



**DỰ THẢO**

*TP.Hồ Chí Minh, ngày ... tháng 4 năm 2023*

**CHƯƠNG TRÌNH HỌP  
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023  
NGÀY 27/4/2023**

**I. Phần nghi thức, thủ tục**

1. Báo cáo tỷ lệ cổ đông tham dự Đại hội;
2. Tuyên bố lý do và giới thiệu thành phần tham dự;
3. Thông qua Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023;
4. Giới thiệu Chủ tọa Đại hội và biểu quyết thông qua Đoàn Chủ tọa, đề cử Ban Thư ký Đại hội, biểu quyết thông qua Ban kiểm phiếu;
5. Thông qua Quy chế bầu bổ sung thay thế Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ IV (2019 - 2024);

**II. Nội dung Đại hội**

1. Thông qua chương trình Đại hội;
2. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 và phương hướng năm 2023;
3. Báo cáo kết quả kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022;
4. Báo cáo của Ban kiểm soát về báo cáo tài chính năm 2022;
5. Tờ trình của Hội đồng quản trị về việc phân phối lợi nhuận năm 2022;
6. Tờ trình của Hội đồng quản trị về việc kiến nghị chi trả cổ tức năm 2022;
7. Tờ trình của Hội đồng quản trị về mức thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và khen thưởng Hội đồng quản trị;
8. Tờ trình của Ban kiểm soát về việc đề xuất chọn công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023;
9. Báo cáo của Hội đồng quản trị năm 2022;
10. Đại hội thảo luận và biểu quyết thông qua từng nội dung;
11. Miễn nhiệm và bầu bổ sung thay thế Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ IV (2019 - 2024);
12. Các nội dung khác thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông (nếu có);
13. Thông qua biên bản Đại hội.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH**



**DỰ THẢO**

*TP Hồ Chí Minh, ngày ... tháng 4 năm 2023*

**QUY CHẾ**  
**TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN**  
**NGÀY 27/4/2023**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình

Căn cứ Luật doanh nghiệp số **59/2020/QH14** ngày **17/6/2020**, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình, Ban Tổ chức Đại hội kính trình Đại hội đồng cổ đông Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên tổ chức ngày **27/4/2023** như sau:

**CHƯƠNG I**  
**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1.** Quy chế này áp dụng cho việc tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên vào ngày **27/4/2023** (sau đây gọi tắt là “Đại hội”) của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình (sau đây gọi tắt là “Công ty”).

**Điều 2.** Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia Đại hội, điều kiện, thể thức tiến hành Đại hội.

**Điều 3.** Cổ đông và các bên tham gia có trách nhiệm thực hiện đúng và đầy đủ các quy định tại Quy chế này.

**CHƯƠNG II**  
**QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN THAM GIA ĐẠI HỘI**

**Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của cổ đông**

**1. Điều kiện tham dự Đại hội**

Cổ đông được quyền tham dự Đại hội là các cổ đông có tên trong danh sách cổ đông của Công ty chốt vào ngày **03/4/2023**.

**2. Quyền và nghĩa vụ của cổ đông**

- Được nhận tài liệu, Phiếu biểu quyết, Phiếu bầu cử có ghi số đăng ký, họ và tên của cổ đông, họ và tên đại diện theo ủy quyền và số phiếu biểu quyết của cổ đông đó.

- Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức có quyền trực tiếp tham dự họp hoặc ủy quyền bằng văn bản cho một hoặc một số cá nhân, tổ chức khác dự họp. Việc ủy quyền cho cá nhân, tổ chức tham gia Đại hội phải được lập thành văn bản. Văn bản ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật về dân sự và phải nêu rõ tên cổ đông ủy quyền; tên cá nhân, tổ chức được ủy quyền; số lượng cổ phần được ủy quyền; nội dung ủy quyền; phạm vi ủy quyền; thời hạn ủy quyền; chữ ký của bên ủy quyền và bên được ủy quyền.

- Được biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

- Được thảo luận và biểu quyết các nội dung của Đại hội.

- Các cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông khi tới tham dự Đại hội phải mang theo thư mời, giấy tờ pháp lý như: chứng minh nhân dân/căn cước công dân/hộ chiếu (đối với cá nhân) và giấy ủy quyền (trong trường hợp được ủy quyền) hoặc văn bản ủy quyền (đối với doanh nghiệp) và hoàn thành các thủ tục đăng ký với Ban tổ chức Đại hội.

- Tuân thủ sự điều hành của Chủ tọa và Ban tổ chức, không gây rối hoặc mất trật tự trong Đại hội. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông khi có nhu cầu phát biểu cần đăng ký theo mẫu phiếu đăng ký phát biểu và gửi cho Ban tổ chức hoặc giao tay xin phát biểu trong thời điểm diễn ra Đại hội. Khi được mời phát biểu, cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông phải nêu rõ họ tên, mã số cổ đông; sau đó, trình bày vấn đề cần phát biểu một cách ngắn gọn, tập trung vào những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình Đại hội đã được thông qua.

- Nghiêm túc chấp hành nội quy của Đại hội và tôn trọng kết quả làm việc tại Đại hội.

- Cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp đến sau khi cuộc họp đã khai mạc vẫn được đăng ký và có quyền tham gia biểu quyết ngay sau khi đăng ký. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng đại hội để cổ đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.

#### **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Ban tổ chức Đại hội**

1. Ban tổ chức có nghĩa vụ đón tiếp cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông đến dự họp, phát tài liệu, phiếu biểu quyết, phiếu bầu và hướng dẫn chỗ ngồi cho các cổ đông.

2. Tiến hành thủ tục đăng ký cổ đông và báo cáo tỷ lệ cổ đông tham dự Đại hội.

#### **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Đoàn chủ tọa**

1. Chủ tịch Hội đồng quản trị làm Chủ tọa của Đại hội. Thành viên Đoàn chủ tọa do Chủ tọa giới thiệu và được Đại hội thông qua.

2. Đoàn chủ tọa có quyền tiến hành các biện pháp cần thiết và hợp lý để điều khiển Đại hội một cách có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua hợp lệ và đảm bảo Đại hội phản ánh được mong muốn của đa số cổ đông tham dự.

3. Trường hợp cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền không tuân thủ những quy định về kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh theo hướng dẫn của Ban tổ chức và Ban kiểm tra tư cách cổ đông, Chủ tọa có quyền từ chối hoặc trục xuất cổ đông hoặc đại diện nêu trên ra khỏi Đại hội.

4. Đoàn chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đã có đủ số người đăng ký dự họp theo quy định đến một thời điểm khác hoặc thay đổi địa điểm họp trong các trường hợp theo quy định của Luật Doanh nghiệp hiện hành hoặc theo yêu cầu của Đại hội đồng cổ đông. Thời gian hoãn tối đa không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc.

5. Quyết định của Chủ tọa Đại hội về trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội là các quyết định cuối cùng và bắt buộc áp dụng.

#### **Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Ban Thư ký**

1. Ban Thư ký do Chủ tọa đề cử.

2. Ban Thư ký có nhiệm vụ ghi chép Biên bản Đại hội một cách đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung diễn biến của Đại hội và những vấn đề đã được các cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông thảo luận và thông qua tại Đại hội; dự thảo và trình bày trước Đại hội về Biên bản và Nghị quyết Đại hội.

3. Ban Thư ký có trách nhiệm đếm Phiếu biểu quyết sau khi cổ đông biểu quyết về các nội dung biểu quyết của Đại hội và báo cáo Đại hội kết quả biểu quyết từng nội dung.

**Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Ban Kiểm phiếu (khi có tổ chức bầu cử thành viên Hội đồng quản trị/Ban kiểm soát)**

1. Ban Kiểm phiếu do Chủ tọa đề cử và được Đại hội biểu quyết thông qua.

2. Ban Kiểm phiếu có quyền và nghĩa vụ:

- Hướng dẫn cổ đông, đại diện theo ủy quyền của cổ đông Quy chế bầu cử và cách sử dụng Phiếu bầu cử.

- Thu Phiếu bầu cử sau khi Đại hội bầu cử và tiến hành kiểm phiếu.

