



## CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025

1. **Thời gian:** 07 giờ 30 thứ Sáu ngày 08 tháng 5 năm 2026
2. **Địa điểm:** TRUNG TÂM HỘI NGHỊ GOLD PALACE  
Số 329 Nơ Trang Long, phường Bình Lợi Trung, TP.HCM
3. **Nội dung chương trình:**

STT	Công việc	Thời gian
<b>I</b>	<b>Khai mạc</b>	
1	Tuyên bố lý do, khai mạc và giới thiệu thành phần tham dự	07h30 – 08h25
2	Công bố kết quả kiểm tra tư cách cổ đông	
3	Giới thiệu và thông qua Chủ tọa đoàn, Tổ Thư ký và Tổ kiểm phiếu biểu quyết	
<b>II</b>	<b>Nội dung</b>	
1	Thông qua nội dung Chương trình Đại hội	08h25 – 08h30
2	Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2025 và Kế hoạch năm 2026 của Ban Tổng Giám đốc	08h30 – 08h40
3	Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2025	08h40 – 08h45
4	Báo cáo thẩm định tình hình hoạt động SXKD năm 2025 của Ban Kiểm soát	08h45 – 08h50
5	Báo cáo kết quả hoạt động SXKD giai đoạn 2021-2025 và phương hướng giai đoạn 2026-2030 của Ban Tổng Giám đốc	08h50 – 09h05
6	Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2021-2025	09h05 – 09h15
7	Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2021-2025	09h15 – 09h20
8	Ban Tổng Giám đốc giới thiệu một số dự án trọng điểm của Tổng Công ty	09h20 – 09h35
9	Giải lao	09h35 – 09h45
10	Tờ trình Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025	09h45 – 09h50

11	Tờ trình về lựa chọn đơn vị kiểm toán cho các năm tài chính của nhiệm kỳ 2026-2030	09h50 – 09h55
12	Tờ trình thù lao HĐQT, BKS; mức trích thưởng cho Ban điều hành và CBNV năm 2025 và đề xuất cho năm 2026	09h55 – 10h00
13	Biểu quyết thông qua số lượng và danh sách các ứng viên thành viên HĐQT và Kiểm soát viên nhiệm kỳ 2026-2030	10h00 – 10h05
14	Bầu thành viên Hội đồng quản trị và Kiểm soát viên nhiệm kỳ 2026-2030	10h05 – 10h25
15	Thảo luận và biểu quyết thông qua các nội dung tại Đại hội	10h25 – 10h55
16	Thành viên HĐQT và Kiểm soát viên nhiệm kỳ 2021-2025 tuyên bố kết thúc nhiệm kỳ	10h55 – 11h05
17	Công bố kết quả bầu cử thành viên Hội đồng quản trị và Kiểm soát viên nhiệm kỳ 2026-2030	11h05 – 11h10
18	Thành viên Hội đồng quản trị và Kiểm soát viên nhiệm kỳ 2026-2030 ra mắt cổ đông	11h10 – 11h15
19	Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội	11h15 – 11h25
<b>III</b>	<b>Bế mạc Đại hội</b>	11h25 – 11h30



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2026

## BÁO CÁO

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD GIAI ĐOẠN 2021 - 2025 & KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SXKD GIAI ĐOẠN 2026 - 2030

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông.

#### PHẦN THỨ NHẤT

#### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH GIAI ĐOẠN 2021 - 2025

##### A. ĐẶC ĐIỂM TÌNH HÌNH

Giai đoạn 2021-2025 vừa qua, tình hình thế giới biến động nhanh và khó lường, nhiều vấn đề chưa có tiền lệ, nằm ngoài khả năng dự báo, gây ra những ảnh hưởng sâu rộng và toàn diện cho tất cả các quốc gia trên thế giới, trong đó có Việt Nam. Cụ thể, giai đoạn năm 2021-2022 gắn liền với đại dịch Covid-19, đã làm gián đoạn mọi hoạt động kinh tế - xã hội của Việt Nam. Giai đoạn năm 2023-2024, thị trường bất động sản đóng băng do hàng loạt các sai phạm trong lĩnh vực đất đai, việc huy động vốn từ phát hành trái phiếu và vi phạm cam kết với khách hàng. Theo thống kê, tính riêng năm 2024, tại địa bàn TP.HCM chỉ có 12 dự án nhà ở được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư. Bên cạnh đó, năm 2024 cũng ghi nhận không có dự án nhà ở nào được giao đất, cho thuê đất và chỉ có hai dự án nhà ở thương mại được cấp giấy phép xây dựng.

Bước sang năm 2025, mặc dù nền kinh tế có dấu hiệu phục hồi tích cực nhưng lại đối mặt với muôn vàn khó khăn từ việc áp thuế đối ứng của Hoa Kỳ lên các quốc gia trong đó có Việt Nam. Tất cả các yếu tố trên đã tạo nên một giai đoạn được đánh giá là khó khăn nhất đối với thị trường bất động sản Việt Nam từ trước đến nay.

Để đảm bảo ổn định kinh tế vĩ mô, các cấp chính quyền đã đề ra các biện pháp kịp thời nhằm giảm thiểu thấp nhất thiệt hại, giữ vững đà tăng trưởng cho nền kinh tế. Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam hàng năm luôn nằm trong top các quốc gia tăng trưởng nhanh nhất thế giới.

Trước tình hình thế giới và trong nước đan xen giữa thuận lợi và khó khăn, Ban lãnh đạo và toàn thể CBCNV Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn luôn nỗ lực, phấn đấu thực hiện tốt hoạt động SXKD và đã đạt được nhiều kết quả đáng ghi nhận, cụ thể như sau:



## B. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG GIAI ĐOẠN 2021 - 2025

### I. CÔNG TÁC ĐẦU TƯ, QUẢN LÝ DỰ ÁN

#### 1. Các dự án đã và đang đầu tư:

##### 1.1. Khu nhà ở Văn Lâm – Lâm Đồng

- Vị trí: Xã Tuyên Quang, tỉnh Lâm Đồng (*xã Văn Lâm, tỉnh Bình Thuận cũ*).
- Chủ đầu tư: Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
- Tổng diện tích: 18,29 ha. Hiện đã hoàn tất đền bù và quản lý khu đất.
- Tổng mức đầu tư cho toàn dự án dự kiến: 535 tỷ đồng.
- Sản phẩm dự án: Đất ở (9,13 ha), công trình thương mại dịch vụ (0,47 ha).

Khu vực triển khai dự án có tiềm năng phát triển đô thị. Hiện Tổng Công ty đã nộp hồ sơ đăng ký dự án vào danh mục thí điểm theo Nghị quyết 171/2024/QH15, sau khi được HĐND tỉnh thông qua sẽ tiếp tục hoàn thiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư và lựa chọn nhà đầu tư.

Với quỹ đất sạch đã được giải phóng mặt bằng và tình hình triển khai pháp lý thuận lợi, dự án sẽ hoàn tất công tác pháp lý để đủ điều kiện khởi công xây dựng vào quý IV/2026 và dự kiến triển khai công tác bán hàng ngay trong quý II/2027. Tính đến hết Quý I/2026, tổng vốn đầu tư đã thực hiện đạt 43,6 tỷ đồng.

##### 1.2. Khu đô thị sinh thái Việt Xanh – Phú Thọ

- Vị trí: Xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ (*huyện Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình cũ*).
- Doanh nghiệp dự án: Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình (SGR 100%).
- Tổng diện tích: 49,9 ha. Hiện đã đền bù và quản lý 30 ha (61% diện tích).
- Tổng mức đầu tư cho toàn dự án dự kiến: 1.370 tỷ đồng.
- Sản phẩm dự án: Đất ở Biệt thự, đất ở Liên kề, đất Thương mại dịch vụ, đất nhà ở xã hội.

Dự án sở hữu vị trí thuận lợi khi nằm liền kề khu vực phía Tây Hà Nội, cách trung tâm Hà Nội khoảng 40 km. Dự án nằm gần các trục giao thông huyết mạch như Quốc lộ 6 và tuyến đường Hồ Chí Minh, đóng vai trò là cửa ngõ kết nối Hà Nội với các tỉnh Tây Bắc.

Dự án được quy hoạch với mật độ xây dựng thấp, nhằm ưu tiên phát triển hạ tầng, cây xanh và tiện ích công cộng, từ đó tạo một môi trường sống thoáng đãng, yên tĩnh cho cư dân. Đây sẽ là yếu tố quan trọng thu hút nhóm khách hàng có nhu cầu nghỉ dưỡng ven đô, đồng thời đón đầu xu hướng dịch chuyển dân cư ra khu vực ngoại thành theo định hướng giãn dân của Thành phố Hà Nội, góp phần hình thành cộng đồng cư dân chất lượng cao và gia tăng giá trị bền vững cho dự án trong dài hạn.

Hiện Công ty đang tích cực thực hiện các thủ tục để hoàn tất công tác đền bù giải phóng mặt bằng trong Quý III/2026.

##### 1.3. Chung cư cao tầng đường Lê Sát – TP.HCM

- Vị trí: Đường Lê Sát, Phường Phú Thọ Hòa, TP. Hồ Chí Minh.
- Chủ đầu tư: Công ty CP XD - Thương mại & Xuất nhập khẩu Đức Nhi (SGR 90%).

- Tổng diện tích khu đất: 7.743 m<sup>2</sup>. Hiện đã hoàn tất đền bù và quản lý khu đất.
- Tổng mức đầu tư cho toàn dự án dự kiến: 1.983 tỷ đồng.
- Sản phẩm dự án: Chung cư thương mại cao tầng (*căn hộ, TMDV*).
- Thời gian thực hiện: Năm 2025 – Năm 2029.

Tính đến thời điểm hiện tại, Tổng Công ty đã chi tổng cộng 296 tỷ đồng để nhận chuyển nhượng 90% cổ phần tại công ty Đức Nhi (*Công ty sở hữu khu đất*) và các chi phí để hoàn thiện hồ sơ đất đai. Hiện khu đất dự án đang được quản lý và bảo vệ tốt.

Đối với công tác pháp lý, Dự án đã được UBND TP.HCM ban hành Thông báo về việc nằm trong danh sách các dự án thí điểm theo Nghị quyết 171/2024/QH15 về cơ chế thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất. Đây là cơ sở quan trọng để thực hiện thủ tục cấp chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án.

Theo kế hoạch tiến độ đã đề ra, Dự án dự kiến khởi công quý III/2027 và hoàn thành vào quý III/2029. Dự án được định hướng phát triển các sản phẩm căn hộ với giá cả cạnh tranh, phù hợp với nhu cầu của thị trường.

#### **1.4. Khu dân cư xã Phú Hội – Đồng Nai**

- Vị trí: Đường Tôn Đức Thắng (25B), xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- Chủ đầu tư: BCC (*Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch NTDI 49% và Công ty TNHH bất động sản REE 51%*).
- Tổng diện tích: 8 ha. Hiện đã đền bù và quản lý 6,8 ha (85% diện tích).
- Tổng mức đầu tư cho toàn dự án dự kiến: 3.000 tỷ đồng.
- Sản phẩm dự án: Khu nhà ở thấp tầng gồm 178 căn nhà liên kế vườn, 48 căn biệt thự; Khu nhà ở cao tầng (03 block): 768 căn hộ chung cư.

Dự án nằm tại trung tâm xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, trên tuyến kết nối từ TP.HCM đến sân bay Long Thành, gần các khu công nghiệp trọng điểm Nhơn Trạch 1,2,3. Dự án tập trung phát triển các sản phẩm nhà ở thấp tầng (*liên kế, biệt thự*) và nhà ở cao tầng, căn hộ chung cư. Đây đã và đang là các sản phẩm được khách hàng ưu chuộng trong thời gian vừa qua, dự báo sẽ tiếp tục là kênh đầu tư hấp dẫn trong giai đoạn tới.

Dự án đang tiếp tục hoàn thiện công tác đền bù phần còn lại, song song với hoàn thành gia hạn chủ trương đầu tư và các thủ tục pháp lý về quy hoạch, xây dựng để đủ điều kiện khởi công vào quý I/2027.

#### **1.5. Khu phức hợp nghỉ dưỡng Vũng Bầu - Phú Quốc**

- Vị trí: Khu phố 4 - Cửa Cạn, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.
- Chủ đầu tư: Công ty CP ĐT KD Bất Động Sản Thái Bình Dương (*SGR 51,06%*).
- Tổng diện tích: 30 ha. Hiện đã đền bù và quản lý 27,7 ha (đạt 93%).
- Tổng mức đầu tư cho toàn dự án dự kiến: 2.458 tỷ đồng.
- Sản phẩm dự án: Shophouse, Biệt thự nghỉ dưỡng, Condotel, Khách sạn, Đất ở Biệt thự, Đất Thương mại dịch vụ.

Dự án có vị trí đắc địa tại đặc khu Phú Quốc - Thiên đường du lịch nghỉ dưỡng, nằm cách bãi biển chỉ 1,4 km, thuận lợi đầu tư các sản phẩm nhà ở và các công trình phục vụ du lịch, nghỉ dưỡng.

Hiện nay, Công ty đang tiếp tục thực hiện công tác đền bù phần còn lại (7% diện tích) và thực hiện các thủ tục để được cấp chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

#### **1.6. Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside – TP. HCM**

- Vị trí: Đường Phú Định, phường Phú Định, TP. Hồ Chí Minh
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (SGR 100%).
- Tổng diện tích khu đất: 2.104 m<sup>2</sup>.
- Tổng mức đầu tư cho toàn dự án: 336 tỷ đồng.
- Sản phẩm dự án: 10.500m<sup>2</sup> sản xây dựng (169 căn hộ và nhà trẻ).

Dự án có vị trí đắc địa, kết nối giao thông thuận lợi đến trung tâm Thành phố (khoảng 30 phút di chuyển đến Chợ Bến Thành).

Dự án đã hoàn tất thủ tục pháp lý, đủ điều kiện khởi công xây dựng vào tháng 08/2025, dự kiến hoàn thành và bàn giao vào Quý III/2027.

Với lợi thế và tiềm năng của Dự án, dự kiến các sản phẩm căn hộ sẽ nhanh chóng được các khách hàng tin tưởng, lựa chọn và mang lại nguồn tài chính để Công ty tái đầu tư vào các dự án khác đang triển khai.

#### **1.7. Khu nhà ở Sài Gòn An Phú – TP. HCM**

- Vị trí: Đường Bình Chuẩn 62, phường Tân Khánh, TP. HCM (Bình Dương cũ).
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn (SGR 100%).
- Tổng diện tích khu đất: 1,03 ha.
- Tổng mức đầu tư cho toàn dự án: 173 tỷ đồng.
- Sản phẩm dự án: Nhà ở (66 căn).

Dự án đã thực hiện xong hầu hết các thủ tục pháp lý, đủ điều kiện khởi công xây dựng vào tháng 08/2025. Dự án đã triển khai xây dựng xong 33 căn nhà và đang thực hiện công tác chuẩn bị bán hàng.

Dự án sẽ giải quyết nhu cầu nhà ở cho người dân khu vực, lao động nhập cư cũng như xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, khai thác, sử dụng hợp lý quỹ đất tại địa phương.

#### **1.8. Khu đô thị Nam Tiến 2 - Thái Nguyên**

- Vị trí: Phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Bất động sản Saigonres Vạn Xuân (SGR 45%).
- Tổng diện tích: 35,29 ha. Hiện đã đền bù 2,91 ha (8% diện tích).
- Tổng mức đầu tư cho toàn dự án dự kiến: 4.253 tỷ đồng.
- Sản phẩm dự án: Đất ở liền kề, nhà ở liền kề (nhà phố, shophouse...), trung tâm thương mại (khách sạn, văn phòng cho thuê...), chung cư hỗn hợp.
- Tiến độ thực hiện dự kiến: Quý II/2024 - Quý III/2029.

Dự án nằm tại khu vực trung tâm phát triển đô thị mới của tỉnh Thái Nguyên, kết nối thuận lợi với các khu công nghiệp, khu công nghệ cao và hệ thống hạ tầng giao thông trọng điểm của khu vực phía bắc. Dự án tạo ra một khu đô thị hiện đại, kiểu mẫu tại tỉnh Thái Nguyên, cung cấp ra thị trường các sản phẩm đất ở liền kề, nhà ở liền kề (*nhà phố, shophouse...*), trung tâm thương mại (*khách sạn, văn phòng cho thuê...*), chung cư hỗn hợp. Dự án hứa hẹn tạo ra nhiều việc làm cho người lao động và đóng góp cho ngân sách nhà nước, từ đó góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Dự án đang thực hiện công tác đền bù, tính đến hết quý I/2026 đã đền bù được 2,9ha/35,29ha, tổng vốn đầu tư đã thực hiện đạt 155 tỷ đồng. Bên cạnh đó, Tổng Công ty tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý để đủ điều kiện triển khai khởi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật vào Quý IV/2026, hoàn thành vào Quý III/2027, đủ điều kiện mở bán diện tích đất ở liền kề.

