động kinh doanh, những khó khăn vướng mắc để chỉ đạo kịp thời. Những công việc chủ yếu đã được Hội đồng quản trị chỉ đạo, giám sát:

- Chỉ đạo và giám sát Ban điều hành trong việc xây dựng và thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch SXKD, vận dụng, tận dụng mọi nguồn lực tài chính có thể để duy trì hoạt động và từng bước tháo gỡ những khó khăn.
- Tập trung nguồn lực, nhân sự để xây dựng, lập thủ tục pháp lý, kinh doanh ... tại dự án Bình Đăng Plaza, song song đó tiếp tục các công tác chuẩn bị lập thủ tục tại các dự án gối đầu cho các năm tiếp theo như: dự án số 4 Lương Thế Vinh, dự án Phước Long A, dự án 260 Trần Nãi.

6. Đánh giá chung:

Trong các năm qua trong điều kiện Công ty gặp rất nhiều khó khăn, Hội đồng quản trị đã có những nghị quyết, quyết định và biện pháp phù hợp, linh hoạt kịp thời giúp Công ty chủ động đối phó với những biến động của thị trường.

Để đảm bảo hiệu quả hoạt động kinh doanh ngoài những chủ trương về lựa chọn phương thức, mặt hàng kinh doanh, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Tổng Giám đốc Công ty thực hiện nhiều biện pháp tăng cường công tác quản lý, tiết kiệm chi phí ...; mặt khác quan tâm đến chính sách tiền lương và thực hiện tốt các chính sách liên quan đến quyền lợi của người lao động.

Tuy nhiên, do nhiều yếu tố khách quan, chủ yếu là tình hình kinh tế xã hội chung cũng như tình hình tài chính, nhân lực của Công ty mỏng nên một số mục tiêu của Hội đồng quản trị có đề ra nhưng chưa thực hiện được như:

- Chưa xây dựng được một định hướng kinh doanh cụ thể thật sự có khả năng tạo bước chuyển biến tích cực trong hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Chưa tháo gỡ được khó khăn vướng mắc trong thủ tục pháp lý trong việc xin phép xây dựng dù đã tìm được đối tác đầu tư khai thác kinh doanh các các mặt bằng, dự án của Công ty trong khi đó hàng năm công ty vẫn phải chịu một khoản chi phí lớn về lợi thế doanh nghiệp, chi phí bảo vệ, PCCC, giữ gìn ANTT tại mặt bằng, dự án: An Hạ, khu đất trống còn lại chưa khai thác được tại phường An Khánh, TP-HCM.

II. KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2025:

Năm 2025 cũng là năm có nhiều khó khăn với Công ty vì ngoài những tồn tại, khó khăn như công nợ phải thu, phải trả, sản phẩm sản thương mại giá trị lớn... cần phải có thời gian dài để khắc phục, kinh doanh thì tình hình bất động sản vẫn còn diễn biến phức tạp, ngoài biến động cung cầu của thị trường, các công ty bất động sản còn cạnh tranh nhau về giá bán, chất lượng, tiến độ, tiện ích .. cũng như khó khăn về nguồn vốn, mặt bằng lãi suất cao, lịch thanh toán phải linh động. Tuy nhiên Hội đồng quản trị sẽ nỗ lực chỉ đạo toàn diện các mặt hoạt động của công ty để đảm bảo đem lại kết quả kinh doanh cao nhất. Từ nhận định trên, Hội đồng quản trị đưa ra định hướng chung với các mục tiêu, kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2025 cụ thể như sau:

1. Chỉ đạo điều hành

- Kiện toàn lại bộ máy quản lý, nhân sự Ban lãnh đạo và điều hành của công ty, phân công chức năng, nhiệm vụ giữa các thành viên trong Ban điều hành rõ ràng hơn để nâng cao trách nhiệm của từng thành viên.
- Trong điều kiện hiện nay, tình hình tài chính của Công ty còn nhiều khó khăn, trước mắt trong năm 2025 tập trung mọi nguồn tài lực để tái thi công lại dự án Bình Đăng Plaza đúng tiến độ, chất lượng.
- Tập trung tìm đối tác nhằm khai thác các tài sản cố định, mặt bằng, dự án bằng nhiều hình thức như cho thuê, hợp tác kinh doanh ...
- Ổn định lực lượng lao động; đảm bảo đời sống người lao động được ổn định và tăng lên, chú trọng công tác quy hoạch nhân sự, đào tạo và tuyển dụng nhằm đáp ứng kịp thời nhu cầu nhân lực của Công ty.
- Kiểm soát chặt chẽ tất cả các chi phí của Công ty, thực hiện các giải pháp để giảm chi phí quản lý ở mức thấp nhất. Hội đồng quản trị đã giao Ban điều hành xây dựng kế hoạch chi phí 2025; kế hoạch nhân sự, định biên lao động; giảm tất cả các chi phí quản lý không cần thiết đảm bảo chi phí quản lý ở mức thấp nhất.
- Các vấn đề khác về quản lý điều hành Công ty do Đại hội đồng cổ đông đề ra.