- Tổng hợp kết quả bầu cử và báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm phiếu.

- Chịu trách nhiệm trước Đại hội về tính trung thực, chính xác của Biên bản kiểm phiếu; về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.

## CHƯƠNG II

### TRÌNH TỰ TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

**Điều 9. Điều kiện tiến hành Đại hội**

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông dự họp đại diện **trên 50%** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

**Điều 10. Cách thức tiến hành Đại hội**

Đại hội sẽ được tổ chức và hoàn thành trong ngày khai mạc. Đại hội sẽ thông qua chương trình Đại hội và lần lượt thảo luận, thông qua các nội dung của Đại hội.

**Điều 11. Thông qua các nội dung của Đại hội**

Các nội dung của Đại hội được thông qua khi được số cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông đại diện **ít nhất 50%** tổng số phiếu có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông dự họp tán thành, trừ những nội dung theo quy định tại Khoản 1 Điều 148 Luật Doanh nghiệp được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp tán thành.

Trừ việc bầu Thành viên Hội đồng quản trị/Ban kiểm soát được thực hiện bằng phiếu bầu cử theo Quy chế bầu cử được Đại hội thông qua, các vấn đề khác trong chương trình Đại hội phải được Đại hội biểu quyết bằng hình thức giơ Phiếu biểu quyết.

**Điều 12. Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông**

1. Nội dung cuộc họp được Ban Thư ký Đại hội lập thành biên bản, được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

2. Biên bản họp phải có chữ ký của Chủ tọa và Thư ký. Trường hợp chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp thì biên bản này có hiệu lực nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp.

3. Chủ tọa và thư ký cuộc họp hoặc người khác ký tên trong biên bản họp phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của nội dung biên bản. Biên bản Đại hội phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty trong thời hạn hai mươi bốn (24) giờ hoặc gửi cho tất cả cổ đông trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày kết thúc Đại hội. Biên bản Đại hội được coi là bằng chứng xác thực về những công việc đã được tiến hành tại Đại hội.

4. Biên bản Đại hội, phụ lục danh sách cổ đông đăng ký dự họp, nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo thông báo mời họp phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty và phải được công bố thông tin theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

### **CHƯƠNG III ĐIỀU KHOẢN KHÁC**

#### **Điều 13. Trường hợp tổ chức Đại hội đồng cổ đông không thành**

1. Trường hợp không có đủ số cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông cần thiết theo quy định tại Điều 9 của Quy chế này, Đại hội phải hoãn phiên họp. Thông báo mời họp lần thứ hai phải được gửi trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ 33% tổng số phiếu biểu quyết trở lên.

2. Trường hợp không có đủ số cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông cần thiết tại phiên họp tổ chức lần thứ hai, Đại hội phải hoãn phiên họp. Thông báo mời họp lần thứ ba phải được gửi trong thời hạn hai mươi (20) ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ hai. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp. Đại hội được coi là họp lệ và có quyền quyết định tất cả các nội dung chương trình đại hội đã gửi tới các cổ đông trong phiên họp triệu tập những lần trước đó.

### **CHƯƠNG IV ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

#### **Điều 14. Hiệu lực thi hành**

1. Quy chế này gồm 4 Chương, 14 Điều và có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội biểu quyết thông qua.

2. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông và các thành viên tham dự Đại hội có trách nhiệm thực hiện Quy chế này.

3. Chủ tịch Hội đồng quản trị - Chủ tọa Đại hội sẽ thay mặt ký, ban hành Quy chế này sau khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua toàn văn Quy chế./.

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Hồ Lan**



Tp.HCM, ngày tháng 4 năm 2023

**DỰ THẢO**

**BÁO CÁO**  
**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022**  
**VÀ PHƯƠNG HƯỚNG NĂM 2023**  
**CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH**

**Kính gửi: Đại Hội Cổ Đông thường niên năm 2023**

**I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022:**

**1. Tình hình chung:**

Năm 2022, việc kinh doanh căn hộ ở các chung cư vẫn tiếp tục gặp khó khăn do ảnh hưởng của dịch covid, thị trường trái phiếu doanh nghiệp, tín dụng cho lĩnh vực bất động sản của ngân hàng bị hạn chế,... nên kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 gặp nhiều khó khăn. Tuy nhiên, Công ty vẫn cố gắng hoàn thành kế hoạch và đảm bảo vẫn trả lương đầy đủ cho CB-CNV Công ty và tiếp tục trả cổ tức cho cổ đông, trong đó có cổ đông là Tổng Công ty, là điều hết sức cố gắng của cả tập thể Công ty.

Ngoài ra, thị trường bất động sản vẫn tiếp tục đối diện với nhiều khó khăn như: những vướng mắc liên quan đến khung pháp lý đầu tư dự án vẫn chưa được tháo gỡ kịp thời, chính sách tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản ngày càng thắt chặt, thị trường bất động sản tiếp tục suy giảm,...

**2. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch năm 2022:**

***DVT: Triệu đồng***

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	%TH/KH
1	Tổng doanh thu (chỉ tiêu tham khảo)	25.780	25.537	99,06
2	Nộp ngân sách	3.095	3.866	124,91
3	Lợi nhuận	3.107	3.243	104,38
4	Cổ tức (%/năm)	6	6	100

Trong bối cảnh chung còn gặp nhiều khó khăn như trên, phân tích những khó khăn, thuận lợi của Công ty, Hội đồng quản trị và Ban điều hành chỉ đạo thực hiện các một số giải pháp sau:

- Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng 100% nợ phải thu khó đòi đối với khoản vay quá hạn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn số tiền là 9.535.282.934 đồng.
- Công ty cũng đã tiến hành thủ tục khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn (theo Giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện số 54/GXN-TA ngày 16/12/2022 của Tòa án Nhân dân Quận 5) để có thể thu hồi các khoản nợ phải thanh toán: vốn vay, lãi vay và lãi quá hạn.
- Tập trung mọi nỗ lực để tìm kiếm giải pháp, tăng cường quản trị, giám sát điều hành với mục tiêu bảo đảm Công ty hoạt động ổn định, an toàn để vượt qua giai đoạn khó khăn, đề ra chủ trương không chạy theo doanh số để bán rẻ các sản phẩm của Công ty, mà phải tính toán bảo đảm hiệu quả bền vững của Công ty trong những năm tiếp theo và đặt lợi ích của cổ đông lên trên đồng thời hài hòa với lợi ích của doanh nghiệp và người lao động.
- Công tác tìm kiếm dự án mới để tạo doanh thu trong các năm tiếp theo cần tính toán kỹ lưỡng để sử dụng vốn của Công ty thật sự có hiệu quả, phù hợp với khả năng tài chính của Công ty và sớm đưa vào kinh doanh được. Trong giai đoạn khó khăn khi chưa có dự án mới thì tìm kiếm các mặt bằng, dự án nền, nhà, căn hộ trên địa bàn Thành phố có tiềm năng kinh doanh để đầu tư nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.
- Tiếp tục củng cố và xây dựng thương hiệu Công ty thông qua việc thực hiện nghiêm túc các cam kết và nghĩa vụ hậu mãi đối với khách hàng.
- Tiếp tục áp dụng chế độ thanh toán hợp lý để phù hợp với xu thế chung nhằm kích thích sức mua đồng thời tăng cường công tác tiếp thị quảng cáo rộng rãi trong đó nhấn mạnh các điểm lợi thế về căn hộ Công ty đang rao bán.
- Đảm bảo tốt chế độ lương, thưởng và các quyền lợi khác để người lao động yên tâm công tác.
- Chi trả cổ tức cho cổ đông theo đúng Nghị quyết mà Đại hội đồng cổ đông đã đề ra.
- Có giải pháp cụ thể trong việc tiêu thụ sản phẩm, phương thức thanh toán và bán hàng linh hoạt, phù hợp với biến đổi của thị trường để đạt hiệu quả cao nhất có thể.
- Tăng cường công tác thu hồi công nợ phải thu khó đòi để tăng thu nhập khác cho Công ty.