Dự án tiếp tục xây dựng phần công trình nhà ở, chung cư, TTTM từ Quý III/2027 và mở bán theo tiến độ đầu tư ngay khi đủ điều kiện theo quy định.

### **1.9. Khu Công nghệ số tập trung Yên Bình – Thái Nguyên**

- Vị trí: Phường Vạn Xuân và xã Diêm Thụy, tỉnh Thái Nguyên.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Công nghệ số Vạn Xuân (SGR 64%)
- Tổng diện tích: 197,61 ha. Hiện đã đền bù 2,87 ha (1,5% diện tích).
- Tổng mức đầu tư cho toàn dự án dự kiến: 3.534 tỷ đồng.
- Sản phẩm dự án: Hạ tầng kỹ thuật Khu công nghệ số, các công trình dịch vụ thương mại phụ trợ.
- Thời gian thực hiện: Quý III/2025 - Quý II/2028.

Dự án nằm tại khu vực trung tâm phát triển công nghiệp, công nghệ cao thuộc hành lang kinh tế trọng điểm phía Bắc, có lợi thế kết nối thuận lợi tới sân bay quốc tế Nội Bài thông qua cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên và liên kết trực tiếp với hệ thống các khu công nghiệp quy mô lớn trong khu vực.

Dự án Khu Công nghệ số tập trung Yên Bình là dự án trọng điểm quốc gia, việc lựa chọn nhà đầu tư trải qua nhiều giai đoạn với tiêu chí về năng lực của nhà đầu tư vô cùng khắt khe. Việc được lựa chọn làm nhà đầu tư dự án đã khẳng định năng lực hoạt động của Tổng Công ty trên tất cả các mặt, đáp ứng được yêu cầu triển khai các dự án có quy mô lớn và yêu cầu kỹ thuật phức tạp cấp Quốc gia.

Dự án đang triển khai công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, dự kiến hoàn thành trong năm 2026. Đồng thời, Tổng Công ty đang tập trung hoàn thiện công tác chuẩn bị đầu tư, đảm bảo hoàn thành pháp lý để khởi công toàn bộ dự án theo đúng tiến độ đề ra vào quý II/2027, hoàn thành vào quý III/2028. Tính đến hết Quý I/2026, tổng vốn đầu tư đã thực hiện đạt 89 tỷ đồng.

Dự án sau khi đi vào hoạt động sẽ cung cấp một hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các công trình phụ trợ hiện đại (*bệnh viện, trường học, công viên, thể dục thể thao, nhà ở cho chuyên gia, lực lượng kỹ thuật...*) cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước đến đầu tư các dự án phần mềm, phần cứng liên quan đến công nghệ thông tin, AI và các sản phẩm công nghệ cao.

## **2. Các dự án chuẩn bị đầu tư:**

### **2.1. Dự án An Thới – Phú Quốc**

- Vị trí: Phường An Thới, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.
- Tổng diện tích: 5,90 ha. Hiện đang quản lý toàn bộ khu đất.
- Tổng mức đầu tư cho toàn dự án dự kiến: 2.858 tỷ đồng (SGR 50%).

Dự án nằm trên trục đường chính kết nối hai bờ Đông – Tây trong hệ sinh thái du lịch nghỉ dưỡng của Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

Dự án cơ bản đã hoàn thành công tác đền bù, hiện đang tiến hành các thủ tục xác lập dự án, dự kiến hoàn thành trong quý II/2027.

Tổng Công ty tiếp tục thực hiện các bước pháp lý về đất đai, xây dựng để nhanh chóng khởi công dự án trong quý II/2028, hoàn thành trong quý III/2028, đồng thời triển khai công tác bán hàng.

Tổng vốn đầu tư dự án đã thực hiện đến thời điểm hiện tại khoảng 22 tỷ đồng.

### **2.2. Dự án Tiên Yên - Quảng Ninh**

- Vị trí: xã Diềm Xá (247 ha) và xã Hải Lạng (234 ha), tỉnh Quảng Ninh.
- Tổng diện tích dự án: 481 ha. Hiện đang quản lý toàn bộ khu đất.
- Tổng mức đầu tư cho toàn dự án dự kiến: 780 tỷ đồng.

Tổng Công ty hiện đang quản lý 481 ha rừng tại tỉnh Quảng Ninh. Trong năm 2026, Tổng Công ty định hướng hoàn thành xây dựng Đề án sử dụng đất rừng trình các Cơ quan có thẩm quyền theo hướng dành 100 ha để làm sân golf, còn lại 381 ha dùng để trồng cây dược liệu. Sau khi đề án được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, Tổng Công ty sẽ triển khai các bước tiếp theo trong năm 2027 – 2030.

Dự án được đánh giá sẽ góp phần mở rộng danh mục đầu tư của Tổng Công ty theo hướng đa ngành, gia tăng hiệu quả khai thác quỹ đất và tạo nguồn thu ổn định, dài hạn. Đồng thời, mô hình kết hợp giữa dịch vụ du lịch - nghỉ dưỡng và nông/lâm nghiệp được liệu không chỉ nâng cao giá trị kinh tế mà còn tận dụng lợi thế tự nhiên của khu vực, góp phần phát triển kinh tế địa phương, tạo việc làm và thúc đẩy phát triển bền vững.

### **2.3. Khu dân cư mới Đại Đồng – Thái Nguyên**

- Vị trí: Xã Diềm Thụy, tỉnh Thái Nguyên.
- Chủ đầu tư dự kiến: Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
- Tổng diện tích: 46,38 ha.
- Tổng mức đầu tư cho toàn dự án dự kiến: 1.441 tỷ đồng.
- Sản phẩm dự án: Đất nền, trung tâm thương mại, chung cư thấp tầng.

Dự án nằm cách trung tâm Hà Nội khoảng 70km, kết nối thuận lợi qua cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên, với lợi thế tiếp cận nhanh các khu công nghiệp, trung tâm hành chính và hệ thống tiện ích hiện hữu sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho nhu cầu sinh sống, làm việc và kinh doanh. Hiện Tổng Công ty đã chuẩn bị trước các hồ sơ phục vụ công tác đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án.

Trong trường hợp trúng thầu thực hiện dự án, Tổng Công ty sẽ triển khai các công tác đất đai, pháp lý để khởi công dự án ngay trong quý III/2027 và hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật vào quý IV/2028, dù điều kiện mở bán diện tích đất ở liền kề.

Dự án tiếp tục xây dựng phần TTTM và chung cư thấp tầng từ Quý IV/2028 và mở bán theo tiến độ đầu tư ngay khi đủ điều kiện theo quy định.

## **II. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

### **1. Hoạt động bán hàng**

- Đàm phán, ký kết thành công Hợp đồng hứa chuyển nhượng, hứa nhận chuyển nhượng Dự án Chung cư An Phú 1 và chung cư An Phú 2 với Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside, Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Khu dân cư Phú Hội với Công ty TNHH Bất động sản REE.

- Hoàn thành chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nhỏ lẻ với giá cao, tạo nguồn thu để hoạt động bộ máy, nhằm giành tối đa nguồn lực tài chính từ các nguồn huy động vốn khác để tập trung đầu tư các dự án.

### **2. Hoạt động dịch vụ bất động sản**

Thực hiện đúng, đầy đủ trách nhiệm theo cam kết đối với các khách hàng, trong đó đặc biệt chú trọng đến công tác làm thủ tục cấp giấy chứng nhận, công tác xin cấp phép xây dựng, công tác quản lý tòa nhà chung cư đều được khách hàng đánh giá cao về chất lượng dịch vụ.

## **III. HOẠT ĐỘNG TƯ VẤN THIẾT KẾ**

Tập trung tuyển chọn, đào tạo Đội ngũ nhân sự thiết kế giỏi chuyên môn, đầy đủ chứng chỉ hành nghề theo quy định, đảm bảo thực hiện các hồ sơ thiết kế đáp ứng yêu cầu và tiến độ của chủ đầu tư, góp phần đảm bảo tiến độ pháp lý chung của dự án. Một số dự án tiêu biểu đã thực hiện giai đoạn 2021 – 2025 bao gồm: Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside, Khu Đô thị Sinh thái Việt Xanh, Khu dân cư xã Phú Hội, Khu Đô thị Nam Tiến 2...

## **IV. HOẠT ĐỘNG XÂY LẬP VÀ SẢN XUẤT NỘI THẤT**

Hoạt động xây lắp: Có năng lực và kinh nghiệm thực hiện xây dựng các công trình quy mô lớn, đòi hỏi trình độ kỹ thuật cao. Quá trình xây dựng được giám sát kỹ lưỡng, đảm bảo đúng thiết kế và chất lượng đã cam kết với khách hàng. Một số dự án thi công xây lắp tiêu biểu bao gồm dự án Sun Amber Resort tại Phường Mũi Né, Lâm Đồng; dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside; dự án Khu nhà ở Sài Gòn An Phú; dự án Trung tâm Thành Mẫu Tà Pao; nhà xưởng tại KCN Mỹ Xuân A, KCN Trảng Bàng...

Hoạt động sản xuất nội thất: Sở hữu nhà xưởng rộng hơn 1.200 m<sup>2</sup>, công suất tối đa hơn 1.000 sản phẩm nội thất/năm. Xưởng sản xuất được trang bị dây chuyền sản xuất hiện đại, sản xuất được các sản phẩm nội thất chất lượng với độ khó cao, mẫu mã hiện đại, phù hợp với thị hiếu người tiêu dùng trẻ, đặc biệt là các sản phẩm nội thất dành cho chung cư, nhà phố. Thương hiệu G-Furniture ngày càng khẳng định được vị trí trong lòng khách hàng và các chủ đầu tư.

## V. HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH PHẦN MỀM LOGISTICS

Đón đầu xu hướng ứng dụng tiến bộ khoa học công nghệ trong lĩnh vực logistics, tập trung mở rộng hoạt động vào lĩnh vực lập trình và kinh doanh phần mềm, nổi bật là các ứng dụng TMS, WMS, logistics platform. Các phần mềm được phát triển có tính năng ưu việt, tập trung vào hoạt động quản lý kho hàng, đơn hàng, shipper, hỗ trợ chức năng thống kê, tính tiền cho các Công ty chuyển phát nhanh, shop bán hàng trên các nền tảng thương mại điện tử. Các phần mềm do Tổng Công ty phát triển đều có các tính năng nổi trội hơn so với các sản phẩm trên thị trường, đã được triển khai và nghiệm thu trên thực tế, được khách hàng tin tưởng sử dụng và đánh giá rất cao.

### C. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD GIAI ĐOẠN 2021 - 2025

#### I. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu SXKD hợp nhất

*DVT: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Tổng mức đầu tư	130.000	284.000	482.000	250.000	198.000
Doanh thu	181.100	721.400	252.100	253.000	262.000
Lợi nhuận trước thuế	66.100	262.800	128.300	78.600	96.900
Tỷ lệ Lợi nhuận trước thuế/ Vốn điều lệ	11%	43,8%	21,4%	13,1%	14,0%
Vốn chủ sở hữu	697.400	879.800	918.100	974.600	1.433.700
Tỷ lệ chia cổ tức	5%	10%		20%	

#### II. Đánh giá kết quả thực hiện

Trên cơ sở dự báo đúng tình hình diễn biến của thị trường bất động sản trong giai đoạn 2021 - 2025, cùng với việc triển khai đồng bộ, hiệu quả các giải pháp nhằm thích ứng với tình hình thị trường tại từng thời điểm, hoạt động sản xuất kinh doanh giai đoạn 2021 - 2025 của Tổng Công ty đã từng bước vượt qua các khó khăn thách thức và đạt được những kết quả đáng ghi nhận. Cụ thể:

- Tổng mức đầu tư giai đoạn 2021 - 2025 đạt 1.344 tỷ đồng.
- Tổng doanh thu giai đoạn 2021 - 2025 đạt 1.669 tỷ đồng.
- Tổng lợi nhuận trước thuế giai đoạn 2021 - 2025 đạt 632,7 tỷ đồng (bằng 105% nếu so sánh với mức Vốn điều lệ của Tổng Công ty là 600 tỷ tại các năm 2021 – 2024 và bằng 91% Vốn điều lệ năm 2025 là 698,75 tỷ đồng).
- Chỉ tiêu Lợi nhuận trước thuế/Vốn điều lệ trung bình hàng năm gần 21%, đạt tỷ lệ rất cao so với các doanh nghiệp bất động sản cùng ngành.
- Quy mô vốn chủ sở hữu đã tăng trưởng gấp đôi, từ 697 tỷ đồng năm 2021 lên 1.433,7 tỷ đồng vào năm 2025, đảm bảo nguồn vốn chủ sở hữu đáp ứng việc đấu thầu các dự án trong thời gian tới. Đặc biệt, Tổng Công ty luôn đảm bảo quyền lợi cho cổ đông thông qua việc chi trả cổ tức qua các năm.

## D. KẾT LUẬN

Giai đoạn 2021 - 2025, một giai đoạn đầy khó khăn, nhưng cũng đáng tự hào trong lịch sử hoạt động của Tổng Công ty, đứng trước muôn vàn thách thức nhưng tập thể lãnh đạo Tổng Công ty và toàn thể CBCNV đã phát huy được bản lĩnh, trí tuệ giữ vững thành quả đã đạt được từ các giai đoạn trước, có bước phát triển mạnh mẽ trong giai đoạn 2021 - 2025 và tạo tiền đề vững chắc cho các giai đoạn tiếp theo.

Trong tất cả các yếu tố tạo nên thành công đó, yếu tố con người luôn giữ vai trò nòng cốt và là hạt nhân trong mọi hoạt động của Tổng Công ty. Trong 05 năm qua, lực lượng nhân sự quản lý và CBCNV của Tổng Công ty đã có bước chuyển mình mạnh mẽ về cả tư duy và năng lực chuyên môn trên tất cả các mặt từ quản trị, điều hành, tham mưu đến tổ chức, thực thi đều được nâng tầm rõ rệt. Đúng với slogan “Saigonres Ngôi nhà của bạn”, văn hóa Doanh nghiệp được Tổng Công ty xây dựng đã giúp gắn kết đội ngũ nhân sự trở thành một tập thể đoàn kết, kỷ luật, không ngừng trau dồi, học tập, nâng cao trình độ và luôn chung sức, chung lòng cùng xây dựng Tổng Công ty ngày càng phát triển.

Trên cơ sở kết quả SXKD giai đoạn 2021-2025 đã đạt được, Ban Lãnh đạo Tổng Công ty tin tưởng đây sẽ là tiền đề vững chắc để Tổng Công ty có sự phát triển vượt bậc về mọi mặt, đảm bảo cân bằng giữa tăng trưởng nhanh và bền vững trong giai đoạn 2026 - 2030 và các giai đoạn tiếp theo.

## **PHẦN THỨ HAI**

### **PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG GIAI ĐOẠN 2026 - 2030**

#### **A. ĐẶC ĐIỂM TÌNH HÌNH**

Giai đoạn 2026 - 2030, Nhà nước tiếp tục đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công, nhằm có sự phát triển đột phá về hạ tầng xã hội để đảm bảo mục tiêu “hạ tầng đi trước một bước”, trong đó tập trung vào đầu tư từ hạ tầng giao thông, hạ tầng số, hạ tầng năng lượng đến hạ tầng giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa. Từ đó, tạo động lực tăng trưởng, góp phần thay đổi diện mạo đất nước, kiến tạo không gian phát triển cả ở đô thị và nông thôn. Thị trường bất động sản dự kiến sẽ là khu vực được hưởng lợi nhất từ việc phát triển hạ tầng chung của quốc gia.

Hệ thống pháp luật bao gồm Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Nhà ở... tiếp tục được hoàn thiện theo hướng tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư, minh bạch hóa các thủ tục hành chính, hạn chế cơ chế xin cho, chuyển từ tiền kiểm sang hậu kiểm.