2. Kế hoạch SXKD năm 2025:

Trên cơ sở nhu cầu vốn cho hoạt động đầu tư tại các dự án đang dở, dự án kế thừa, kế hoạch kinh doanh năm 2025 của Công ty cụ thể như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	
Doanh thu	149.354
Lợi nhuận trước thuế	5.847
Chi phí đầu tư	62.000
Thu nhập bình quân (tr.đồng/tháng/người)	Đúng và đủ theo quy định
Nộp ngân sách Nhà nước	Đúng và đủ theo quy định

Doanh thu chủ yếu từ việc chuyển nhượng 2 tầng thương mại (tầng 1,2) của dự án Khu thương mại dịch vụ căn hộ Bình Đăng và từ hoạt động cho thuê kho bãi, nhà, kinh doanh tại Trung tâm TTĐN Sài Gòn 5, và doanh thu khác.

3. Tiền lương và thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2025

- Thực hiện chế độ thanh toán tiền lương, thù lao cho thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát theo đúng quy định và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Năm 2025, Hội đồng quản trị công trình Đại hội đồng cổ đông phương án mức thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát:
 - + Thù lao kế hoạch của HĐQT là: 1.500.000 đồng/người/tháng
 - + Thù lao kế hoạch của BKS là: 1.000.000 đồng/người/tháng

4. Giải pháp thực hiện:

- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.
- Tập trung tháo gỡ những khó khăn, giải quyết vướng mắc, đẩy nhanh việc triển khai thực hiện việc xin giấy phép phân thân dự án Bình Đăng Plaza.
- Đẩy mạnh công tác thu hồi vốn tồn đọng tại các vụ án đang khởi kiện; Phân loại dự án trọng điểm, tích cực thực hiện hoàn chỉnh thủ tục pháp lý tại các dự án hiện tại kết hợp tìm kiếm các dự án mới để tạo nguồn cho những năm sau.
- Xây dựng phương án tài chính lành mạnh trên cơ sở phân tích dự báo thị trường và các chính sách của nhà nước để từ đó lựa chọn các hình thức đầu tư, huy động vốn, thời điểm kinh doanh sao cho đạt được hiệu quả tốt nhất.
- Hoàn thành các công việc quyết toán chuyển thể theo chỉ đạo của Ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp, tái cấu trúc tổ chức, hoàn thiện bộ máy quản lý, lãnh đạo Công ty trên cơ sở phân cấp, phân quyền để phát huy cao nhất trách nhiệm, năng lực, tính chủ động hợp tác của từng bộ phận, nhân viên.
- Rà soát, hoàn thiện và ban hành Quy chế quản trị, quy chế tài chính của Công ty cho phù hợp với tình hình thực tế tại Công ty.

- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, tạo sự đoàn kết gắn bó giữa Công ty với CBQL và NLĐ; Chú trọng công tác quản bá phát triển thương hiệu Công ty; Chăm lo tốt cho đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động.

- Không ngừng nâng cao hiệu quả hoạt động của Hội đồng quản trị trên cơ sở tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, đảm bảo tạo điều kiện và phát huy năng lực của đội ngũ cán bộ quản lý điều hành nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty bền vững, phát triển thông suốt và hiệu quả.

Kính thưa Đại hội!

- Thay mặt Hội đồng quản trị, xin trân trọng cảm ơn Quý cổ đông đã gắn bó, chia sẻ những khó khăn và hỗ trợ đóng góp cho sự phát triển của Công ty.

- Xin cảm ơn những nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc và toàn thể người lao động Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5.

- Chúng tôi mong tiếp tục nhận được sự quan tâm chia sẻ, hỗ trợ của Quý cổ đông, đặc biệt là sự đoàn kết, nỗ lực hơn nữa của toàn thể cán bộ quản lý và người lao động Công ty để tổ chức thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2025 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, tiếp tục góp phần đưa Công ty phát triển ổn định, bền vững.

Trân trọng.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Tiêu Thị Hồng Phước