## **II. PHƯƠNG HƯỚNG THỰC HIỆN KẾ HOẠCH NĂM 2023:**

Trong những tháng đầu năm 2023, hậu quả của đại dịch toàn cầu Covid-19 vẫn ảnh hưởng đến nền kinh tế thế giới và Việt Nam; hoạt động sản xuất, kinh doanh cả nước bị ảnh hưởng nhiều. Dù không thể định lượng cụ thể nhưng bất động sản là một trong những lĩnh vực được dự đoán sẽ chịu tác động nặng nề nhất về trung và dài hạn. Dịch Covid-19 kéo dài làm tăng trưởng kinh tế chậm, ảnh hưởng nguồn thu nhập của người dân kéo theo việc kinh doanh, bán các căn hộ ở chung cư Khuông Việt thời gian tới sẽ khó khăn.

Trước những khó khăn đó, dựa trên tình hình thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng như so sánh các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh của năm 2022, khả năng thực hiện kế hoạch, tình hình thị trường cùng với tinh thần quyết tâm phấn đấu vượt khó, Công ty đăng ký thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch trong năm 2023 như sau:

<b>STT</b>	<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>ĐVT</b>	<b>KẾ HOẠCH NĂM 2023</b>	<b>GHI CHÚ</b>
<b>1</b>	<b>DOANH THU</b> <i>(chỉ tiêu tham khảo)</i>	<i>Tỷ đồng</i>	24,646	
<b>2</b>	<b>LỢI NHUẬN</b>	<i>Tỷ đồng</i>	3,438	
<b>3</b>	<b>CỔ TỨC</b>	% vốn điều lệ	6	

Để có thể hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch của năm 2023 cũng như cho kế hoạch những năm kế tiếp, Công ty đề ra một số biện pháp thực hiện chủ yếu như sau:

### **1. Đối với hoạt động kinh doanh**

- Tập trung mọi nỗ lực vào việc thúc đẩy khả năng bán ra các căn hộ còn lại của chung cư Khuông Việt và căn hộ tại chung cư An Hội 3 nhằm đảm bảo hoàn thành kế hoạch lợi nhuận và bảo đảm nguồn vốn cho việc duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm.
- Duy trì việc cho thuê siêu thị và sân thượng tại chung cư lô M - cư xá Bàu Cát II; mặt bằng tầng trệt tại chung cư lô A - cư xá Bàu Cát II nhằm bổ sung nguồn doanh thu trong năm.
- Tích cực hoàn tất các thủ tục cấp chủ quyền nhà cho số khách hàng tại chung cư Khuông Việt để có thể tận thu số tiền khách hàng còn nợ của Công ty.

### **2. Đối với hoạt động tài chính:**

- Tăng cường thực hiện tốt công tác theo dõi, đôn đốc thu nợ mua nhà trả góp theo định kỳ nhằm có kế hoạch quản lý và sử dụng có hiệu quả các nguồn vốn, nguồn thu của Công ty, hạn chế việc khách hàng chiếm dụng vốn.
- Tiếp tục theo dõi việc khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn tại Tòa án Nhân dân Quận 5 để có thể thu hồi các khoản nợ phải thanh toán: vốn vay, lãi vay và lãi quá hạn.
- Sử dụng các nguồn vốn nhàn rỗi có hiệu quả.

### **3. Đối với hoạt động phát triển dự án đầu tư:**

- Dự án Khu dân cư Phường 7 – Quận 8: tiếp tục phối hợp chặt chẽ với Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng, triển khai một số hạng mục cần thiết và tìm kiếm đối tác để cùng hợp tác đầu tư thực hiện dự án.



- Dự án cao ốc căn hộ tại số 4 Lương Thế Vinh – phường Tân Thới Hòa – quận Tân Phú: dự án này đang tạm dừng theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, hiện tại Công ty đang tiếp tục theo dõi.
- Dự án cao ốc văn phòng Công ty và văn phòng cho thuê tại địa chỉ 205-207-209 Lý Thường Kiệt, phường 6, quận Tân Bình: hoàn chỉnh hồ sơ tiếp tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình.
- Theo dõi, kiến nghị, đốc thúc việc chấp thuận chủ trương đầu tư và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại mặt bằng dự án cao ốc văn phòng cho thuê tại khu chung cư Bàu cát II, phường 10, Quận Tân Bình.
- Tích cực tìm kiếm các sản phẩm bất động sản: nền đất, nhà, căn hộ, các dự án vừa tầm, có tiềm năng kinh doanh, nằm trên địa bàn thành phố hoặc tỉnh khác, phù hợp với khả năng tài chính của Công ty và sớm đưa vào kinh doanh để đầu tư khai thác.

#### **4. Hoạt động Tư vấn thiết kế:**

Lãnh đạo Công ty luôn động viên và tạo điều kiện tốt nhất có thể để Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế tìm kiếm thêm công việc tư vấn ngoài đơn vị.

Trên đây là báo cáo tổng kết tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 và phương hướng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023. Ban điều hành Công ty rất mong được quý cổ đông tham gia góp ý để Công ty có thể hoàn thiện phương hướng kế hoạch trong năm 2023.

Trân trọng kính chào.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Tiến Dũng**

Số: 1588/2023/BCKT-ICPA.SG

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Quý Cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 17 tháng 02 năm 2023, từ trang 4 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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


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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.



**Lương Xuân Trường**  
Giám đốc Chi nhánh  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 1741-2023-072-1



**Phạm Thị Toan**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 2767-2019-072-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 02 năm 2023



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>110.904.006.272</b>	<b>125.296.227.383</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>5.894.928.059</b>	<b>33.014.547.694</b>
1. Tiền	111		1.858.666.545	4.702.986.318
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.036.261.514	28.311.561.376
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>71.158.253.079</b>	<b>35.272.739.726</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	71.158.253.079	35.272.739.726
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>20.580.754.519</b>	<b>35.248.674.145</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.928.469.865	6.413.403.176
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		42.868.000	96.760.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	24.535.282.934	24.535.282.934
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	3.694.851.654	4.288.663.035
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(9.620.717.934)	(85.435.000)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>13.190.058.869</b>	<b>21.666.299.911</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	13.190.058.869	21.666.299.911
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>80.011.746</b>	<b>93.965.907</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	67.200.000	92.700.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.811.746	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	-	1.265.907

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP** (tiếp theo)  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>69.988.846.327</b>	<b>70.226.190.241</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>56.346.343.845</b>	<b>55.713.328.628</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	3.434.245.900	2.801.230.683
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	52.912.097.945	52.912.097.945
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.067.882.445</b>	<b>2.402.148.721</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	2.067.882.445	2.402.148.721
- Nguyên giá	222		6.972.995.218	7.032.495.218
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.905.112.773)	(4.630.346.497)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>3.492.151.146</b>	<b>3.854.339.130</b>
- Nguyên giá	231		8.880.014.007	8.880.014.007
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(5.387.862.861)	(5.025.674.877)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>4.064.094.411</b>	<b>3.914.094.411</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.8	3.914.094.411	3.914.094.411
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		150.000.000	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>3.672.197.309</b>	<b>3.672.197.309</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.11	25.929.740.000	25.929.740.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.11	(25.257.542.691)	(25.257.542.691)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2	3.000.000.000	3.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>346.177.171</b>	<b>670.082.042</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	167.187.660	407.603.725
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	178.989.511	262.478.317
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>180.892.852.599</b>	<b>195.522.417.624</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP** (tiếp theo)  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>10.784.599.709</b>	<b>23.234.051.467</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>5.656.133.501</b>	<b>9.841.684.420</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	104.361.133	1.336.705.161
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	197.908.355	518.008.342
3. Phải trả người lao động	314		24.600.000	953.188.400
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	188.854.818	110.000.000
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		4.664.751	73.000.000
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	1.454.498.041	2.419.856.138
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.681.246.403	4.430.926.379
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>5.128.466.208</b>	<b>13.392.367.047</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	2.244.926.208	2.240.926.208
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.18	2.883.540.000	11.151.440.839
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>170.108.252.890</b>	<b>172.288.366.157</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>170.108.252.890</b>	<b>172.288.366.157</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		80.600.000.000	80.600.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		80.600.000.000	80.600.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		65.966.394.457	65.966.394.457
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		23.541.858.433	25.721.971.700
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		21.077.421.521	23.358.429.368
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		2.464.436.912	2.363.542.332
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300 + 400)	<b>440</b>		<b>180.892.852.599</b>	<b>195.522.417.624</b>