Bên cạnh thuận lợi, giai đoạn 2026 - 2030, tình hình thế giới dự báo tiếp tục chuyển biến nhanh, phức tạp hơn và ngày càng khó đoán định; cạnh tranh công nghệ, cạnh tranh thương mại, tranh chấp chủ quyền lãnh thổ, ... tiếp tục diễn biến phức tạp, tiềm ẩn nguy cơ bất ổn. Bên cạnh đó, chiến tranh xảy ra tại khu vực Trung Đông gây gián đoạn nguồn cung dầu mỏ trên toàn thế giới, đẩy nhiều nền kinh tế rơi vào trạng thái hỗn loạn, gây nguy cơ lạm phát và suy thoái kinh tế. Việt Nam với nền kinh tế phụ thuộc vào xuất khẩu và đầu tư FDI sẽ chịu ảnh hưởng lớn từ những yếu tố bất lợi trên.

Đối với thị trường bất động sản, theo chỉ đạo của Chính phủ, để đảm bảo thị trường bất động sản phát triển ổn định, kiểm chế đà tăng giá bất động sản, kiểm soát rủi ro tín dụng trong hệ thống ngân hàng, ngay từ đầu năm 2026, Ngân hàng nhà nước đã đề ra các biện pháp nhằm kiểm soát chặt chẽ việc tăng trưởng tín dụng cho vay bất động sản đối với các Ngân hàng thương mại. Việc kiểm chế tăng trưởng tín dụng dự kiến kéo dài sẽ gây rất nhiều khó khăn cho các chủ đầu tư trong việc huy động vốn và đảm bảo hiệu quả dự án.

Từ những phân tích trên, dự báo giai đoạn 2026 - 2030, nền kinh tế Việt Nam nói chung và thị trường bất động sản nói riêng sẽ đối diện với những khó khăn, thách thức nhưng cũng nhiều cơ hội phát triển mạnh mẽ.

Với nền tảng tài chính vững chắc, quỹ đất sạch và các dự án đầy tiềm năng mà Tổng Công ty đã dày công xây dựng trong suốt nhiệm kỳ vừa qua, Ban Lãnh đạo Tổng Công ty đã tập trung tâm huyết, trí tuệ để xây dựng kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh giai đoạn 2026 – 2030 với mục tiêu và phương án thực hiện cụ thể, quyết tâm đưa hoạt động của Tổng Công ty bứt phá vượt bậc trong giai đoạn tiếp theo.

#### **B. MỤC TIÊU VÀ GIẢI PHÁP THỰC HIỆN**

##### **I. MỤC TIÊU**

Giai đoạn 2026 - 2030, Tổng Công ty xác định là giai đoạn phát triển mạnh mẽ, vượt bậc về mọi mặt nhằm đưa Tổng Công ty nằm trong top các doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực phát triển bất động sản tại Việt Nam.

## II. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

**1. Tập trung đa dạng hóa các sản phẩm bất động sản:** Tiếp tục triển khai các lĩnh vực có thể mạnh bao gồm các dự án bất động sản nhà ở, đất nền, thương mại – dịch vụ. Bên cạnh đó, mở rộng đầu tư các sản phẩm bất động sản khu công nghiệp, bất động sản du lịch nghỉ dưỡng và các loại hình bất động sản khác.

**2. Quản lý tốt quỹ đất hiện có và xây dựng phương án khai thác tối ưu:**

- Đảm bảo các khu đất được quản lý, bảo vệ tốt không để xảy ra tình trạng lấn chiếm;
- Đẩy mạnh hoàn chỉnh pháp lý về đất, làm cơ sở triển khai nhanh các dự án;
- Nghiên cứu, xây dựng phương án đầu tư, khai thác tối ưu, phù hợp với tình hình phát triển kinh tế của địa phương và nhu cầu của thị trường.

**3. Tập trung hoàn thiện pháp lý đầu tư - xây dựng để nhanh chóng đưa các dự án vào hoạt động:** Làm rõ các vướng mắc liên quan đến việc thực hiện thủ tục pháp lý tại các cơ quan nhà nước để chủ động nghiên cứu, đề xuất và triển khai các giải pháp tháo gỡ phù hợp với tình hình thực tiễn.

**4. Tăng nội lực tài chính:** Đảm bảo đa dạng hóa nguồn vốn để tập trung đủ nguồn lực tài chính để đầu tư các dự án, nhằm tối ưu chi phí vốn và kiểm soát rủi ro tài chính.

**5. Triển khai đồng bộ các biện pháp quản trị rủi ro:**

- Nâng cao năng lực của hoạt động pháp chế, thực hiện kiểm tra, rà soát mọi hoạt động của Tổng Công ty, đảm bảo thực hiện theo đúng quy định của Pháp luật;
- Đảm bảo việc đầu tư các dự án mới đều được thông qua Hội đồng thẩm định trước khi quyết định đầu tư;
- Xây dựng kịch bản ứng phó và thích ứng với các diễn biến nhanh và khó lường của tình hình kinh tế Thế giới và Việt Nam.

**6. Tập trung xây dựng hệ thống quản trị mạnh:** Xây dựng hệ thống quản trị mạnh đa tầng, bao gồm quản trị cấp cao, cấp trung, cấp trực tiếp và hệ thống đội ngũ trợ lý trung gian để phối hợp nhịp nhàng trong xử lý công việc. Từng bước tách bạch nhân sự giữa bộ phận xây dựng chiến lược, bộ phận quản lý điều hành và bộ phận thực thi, nhằm tránh chồng chéo trong quản lý và xung đột quyền lực, đảm bảo việc đánh giá, giám sát khách quan giữa các bộ phận.

**7. Gắn kết chặt chẽ hoạt động của Tổng Công ty và các Công ty thành viên:** Tổng Công ty giữ vai trò trung tâm chỉ đạo, điều phối, liên kết các Công ty thành viên, đảm bảo hoạt động phân công nhiệm vụ rõ ràng, phối hợp nhịp nhàng trong việc triển khai các dự án. Bên cạnh đó, Tổng Công ty dành nguồn lực để tăng cường tài chính, nhân sự, công nghệ cho các Công ty thành viên, giúp các Công ty thành viên phát triển lớn mạnh.

**8. Xây dựng đội ngũ CBNV chất lượng cao:** Tập trung đào tạo đội ngũ CBNV theo hướng chuyên nghiệp, am hiểu công nghệ và có khả năng thích ứng với mô hình quản trị số. Đây chính là nền tảng để Tổng Công ty phát triển bền vững trong giai đoạn mới.

**9. Ứng dụng công nghệ (AI) vào quản trị, quy hoạch và vận hành quản lý:** Đẩy mạnh ứng dụng trí tuệ nhân tạo (AI) và các nền tảng số vào toàn bộ chuỗi hoạt động bất động sản (*Phân tích dữ liệu thị trường; Tối ưu thiết kế, quy hoạch; Kiểm soát tiến độ, vận hành công trình...*).

**10. Công tác xây dựng thương hiệu, quảng bá hình ảnh:** Xây dựng thương hiệu gắn với chiến lược phát triển dài hạn của Tổng Công ty bằng cách đẩy mạnh truyền thông, kết hợp hài hoà giữa kênh truyền thông và nền tảng số. Tăng cường quảng bá hình ảnh Tổng Công ty gắn với các dự án tiêu biểu, hoạt động xã hội, trách nhiệm cộng đồng và văn hóa doanh nghiệp.

### **C. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG GIAI ĐOẠN 2026 - 2030**

#### **I. CÔNG TÁC ĐẦU TƯ, KINH DOANH**

##### **1. Khu nhà ở Văn Lâm – Lâm Đồng**

###### **\* Các mốc tiến độ chính:**

+ Dự án dự kiến hoàn thành chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư ngay trong năm 2026.

+ Công tác GPMB đã hoàn thiện, Tổng Công ty tập trung thực hiện các thủ tục pháp lý còn lại để đủ điều kiện khởi công vào quý IV/2026, dự kiến hoàn thành vào quý II/2027.

+ Công tác bán hàng đối với phần đất nền sẽ thực hiện ngay khi hoàn thành HTKT.

+ Xây dựng TTTM từ quý II/2027 đến quý IV/2027 và triển khai tìm kiếm khách hàng cho thuê.

###### **\* Dự kiến kết quả đầu tư:**

+ Tổng mức đầu tư cho toàn dự án: 535 tỷ đồng.

+ Lợi nhuận: 464 tỷ đồng.

+ ROI (Lợi nhuận/Tổng mức đầu tư cho toàn dự án): 90%

##### **2. Khu đô thị sinh thái Việt Xanh – Phú Thọ**

###### **\* Các mốc tiến độ chính:**

+ Dự án dự kiến hoàn thành công tác GPMB, các thủ tục pháp lý về quy hoạch - thiết kế, đủ điều kiện cấp GPXD để khởi công toàn bộ dự án vào Quý I/2027;

+ Công tác bán hàng bắt đầu thực hiện từ quý IV/2027 theo tiến độ đầu tư hạ tầng dự án;

+ Hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật vào Quý II/2028.

###### **\* Dự kiến kết quả đầu tư:**

+ Tổng mức đầu tư cho toàn dự án: 1.370 tỷ đồng.

+ Với vị trí thuận lợi của dự án, sản phẩm dự án được kỳ vọng sẽ được khách hàng đón nhận, tạo nguồn thu, lợi nhuận đáng kể cho Tổng Công ty.

##### **3. Chung cư cao tầng đường Lê Sát – TP.HCM**

###### **\* Các mốc tiến độ chính:**

+ Dự án thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư trong năm 2026.

+ Hiện nay công tác đất đai đã cơ bản hoàn thiện. Tổng Công ty đang thực hiện các thủ tục điều chỉnh quy hoạch tại khu vực dự án từ xây dựng nhà thấp tầng thành cao tầng, song song với việc chuẩn bị các thủ tục pháp lý về thiết kế, xây dựng.

+ Với tiến độ trên, dự án dự kiến đủ điều kiện khởi công vào quý III/2027, hoàn thành xây dựng công trình chung cư vào quý III/2029.

+ Công tác bán hàng thực hiện từ quý I/2028 ngay khi dự án xây dựng xong phần móng hầm, đủ điều kiện ký hợp đồng mua bán sản phẩm nhà ở hình thành trong tương lai.

**\* Dự kiến kết quả đầu tư:**

+ Tổng mức đầu tư cho toàn dự án: 1.983 tỷ đồng.

+ Với tình hình thuận lợi trong việc triển khai các thủ tục về đất đai và pháp lý, dự án được kỳ vọng sớm triển khai và hoàn thành để mang lại lợi nhuận tích cực trong giai đoạn 2026 – 2030.

**4. Khu dân cư xã Phú Hội – Đồng Nai**

**\* Các mốc tiến độ chính:**

+ Dự án đã thực hiện đền bù xong hơn 85% diện tích, tiếp tục thực hiện công tác đền bù phần còn lại;

+ Hoàn thành công tác gia hạn chủ trương đầu tư, hoàn thành các thủ tục pháp lý ngay trong năm 2026;

+ Hoàn thành các thủ tục để khởi công và hoàn thành xây dựng HTKT vào Quý I/2027, đủ điều kiện triển khai bán hàng đối với diện tích đất nền;

+ Các công trình biệt thự, nhà liền kề, chung cư bắt đầu xây dựng từ Quý II/2027 - Quý II/2030 và triển khai công tác bán hàng khi đủ điều kiện theo quy định.

**\* Dự kiến kết quả đầu tư:**

+ Tổng mức đầu tư cho toàn dự án: 3.000 tỷ đồng (SGR góp 49%).

+ Dự án được đánh giá có tiềm năng phát triển tốt, lợi nhuận cao.

**5. Khu phức hợp nghỉ dưỡng Vũng Bầu – Phú Quốc**

**\* Các mốc tiến độ chính:**

+ Dự án dự kiến hoàn thành thủ tục về đất đai, các thủ tục pháp lý về quy hoạch - thiết kế, đủ điều kiện cấp GPXD để khởi công toàn bộ dự án trong năm 2027.

+ Dự án được phân làm 02 khu, khu I (Shophouse, căn hộ Condotel, biệt thự, nhà liền kề) và khu II (Đất TMDV).

+ Đối với khu I: Dự kiến công tác bán hàng thực hiện đối với sản phẩm đất nền tại khu I ngay trong quý IV/2027. Các công trình xây dựng thuộc khu I dự kiến được triển khai từ quý I/2028 – quý IV/2029 và được mở bán theo tiến độ đầu tư theo đúng quy định.

+ Đối với khu II: dự kiến sẽ chuyển nhượng khu II trong năm 2028, để tập trung nguồn lực đầu tư các công trình xây dựng tại khu I dự kiến sẽ được xây dựng cùng năm.

**\* Dự kiến kết quả đầu tư:**

+ Tổng mức đầu tư cho toàn dự án: 2.458 tỷ đồng (SGR góp 51,06%).

+ Dự án tọa lạc tại Phú Quốc – Thiên đường nghỉ dưỡng của Việt Nam. Mục tiêu đầu tư Dự án sẽ cung cấp các sản phẩm Shophouse, Biệt thự nghỉ dưỡng, Condotel, Khách sạn, Đất ở Biệt thự, đất Thương mại dịch vụ. Đây là các dòng sản phẩm đang có nhu cầu

lớn từ khách hàng và các nhà đầu tư, do đó, dự án sẽ được khách hàng đón nhận và mang lại lợi nhuận tích cực cho Tổng Công ty.

#### **6. Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside – TP. HCM**

##### **\* Các mốc tiến độ chính:**

+ Dự kiến công tác bán hàng được triển khai ngay từ quý III/2026 sau khi thi công và nghiệm thu xong phần móng hầm;

+ Dự án tiếp tục đẩy nhanh tiến độ xây dựng để hoàn thành và bàn giao vào quý III/2027.

##### **\* Dự kiến kết quả đầu tư:**

+ Tổng mức đầu tư cho toàn dự án: 336 tỷ đồng.

+ Lợi nhuận: 168 tỷ đồng.

+ ROI (Lợi nhuận/Tổng mức đầu tư): 50%.

#### **7. Khu nhà ở Sài Gòn An Phú – TP.HCM**

##### **\* Các mốc tiến độ chính:**

+ Dự án đã cơ bản hoàn thành xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xây dựng phần thô 33 căn nhà phố trên tổng 66 căn nhà.

+ Hiện dự án đang thực hiện thủ tục tính tiền sử dụng đất, tiếp tục xây dựng 33 căn nhà còn lại và triển khai công tác bán hàng từ cuối Quý II/2026.

##### **\* Dự kiến kết quả đầu tư:**

+ Tổng mức đầu tư cho toàn dự án: 173 tỷ đồng.

+ Lợi nhuận: 43 tỷ đồng.

+ ROI (Lợi nhuận/Tổng mức đầu tư): 25%.

#### **8. Khu đô thị Nam Tiến 2 – Thái Nguyên**

##### **\* Các mốc tiến độ chính:**

+ Hoàn thành GPMB, các thủ tục quy hoạch - thiết kế để đủ điều kiện khởi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật vào quý IV/2026.

+ Hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật vào quý III/2027. Ngay khi hoàn thành HTKT, triển khai công tác bán hàng vào quý III/2027 đối với phần đất nền.

+ Tiếp tục xây dựng các công trình nhà ở, chung cư, TTTM từ quý III/2027 và triển khai bán hàng theo tiến độ đầu tư các công trình ngay khi đủ điều kiện theo quy định.

##### **\* Dự kiến kết quả đầu tư:**

+ Tổng mức đầu tư cho toàn dự án: 4.253 tỷ đồng.

+ Với sản phẩm bất động sản đa dạng, phù hợp với nhu cầu khách hàng, Dự án được kỳ vọng sẽ mang lại lợi nhuận cao và ổn định qua các năm trong giai đoạn 2026 – 2030.

## 9. Khu Công nghệ số tập trung Yên Bình – Thái Nguyên

### \* Các mốc tiến độ chính:

+ Hoàn thành công tác GPMB, các thủ tục pháp lý về quy hoạch - thiết kế, ĐTM, PCCC trong năm 2026.

+ Khởi công xây dựng HTKT vào quý II/2027 và hoàn thành vào quý III/2028.

+ Triển khai công tác bán hàng ngay trong quý III/2027 theo tiến độ đầu tư HTKT.

### \* Dự kiến kết quả đầu tư:

+ Tổng mức đầu tư cho toàn dự án: 3.534 tỷ đồng.

+ Với vị trí thuận lợi và mục tiêu thu hút các nhà đầu tư lớn trong và ngoài nước, tỷ lệ lấp đầy dự án dự kiến ở mức cao, tạo nguồn thu, lợi nhuận lớn cho Tổng Công ty.

## 10. Dự án An Thới – Phú Quốc

### \* Các mốc tiến độ chính:

+ Dự án dự kiến hoàn thiện hồ sơ đất đai trong năm 2026;

+ Triển khai thực hiện các thủ tục pháp lý về quy hoạch - thiết kế, đủ điều kiện cấp GPXD để khởi công toàn bộ dự án vào Quý II/2028;

+ Hoàn thành hạ tầng kỹ thuật vào Quý III/2028;

+ Xây dựng công trình chung cư, biệt thự, nhà liền kề từ Quý III/2028 - Quý IV/2030 và đồng thời triển khai công tác bán hàng bắt đầu từ Quý III/2028.

### \* Dự kiến kết quả đầu tư:

+ Tổng mức đầu tư cho toàn dự án: 2.855 tỷ đồng (SGR góp 50%).

+ Dự án có vị trí thuận lợi, thời gian đầu tư ngắn và sớm mang lại lợi nhuận trong các năm 2027 – 2028.

## 11. Dự án Tiên Yên - Quảng Ninh

Dự án được định hướng dành 100 ha để làm sân golf, còn lại 381 ha dùng để trồng cây dược liệu (quế, hồi...). Tổng mức đầu tư cho toàn dự án dự kiến 780 tỷ đồng.

Tổng Công ty đang thực hiện khảo sát thị trường, nghiên cứu, phân tích dữ liệu, làm cơ sở triển khai xây dựng Đề án sử dụng đất rừng trình các Cơ quan có thẩm quyền ngay trong năm 2026. Trên cơ sở phê duyệt của các cơ quan chức năng, trong năm 2027, Tổng Công ty sẽ tiến hành các bước tiếp theo để triển khai đầu tư theo đúng định hướng đã đề ra.

## 12. Khu dân cư mới Đại Đồng – Thái Nguyên

### \* Các mốc tiến độ chính:

+ Dự án dự kiến hoàn thành chấp thuận chủ trương đầu tư, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư ngay trong năm 2026.

+ Ngay sau khi được lựa chọn là nhà đầu tư, Tổng Công ty thực hiện ngay công tác GPMB và pháp lý còn lại để khởi công vào quý III/2027;

+ Hoàn thành phần HTKT trong quý IV/2028 để đủ điều kiện mở bán các khu đất nền.

+ Dự án tiếp tục đầu tư các công trình chung cư, TTTM từ quý IV/2028 và mở bán theo tiến độ xây dựng ngay khi đủ điều kiện theo quy định.

**\* Dự kiến kết quả đầu tư:**

+ Tổng mức đầu tư cho toàn dự án: 1.441 tỷ đồng.

+ Dự án được đánh giá sẽ tạo lợi nhuận ổn định trong các năm 2027 – 2028 khi dự án hoàn thành và đi vào hoạt động.

**13. Các dự án thành phần tại Nhơn Trạch, Đồng Nai**

Tỉnh Đồng Nai đang lập đề án để trở thành thành phố trực thuộc trung ương ngay trong năm 2026. Với diện tích đất đang quản lý hơn 6,5 ha, các khu đất tại địa bàn tỉnh Đồng Nai hiện tại sẽ có tiềm năng rất lớn trong việc phát triển các dự án bất động sản nhà ở, mang lại nguồn lợi nhuận cao trong giai đoạn 2026 - 2030.

Nắm bắt cơ hội đó, Công ty Nhơn Trạch (SGR góp vốn 83%) đang triển khai các thủ tục để xin xác lập 02 dự án thành phần với mục tiêu xây dựng chung cư.

**\* Các mốc tiến độ chính:**

+ Dự kiến đến quý II/2027, Công ty sẽ hoàn thiện hồ sơ đất đai và hồ sơ quy hoạch 02 dự án thành phần này.

+ Trong năm 2028, dự kiến sẽ bắt đầu triển khai thi công xây dựng 01 dự án thành phần (chung cư Nhơn Trạch plaza 1) và mở bán ngay trong quý I/2028 khi đủ điều kiện theo quy định.

+ Đối với dự án còn lại (Nhơn Trạch plaza 2) sẽ triển khai thi công trong năm 2029 và mở bán vào quý II/2029 ngay khi đủ điều kiện theo quy định.

**\* Dự kiến kết quả đầu tư 02 dự án:**

+ Tổng mức đầu tư cho toàn bộ 02 dự án: 2.695 tỷ đồng.

+ Dự kiến khi Đồng Nai trở thành thành phố trực thuộc trung ương, lượng chuyên gia, người lao động nhập cư đến làm việc sẽ tăng rất cao. Với vị trí đắc địa, công tác bán hàng đảm bảo triển khai thuận lợi, mang lại hiệu quả kinh tế cao.

**14. Các dự án khác**

Bên cạnh chi phí đầu tư cho các dự án trên, giai đoạn 2026 - 2030, Tổng Công ty dự kiến chuẩn bị nguồn kinh phí dự phòng khoảng 450 tỷ đồng. Nguồn vốn sẽ được ưu tiên đáp ứng nhu cầu triển khai các dự án tiềm năng, nhằm tối ưu hóa nguồn lực tài chính, đồng thời hỗ trợ chiến lược mở rộng đầu tư trong bối cảnh thị trường bất động sản phục hồi tích cực.

**II. CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN, CÔNG TY DỰ ÁN**

**1. Giới thiệu chung**

Tổng Công ty hiện đang nắm giữ vốn góp tại 12 Công ty thành viên, Công ty dự án bao gồm:

**1.1. Các Công ty do Tổng Công ty nắm giữ 100% vốn điều lệ**

Tổng Công ty hiện nắm giữ 100% vốn điều lệ của 02 Công ty thành viên bao gồm: Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô, Công ty TNHH KD BĐS Sài Gòn.

## 1.2. Các Công ty do Tổng Công ty nắm giữ từ 50% đến dưới 100% vốn điều lệ

Tổng Công ty hiện nắm giữ từ 50% đến dưới 100% vốn điều lệ của 10 Công ty bao gồm 02 nhóm Công ty (Nhóm Công ty dự án và nhóm Công ty xây lắp, cung cấp dịch vụ):

### a. Nhóm Công ty dự án (05 Công ty):

- Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình (SGR góp vốn 100%): Thực hiện đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái Việt Xanh tại tỉnh Phú Thọ.

- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (SGR góp vốn 83%): Công ty hiện là một bên trong liên danh (góp vốn 49%) hợp tác đầu tư dự án Khu dân cư Phú Hội tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Bên cạnh đó, Công ty đã đền bù và đang quản lý, sử dụng 6,5 ha đất.

- Công ty CPĐT - KD BĐS Thái Bình Dương (SGR góp vốn 51,06%): Hiện Công ty đang làm các thủ tục xin cấp chủ trương đầu tư dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng Vũng Bầu tại Phú Quốc, tỉnh An Giang.

- Công ty TNHH Bất động sản Saigonres Vạn Xuân (SGR góp vốn 45%): Được thành lập để đầu tư dự án Khu đô thị Nam Tiến 2. Tổng Công ty dự kiến sẽ gia tăng tỷ lệ góp vốn để nắm giữ trên 51% vốn điều lệ của Công ty trong thời gian tới.

- Công ty TNHH Đầu tư Công nghệ số Vạn Xuân (SGR góp vốn 64%): Được thành lập để đầu tư dự án Khu công nghệ số tập trung Yên Bình.

### b. Nhóm Công ty xây lắp và cung cấp dịch vụ (05 Công ty):

- Công ty CPĐT - XD và kinh doanh nhà Gia Định (SGR góp vốn 70%): Hoạt động chính trong lĩnh vực xây dựng công trình; thiết kế, sản xuất và lắp đặt nội thất.

- Công ty CP Đầu tư BĐS Hùng Vương (SGR góp vốn 70%): Hoạt động chính trong lĩnh vực quản lý, vận hành tòa nhà.

- Công ty Cổ phần Tin học Smartway (SGR góp vốn 93,3%): Hoạt động chính trong lĩnh vực lập trình phần mềm logistics.

- Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô thị (SGR góp vốn 49,7%): Hoạt động chính trong lĩnh vực tư vấn, thiết kế, giám sát.

- Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن (SGR góp vốn 49%): Hoạt động dịch vụ ăn uống, tổ chức sự kiện.

## 2. Định hướng hoạt động của các Công ty thành viên trong giai đoạn 2026-2030

Trong giai đoạn 2026-2030, Tổng Công ty xây dựng định hướng tăng cường phát triển nội lực cho các Công ty thành viên, đảm bảo đáp ứng được nhiệm vụ phát triển kinh doanh theo đúng mục tiêu chung của Tổng Công ty và hoàn thành tốt các nhiệm vụ được Tổng Công ty giao. Dự kiến hoạt động SXKD hằng năm của các Công ty thành viên, Công ty dự án sẽ đóng góp 20% - 30% trong tổng doanh thu, lợi nhuận của toàn Group.

Để triển khai tốt định hướng trên, Tổng Công ty xác định từng nhiệm vụ cụ thể của các Công ty thành viên, Công ty dự án như sau:

- **Hoạt động đầu tư - kinh doanh bất động sản:** Tập trung ứng dụng công nghệ phân tích dữ liệu thông minh trong việc đánh giá, lựa chọn dự án nhằm ưu tiên các dự án có tiềm năng tốt và thời gian thu hồi vốn nhanh. Quy trình pháp lý và theo dõi tiến độ được

số hóa để rút ngắn thời gian chuẩn bị đầu tư. Công tác quản lý dòng tiền được thực hiện tập trung, giúp kiểm soát nguồn vốn và hạn chế rủi ro tài chính.

**- Hoạt động xây dựng:**

+ Áp dụng nền tảng công nghệ hiện đại để quản lý tiến độ, chất lượng và chi phí thi công theo thời gian thực, giúp giảm sai sót và hạn chế phát sinh chi phí.

+ Nâng cao năng lực thi công, áp dụng công nghệ thi công tiên tiến giúp rút ngắn thời gian và tiết kiệm vật tư.

**- Hoạt động dịch vụ bất động sản:** Triển khai các nền tảng bán hàng số và hệ thống quản lý khách hàng tích hợp dữ liệu, kết hợp các công cụ phân tích hành vi khách hàng và giải pháp marketing nhằm nâng cao hiệu quả tiếp cận, chuyển đổi và tối ưu công tác bán hàng. Đồng thời, áp dụng phần mềm cho các dịch vụ sau bán hàng nhằm nâng cao mức độ hài lòng và củng cố uy tín thương hiệu.

**- Hoạt động tư vấn, thiết kế, giám sát:** Số hóa quy trình thiết kế, giám sát trên hệ thống công nghệ tích hợp, giúp tăng cường phối hợp, giảm sai sót và đảm bảo tiến độ dự án. Bên cạnh đó, tập trung tuyển chọn nhân sự giỏi, song song với đầu tư thiết bị hiện đại, phần mềm tiên tiến để đủ năng lực thực hiện tư vấn, thiết kế, giám sát các dự án có quy mô lớn và yêu cầu kỹ thuật cao.

**- Hoạt động thiết kế, sản xuất và lắp đặt nội thất:** Ứng dụng công nghệ sản xuất và thiết kế hiện đại nhằm nâng cao năng suất, đảm bảo chất lượng và rút ngắn thời gian triển khai, đồng thời tối ưu hóa chi phí đầu vào.

**- Hoạt động quản lý và vận hành tòa nhà:** Áp dụng các giải pháp vận hành thông minh trong quản lý tòa nhà nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ, tối ưu chi phí và cải thiện trải nghiệm cư dân.

**- Hoạt động phát triển phần mềm trong lĩnh vực Logistics:** Tập trung nghiên cứu và phát triển các phần mềm logistics theo hướng công nghệ thông minh và dữ liệu hóa, nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, tối ưu vận hành và cải thiện chất lượng dịch vụ.

### III. CÔNG TÁC QUẢN LÝ

Trong giai đoạn 2026 - 2030, Tổng Công ty tiếp tục củng cố, phát huy các hoạt động quản lý đã triển khai tốt trong giai đoạn trước, song song với việc tập trung nâng cao hiệu quả của một số hoạt động trọng tâm, phù hợp với tình hình triển khai các dự án đầu tư trong giai đoạn tiếp theo, cụ thể như sau:

**- Công tác kế hoạch:** Công tác xây dựng kế hoạch SXKD đảm bảo bám sát, kết hợp giữa tình hình thực tế của Tổng Công ty và tình hình kinh tế - xã hội trong nước và quốc tế, từ đó tổng hợp, phân tích, tham mưu cho Ban Lãnh đạo trong việc điều hành hoạt động sát với tình hình thực tế.

**- Công tác đầu tư, quản lý dự án:** Tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý của các dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư; giám sát công tác thi công các dự án khi đến giai đoạn đầu tư, đảm bảo đúng chất lượng, tiến độ và tối ưu hóa chi phí. Bên cạnh đó, chuẩn bị tốt hồ sơ phục vụ công tác đấu thầu, đảm bảo khả năng trúng thầu cao đối với các dự án tham gia đấu thầu trong giai đoạn 2026 - 2030.

- **Công tác bán hàng:** xây dựng phương án bán hàng phù hợp với tình hình của thị trường để đảm bảo khả năng hấp thụ sản phẩm trong từng đợt mở bán nhằm giảm chi phí bán hàng, từ đó tối ưu hóa lợi nhuận cho các dự án.

- **Công tác kế toán:** Đảm bảo thực hiện đúng quy định của pháp luật, quy chế của Tổng Công ty. Triển khai phần mềm kế toán mới với các tính năng phù hợp theo mô hình hoạt động của Tổng Công ty nhằm nâng cao hiệu quả kiểm soát, quản trị.

- **Công tác tài chính:** Xây dựng uy tín tài chính tốt với các ngân hàng, tổ chức tài chính từ đó tạo điều kiện thuận lợi trong việc huy động vốn cho các dự án. Xây dựng phương án cơ cấu nguồn vốn theo hướng tối ưu, đảm bảo đáp ứng nhu cầu vốn lưu động cũng như các khoản đầu tư trung - dài hạn.

- **Công tác sau đầu tư:** Hoàn thành các thủ tục liên quan đến công tác sau bán hàng đối với các dự án đã đầu tư và phối hợp với các cơ quan nhà nước thực hiện xong công tác bàn giao hạ tầng các dự án.

- **Công tác pháp chế:** Tăng cường công tác pháp chế, đảm bảo tất cả hoạt động của Tổng Công ty đều được rà soát phù hợp với các quy định của pháp luật trước khi thực hiện. Bên cạnh đó, tập trung xử lý dứt điểm các vụ án đang trong quá trình tố tụng và đẩy mạnh công tác thi hành án đối với các bản án đã có hiệu lực pháp luật.

- **Công tác chuyển đổi số, áp dụng tiến bộ khoa học công nghệ:** triển khai chuyển đổi số, áp dụng khoa học công nghệ hiện đại cho tất cả các hoạt động, đảm bảo cải tiến quy trình, nâng cao hiệu quả công việc của tất cả các Phòng ban, Công ty thành viên.

- **Công tác tổ chức - nhân sự - đào tạo:** Rà soát, sắp xếp và kiện toàn cơ cấu tổ chức của Tổng Công ty theo hướng tinh gọn, hiệu quả, phù hợp với quy mô hoạt động và định hướng phát triển. Tập trung tuyển dụng, đào tạo nguồn nhân lực có trình độ cao, đặc biệt là các vị trí quản lý và chuyên viên trực tiếp thực hiện các dự án đầu tư. Xây dựng cơ chế đãi ngộ linh hoạt theo hiệu quả công việc, đảm bảo gắn lương - thưởng với kết quả đánh giá hiệu suất của người lao động.

- **Công tác hành chính - văn phòng:** đơn giản hóa các thủ tục hành chính, tạo thuận lợi triển khai nhanh các hoạt động SXKD. Tăng cường đầu tư cơ sở vật chất, trang thiết bị phục vụ nhiệm vụ chuyên môn của từng bộ phận. Đối với công tác văn phòng, tập trung xây dựng và triển khai các biện pháp thích hợp nhằm đảm bảo an toàn tuyệt đối về người, tài sản tại trụ sở Tổng Công ty và các địa điểm hoạt động SXKD khác.