Lương Thị Ngọc  
Người lập biểu



Trịnh Thị Hồng Phương  
Kế toán trưởng



Nguyễn Tiến Dũng  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 02 năm 2023

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2022	2021
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>		<b>21.600.028.614</b>	<b>18.171.537.905</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>	<b>VI.1</b>	<b>21.600.028.614</b>	<b>18.171.537.905</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	9.161.429.026	6.998.361.470
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>12.438.599.588</b>	<b>11.173.176.435</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.936.562.022	5.361.422.356
7. Chi phí tài chính	22		-	340.250.988
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	340.250.988
8. Chi phí bán hàng	25	VI.4	353.899.721	614.453.872
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	20.417.578.339	12.601.923.216
<b>10. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]</b>	<b>30</b>		<b>(4.396.316.450)</b>	<b>2.977.970.715</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.6	8.117.460.522	673.722.902
12. Chi phí khác	32	VI.7	478.210.598	734.152.630
<b>13. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>7.639.249.924</b>	<b>(60.429.728)</b>
<b>14. Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>3.242.933.474</b>	<b>2.917.540.987</b>
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	695.007.756	464.179.918
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.13	83.488.806	89.818.737
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>2.464.436.912</b>	<b>2.363.542.332</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	306	217



Lương Thị Ngọc  
Người lập biểu



Trịnh Thị Hồng Phương  
Kê toán trưởng



Nguyễn Tiến Dũng  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 02 năm 2023



**BAN KIỂM SOÁT  
DỰ THẢO**

**BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2022  
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH**

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình;
- Căn cứ Quy chế hoạt động và chương trình làm việc của Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình lập và đã được kiểm toán xác nhận bởi Công ty TNHH Kiểm Toán Quốc tế - Chi nhánh Sài Gòn số 1588/2023/BCKT - ICPA ngày 17/02/2023.

Ban kiểm soát báo cáo Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị Công ty những ghi nhận về Báo cáo tài chính năm 2022 như sau:

**I. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022:**

1/ Doanh thu thuần		21.600.028.614 đ
2/ Giá vốn hàng bán		9.161.429.026 đ
3/ Lợi nhuận gộp	:	12.438.599.588 đ
4/ Doanh thu hoạt động tài chính	:	3.936.562.022 đ
5/ Chi phí tài chính	:	đ
6/ Chi phí bán hàng	:	353.899.721 đ
7/ Chi phí quản lý doanh nghiệp	:	20.417.578.339 đ
8/ Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh [8 = 3+(4-5)- (6+7)]	:	(4.396.316.450) đ
9/ Thu nhập khác	:	8.117.460.522 đ
10/ Chi phí khác	:	478.210.598 đ
11/ Lợi nhuận trước thuế	:	3.242.933.474 đ
12/ Lợi nhuận sau thuế	:	2.464.436.912 đ
13/ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	:	<u>306 đ</u>

**II. Tình hình hoạt động đầu tư:**

<b>2.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:</b>	<b>74.158.253.079 đ</b>
- Mua trái phiếu của Ngân hàng Vietcombank:	3.000.000.000 đ
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng:	71.158.253.079 đ



<b>2.2. Tiền và các khoản tương đương tiền:</b> (tiền mặt, tiền gửi ngân hàng ...)	<b>5.894.928.059 đ</b>
<b>2.3. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác:</b>	<b>672.197.309 đ</b>
- Công ty Cổ phần Y tế Sài Gòn: (Trích lập dự phòng tổn thất):	25.528.600.000 đ (25.257.542.691) đ
- Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn (24.447cp):	254.470.000 đ
- Ngân hàng TMCP Phát triển nhà (14.667cp):	146.670.000 đ
<b>2.4. Phải thu về cho vay ngắn hạn:</b>	<b>24.535.282.934 đ</b>
- Công ty Cổ phần ĐTXD và Kinh doanh nhà Sài Gòn:	15.000.000.000 đ
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn:	9.535.282.934 đ
<b>2.5. Đầu tư dài hạn:</b>	<b>52.912.097.945 đ</b>
- Hợp tác kinh doanh dự án khu dân cư Phường 7 Quận 8:	29.244.619.825 đ
- Hợp tác kinh doanh dự án chung cư số 4 Lương Thế Vinh:	23.662.478.120 đ
- Ký quỹ, ký cược:	5.000.000 đ
<b>2.6. Hàng tồn kho:</b>	<b>13.190.058.869 đ</b>
<b>2.7. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn:</b>	<b>3.914.094.411 đ</b>
- Cao ốc văn phòng Bàu Cát II:	2.343.945.507 đ
- Dự án Phường 7 Quận 8:	960.116.047 đ
- Dự án số 4 Lương Thế Vinh, Quận Tân Phú :	566.087.994 đ
- Dự án Văn phòng Công ty số 205-207-209 Lý Thường Kiệt:	43.944.863 đ
<b>2.8. Bất động sản đầu tư:</b>	<b>3.854.339.130 đ</b>
<b>2.9. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi :</b>	<b>9.620.717.934 đ</b>
Trong đó :	
+ Phải thu khó đòi của khách hàng :	85.435.000 đ
+ Phải thu khó đòi của Cty cổ phần đầu tư và địa ốc SGCL :	9.535.282.934 đ

### **III. Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu :**

<b>1. Tổng tài sản</b>	<b>:</b>	<b>180.892.852.599 đ</b>
Gồm có:		
- Tài sản ngắn hạn	:	110.904.006.272 đ
- Tài sản dài hạn	:	69.988.846.327 đ
<b>2. Nguồn vốn</b>	<b>:</b>	<b>180.892.852.599 đ</b>
Gồm có:		
a. Nợ phải trả	:	10.784.599.709 đ
b. Vốn chủ sở hữu	:	170.108.252.890 đ
Trong đó:		
- Vốn chủ sở hữu	:	80.600.000.000 đ
- Quỹ phát triển sản xuất	:	65.966.394.457 đ
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	:	23.541.858.433 đ



Trong đó:

+ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	:	21.077.421.521 đ
Đầu năm		
+ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	:	2.464.436.912 đ

#### **IV. Thăm tra báo cáo tài chính năm 2022:**

Qua thăm tra Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình lập và đã được kiểm toán xác nhận bởi Công ty TNHH Kiểm Toán Quốc Tế - Chi nhánh Sài Gòn theo Báo cáo kiểm toán số 1588/2023/BCKT - ICPA ngày 17/02/2023, Ban kiểm soát có một số ý kiến như sau: thống nhất với số liệu báo cáo quyết toán tài chính năm 2022 của Công ty đã được kiểm toán xác nhận, do Tổng giám đốc ký và trình Hội đồng quản trị đã được kiểm soát về tính chính xác, trung thực, hợp lý của việc ghi chép, lưu trữ chứng từ và lập sổ kế toán, báo cáo tài chính đầy đủ.

#### **V. Giám sát hoạt động quản trị và điều hành:**

Về giám sát hoạt động quản trị và điều hành của Công ty trong năm qua đảm bảo được mục tiêu sản xuất kinh doanh hiệu quả và tuân thủ đúng theo các quy định của pháp luật Nhà nước.

#### **VI. Tình hình tuân thủ pháp luật và các quy định của Công ty:**

- Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành. Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

- Công ty thực hiện đầy đủ công tác báo cáo tài chính, báo cáo thuế, tình hình hoạt động cho các cơ quan có thẩm quyền.

- Trong năm, Ban điều hành cùng tập thể CBNV Công ty tiếp tục có nhiều nỗ lực hoàn thành các chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận, thực hiện đầy đủ và đúng quy định về phân phối lợi nhuận, chia cổ tức,...