#### D. CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH SXKD HỢP NHẤT GIAI ĐOẠN 2026 - 2030

Trên cơ sở kết quả đã đạt được trong giai đoạn 2021 - 2025, với nền tảng năng lực hiện có và chiến lược hoạt động đã đề ra, Tổng Công ty dự kiến xây dựng kế hoạch đầu tư, sản xuất kinh doanh hợp nhất cho giai đoạn 2026 - 2030 như sau:

*DVT: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2026	Năm 2027	Năm 2028	Năm 2029	Năm 2030	Tổng cộng
Tổng mức đầu tư	3.120.000	3.886.000	4.098.000	3.694.000	2.313.000	17.111.000
Doanh thu	1.133.000	2.392.000	6.250.000	9.475.000	7.479.000	26.729.000
Lợi nhuận trước thuế	550.000	854.000	1.525.000	1.569.000	1.834.000	6.332.000

- Tổng mức đầu tư giai đoạn 2026 – 2030 là 17.111 tỷ đồng, nguồn vốn đầu tư trung bình hằng năm khoảng từ 3.000 đến 4.000 tỷ, phù hợp với tiến độ đầu tư xây dựng các dự án. Trong giai đoạn 2026 - 2027, dự kiến Tổng Công ty phải tìm kiếm và huy động nguồn vốn lớn để đáp ứng tiến độ đầu tư các dự án, đặc biệt là nguồn vốn để đền bù, giải phóng mặt bằng. Tổng Công ty xác định nguồn vốn triển khai các dự án trong giai đoạn 2026 – 2030 được đảm bảo từ các nguồn sau:

- + Vốn chủ sở hữu;
- + Dòng tiền thu từ hoạt động kinh doanh và chuyển nhượng dự án;
- + Nguồn vốn tín dụng từ các tổ chức tài chính;
- + Hợp tác đầu tư với các đối tác chiến lược.

- Tổng doanh thu giai đoạn 2026 – 2030 là 26.729 tỷ đồng, tập trung vào các năm cuối từ 2028 - 2030, khi các dự án bước vào giai đoạn hoàn thành, bàn giao và đi vào hoạt động.

- Tổng lợi nhuận trước thuế giai đoạn 2026 – 2030 là 6.332 tỷ đồng, trung bình 1.266 tỷ đồng/năm, gấp 1,8 lần vốn điều lệ.

- Tỷ lệ chia cổ tức hằng năm: Duy trì mức cổ tức phù hợp với tình hình tài chính.

#### **E. KẾT LUẬN**

Trong giai đoạn 2026 - 2030, hòa cùng vận hội mới của Đất nước, Ban Lãnh đạo Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn tin tưởng đây sẽ là một giai đoạn tăng trưởng kinh tế mạnh mẽ của nền kinh tế Việt Nam, thị trường bất động sản nói chung và của Tổng Công ty nói riêng. Qua đây, Ban Lãnh đạo Tổng Công ty gửi lời cảm ơn đến toàn thể quý Cổ đông đã luôn tin tưởng, đồng hành cùng Tổng Công ty trong suốt giai đoạn vừa qua, Chúng tôi rất mong quý Cổ đông tiếp tục đồng hành cùng Tổng Công ty trên chặng đường sắp tới. Tổng Công ty tin tưởng với sự chuẩn bị kỹ lưỡng về mọi mặt cho giai đoạn hoạt động tiếp theo, Tổng Công ty sẽ đảm bảo lợi ích cao nhất cho quý Cổ đông.

Trên đây là báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh giai đoạn 2021 - 2025 và phương hướng hoạt động sản xuất kinh doanh giai đoạn 2026 - 2030 của Tổng Công ty. Kính trình Đại hội thảo luận và cho ý kiến./.

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- HĐQT;
- Ban kiểm soát;
- BTGD;
- Lưu: P.KHTH.

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
THƯỜNG TRỰC**



**Phạm Đình Thành**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2026

## BÁO CÁO

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2025 & PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2026

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông.**

#### PHẦN THỨ NHẤT: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

##### A. ĐẶC ĐIỂM TÌNH HÌNH

Năm 2025 là một năm đầy biến động với các xung đột địa chính trị và chính sách thuế quan quốc tế phức tạp. Tại thị trường trong nước, dù các Luật mới (*Luật Đất đai, Nhà ở, Kinh doanh Bất động sản...*) đã thông qua, nhưng các doanh nghiệp vẫn đối mặt với nhiều khó khăn và thách thức.

Việc sáp nhập các địa phương với mô hình chính quyền hai cấp dẫn đến chậm triển khai giải quyết các thủ tục về đầu tư các dự án của Tổng Công ty.

Trước những khó khăn và thách thức đó, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã đưa ra các quyết sách phù hợp với tình hình để giữ nhịp được hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty; cùng sự nỗ lực đầy trách nhiệm của đội ngũ cán bộ quản lý, người lao động và sự đồng hành, đồng cảm sẻ chia của Cổ đông đã góp phần giúp Tổng Công ty tiếp tục duy trì hoạt động ổn định và đạt được kết quả khả quan trong năm 2025 vừa qua.

##### B. CÔNG TÁC THỰC HIỆN TRONG NĂM 2025

##### I. CÔNG TÁC ĐẦU TƯ, QUẢN LÝ DỰ ÁN

Trong năm 2025, Tổng Công ty và các Công ty thành viên đã và đang quản lý, triển khai thực hiện một số dự án tiêu biểu như sau:

##### 1.1. CÁC DỰ ÁN ĐÃ VÀ ĐANG ĐẦU TƯ:

##### 1. Dự án Khu nhà ở Văn Lâm – Lâm Đồng

- Vị trí: Xã Tuyên Quang, tỉnh Lâm Đồng (*xã Văn Lâm, tỉnh Bình Thuận cũ*).
- Tổng diện tích: 18,29 ha. Hiện đã hoàn tất đền bù và quản lý khu đất.
- Tổng mức đầu tư cho toàn dự án dự kiến: 535 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện dự kiến: Năm 2025 – Năm 2027.
- Công tác đã thực hiện:
  - + Hoàn thành công tác thiết kế, quy hoạch trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án và xây dựng hàng rào bao quanh dự án.
  - + HĐND tỉnh đang xem xét thông qua danh sách thí điểm theo NQ 171 của Quốc hội.

## **2. Dự án Khu đô thị sinh thái Việt Xanh – Phú Thọ**

- Vị trí: Xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ (*huyện Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình cũ*).
- Doanh nghiệp dự án: Công ty TNHH Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình (SGR 100%).
- Tổng diện tích: 49,9 ha. Hiện đã đền bù và quản lý 30 ha (đạt 61% diện tích).
- Tổng mức đầu tư cho toàn dự án dự kiến: 1.370 tỷ đồng.
- Công tác đã thực hiện: Hoàn thành gia hạn chủ trương đầu tư, tiếp tục thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng phần còn lại và triển khai một số thủ tục giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án.

## **3. Dự án Chung cư cao tầng đường Lê Sát – TP. HCM**

- Vị trí: Đường Lê Sát, phường Phú Thọ Hòa, thành phố Hồ Chí Minh.
- Chủ đầu tư: Công ty CP Xây dựng Thương Mại & Xuất Nhập Khẩu Đức Nhi.
- Tổng diện tích: 7.743 m<sup>2</sup>. Hiện đã hoàn tất đền bù và quản lý khu đất.
- Tổng mức đầu tư cho toàn dự án dự kiến: 1.983 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện dự kiến: Năm 2025 – Năm 2029.
- Công tác đã thực hiện:
  - + Hoàn thành công tác thiết kế, quy hoạch trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án.
  - + Dự án đã được đưa vào danh sách thí điểm theo NQ 171 của Quốc hội, đây là cơ sở quan trọng để hoàn thành các thủ tục về đất đai và tiến hành các bước chuẩn bị đầu tư tiếp theo.

## **4. Dự án Khu dân cư xã Phú Hội – Đồng Nai**

- Vị trí: Đường Tôn Đức Thắng (25B), xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- Chủ đầu tư: BCC (Công ty Nhơn Trạch 49% – Ree Land 51%).
- Tổng diện tích: 8 ha. Hiện đã đền bù và quản lý 6,8 ha (đạt 85% diện tích).
- Tổng mức đầu tư cho toàn dự án dự kiến: 3.000 tỷ đồng.
- Công tác đã thực hiện: Đang gia hạn chủ trương đầu tư, hoàn thiện hồ sơ pháp lý và triển khai một số thủ tục giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án.

## **5. Dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng Vững Bào – Phú Quốc**

- Vị trí: Khu phố 4 - Cửa Cạn, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.
- Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư KD BĐS Thái Bình Dương (SGR 51,06%).
- Tổng diện tích: 30 ha. Hiện đã đền bù và quản lý 27,7 ha (đạt 93% diện tích).
- Tổng mức đầu tư cho toàn dự án dự kiến: 2.458 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện dự kiến: Năm 2025 – Năm 2030.
- Công tác đã thực hiện: Đang thực hiện công tác xin cấp chủ trương đầu tư dự án và hoàn thiện các hồ sơ đất đai.

## **6. Dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside – TP. HCM**

- Vị trí: Đường Phú Định, phường Phú Định, thành phố Hồ Chí Minh.

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô.
- Tổng diện tích: 2.104 m<sup>2</sup>.
- Tổng mức đầu tư cho toàn dự án dự kiến: 336 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện dự kiến: Hoàn thành và bàn giao vào Quý III/2027.
- Công tác đã thực hiện: Hoàn thành nộp tiền sử dụng đất và đã khởi công xây dựng vào Tháng 08/2025.

#### **7. Dự án Khu nhà ở Sài Gòn An Phú – TP. HCM**

- Vị trí: Đường Bình Chuẩn 62, phường Tân Khánh, TP. HCM (Bình Dương cũ).
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn.
- Tổng diện tích: 1,03 ha.
- Tổng mức đầu tư cho toàn dự án dự kiến: 173 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện dự kiến: Hoàn thành và bàn giao vào Quý I/2027.
- Công tác đã thực hiện: Đã khởi công xây dựng vào Tháng 08/2025.

#### **8. Dự án Khu đô thị Nam Tiến 2 – Thái Nguyên**

- Vị trí: Phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Bất động sản Saigonres Vạn Xuân (SGR 45%).
- Tổng diện tích: 35,29 ha. Hiện đã đền bù 2,91 ha (đạt 8% diện tích).
- Tổng mức đầu tư cho toàn dự án dự kiến: 4.253 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện dự kiến: Quý II/2024 – Quý III/2029.
- Công tác đã thực hiện: Đã hoàn tất các thủ tục pháp lý như Báo cáo nghiên cứu khả thi, ĐTM, PCCC.

#### **9. Dự án Khu Công nghệ số tập trung Yên Bình – Thái Nguyên**

- Vị trí: Phường Vạn Xuân và xã Diềm Thụy, tỉnh Thái Nguyên.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư công nghệ số Vạn Xuân (SGR 64%).
- Tổng diện tích: 197,61 ha. Hiện đã đền bù 2,87 ha (đạt 1,5% diện tích).
- Tổng mức đầu tư cho toàn dự án dự kiến: 3.534 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện dự kiến: Quý III/2025 – Quý III/2028.
- Công tác đã thực hiện:
  - + Tháng 9/2025: Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.
  - + Đã ký hợp đồng đền bù, hỗ trợ, tái định cư với TTPTQĐ Khu vực III của tỉnh.
  - + Triển khai một số thủ tục giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án.

### **I.2. CÁC DỰ ÁN CHUẨN BỊ ĐẦU TƯ:**

#### **1. Dự án An Thới – Phú Quốc**

- Vị trí: Phường An Thới, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.
- Tổng diện tích: 5,90 ha. Hiện đang quản lý toàn bộ khu đất.

- Tổng mức đầu tư cho toàn dự án dự kiến: 2.858 tỷ đồng (SGR 50%).
- Công tác đã thực hiện: Đang hoàn thiện các hồ sơ đất đai.

### **2. Dự án Tiên Yên – Quảng Ninh**

- Vị trí: xã Điền Xá (247 ha) và xã Hải Lạng (234 ha), tỉnh Quảng Ninh.
- Tổng diện tích: 481 ha. Hiện đang quản lý toàn bộ khu đất.
- Mục tiêu đầu tư: Dành 100 ha để làm sân golf, 381 ha trồng cây dược liệu.
- Tổng mức đầu tư cho toàn dự án dự kiến: 780 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện dự kiến: Năm 2026 – Năm 2030.
- Công tác đã thực hiện: Đang thực hiện các thủ tục thuê đất để làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo.

### **3. Dự án Khu dân cư mới Đại Đồng – Thái Nguyên**

- Vị trí: Xã Diềm Thụy, tỉnh Thái Nguyên.
- Tổng diện tích: 46,38 ha.
- Tổng mức đầu tư cho toàn dự án dự kiến: 1.441 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện dự kiến: Năm 2026 – Năm 2030.
- Công tác đã thực hiện: Các hồ sơ phục vụ công tác phê duyệt chủ trương đầu tư.

## **II. CÔNG TÁC KINH DOANH**

- Tập trung triển khai kinh doanh các căn nhà tại dự án Thạnh Phước Riverside, các khu đất lẻ (*Phường 27, Q. Bình Thạnh (cũ); Phường Hiệp Bình Chánh, TP Thủ Đức (cũ)*) và các sản phẩm còn lại của các dự án.

- Phân phối căn hộ dự án chung cư Habitat (*Bình Dương (cũ)*).

## **III. CÔNG TÁC TÀI CHÍNH**

- Tháng 05/2025, Tổng Công ty đã phát hành thành công 9.875.000 cổ phiếu riêng lẻ với giá 40.000 đồng/cổ phiếu; kết quả là nâng vốn điều lệ cho Tổng Công ty từ 600 tỷ đồng lên 698,75 tỷ đồng và đưa giá trị vốn hóa thị trường tại thời điểm phát hành lên mức 2.000 tỷ đồng. Đây là bước đi chiến lược nhằm củng cố tiềm lực tài chính phục vụ các dự án đầu tư trọng điểm trong giai đoạn tới.

- Tháng 12/2025, Tổng Công ty thực hiện đa dạng hóa nguồn vốn thông qua việc phát hành thành công lô trái phiếu riêng lẻ với tổng giá trị 100 tỷ đồng để bổ sung vốn cho dự án Khu đô thị Nam Tiến 2.

- Bên cạnh đó, Tổng Công ty đẩy mạnh làm việc với các ngân hàng, tổ chức tài chính và nhà đầu tư chiến lược nhằm đảm bảo thu xếp vốn cho các dự án.

- Đẩy nhanh thu hồi công nợ từ các đối tác và khách hàng.

## **IV. CÔNG TÁC SAU ĐẦU TƯ**

- Chung cư An Bình: Hội đồng nhân dân TP. HCM đang xem xét giải quyết kiến nghị của Tổng Công ty về tiền thuê đất và tính tiền sử dụng đất cho dự án, làm cơ sở để cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng.

- Chung cư An Phú Đông: CQNN đang cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng.

## V. CÔNG TÁC KHÁC

### 1. Công tác tổ tụng, thi hành án

- Tổng Công ty luôn tích cực làm việc với Tòa án các cấp và các cơ quan tư pháp khác để theo dõi, hỗ trợ quá trình giải quyết các vụ kiện, đảm bảo các vụ việc được thụ lý và đưa ra xét xử đúng tiến độ yêu cầu đề ra.

- Các vụ kiện cơ bản đã đạt một số kết quả tích cực trong năm 2025, góp phần thu hồi công nợ và củng cố nguồn lực tài chính của Tổng Công ty.

### 2. Công tác nhân sự - đào tạo – hành chính văn phòng

- Thực hiện triển khai công tác tuyển dụng đáp ứng yêu cầu bổ sung nguồn nhân lực cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Tổ chức các khóa học liên quan đến ứng dụng trí tuệ nhân tạo AI;

- Công tác xây dựng thương hiệu, quảng bá hình ảnh Tổng Công ty luôn được chú trọng, từ đó cung cấp cho đối tác, khách hàng, báo chí các thông tin chính thống, xây dựng tốt hình ảnh của Tổng Công ty trên thị trường.

### 3. Công tác chuyển đổi số

- Triển khai ứng dụng hiệu quả phần mềm 1Office vào công tác quản lý, tổ chức; hiện đã ứng dụng cho các tính năng quản trị nhân sự, quản lý công việc, bảng lương của Tổng Công ty và Đơn vị thành viên.

- Ứng dụng các công cụ AI (ChatGPT, Gemini, ...) hỗ trợ rất nhiều trong công tác chuyên môn như: Tra cứu hồ sơ, soạn thảo văn bản, tổng hợp, phân tích thông tin... Việc áp dụng công nghệ được thực hiện đồng bộ, góp phần nâng cao chất lượng công việc, rút ngắn thời gian xử lý, tăng tính chủ động và hiệu quả trong thực hiện nhiệm vụ. Tổng Công ty tiếp tục duy trì, cập nhật và mở rộng ứng dụng công nghệ vào công việc.

### 4. Công tác chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động

- Luôn đảm bảo chế độ đãi ngộ cho người lao động, trả lương đúng quy định, không để xảy ra tình trạng nợ lương, chậm lương. Đặc biệt, từ ngày 01/8/2025, Tổng Công ty đã điều chỉnh tăng lương cho cán bộ nhân viên với mức tăng trung bình từ 20% - 30%.

- Hằng năm, Tổng Công ty đều tổ chức du lịch, khám sức khỏe định kỳ; các chương trình chăm lo cho các cháu thiếu nhi 1/6, rằm Trung thu, khen thưởng cho con CBNV có thành tích học tập tốt; tổ chức và tặng quà 8/3, chi hiếu, hi và thăm hỏi ốm đau.

## VI. CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN, CÔNG TY DỰ ÁN

- Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty luôn quan tâm theo dõi, hỗ trợ cho Hội đồng Quản trị, Hội đồng thành viên, Ban Giám đốc các Công ty thành viên, Công ty dự án trong hoạt động sản xuất kinh doanh; đồng thời công tác kiểm tra giám sát luôn được chú trọng.

- Trong năm 2025, các Công ty thành viên, Công ty dự án ngoài các hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên, hầu hết đã tập trung cho các công tác liên quan đến thủ tục chuẩn bị đầu tư, đền bù giải phóng mặt bằng các dự án do các Công ty làm chủ đầu tư để sớm đủ điều kiện triển khai thực hiện dự án, cụ thể như sau:

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

- Vốn điều lệ: 60.000.000.000 đồng. Tổng Công ty góp vốn 100%.
- Là chủ đầu tư của dự án: Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside – TP. HCM.

### **2. Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn**

- Vốn điều lệ: 60.000.000.000 đồng. Vốn góp của Tổng Công ty chiếm tỷ lệ 100%.
- Là chủ đầu tư dự án: Khu nhà ở Sài Gòn An Phú – TP.HCM và một số dự án nhỏ.

### **3. Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị**

- Vốn điều lệ: 2.000.000.000 đồng. Tổng Công ty góp vốn 49,7%.
- Thực hiện công việc tư vấn - thiết kế và quản lý thi công các dự án của Tổng Công ty, Công ty thành viên và các đối tác.

### **4. Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch**

- Vốn điều lệ: 50.000.000.000 đồng. Tổng Công ty góp vốn 83%.
- Là chủ đầu tư dự án: Khu dân cư xã Phú Hội – Đồng Nai (Dự án BCC: Công ty Nhơn Trạch 49% – Ree Land 51%).
- Ngoài ra, Công ty đang quản lý tổng diện tích đất 6,5 ha tại Nhơn Trạch – Đồng Nai; dự kiến đăng ký các dự án thành phần vào chương trình kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh giai đoạn 2026 - 2030.

### **5. Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hùng Vương**

- Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng. Tổng Công ty góp vốn 70%.
- Thực hiện công tác quản lý, vận hành chung cư, tòa nhà, căn hộ tại dự án Chung cư Saigonres Plaza, Chung cư NOXH An Phú Đông. Ngoài ra, Công ty còn đảm nhận công tác quản lý, khai thác các dự án, các mặt bằng của Tổng Công ty và các Công ty thành viên.

### **6. Công ty CP Đầu tư – Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định**

- Vốn điều lệ: 25.000.000.000 đồng. Tổng Công ty góp vốn 70%.
- Hoạt động trong lĩnh vực thi công xây dựng nhà ở, nhà cao tầng, hạ tầng kỹ thuật... Song song với các sản phẩm xây dựng, Công ty tiếp tục củng cố và mở rộng quy mô với các sản phẩm nội thất gia đình, nội thất văn phòng, cửa gỗ, cửa thép, cửa nhựa lõi thép và các sản phẩm gỗ công nghiệp, nhôm kính...

### **7. Công ty CP Tin học SmartWay**

- Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng. Tổng Công ty góp vốn 93,3%.
- Với sứ mệnh tạo ra mạng lưới vận chuyển thông minh, linh hoạt và tối ưu chi phí cùng đội ngũ nhân sự giàu kinh nghiệm, năm 2025, Công ty SmartWay đã tập trung nguồn lực để xây dựng và hoàn thiện thành công hệ sinh thái 4 sản phẩm chủ lực: *eTMS (Quản lý vận tải)*, *eWMS (Quản lý kho)*, *Route4Green (Tối ưu lộ trình)* và *eBuilder (Sàn vận tải doanh nghiệp)*.

### **8. Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh BĐS Thái Bình Dương**

- Vốn điều lệ: 350.000.000.000 đồng. Tổng Công ty góp vốn 51,06%.
- Là chủ đầu tư dự án: Khu phức hợp nghỉ dưỡng Vũng Bầu - Phú Quốc.

### 9. Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình

- Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng. Tổng Công ty góp vốn 100%.
- Là doanh nghiệp dự án: Khu đô thị sinh thái Việt Xanh – Phú Thọ.  
(Chủ đầu tư là Công ty CP Tổng CTCP Địa ốc Sài Gòn)

### 10. Công ty CP Xây Dựng – Thương Mại & Xuất Nhập Khẩu Đức Nhi

- Vốn điều lệ: 125.000.000.000 đồng. Tổng Công ty góp vốn 90%.
- Là chủ đầu tư dự án: Chung cư cao tầng đường Lê Sát – TP. HCM.

## C. KẾT QUẢ SXKD HỢP NHẤT TOÀN TỔNG CÔNG TY NĂM 2025

\* Kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh 2025 hợp nhất:

Đvt: Triệu đồng

Chi tiêu HỢP NHẤT	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	% hoàn thành kế hoạch
Tổng mức đầu tư	1.260.000	198.200	16%
Doanh thu	1.025.000	261.900	26%
Lợi nhuận trước thuế	400.000	96.900	24%

\* So sánh kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 so với năm trước:

Đvt: Triệu đồng

Chi tiêu	Năm 2024	Năm 2025	So sánh 2025 & 2024	
			Chênh lệch	% tăng/giảm
<b>HỢP NHẤT</b>				
Tổng mức đầu tư	250.000	198.200	(51.800)	-21%
Tổng doanh thu	252.500	261.900	9.400	+4%
Lợi nhuận trước thuế	78.600	96.900	18.300	+23%
<i>Trong đó:</i>				
<b>Công ty mẹ</b>				
Tổng mức đầu tư	231.000	72.400	(158.600)	-69%
Doanh thu thuần	95.200	154.300	59.100	+62%
Tỷ suất lợi nhuận gộp	64%	81%	+18%	
<b>Công ty thành viên</b>				
Tổng mức đầu tư	19.000	125.800	106.800	+562%
Doanh thu thuần	56.300	64.300	8.000	+14%
Tỷ suất lợi nhuận gộp	25%	27%	+2%	

Năm 2025, doanh thu và lợi nhuận đều tăng trưởng so với năm 2024; trong đó, doanh thu hợp nhất tăng 4% và lợi nhuận trước thuế hợp nhất tăng 23%. Ngoài ra, tỷ suất lợi nhuận gộp hợp nhất có sự cải thiện đáng kể với mức tăng 16% so với năm 2024; trong đó, Công ty mẹ có mức tăng 18% và Công ty thành viên có mức tăng 2%.

Trong bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều khó khăn trong năm 2025, Tổng Công ty đã chủ động chuyển trọng tâm từ tăng trưởng doanh thu sang tích lũy quỹ đất, hoàn thiện pháp lý và chuẩn bị nguồn lực cho giai đoạn tăng trưởng mạnh từ năm 2026 trở đi.

## PHẦN THỨ HAI: PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

Năm 2026, năm khởi đầu của giai đoạn phát triển kinh tế xã hội 05 năm giai đoạn 2026-2030, dự kiến Chính phủ sẽ tiếp tục triển khai các biện pháp nhằm ổn định kinh tế vĩ mô, đảm bảo mục tiêu tăng trưởng, tiếp tục tháo gỡ nút thắt thể chế trong phát triển kinh tế - xã hội. Tuy nhiên, thị trường bất động sản đang đối mặt với việc lãi suất cho vay tăng trở lại; đặc biệt, xung đột Trung Đông diễn ra tác động tiêu cực đến kinh tế vĩ mô, ảnh hưởng không nhỏ đến tâm lý nhà đầu tư, thị trường bất động sản.

Trước tình hình đó và căn cứ vào quá trình phát triển, năng lực thực tại của Tổng Công ty cũng như căn cứ vào tính khả thi và tiến độ thực hiện dự án; cùng với việc đặt lợi ích của cổ đông lên hàng đầu, Hội đồng Quản trị đã đặt mục tiêu và giao Ban Tổng Giám đốc phân đầu đạt kế hoạch sản xuất kinh doanh hết sức tích cực của năm 2026 với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

*Dvt: Triệu đồng*

Chỉ tiêu HỢP NHẤT	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	% KH 2026/ TH 2025
Tổng mức đầu tư	198.200	3.120.000	1.574%
Doanh thu	261.900	1.133.000	433%
Lợi nhuận trước thuế	96.900	550.000	568%

Năm 2026 là năm bản lề, đánh dấu giai đoạn chuyển từ chuẩn bị sang triển khai và ghi nhận doanh thu của Tổng Công ty. Hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2026 phấn đấu đạt các chỉ tiêu như trên với các phương hướng cụ thể như sau:

### I. CÔNG TÁC ĐẦU TƯ, QUẢN LÝ DỰ ÁN

Trong năm 2026, Tổng Công ty đặc biệt chú trọng đến công tác đầu tư, quản lý, thực hiện dự án, cụ thể như sau:

#### 1. Công tác đầu tư

##### 1.1. Đền bù giải phóng mặt bằng

- Hoàn tất đền bù đối với các dự án: Khu đô thị sinh thái Việt Xanh, Khu dân cư xã Phú Hội, Khu phức hợp nghỉ dưỡng Vũng Bầu, Khu đô thị Nam Tiến 2, Khu Công nghệ số tập trung Yên Bình, Dự án An Thới.

- Triển khai đền bù đối với dự án Khu dân cư mới Đại Đồng phấn đấu đạt 10% diện tích.

- Tổng mức đầu tư cho công tác đền bù giải phóng mặt bằng trong năm 2026 dự kiến là 2.422 tỷ đồng, chiếm 78% tổng mức đầu tư dự kiến cả năm 2026.

##### 1.2. Thi công hạ tầng, xây lắp

- Triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật từ Quý IV/2026 đối với các dự án: Khu nhà ở Văn Lâm, Khu đô thị Nam Tiến 2, Khu Công nghệ số tập trung Yên Bình. Tổng Công ty phối hợp chặt chẽ với các Công ty thành viên, các đối tác để thực hiện tốt công tác chuẩn bị thi công.

- Tiếp tục xây dựng công trình đối với các dự án: Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside, Khu nhà ở Sài Gòn An Phú.

- Tổng mức đầu tư cho công tác đầu tư xây dựng trong năm 2026 dự kiến là 220 tỷ đồng, chiếm 7% tổng mức đầu tư dự kiến cả năm 2026.

## 2. Hoàn thiện pháp lý dự án

- Hoàn thành chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp nhận nhà đầu tư đối với các dự án: Khu nhà ở Văn Lâm (Quý III/2026), Chung cư cao tầng đường Lê Sát (Quý IV/2026).

- Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu dân cư mới Đại Đồng.

- Tiếp tục triển khai thủ tục xin chủ trương đầu tư đối với các dự án: Khu phức hợp nghỉ dưỡng Vũng Bầu, Dự án thành phần Nhơn Trạch, Dự án Tiên Yên.

- Hoàn thành gia hạn chủ trương đầu tư đối với các dự án: Chung cư An Phú 1, An Phú 2; Khu dân cư xã Phú Hội.

- Hoàn thành nghĩa vụ tài chính đóng tiền sử dụng đất đối với các dự án: Chung cư An Bình, Khu nhà ở Văn Lâm.

- Tiếp tục triển khai thực hiện các thủ tục pháp lý về đất đai, quy hoạch, thiết kế cho các dự án đủ điều kiện triển khai thi công trong năm 2026 và các dự án chuẩn bị đầu tư.

## II. CÔNG TÁC KINH DOANH

- Dự kiến bắt đầu kinh doanh mở bán sản phẩm từ Quý III/2026 đối với các dự án: Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside, Khu nhà ở Sài Gòn An Phú.

- Triển khai bán các sản phẩm còn lại của các dự án; đồng thời triển khai phân phối các sản phẩm dự án của đối tác.

- Tiếp tục đẩy mạnh khai thác các mặt bằng và diện tích thương mại dịch vụ nhằm tạo nguồn thu ổn định cho hoạt động của Tổng Công ty.

## III. CÔNG TÁC TÀI CHÍNH

- Xây dựng phương án cơ cấu nguồn vốn theo hướng tối ưu, đảm bảo đáp ứng nhu cầu vốn lưu động cũng như các khoản đầu tư trung và dài hạn.

- Luôn đảm bảo minh bạch thông tin, thực hiện công bố thông tin theo đúng quy định của Sở Giao dịch Chứng khoán. Hỗ trợ cổ đông, trái chủ thực hiện quyền thông qua việc lấy ý kiến bằng văn bản, chi trả cổ tức, lãi trái phiếu. Hoàn tất các thủ tục liên quan đến các đợt phát hành, chào bán chứng khoán, trái phiếu trong thời gian tới.

## IV. CÔNG TÁC SAU ĐẦU TƯ

- Dự án chung cư An Lạc: Cải tạo, sửa chữa khu thương mại dịch vụ và khu nhà trẻ để đưa vào khai thác.

- Dự án tại phường Bình Lợi Trung (Phường 13, Quận Bình Thạnh cũ): Hoàn thành cấp sổ cho các thửa đất; hoàn thiện công viên cây xanh và thực hiện bàn giao hạ tầng.

## V. CÔNG TÁC KHÁC

- **Công tác kế hoạch:** Xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh cần đảm bảo bám sát, kết hợp giữa tình hình thực tế của Tổng Công ty và tình hình kinh tế - xã hội trong nước và quốc tế. Chủ động tham mưu cho Ban Lãnh đạo trong công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm đạt được kế hoạch đã đề ra.

- **Đảm bảo hiệu quả pháp lý và thi hành án:** Tiếp tục thực hiện hiệu quả quá trình tố tụng và thi hành án liên quan đến các vụ kiện đang xét xử hoặc đã có phán quyết, nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Tổng Công ty; đồng thời đẩy nhanh tiến độ thu hồi công nợ và giải quyết tranh chấp để thu hồi công nợ.

- **Nâng tầm thương hiệu và marketing:** Đầu tư mạnh mẽ vào xây dựng hình ảnh và thương hiệu Tổng Công ty thông qua các phương tiện truyền thông như website, báo chí, mạng xã hội, cùng với việc tổ chức các sự kiện lớn và phát hành tập san nội bộ. Năm 2026, Tổng Công ty hướng tới khẳng định vị thế vững chắc trong ngành bất động sản, tận dụng xu hướng phục hồi thị trường để gia tăng độ nhận diện và uy tín.

- **Hoàn thiện chuyển đổi số:** Triển khai toàn diện dự án IOffice, đưa chuyển đổi số trở thành nền tảng quản lý cốt lõi của Tổng Công ty. Ứng dụng công nghệ số sẽ được mở rộng vào quản lý đầu tư, sản xuất kinh doanh và giám sát tiến độ các dự án của Tổng Công ty, Đơn vị thành viên nhằm tối ưu hóa hiệu suất và nâng cao năng lực cạnh tranh.

- **Phát triển nguồn nhân lực:** Tập trung tuyển dụng nhân sự chất lượng cao để bổ sung vào đội ngũ nhằm đáp ứng nhu cầu mở rộng quy mô hoạt động trong năm 2026. Đồng thời, đẩy mạnh đào tạo chuyên sâu cho cán bộ quản lý cấp cao, cấp trung và chuyên viên giỏi; xây dựng đội ngũ nhân lực tinh nhuệ, phù hợp với định hướng phát triển chiến lược và tầm nhìn dài hạn của Tổng Công ty.