#### **❖ Nhận xét, lưu ý của Ban Kiểm soát:**

- Báo cáo tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2022 nhìn chung các số liệu về tài chính là trung thực, hợp lý, phản ánh thực tế tình hình tài chính phát sinh trong năm 2022 tại Công ty.
- Một số khoản công nợ tồn đọng chưa được thu hồi đầy đủ, Ban Kiểm soát đề nghị Ban điều hành lưu ý thu hồi trong năm 2023 :
  - Khoản tiền chi tạm ứng lương ở Xí nghiệp Thiết kế : 528.041.947 đ
  - Phải thu của dự án Khuông Việt theo kết luận của Kiểm toán Nhà nước : 783.295.218 đ
  - trong đó
    - + Phải thu của đội thi công dự án Khuông Việt theo kết luận của Kiểm toán Nhà nước nhưng chưa được ông Nguyễn Đức Tài Nhân đồng ý xác nhận : 341.527.553 đ
    - + Khoản phải thu của Xí nghiệp 2 liên quan đến dự án Khuông Việt theo kết luận của Kiểm toán Nhà nước chưa có cơ sở thu hồi : 431.060.374 đ
  - Phải thu của Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước : 453.153.465 đ

Tổng cộng : 1.753.783.339 đ

- Đối với khoản cho vay Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn với số tiền: 9.535.282.934 đồng . Công ty cổ phần địa ốc Tân Bình đã có đơn khởi kiện đến tòa án nhân dân quận 5 ngày 28/11/2022 về việc Công ty cổ phần Đầu tư và địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn không trả tiền vốn và lãi vay theo đúng hợp đồng đã ký . Tính đến ngày 30/11/2022 cty cổ phần đầu tư và địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn còn nợ vốn và lãi vay là 15.547.467.745 đồng. Ban kiểm soát đề nghị Ban điều hành lưu ý khả năng thực hiện hợp đồng của Công ty này và có biện pháp xử lý thu hồi các khoản nợ và lãi vay phát sinh.
- Đối với khoản cho vay Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà Sài Gòn với số tiền là 15.000.000.000 đồng. Số tiền lãi chưa thu được trong năm 2021 là : 756.164.383 đồng ( tính từ ngày 01/7/2021 đến ngày 31/12/2021 ) và tiền lãi chưa thu được trong năm 2022 là :2.250.000.000 đồng .Tổng cộng vốn và lãi :18.006.164.383 đồng . Ban kiểm soát đề nghị Ban điều hành lưu ý có biện pháp thu hồi tiền vốn và lãi vay phát sinh .

**BAN KIỂM SOÁT**

**THÀNH VIÊN**

**TRƯỞNG BAN**

**Bùi Nguyên Bảo**

**Nguyễn Thị Huệ**

**Lê Quốc Sử**



**DỰ THẢO**

*TP Hồ Chí Minh, ngày ... tháng 4 năm 2023*

## **TỜ TRÌNH**

Về việc phân phối lợi nhuận năm 2022

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

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình;

Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ2022 ngày 15/07/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022;

Căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 có xác nhận của kiểm toán độc lập và Ban kiểm soát;

Căn cứ Nghị quyết số .../NQ-HĐQT-NK.IV ngày .../.../2023 của Hội đồng quản trị về việc thông qua các nội dung và chỉ tiêu chủ yếu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 xem xét, quyết định về việc phân phối lợi nhuận năm 2022 như sau:

1. Lợi nhuận trước thuế:	3.242.933.474 đ
2. Chi phí thuế TNDN hiện hành:	695.007.756 đ
3. Chi phí thuế TNDN hoãn lại:	83.488.806 đ
4. Lợi nhuận sau thuế được phân phối:	2.464.436.912 đ
- Trích quỹ khen thưởng – phúc lợi cho người lao động:	847.866.991 đ
- Trích quỹ khen thưởng – phúc lợi cho người quản lý doanh nghiệp:	210.019.500 đ
5. Lợi nhuận sau thuế còn lại sau khi trích quỹ:	1.406.550.421 đ

Kính trình Đại hội thảo luận và cho ý kiến quyết định.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Hồ Lan**



**DỰ THẢO**

*TP Hồ Chí Minh, ngày ... tháng 4 năm 2023*

## **TỜ TRÌNH**

Về việc kiến nghị chi trả cổ tức năm 2022

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

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình;

Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ2022 ngày 15/07/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022;

Căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 có xác nhận của kiểm toán độc lập và Ban kiểm soát;

Căn cứ Nghị quyết số .../NQ-HĐQT-NK.IV ngày .../.../2023 của Hội đồng quản trị về việc thông qua các nội dung tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023;

- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước: 21.077.421.521 đ
- Lợi nhuận sau thuế sau khi trích lập các quỹ năm 2022: 1.406.550.421 đ
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối còn lại: 22.483.971.942 đ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 xem xét, quyết định mức chi trả cổ tức năm 2022 là **6%** vốn điều lệ, tương ứng số tiền **4.836.000.000 (Bốn tỷ tám trăm ba mươi sáu triệu đồng chẵn)** bằng tiền mặt. Nguồn chi trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Kính trình Đại hội thảo luận và cho ý kiến quyết định.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Hồ Lan**



## DỰ THẢO

TP. Hồ Chí Minh, ngày ... tháng 4 năm 2023

## TỜ TRÌNH

V/v Mức thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát  
và khen thưởng Hội đồng quản trị

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

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình;

Căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023;

Căn cứ Nghị quyết số .../NQ-HĐQT-NK.IV ngày .../.../2023 của Hội đồng quản trị về việc thông qua các nội dung và chỉ tiêu chủ yếu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023;

Hội đồng quản trị Công ty báo cáo thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2022, đồng thời kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua mức thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và khen thưởng hoàn thành vượt kế hoạch năm 2023 cho Hội đồng quản trị Công ty như sau:

### **1. Báo cáo thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2022:**

Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-ĐHCĐ2022 ngày 15/07/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 đã thông qua mức chi trả thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát hàng tháng của năm 2022, nay Hội đồng quản trị Công ty báo cáo Đại hội đồng cổ đông thù lao đã chi trả cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2022 tổng cộng là 404.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm lẻ bốn triệu đồng chẵn).

### **2. Đề xuất mức thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký Công ty và Người phụ trách quản trị Công ty năm 2023:**

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua mức thù lao hàng tháng cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát Công ty trong năm 2023 với mức dự kiến là:

- |                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| - Chủ tịch Hội đồng quản trị       | : 7.200.000 đồng/tháng |
| - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị   | : 6.800.000 đồng/tháng |
| - Thành viên Hội đồng quản trị     | : 6.000.000 đồng/tháng |
| - Trưởng Ban kiểm soát             | : 5.500.000 đồng/tháng |
| - Thành viên Ban kiểm soát         | : 2.600.000 đồng/tháng |
| - Thư ký Công ty                   | : 2.600.000 đồng/tháng |
| - Người phụ trách quản trị Công ty | : 2.600.000 đồng/tháng |

**3. Khen thưởng Hội đồng quản trị đối với phần lợi nhuận vượt kế hoạch năm 2023:**

Đề động viên khích lệ tinh thần làm việc và tạo động lực cho Hội đồng quản trị Công ty phấn đấu hoàn thành vượt mức kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023, đề nghị Đại hội đồng cổ đông đồng ý khen thưởng Hội đồng quản trị Công ty 9% đối với phần lợi nhuận vượt kế hoạch năm 2023.

Kính trình Đại hội thảo luận và cho ý kiến quyết định.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Hồ Lan**



**BAN KIỂM SOÁT**  
**DỰ THẢO**

*TP Hồ Chí Minh, ngày ... tháng 4 năm 2023*

**TỜ TRÌNH**

V/v đề xuất chọn công ty kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023

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

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp;
- Căn cứ Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình;

Ban kiểm soát đề xuất danh sách dự kiến các công ty kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 như sau:

**1/ Công ty TNHH Kiểm toán VACO**

- Địa chỉ: Tầng 12A, tòa nhà Tổng Công ty 319, số 63 Lê Văn Lương, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.
- Văn phòng Tp. Hồ Chí Minh: Lầu 11 tòa nhà HUD, 159 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Công ty TNHH Kiểm toán VACO có thư chào giá với mức phí là **75.000.000 đồng** (chưa bao gồm thuế VAT)

**2/ Công ty TNHH Kiểm toán PKF**

- Địa chỉ: 28 Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh
- Công ty TNHH Kiểm toán PKF có thư chào giá với mức phí **80.000.000 đồng** (chưa bao gồm thuế VAT).