- **Tăng cường giám sát và hỗ trợ Công ty thành viên, Công ty dự án:** Đẩy mạnh kiểm tra, đánh giá hoạt động sản xuất kinh doanh của các Công ty thành viên, Công ty dự án; kịp thời đưa ra các giải pháp hỗ trợ hiệu quả. Mục tiêu là củng cố nội lực, thúc đẩy sự phát triển đồng bộ, góp phần nâng cao hiệu quả kinh doanh tổng thể của Tổng Công ty trong bối cảnh thị trường bất động sản bước vào chu kỳ tăng trưởng mới.

## VI. CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN, CÔNG TY DỰ ÁN

Trong năm 2026, các Công ty thành viên, Công ty dự án đã tiến hành xây dựng kế hoạch, phương án đầu tư, sản xuất kinh doanh để Tổng Công ty chỉ đạo và hỗ trợ trong công tác quản lý, sử dụng nguồn vốn, xây dựng lực lượng, đảm bảo các dự án đúng tiến độ, hoạt động sản xuất kinh doanh có hiệu quả và phân bổ đạt được các kế hoạch đề ra như sau:

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

- Doanh thu: 26 tỷ đồng.
- Lợi nhuận: 6 tỷ đồng.

### 2. Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn

- Doanh thu: 201 tỷ đồng.
- Lợi nhuận: 28 tỷ đồng.

### 3. Công ty CP Đầu tư Và Phát triển Nhơn Trạch

- Dự án Khu dân cư xã Phú Hội: Hoàn thành đền bù phần đất còn lại và thực hiện công tác gia hạn chủ trương đầu tư dự án.

- Dự án thành phần Nhơn Trạch (Plaza 1 và Plaza 2): Hoàn thành công tác xác lập 02 dự án thành phần và chuẩn bị hồ sơ xin chủ trương đầu tư dự án thành phần.

#### 4. Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương

Dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng Vũng Bầu – Phú Quốc: Trong năm 2026, Công ty tập trung hoàn thiện các hồ sơ đất đai và xây dựng tường bao, san lấp để quản lý tốt khu đất dự án; đồng thời xin cấp chủ trương đầu tư dự án.

#### 5. Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình

Dự án Khu đô thị sinh thái Việt Xanh – Phú Thọ: Trong năm 2026, Công ty tiếp tục đẩy nhanh đền bù giải phóng mặt bằng phần còn lại và hoàn thiện hồ sơ pháp lý dự án.

#### 6. Công ty CP Đầu tư – Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định

- Doanh thu: 132 tỷ đồng.
- Lợi nhuận: 13 tỷ đồng.

#### 7. Công ty CP Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị

- Doanh thu: 12 tỷ đồng.
- Lợi nhuận: 2 tỷ đồng.

#### 8. Công ty CP Đầu Tư Bất động sản Hùng Vương

- Doanh thu: 30 tỷ đồng.
- Lợi nhuận: 5 tỷ đồng.

#### 9. Công ty CP Tin Học Smartway

- Doanh thu: 6 tỷ đồng.
- Lợi nhuận: 0,2 tỷ đồng.

Trong năm 2025, mặc dù đứng trước nhiều khó khăn thách thức nhưng Ban lãnh đạo và toàn thể Cán bộ nhân viên Tổng Công ty đã luôn đoàn kết, nỗ lực vượt khó và phấn đấu đạt được những thành tích trong sản xuất kinh doanh như báo cáo đã nêu. Với kết quả đã đạt được trong năm 2025, đây sẽ là tiền đề để Tổng Công ty triển khai thành công kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2026.

Trên đây là báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và phương hướng hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2026 của Tổng Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn. Kính trình Đại hội thảo luận và cho ý kiến. /s/

#### Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT;
- Ban kiểm soát;
- BTGD;
- Lưu: P.KHTH.

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
THƯỜNG TRỰC**



**Phạm Đình Thành**



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 4 năm 2026

## BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ 2021 - 2025

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

Nhiệm kỳ 2021 - 2025 là nhiệm kỳ thứ V của Hội đồng quản trị (HDQT) Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (Tổng Công ty) kể từ thời điểm chuyển đổi sang mô hình công ty cổ phần.

Căn cứ quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Tổng Công ty, phát huy vai trò là cơ quan quản lý, định hướng và giám sát hoạt động của Tổng Công ty, HDQT đã triển khai thực hiện các nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) giao phó trong suốt nhiệm kỳ. Thay mặt HDQT, chúng tôi báo cáo ĐHĐCĐ về tình hình và kết quả hoạt động của HDQT nhiệm kỳ 2021 - 2025 như sau:

### I. Tình hình chung:

Nhiệm kỳ 2021 - 2025 của HDQT Tổng Công ty diễn ra trong bối cảnh kinh tế, chính trị, xã hội trong nước và quốc tế có nhiều biến động phức tạp, đan xen giữa cơ hội và thách thức.

Giai đoạn đầu nhiệm kỳ chịu tác động sâu rộng của đại dịch Covid-19 kéo dài, làm gián đoạn chuỗi cung ứng toàn cầu, ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp và thanh khoản của thị trường bất động sản. Sau đại dịch, nền kinh tế từng bước phục hồi nhưng tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn như áp lực lạm phát gia tăng, chính sách tiền tệ thắt chặt, thị trường tài chính, đặc biệt là thị trường trái phiếu doanh nghiệp có nhiều biến động, dẫn đến việc tiếp cận nguồn vốn của doanh nghiệp gặp nhiều hạn chế.

Bên cạnh đó, các yếu tố bất lợi từ môi trường bên ngoài tiếp tục gia tăng, bao gồm thiên tai, lũ lụt diễn biến phức tạp tại nhiều địa phương trong nước, ảnh hưởng đến hoạt động đầu tư và triển khai dự án. Đồng thời, xung đột địa chính trị giữa Nga và Ukraina từ năm 2022 đã tác động tiêu cực đến kinh tế toàn cầu, làm gián đoạn chuỗi cung ứng, gia tăng chi phí nguyên vật liệu, nhiên liệu và vận chuyển, từ đó ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí đầu tư và hiệu quả kinh doanh của doanh nghiệp.

Ở trong nước, thị trường bất động sản tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn do các vướng mắc pháp lý liên quan đến thủ tục đầu tư, giao đất, xác định giá đất, cấp phép xây dựng... chưa được tháo gỡ đồng bộ, cùng với đó là sự suy giảm thanh khoản của thị



trường trong một số giai đoạn, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai và tiêu thụ sản phẩm của các dự án. Ngoài ra, trong giai đoạn này, việc điều chỉnh, sắp xếp lại địa giới hành chính tại một số địa phương đã dẫn đến sự thay đổi, luân chuyển cán bộ quản lý, kéo theo việc rà soát, cập nhật lại hồ sơ pháp lý, quy hoạch, thủ tục hành chính liên quan đến dự án, làm phát sinh thêm thời gian và ảnh hưởng nhất định đến tiến độ thực hiện các thủ tục đầu tư của Tổng Công ty.

Trong bối cảnh đó, với vai trò định hướng chiến lược và giám sát điều hành, HĐQT Tổng Công ty đã chủ động, linh hoạt ban hành các chủ trương, giải pháp phù hợp với diễn biến thực tế của thị trường, tập trung vào việc ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh, tái cấu trúc danh mục đầu tư và cơ cấu nguồn vốn theo hướng an toàn, hiệu quả; đồng thời tăng cường công tác quản trị rủi ro, nâng cao tính minh bạch trong hoạt động và đảm bảo hài hòa lợi ích của Tổng Công ty và các cổ đông.

Bên cạnh đó, HĐQT cũng đã chỉ đạo Ban điều hành chủ động mở rộng quan hệ hợp tác với các đối tác và địa phương, qua đó từng bước hình thành và phát triển quỹ đất với quy mô đáng kể, đồng thời xác lập một số dự án trọng điểm, đặc biệt tại khu vực các tỉnh phía Bắc, tạo nền tảng quan trọng cho chiến lược phát triển của Tổng Công ty trong các giai đoạn tiếp theo.

Với sự chỉ đạo quyết liệt của HĐQT, sự điều hành linh hoạt của Ban Tổng Giám đốc cùng sự nỗ lực của toàn thể cán bộ nhân viên và sự đồng hành của Quý cổ đông, Tổng Công ty đã từng bước vượt qua giai đoạn khó khăn, duy trì hoạt động ổn định và đạt được những kết quả tích cực trong suốt nhiệm kỳ 2021 - 2025, tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững trong giai đoạn tiếp theo.

## **II. Kết quả hoạt động của HĐQT nhiệm kỳ 2021 - 2025**

### **I. Nhân sự HĐQT**

Tại ĐHCĐ thường niên năm tài chính 2020, Đại hội đã bầu ra 08 thành viên HĐQT cho nhiệm kỳ 2021 - 2025 gồm có:

1. Ông Phạm Thu;
2. Ông Huỳnh Thanh Hải;
3. Ông Nguyễn Văn Khoa;
4. Ông Đặng Văn Phúc;
5. Bà Trần Thị Gà;
6. Ông Phạm Đình Thành;
7. Ông Phạm Tuấn;
8. Ông Kiều Minh Long.

Ngày 04/5/2021, HĐQT họp và thống nhất bầu Ông Phạm Thu giữ chức danh Chủ tịch HĐQT và ông Huỳnh Thanh Hải giữ chức danh Phó chủ tịch HĐQT.

Ngày 21/7/2024, ông Kiều Minh Long - thành viên HĐQT độc lập qua đời. Để đảm bảo cơ cấu và số lượng thành viên HĐQT độc lập theo quy định, HĐQT đã lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản và được ĐHCĐ thông qua Nghị quyết bầu bà Nguyễn

Thị Kim Quyên giữ chức danh thành viên HĐQT độc lập thay thế ông Kiều Minh Long.

Ngày 04/4/2025, HĐQT họp và thống nhất miễn nhiệm chức danh Phó Chủ tịch HĐQT đối với ông Huỳnh Thanh Hải theo nguyện vọng cá nhân, đồng thời HĐQT đã bầu ông Nguyễn Văn Khoa giữ chức danh Phó Chủ tịch HĐQT.

Ngày 10/4/2025, ông Huỳnh Thanh Hải có Đơn từ nhiệm chức danh thành viên HĐQT. Tiếp đó, ngày 24/4/2025, Tổng Công ty nhận được Đơn từ nhiệm chức danh thành viên HĐQT độc lập của bà Nguyễn Thị Kim Quyên. Do đơn từ nhiệm của bà Nguyễn Thị Kim Quyên được gửi đến quá sát thời điểm tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2024 nên Tổng Công ty chỉ kịp thực hiện quy trình bầu bổ sung 01 thành viên HĐQT. Theo đó, ông Ngô Quang Thảo đã được ĐHĐCĐ bầu bổ sung vào HĐQT.

Tính đến thời điểm hiện nay, HĐQT Tổng Công ty gồm có 07 thành viên, trong đó có 01 thành viên độc lập như sau:

1. Ông Phạm Thu - Chủ tịch HĐQT.
2. Ông Nguyễn Văn Khoa - Phó Chủ tịch HĐQT.
3. Ông Đặng Văn Phúc - Thành viên HĐQT.
4. Ông Phạm Đình Thành - Thành viên HĐQT.
5. Bà Trần Thị Ga - Thành viên HĐQT.
6. Ông Phạm Tuấn - Thành viên HĐQT.
7. Ông Ngô Quang Thảo - Thành viên HĐQT độc lập.

## **2. Kết quả hoạt động của HĐQT nhiệm kỳ 2021 - 2025**

Trên cơ sở các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, HĐQT đã chủ động xây dựng và triển khai các định hướng, kế hoạch sản xuất kinh doanh phù hợp với từng giai đoạn, linh hoạt theo diễn biến thị trường.

Trong nhiệm kỳ 2021 - 2025, HĐQT đã phát huy vai trò định hướng chiến lược và thực hiện hiệu quả chức năng giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc, bảo đảm việc triển khai các mục tiêu, kế hoạch đúng định hướng, kiểm soát rủi ro và nâng cao hiệu quả hoạt động.

Trên cơ sở đó, các chỉ tiêu chủ yếu của Tổng Công ty đã được thực hiện và đạt được những kết quả cụ thể như sau:

### **2.1. Bảo toàn và phát triển nguồn vốn**

Trong giai đoạn 2021 - 2025, mặc dù hoạt động của Tổng Công ty chịu nhiều tác động từ biến động chung của nền kinh tế và thị trường bất động sản, các chỉ tiêu tài chính vẫn được duy trì theo xu hướng tăng trưởng ổn định qua từng năm.

Cụ thể, quy mô vốn của Tổng Công ty tiếp tục được củng cố và phát triển, thể hiện qua sự gia tăng của vốn chủ sở hữu cũng như vốn điều lệ. Tại thời điểm đầu năm 2021, vốn chủ sở hữu là 679 tỷ đồng, đến năm 2025 tăng lên là 1.433 tỷ đồng và vốn điều lệ của Tổng Công ty tăng từ 600 tỷ đồng lên 698,750 tỷ đồng, qua đó góp phần tăng cường

năng lực tài chính, tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai các dự án và mở rộng hoạt động đầu tư trong giai đoạn tiếp theo.

Chi tiết các chỉ tiêu được thể hiện như sau:

*DVT: Tỷ đồng*

Chỉ tiêu	2021	2022	2023	2024	2025
Vốn chủ sở hữu	697	880	918	974	1.434
Vốn điều lệ	600	600	600	600	698,750

## 2.2. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong nhiệm kỳ 2021 - 2025, HĐQT đã phát huy tinh thần trách nhiệm, chủ động trong công tác định hướng và điều hành chiến lược, phối hợp chặt chẽ với Ban Tổng Giám đốc trong việc triển khai các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty.

Mặc dù phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức, HĐQT đã chỉ đạo linh hoạt, kịp thời đưa ra các giải pháp phù hợp nhằm ổn định hoạt động và nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh. Bên cạnh đó, sự đồng thuận, nỗ lực của tập thể cán bộ nhân viên cùng với sự đồng hành, hỗ trợ tích cực từ các đối tác và quý cổ đông đã góp phần quan trọng vào việc thực hiện các mục tiêu đề ra.

Trên cơ sở đó, Tổng Công ty đã cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu chủ yếu trong nhiệm kỳ, cụ thể như sau:

### ❖ Dự án đã chuyển nhượng:

Dự án chung cư An Phú 1 và chung cư An Phú 2 tại phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức (nay là phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh);

### ❖ Một số dự án đã và đang đầu tư với quy mô lớn:

- Dự án Khu nhà ở Văn Lâm – Lâm Đồng
- Dự án Khu đô thị sinh thái Việt Xanh – Phú Thọ
- Dự án Chung cư cao tầng đường Lê Sát – TP.HCM
- Dự án Khu dân cư xã Phú Hội – Đồng Nai
- Dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng Vũng Bầu - Phú Quốc
- Dự án Khu căn hộ - thương mại Phú Định Riverside
- Dự án Khu nhà ở Sài Gòn An Phú -
- Dự án Khu đô thị Nam Tiến 2 – Thái Nguyên;
- Dự án Khu Công nghệ số Yên Bình – Thái Nguyên;

### ❖ Một số dự án chuẩn bị đầu tư:

- Dự án An Thới – Phú Quốc
- Dự án Tiên Yên – Quảng Ninh
- Dự án Khu dân cư mới Đại Đồng – Thái Nguyên

**❖ Mở rộng quy mô Tổng Công ty và phạm vi hoạt động:**

Trong nhiệm kỳ vừa qua, HĐQT Công ty đã thông qua chủ trương thành lập, góp vốn liên doanh liên kết vào các công ty trong các lĩnh vực bất động sản, cụ thể như sau:

- Tháng 5/2023, Tổng Công ty đã thực hiện nhận chuyển nhượng 90% cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại & Xuất nhập khẩu Đức Nhi, qua đó tham gia triển khai Dự án Chung cư cao tầng đường Lê Sát trên khu đất có diện tích 7.743 m<sup>2</sup>, với tổng mức đầu tư dự kiến 1.983 tỷ đồng. Dự án tọa lạc tại phường Phú Thọ Hòa, TP. Hồ Chí Minh - khu vực có mật độ dân cư cao và nhu cầu nhà ở lớn, được kỳ vọng mang lại hiệu quả kinh doanh tích cực, đồng thời góp phần mở rộng danh mục dự án nhà ở của Tổng Công ty trong thời gian tới.

- Tháng 11/2024, Tổng Công ty được UBND tỉnh Thái Nguyên chấp thuận là nhà đầu tư dự án Khu đô thị Nam Tiến 2 theo Quyết định số 2718/QĐ-UBND. Dự án có quy mô 35,29 ha, tổng mức đầu tư dự kiến 4.253 tỷ đồng, tọa lạc tại phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên.