**3/ Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - VIETVALUES**

- Địa chỉ: 33 Phan Văn Khỏe, Phường 13, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt có thư chào giá với mức phí **40.000.000 đồng** (chưa bao gồm thuế VAT).

**4/ Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế chi nhánh Sài Gòn (iCPA)**

- Địa chỉ: Lầu 4, Tòa nhà Hải Âu TIC, 39B Trường Sơn, Phường 4, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế chi nhánh Sài Gòn có thư chào giá **45.455.000 đồng** (giá có thuế VAT là 50.000.000 đồng)

Qua xem xét thì Ban Kiểm soát đề xuất chọn Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế chi nhánh Sài Gòn, với các lý do sau:

- Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế chi nhánh Sài Gòn đã chào giá mức phí kiểm toán hợp lý mặc dù không phải là thấp nhất và cùng với chất lượng dịch vụ tốt, luôn đáp ứng về thời gian phát hành báo cáo kiểm toán năm.

- Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế chi nhánh Sài Gòn được chọn là đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 thì sẽ thuận lợi hơn vì đơn vị này đã thực hiện Báo cáo tài chính cho Công ty 04 năm liền, họ đã nắm được tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, tổng quan và chi tiết về số liệu tài chính Công ty, trong khi đơn vị kiểm toán mới sẽ mất thời gian hơn trong việc tìm hiểu lại những nội dung trên, như vậy sẽ ảnh hưởng đến tiến độ khi thực hiện Báo cáo tài chính.

Vì một số lý do trên Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét chọn Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế chi nhánh Sài Gòn (iCPA) là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023 cho công ty.

Trân trọng kính trình.

**BAN KIỂM SOÁT**  
**THÀNH VIÊN**

**TRƯỞNG BAN**

Bùi Nguyên Bảo

Nguyễn Thị Huệ

Lê Quốc Sử





**DỰ THẢO**

*TP.Hồ Chí Minh, ngày tháng 4 năm 2023*

**BÁO CÁO  
CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2022**

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

Hội đồng quản trị nhiệm kỳ IV (2019 - 2024) gồm 5 thành viên do Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 bầu gồm:

1. Ông Nguyễn Hồ Lan - Chủ tịch
2. Ông Nguyễn Tiến Dũng - Phó Chủ tịch
3. Bà Lê Thị Lan - Thành viên
4. Ông Nguyễn Thành Danh - Thành viên
5. Bà Vũ Thúy Ái - Thành viên

Trong suốt quá trình thực hiện trách nhiệm quản trị và điều hành Công ty, các thành viên Hội đồng quản trị đã hết mình thực hiện trách nhiệm của mình trong vai trò xây dựng định hướng hoạt động lâu dài cho Công ty, chỉ đạo và giám sát hoạt động của Ban điều hành nhằm đạt hiệu quả cao nhất trong hoạt động đầu tư.

**1. Đánh giá về kết quả các hoạt động của năm 2022:**

Năm 2022 do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19, tình hình kinh tế chưa có chuyển biến tích cực, thị trường bất động sản chưa khởi sắc trở lại, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản còn gặp nhiều khó khăn trong việc triển khai dự án, cơ chế chính sách Nhà nước còn nhiều bất cập trong thủ tục đầu tư, giao đất, xin phép xây dựng, giá bán sản phẩm chưa tăng mạnh, hàng tồn kho nhiều, sức mua của thị trường kém, tính thanh khoản của thị trường còn thấp và gần đây thì gần như đóng băng; nguồn vốn của thị trường bất động sản hầu hết là tín dụng của ngân hàng trong khi hiện nay thì lại bị hạn chế cho vay thuộc lĩnh vực này, ....

Trước tình hình đó, Hội đồng quản trị đã tập trung mọi nỗ lực để tìm kiếm giải pháp, tăng cường quản trị, giám sát điều hành với mục tiêu bảo đảm cho Công ty hoạt động ổn định, an toàn để vượt qua giai đoạn khó khăn. Hội đồng quản trị chủ trương không chạy theo doanh số để bán rẻ sản phẩm, mà phải tính toán bảo đảm hiệu quả bền vững trong những năm tiếp theo và đặt lợi ích của cổ đông lên trên đồng thời hài hòa với lợi ích của doanh nghiệp và người lao động.

Các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 đã thực hiện như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ
1	Doanh thu	Triệu đồng	25.780	25.537	99,06%
2	Lợi nhuận	Triệu đồng	3.107	3.243	104,38%
3	Tỷ lệ cổ tức	% VDL	6	6	100%

Cuối năm 2022, căn cứ Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính và Thư quản lý ngày 14/3/2022 của Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Chi nhánh Sài Gòn về việc kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình, Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng 100% nợ phải thu khó đòi đối với khoản vay quá hạn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn số tiền là 9.535.282.934 đồng. Sau khi trích lập thì lợi nhuận của năm 2022 sẽ giảm tương ứng số tiền là 9.535.282.934 đồng. Liên quan đến khoản công nợ này, Công ty cũng đã tiến hành thủ tục khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn (theo Giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện số 54/GXN-TA ngày 16/12/2022 của Toà án Nhân dân Quận 5) để có thể thu hồi nợ vay, lãi vay và lãi quá hạn.

Ngoài ra trong năm 2022, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo thực hiện đầy đủ các nội dung của nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2022 về các vấn đề như phân phối lợi nhuận, trích lập quỹ, chia cổ tức cho cổ đông,...

Các thành viên Hội đồng quản trị đã nêu cao tinh thần trách nhiệm, tham gia đầy đủ các phiên họp hoặc có ý kiến bằng văn bản, hoàn thành tốt các chức năng chỉ đạo, quản lý, giám sát theo quy định. Hội đồng quản trị đã thông qua các nghị quyết, biên bản cuộc họp giải quyết kịp thời các vướng mắc, khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

## **2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc:**

Mọi hoạt động quản trị, điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty đều được sự chỉ đạo và giám sát chặt chẽ của Hội đồng quản trị. Tổng giám đốc thường xuyên báo cáo Hội đồng quản trị mà trực tiếp là Chủ tịch Hội đồng quản trị về tình hình tài chính, đầu tư và sản xuất kinh doanh của Công ty. Từ cơ sở này Hội đồng quản trị có điều kiện thực hiện giám sát chặt chẽ và kịp thời chỉ đạo, hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động của Ban điều hành, đặc biệt trong công tác tổ chức, quản lý điều hành, bảo toàn vốn và triển khai dự án.

Tất cả các vấn đề phát sinh bất thường trong điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh đều được Tổng giám đốc báo cáo ngay cho Hội đồng quản trị mà trực tiếp là Chủ tịch Hội đồng quản trị để Hội đồng quản trị nắm rõ diễn biến tình hình và kịp thời có ý kiến chỉ đạo khi cần thiết.

Hội đồng quản trị đánh giá cao năng lực điều hành của Tổng giám đốc cũng như nỗ lực của cả Ban điều hành trong việc thực hiện hiệu quả các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, kịp thời thông tin, báo cáo và điều chỉnh quá trình thực hiện cho phù hợp với tình hình thực tế và yêu cầu của công tác.

### 3. Các kế hoạch, định hướng năm 2023 của Hội đồng quản trị:

Năm 2023, ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 vẫn còn và ảnh hưởng nặng đến nền kinh tế, dự kiến thị trường bất động sản sẽ tiếp tục đối diện với nhiều khó khăn như: những vướng mắc liên quan đến khung pháp lý đầu tư dự án vẫn chưa được tháo gỡ kịp thời, chính sách tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản ngày càng thắt chặt, thị trường bất động sản gần như đóng băng, sức mua của thị trường kém, giá bán không thể tăng được trong khi chi phí đầu vào lại tăng cao,...

Đặt trong bối cảnh chung còn gặp nhiều khó khăn như trên, phân tích những khó khăn - thuận lợi của Công ty, Hội đồng quản trị tập trung chỉ đạo, tổ chức thực hiện các nhiệm vụ trọng điểm và đề ra một số giải pháp sau:

a/ Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023:

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch	Ghi chú
1	Doanh thu (chỉ tiêu tham khảo)	Triệu đồng	24.646	
2	Lợi nhuận	Triệu đồng	3.438	Tăng trưởng 6% so với năm 2022
3	Tỷ lệ chia cổ tức	% VDL	6	

Từ đầu năm 2023, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành thực hiện tiết kiệm chi tiêu, tính toán kỹ lưỡng chi đầu tư vốn vào các dự án thật sự có hiệu quả trước mắt. Trong giai đoạn khó khăn khi chưa có dự án mới thì tìm kiếm các mặt bằng, dự án nền, nhà, căn hộ trên địa bàn Thành phố có tiềm năng kinh doanh để đầu tư theo hướng mua rồi bán lại để nâng cao hiệu quả sử dụng vốn. Có giải pháp cụ thể trong việc tiêu thụ sản phẩm, phương thức thanh toán và bán hàng linh hoạt, phù hợp với biến đổi của thị trường để đạt hiệu quả cao.

b/ Triển khai thực hiện các công tác và dự án trọng điểm trong năm 2023:

- Dự án Chung cư Khuông Việt, Phường Phú trung, Quận Tân phú: tiếp tục mở bán 11 căn hộ còn lại tại chung cư.

- Dự án Chung cư An Hội 3, Phường 14, Quận Gò Vấp (dự án mua sản phẩm để đầu tư): tích cực chào bán 01 căn hộ còn lại.

- Dự án căn hộ cao tầng tại số 4 Lương Thế Vinh, Phường Tân Thới Hòa Quận Tân Phú: dự án này đang tạm dừng, Công ty tiếp tục theo dõi để xem xét khả năng tiếp tục hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5.

- Dự án cao ốc văn phòng tại cư xá Bàu cát 2, Phường 10, Q.Tân Bình: triển khai các bước tiếp theo về thủ tục dự án, quyết định là chủ đầu tư dự án, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để có thể đưa vào khai thác.

- Dự án Phường 7, Quận 8: phối hợp chặt chẽ với Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng và tìm kiếm đối tác để cùng hợp tác đầu tư thực hiện dự án.

- Dự án cao ốc văn phòng cho thuê tại vị trí văn phòng Công ty hiện nay: hoàn tất việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình.

- Tích cực tìm kiếm các mặt bằng, dự án mới trên địa bàn Thành phố và các tỉnh khác có tiềm năng kinh doanh và thực sự có hiệu quả để đầu tư, khai thác.

c/ Các công tác khác trong năm 2023:

- Tiếp tục theo dõi việc khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn tại Toà án Nhân dân Quận 5 để có thể thu hồi nợ vay và lãi vay kể cả lãi quá hạn.

- rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy chế, quy định quản trị Công ty để nâng cao hiệu quả quản lý, điều hành doanh nghiệp.

Kính thưa Đại hội đồng cổ đông, năm 2022 Công ty đã cố gắng duy trì sự ổn định và phát triển. Năm 2023 vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức và cần phải nỗ lực hơn nữa.

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, trân trọng cảm ơn Ban kiểm soát đã thực hiện quyền và nghĩa vụ trong hoạt động giám sát việc quản lý và điều hành Công ty trong năm qua, cảm ơn sự nỗ lực không ngừng của Ban điều hành và toàn thể cán bộ nhân viên Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.

Trân trọng kính chào.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Hồ Lan**



“DỰ THẢO”

TP Hồ Chí Minh, ngày tháng 4 năm 2023

**QUY CHẾ**  
**BẦU BỔ SUNG THAY THẾ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM**  
**KỲ IV (2019 - 2024) TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN**  
**NGÀY 27/4/2023**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình, và Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình ngày 27/4/2023, Ban tổ chức Đại hội kính trình Đại hội đồng cổ đông Quy chế bầu bổ sung thay thế thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ IV (2019 - 2024) tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình tổ chức ngày 27/4/2023 như sau:

**I. Số lượng bầu bổ sung thay thế thành viên Hội đồng quản trị:** là số lượng thành viên Hội đồng quản trị được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị được bầu bổ sung kể từ ngày được bầu cho đến khi kết thúc nhiệm kỳ IV (2019 - 2024).

**II. Nguyên tắc bầu bổ sung thay thế thành viên Hội đồng quản trị:**

**1. Phương thức bầu cử:**

1.1. Việc bầu cử thành viên Hội đồng quản trị thực hiện bỏ phiếu kín theo phương thức **bầu dồn phiếu** quy định tại khoản 5, Điều 20 Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.

1.2. Mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của Hội đồng quản trị và cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên.

*Ví dụ về cách bầu dồn phiếu:*

*Cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 1.000 cổ phần*

*Số thành viên HĐQT được bầu giả sử là 02 người*

*Tổng số phiếu biểu quyết (tổng số phiếu bầu) thành viên Hội đồng quản trị của cổ đông Nguyễn Văn A là:  $1.000 \times 2 = 2.000$  phiếu bầu.*

*Cổ đông Nguyễn Văn A có thể thực hiện bầu cho thành viên Hội đồng quản trị bằng cách chia đều 2.000 phiếu bầu cho mỗi ứng viên mà mình lựa chọn vào ô phiếu bầu của mình hoặc dồn hết 2.000 phiếu bầu trên để bầu cho 01 ứng viên hoặc chia theo tỷ lệ khác mà mình lựa chọn theo mức độ tín nhiệm của mình.*

## 2. Hình thức tiến hành bầu cử:

### 2.1. Phiếu bầu cử:

#### a. Hình thức phiếu bầu cử:

Phiếu bầu bổ sung thay thế thành viên Hội đồng quản trị giấy màu **xanh** có đóng dấu đỏ của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH.

#### b. Nội dung Phiếu bầu cử:

- Gồm tên cổ đông, tổng số cổ phần, tổng số phiếu biểu quyết. Một phiếu bầu thể hiện quyền biểu quyết tương ứng với số lượng cổ phần cổ đông đó nắm giữ và thể hiện tổng số phiếu biểu quyết (tổng số phiếu bầu).

- Danh sách ứng cử, đề cử bầu bổ sung thay thế thành viên Hội đồng quản trị.

#### c. Nhận phiếu bầu và cách ghi Phiếu bầu cử:

- Nhận phiếu bầu: Khi cổ đông đến làm thủ tục tham dự Đại hội, Cổ đông đăng ký dự họp với Ban tổ chức và nhận Phiếu bầu bổ sung thay thế thành viên Hội đồng quản trị ngay tại bàn đăng ký.

- Cách ghi phiếu bầu: Cổ đông bầu cho ứng cử viên nào thì viết số phiếu muốn bầu cho ứng viên đó vào cột “Số phiếu bầu”.

- Trong trường hợp viết sai, cổ đông/đại diện cổ đông không được tẩy xóa mà phải yêu cầu Ban kiểm phiếu đổi lại phiếu mới.

#### d. Các trường hợp Phiếu bầu cử không hợp lệ:

- Phiếu không do Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình phát hành, không có dấu của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.

- Phiếu gạch xóa, sửa chữa, ghi thêm tên ứng cử viên không thuộc danh sách ứng cử viên đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành bỏ phiếu.

- Phiếu ghi thêm những thông tin khác, thêm ký hiệu.

- Phiếu không còn nguyên vẹn.

- Phiếu bầu quá số lượng đã được Đại hội đồng cổ đông quyết định.

- Phiếu có tổng số phiếu bầu cho những ứng cử viên của cổ đông vượt quá tổng số phiếu bầu (tổng số phiếu biểu quyết) của cổ đông đó sở hữu/được ủy quyền.

- Phiếu không có đầy đủ chữ ký và ghi rõ họ, tên của cổ đông/người đại diện theo ủy quyền của cổ đông.

### 2.2. Ban kiểm phiếu, nguyên tắc bỏ phiếu và kiểm phiếu:

#### a. Ban kiểm phiếu:

- Ban kiểm phiếu gồm 03 người (01 trưởng ban và 02 thành viên) do Chủ tọa đề cử và được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua. Thành viên Ban kiểm phiếu không phải là ứng viên Hội đồng quản trị. Ban kiểm phiếu được sử dụng một số nhân viên kỹ thuật không phải là cổ đông để hỗ trợ thực hiện công tác kiểm phiếu.

- Ban kiểm phiếu có trách nhiệm:

- Hướng dẫn cách thức bỏ phiếu;
- Kiểm tra niêm phong thùng phiếu;
- Đòi phiếu bầu cho cổ đông dự họp trong trường hợp viết sai;
- Tiến hành kiểm phiếu;
- Lập biên bản kiểm phiếu, công bố kết quả bầu cử trước Đại hội.

b. Nguyên tắc bỏ phiếu và kiểm phiếu:

- Hình thức bỏ phiếu: Cổ đông chuẩn bị sẵn Phiếu bầu và bỏ Phiếu bầu vào thùng phiếu.

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

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

- Ban kiểm phiếu không được gạch xóa hoặc sửa chữa trên Phiếu bầu.

- Mọi công việc kiểm tra, lập biên bản và công bố kết quả kiểm phiếu phải được Ban kiểm phiếu làm việc trung thực, chính xác và phải chịu trách nhiệm về kết quả đó.

- Ban kiểm phiếu có trách nhiệm niêm phong các phiếu bầu và bàn giao lại cho Ban tổ chức Đại hội để lưu hồ sơ Đại hội.

### **3. Nguyên tắc trúng cử thành viên Hội đồng quản trị:**

a. Người trúng cử thành viên Hội đồng quản trị được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên theo quy định.

Cách tính tỷ lệ: Tổng số phiếu bầu cho một ứng viên là tử số và tổng số phiếu bầu (phiếu biểu quyết) của các cổ đông dự họp là mẫu số x 100%.

b. Trường hợp có từ hai ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của Hội đồng quản trị thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau.

### **4. Lập và công bố Biên bản kiểm phiếu:**

a. Sau khi kiểm phiếu, Ban kiểm phiếu phải lập biên bản kiểm phiếu. Nội dung biên bản kiểm phiếu bao gồm: tổng số cổ đông tham gia dự họp; tổng số cổ đông tham gia bỏ phiếu; tỷ lệ số phiếu bầu của cổ đông tham gia bỏ phiếu so với tổng số phiếu bầu của cổ đông tham gia dự họp; số và tỉ lệ phiếu hợp lệ, phiếu không hợp lệ; số và tỉ lệ phiếu biểu quyết cho từng ứng cử viên Hội đồng quản trị.

b. Toàn văn Biên bản kiểm Phiếu bầu cử phải được công bố trước Đại hội.

### **III. Hiệu lực:**

Quy chế này có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và chỉ áp dụng cho việc bầu bổ sung thay thế thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ IV (2019 - 2024) tại Đại hội đồng cổ đông thường niên tổ chức ngày 27/4/2023.

Chủ tịch Hội đồng quản trị - Chủ tọa Đại hội sẽ thay mặt ký, ban hành Quy chế này sau khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua toàn văn Quy chế./.

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Hồ Lan**





Số: 01/NQ-ĐHĐCĐTN2023

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 4 năm 2023

## **DỰ THẢO**

# **NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH**

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020.

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.

Căn cứ Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình tổ chức ngày 27/4/2023.

## **QUYẾT NGHỊ**

**Điều 1.** Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 và phương hướng năm 2023 với các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022:

- Doanh thu : 25,537 tỷ đồng (chỉ tiêu tham khảo).

- Lợi nhuận : 3,243 tỷ đồng.

- Cổ tức : 6% vốn điều lệ.

2. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023:

- Doanh thu : 24,646 tỷ đồng (chỉ tiêu tham khảo).

- Lợi nhuận : 3,438 tỷ đồng.

- Cổ tức : 6% vốn điều lệ.

Tỷ lệ biểu quyết tán thành...%.

**Điều 2.** Thông qua Báo cáo kết quả kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022 đã được Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Chi nhánh Sài Gòn xác nhận tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 1588/2023/BCKT-ICPA.SG ngày 17/02/2023, với tỷ lệ biểu quyết tán thành ...%;

**Điều 3.** Thông qua Báo cáo của Ban kiểm soát năm 2022, với tỷ lệ biểu quyết tán thành ...%.

**Điều 4.** Thông qua Tờ trình về việc phân phối lợi nhuận năm 2022, cụ thể như sau:

1. Lợi nhuận trước thuế: 3.242.933.474 đ

2. Chi phí thuế TNDN hiện hành: 695.007.756 đ

3. Chi phí thuế TNDN hoãn lại: 83.488.806 đ

4. Lợi nhuận sau thuế được phân phối: 2.464.436.912 đ

- Trích quỹ khen thưởng - phúc lợi cho người lao động: 847.866.991 đ

- Trích quỹ khen thưởng - phúc lợi cho người quản lý doanh nghiệp: 210.019.500 đ

5. Lợi nhuận sau thuế còn lại sau khi trích quỹ: 1.406.550.421 đ

Tỷ lệ biểu quyết tán thành ...%.

**Điều 5.** Thông qua mức chi trả cổ tức năm 2022 là **6%** vốn điều lệ bằng tiền mặt, với tỷ lệ biểu quyết tán thành ...%.

**Điều 6.** Thông qua Tờ trình về mức thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và khen thưởng Hội đồng quản trị, cụ thể như sau:

1. Chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2022 là: 404.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm lẻ bốn triệu đồng chẵn).

2. Mức thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2023 như sau:

- Chủ tịch Hội đồng quản trị : 7.200.000 đồng/tháng

- Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị : 6.800.000 đồng/tháng

- Thành viên Hội đồng quản trị : 6.000.000 đồng/tháng

- Trưởng Ban kiểm soát : 5.500.000 đồng/tháng

- Thành viên Ban kiểm soát : 2.600.000 đồng/tháng

- Thư ký Công ty : 2.600.000 đồng/tháng

- Người phụ trách quản trị Công ty : 2.600.000 đồng/tháng

3. Tỷ lệ khen thưởng Hội đồng quản trị là 9 % đối với phần lợi nhuận vượt kế hoạch năm 2023.

Tỷ lệ biểu quyết tán thành ...%.

**Điều 7.** Thông qua Tờ trình của Ban kiểm soát về việc đề xuất chọn Công ty ..... là đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023, với tỷ lệ biểu quyết tán thành ...%.

**Điều 8.** Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị năm 2022, với tỷ lệ biểu quyết tán thành ...%.

**Điều 9.** Thông qua việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thay thế thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ IV (2019 - 2024), cụ thể như sau:

1. Thông qua việc miễn nhiệm chức danh Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ IV (2019 - 2024) đối với:

- Ông/bà .....

- Ông/bà .....

Tỷ lệ biểu quyết tán thành ...%.

2. Thông qua việc bầu bổ sung ..... Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ IV (2019 - 2024) để thay thế các thành viên nói trên.

Tỷ lệ biểu quyết tán thành ...%.

3. Thông qua danh sách ứng cử viên bầu bổ sung thay thế Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ IV (2019 - 2024) gồm các ông/bà có tên sau:

1. Ông/bà .....

2. Ông/bà .....

Tỷ lệ biểu quyết tán thành ...%.

**Điều 10.** Thông qua kết quả bầu bổ sung thay thế thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ IV (2019 - 2024) như sau:

1. Ông/bà.....: được ..... phiếu biểu quyết, đạt tỷ lệ ....% trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các cổ đông tham dự đại hội.

2. Ông/bà.....: được ..... phiếu biểu quyết, đạt tỷ lệ ....% trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các cổ đông tham dự đại hội.

Thông qua danh sách trúng cử bầu bổ sung thay thế thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ IV (2019 - 2024) như sau:

1. Ông/bà.....

2. Ông/bà .....

**Điều 11.** Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình chịu trách nhiệm tổ chức thi hành nghị quyết này.

Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thông qua với tỷ lệ tán thành...% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các cổ đông dự họp và có hiệu lực từ ngày 27/4/2023./.

***Nơi nhận:***

- Các cổ đông;
- Thành viên HĐQT;
- Ban Kiểm soát;
- Ban TGD;
- Công bố thông tin;
- Lưu HS HĐQT.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CHỦ TỌA**

**Nguyễn Hồ Lan**