- Tháng 9/2025, Tổng Công ty được UBND tỉnh Thái Nguyên chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận là nhà đầu tư dự án Dự án Khu Công nghệ số Yên Bình với quy mô 197,61 ha, tổng mức đầu tư dự kiến 3.534 tỷ đồng, tọa lạc tại phường Vạn Xuân và xã Diềm Thụy, tỉnh Thái Nguyên.

**❖ Các chỉ tiêu đạt được về kinh doanh**

*ĐVT: tỷ đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Tổng cộng
Doanh thu	181	721	252	253	262	1.669
Lợi nhuận trước thuế	66	262	128	79	97	632
Lợi nhuận sau thuế	47	216	103	60	80	506
Cổ tức (tỷ lệ % trên vốn điều lệ)	5% TM	10% TM		20%CP		

**❖ Các chỉ tiêu đạt được về đầu tư**

*ĐVT: tỷ đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Tổng cộng
Đầu tư	130	284	483	250	198	1.345

**2.3. Kết quả giám sát, chỉ đạo của HĐQT với Ban Tổng Giám đốc điều hành và cán bộ quản lý Tổng Công ty**

- Trong nhiệm kỳ 2021 - 2025, HĐQT đã thực hiện đầy đủ chức năng giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc và bộ máy điều hành thông qua việc theo dõi, kiểm tra và đánh giá tình hình triển khai các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.

- HĐQT thường xuyên chỉ đạo, giám sát Ban Tổng Giám đốc và đội ngũ cán bộ quản lý trong việc tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị nội bộ, đồng thời đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh được triển khai đúng định hướng và mục tiêu đã đề ra. Công tác kiểm tra, giám sát được thực hiện đúng thẩm quyền, bảo đảm sự phân định rõ ràng giữa chức năng quản trị và điều hành, không gây chông chéo hoặc ảnh hưởng đến tính chủ động của bộ máy điều hành.

- Thông qua hoạt động giám sát, HĐQT đã kịp thời nắm bắt tình hình hoạt động, kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh của Tổng Công ty, từ đó đưa ra các chỉ đạo phù hợp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động, kiểm soát rủi ro và hạn chế các sai sót phát sinh.

- Dưới sự chỉ đạo và giám sát của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc đã chủ động, linh hoạt trong công tác điều hành, nỗ lực triển khai các nhiệm vụ và chỉ tiêu do ĐHCĐ giao; đồng thời luôn tuân thủ quy định pháp luật, phát huy tinh thần trách nhiệm, từng bước vượt qua khó khăn, duy trì và phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh, góp phần nâng cao doanh thu và hiệu quả của Tổng Công ty trong suốt nhiệm kỳ.

#### **2.4. Tổng kết các cuộc họp và nghị quyết của HĐQT:**

##### **2.4.1 Các cuộc họp của HĐQT:**

Nhiệm kỳ 2021 - 2025, HĐQT đã tổ chức các phiên họp như sau:

Năm	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Số phiên họp	6	6	6	11	15

Ngoài các phiên họp như trên, HĐQT thường xuyên bàn bạc, thảo luận, thống nhất qua điện thoại để kịp thời đưa ra các quyết định, định hướng cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty.

##### **2.4.2 Các nghị quyết của HĐQT**

Trong nhiệm kỳ 2021 - 2025, HĐQT đã ban hành tổng cộng 50 Nghị quyết nhằm triển khai các nội dung thuộc thẩm quyền, tập trung vào việc định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh, quyết định các vấn đề về đầu tư, góp vốn, thông qua và điều chỉnh kế hoạch kinh doanh, tổ chức ĐHCĐ, thực hiện chính sách cổ tức cũng như các vấn đề liên quan đến cổ phần, cổ phiếu của Công ty.

Các Nghị quyết của HĐQT được ban hành kịp thời, phù hợp với tình hình thực tế, góp phần quan trọng trong việc đảm bảo hoạt động của Công ty được vận hành hiệu quả, đúng định hướng và tuân thủ quy định pháp luật.

## 2.5 Thù lao của HĐQT

Thù lao của HĐQT thực hiện đúng theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ hàng năm, cụ thể như sau:

*DVT: tỷ đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Thù lao	0,668	1,458	1,382	0,862	1,027

### III. Đánh giá hoạt động của HĐQT:

Nhiệm kỳ 2021 - 2025 diễn ra trong bối cảnh nền kinh tế trong nước và thế giới chịu tác động sâu rộng của đại dịch Covid-19, đồng thời đối mặt với nhiều yếu tố bất định trong giai đoạn phục hồi. Bên cạnh đó, xu hướng gia tăng các chính sách thuế quan, căng thẳng thương mại giữa các nền kinh tế lớn và các biến động địa chính trị đã ảnh hưởng đến chuỗi cung ứng, chi phí đầu vào và môi trường đầu tư kinh doanh, đặc biệt đối với lĩnh vực bất động sản.

Trong bối cảnh đó, với vai trò định hướng và giám sát, HĐQT Tổng Công ty đã chủ động, linh hoạt trong công tác điều hành chiến lược, kịp thời ban hành các giải pháp phù hợp với diễn biến thị trường.

Qua đó, Tổng Công ty đã từng bước vượt qua giai đoạn khó khăn, duy trì hoạt động ổn định và cơ bản hoàn thành các mục tiêu, nhiệm vụ do Đại hội đồng cổ đông giao phó trong suốt nhiệm kỳ. Kết quả này phản ánh hiệu quả trong công tác quản trị, điều hành của HĐQT, được thể hiện qua một số nội dung chủ yếu sau:

- Tạo nền tảng quan trọng cho chiến lược phát triển của Tổng Công ty trong các giai đoạn tiếp theo thông qua việc triển khai và chuẩn bị đầu tư các dự án trọng điểm như: Dự án khu nhà ở Văn Lâm, Dự án chung cư cao tầng đường Lê Sát - Tân Hương, Dự án khu đô thị Nam Tiến 2, Dự án Khu công nghệ số Yên Bình. Qua đó, góp phần mở rộng quỹ đất, đa dạng hóa lĩnh vực đầu tư và nâng cao năng lực cạnh tranh của Tổng Công ty trong thời gian tới.

- Chia cổ tức bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu cho cổ đông, cụ thể:

- + Năm 2021: chi trả cổ tức bằng tiền với tỷ lệ 5% trên vốn điều lệ tương đương số tiền 30 tỷ đồng.
- + Năm 2022: chi trả cổ tức bằng tiền với tỷ lệ 10% trên vốn điều lệ tương đương số tiền 60 tỷ đồng.
- + Năm 2024: chi trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 20% trên vốn điều lệ.

- Tổng lợi nhuận sau thuế của Tổng Công ty trong nhiệm kỳ 2021 - 2025 đạt 506 tỷ đồng, tương ứng bình quân khoảng 101 tỷ đồng/năm. Trong điều kiện thị trường còn nhiều biến động, kết quả này cho thấy Tổng Công ty đã duy trì được hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh ở mức tương đối ổn định. So với mặt bằng chung của các doanh

nghiệp cùng ngành trong cùng giai đoạn, mức lợi nhuận đạt được có thể xem là tích cực, góp phần củng cố năng lực tài chính và tạo nền tảng cho sự phát triển trong các giai đoạn tiếp theo.

Bảng kết quả lợi nhuận sau thuế trong nhiệm kỳ 2021 - 2025.

*ĐVT: tỷ đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Lợi nhuận sau thuế	47	216	103	60	80

Để đạt được những kết quả nêu trên, bên cạnh sự nỗ lực, đoàn kết và tinh thần trách nhiệm của HĐQT, Tổng Công ty luôn nhận được sự đồng hành, tin tưởng và ủng hộ quý báu từ quý cổ đông; sự điều hành linh hoạt, tâm huyết của Ban Tổng Giám đốc; cùng với đó là sự tận tâm, sáng tạo và trách nhiệm cao của đội ngũ cán bộ quản lý và toàn thể người lao động tại Tổng Công ty cũng như các công ty thành viên.

Nhân dịp này, HĐQT xin trân trọng gửi lời cảm ơn sâu sắc đến quý cổ đông, quý đối tác và toàn thể cán bộ nhân viên đã luôn gắn bó, đồng hành và đóng góp tích cực cho sự phát triển của Tổng Công ty trong suốt nhiệm kỳ vừa qua. Chính sự tin tưởng và chung sức đó là nền tảng quan trọng giúp Tổng Công ty không ngừng ổn định và phát triển.

Kính chúc quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Kính chúc ĐHCĐ Tổng Công ty thành công tốt đẹp.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Hội đồng quản trị;
- Ban kiểm soát;
- Lưu BPC.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



Phạm Thu



## BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

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

Hội đồng quản trị (HDQT) Tổng Công ty báo cáo về kết quả hoạt động của HDQT trong năm 2025 với các nội dung như sau:

### I. CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

#### 1. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị (HDQT):

Danh sách thành viên HDQT năm 2025 của nhiệm kỳ 2021-2025 như sau:

STT	Thành viên HDQT	Chức vụ (thành viên HDQT độc lập, TVHDQT không điều hành)	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HDQT/ HDQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Phạm Thu	Chủ tịch	27/4/2021	
2	Ông Huỳnh Thanh Hải	Phó Chủ tịch (không điều hành)	27/4/2021	Miễn nhiệm Phó CT HDQT ngày 04/4/2025 Miễn nhiệm TV HDQT ngày 25/4/2025
3	Ông Nguyễn Văn Khoa	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm TV HDQT ngày 27/4/2021 Bổ nhiệm Phó CT HDQT ngày 04/4/2025	
4	Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên	27/4/2021	
5	Bà Trần Thị Ga	Thành viên	27/4/2021	
6	Ông Phạm Đình Thành	Thành viên	27/4/2021	



7	Ông Phạm Tuấn	Thành viên	27/4/2021	
8	Bà Nguyễn Thị Kim Quyên	Thành viên (không điều hành, độc lập)	01/10/2024	25/4/2025
9	Ông Ngô Quang Thảo	Thành viên (không điều hành, độc lập)	25/4/2025	

## 2. Các cuộc họp Hội đồng quản trị:

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Phạm Thu	15/15	100%	
2	Ông Huỳnh Thanh Hải	03/15	20%	Đi công tác và miễn nhiệm từ ngày 25/4/2025
3	Ông Nguyễn Văn Khoa	15/15	100%	
4	Bà Trần Thị Ga	15/15	100%	
5	Ông Đặng Văn Phúc	13/15	86,67%	Đi công tác
6	Ông Phạm Đình Thành	15/15	100%	
7	Ông Phạm Tuấn	15/15	100%	
8	Bà Nguyễn Thị Kim Quyên	03/15	20%	Đi công tác và miễn nhiệm từ ngày 25/4/2025
9	Ông Ngô Quang Thảo	11/15	73.33%	Bổ nhiệm ngày 25/4/2025

## 3. Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng Giám đốc:

Công tác giám sát của HĐQT với Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác được thực hiện thường xuyên trong năm 2025 thông qua các hoạt động sau:

- Chỉ đạo, giám sát công tác tổ chức ĐHCĐ thường niên năm tài chính 2024 và ĐHCĐ bất thường dưới hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản theo đúng quy định.

- Xây dựng kế hoạch kinh doanh và nội dung các Tờ trình trình ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2024 và Tờ trình trình ĐHĐCĐ bất thường dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.
- Giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT theo đúng quy trình và tiến độ đề ra.
- Thường xuyên tổ chức họp đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh để có biện pháp chỉ đạo kịp thời.
- Giám sát quy trình thực hiện công bố thông tin theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM.
- Giám sát tình hình hoạt động của Tổng Công ty tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Tổng Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.

**4. Hoạt động chỉ đạo của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng Giám đốc trong thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh:**

- HĐQT đã thực hiện đúng vai trò, trách nhiệm trong việc chỉ đạo, hỗ trợ, giám sát Ban Tổng Giám đốc thực hiện các nội dung đã được ĐHĐCĐ và HĐQT thông qua, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật, bảo đảm hài hòa lợi ích của Tổng Công ty và các cổ đông.
- HĐQT tổ chức họp định kỳ và đột xuất để đánh giá tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, tài chính và các chỉ tiêu trọng yếu; kịp thời ban hành các quyết sách phù hợp. Các nội dung được thông qua với sự đồng thuận cao, đạt tỷ lệ biểu quyết 100%.
- Thành viên HĐQT độc lập đã phát huy vai trò, tham gia ý kiến khách quan, góp phần nâng cao chất lượng quản trị và bảo vệ quyền lợi cổ đông.
- Tổng Công ty tuân thủ đầy đủ quy định về giao dịch với người nội bộ và người có liên quan, đảm bảo minh bạch và đúng thẩm quyền.
- Đánh giá chung: Trong năm 2025, trong bối cảnh nền kinh tế nhiều biến động và thị trường bất động sản tiếp tục đối mặt với không ít khó khăn, HĐQT đã chủ động, linh hoạt trong công tác chỉ đạo, điều hành; kịp thời đưa ra các giải pháp phù hợp với tình hình thực tế, đồng thời tăng cường công tác giám sát việc triển khai thực hiện. Qua đó, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện tốt các nhiệm vụ theo định hướng của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT, góp phần ổn định hoạt động và đảm bảo lợi ích lâu dài cho cổ đông và sự phát triển bền vững của Tổng Công ty.

**5. Các Nghị quyết của Hội đồng quản trị:**

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã ban hành tổng cộng **17 Nghị quyết** (chi tiết tại Báo cáo tình hình quản trị năm 2025, được đăng tải trên website <https://www.saigonres.com.vn/>) nhằm kịp thời định hướng và chỉ đạo toàn diện các hoạt động của Tổng Công ty. Các nghị quyết tập trung vào những nội dung trọng yếu như tổ chức Đại hội đồng cổ đông, công tác nhân sự, triển khai các phương án huy động và sử dụng vốn, cũng như điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, qua đó góp phần đảm bảo

hoạt động của Tổng Công ty được triển khai ổn định, tuân thủ quy định và phù hợp với định hướng phát triển đã đề ra.

## **II. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

### **1. Thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025:**

Năm 2025, bối cảnh kinh tế trong nước và quốc tế có nhiều biến động, thị trường bất động sản dù có dấu hiệu phục hồi nhưng vẫn còn đối mặt với không ít khó khăn, đặc biệt liên quan đến pháp lý dự án, nguồn vốn và thanh khoản thị trường. Hệ thống pháp luật mới từng bước được triển khai nhưng vẫn cần thời gian để phát huy hiệu quả đồng bộ.

Trên cơ sở đó, HĐQT đã chủ động chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc điều hành linh hoạt, bám sát diễn biến thị trường, tập trung kiểm soát rủi ro, cân đối dòng tiền và điều chỉnh kế hoạch kinh doanh phù hợp với tình hình thực tế.

Trong năm 2025, Tổng Công ty tiếp tục triển khai các dự án, đẩy mạnh công tác pháp lý và chuẩn bị đầu tư; đồng thời duy trì hoạt động tìm kiếm, phát triển quỹ đất và các cơ hội đầu tư mới thông qua các hình thức hợp tác, liên doanh, liên kết tạo nền tảng cho các giai đoạn tiếp theo.

Trong năm 2025, hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty đạt được các kết quả chính như sau:

- Tổng mức đầu tư: 198.200.000.000 đồng;
- Doanh thu hợp nhất: 262.000.000.000 đồng;
- Lợi nhuận trước thuế hợp nhất: 97.000.000.000 đồng.

### **2. Kết quả phát hành cổ phiếu riêng lẻ và việc sử dụng vốn thu được:**

Thực hiện Nghị quyết số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông ngày 01/10/2024 về việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản năm 2024 thông qua Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ Tổng Công ty, Tổng Công ty đã phát hành thành công **9.875.000** (Chín triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn) cổ phiếu với số tiền ròng thu được là **394.850.000.000** (Ba trăm chín mươi bốn tỷ tám trăm năm mươi triệu) đồng.

Tổng Công ty đã sử dụng để thanh toán các khoản nợ vay, các khoản nợ đối tác với tổng giá trị là 194.850.000.000 đồng theo Nghị quyết số 09/2025/NQ-HĐQT ngày 07/7/2025 của Hội đồng Quản trị.

Số tiền còn lại chưa sử dụng từ đợt chào bán là 200.000.000.000 đồng. Khoản tiền này tạm thời đang được Tổng Công ty gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng thương mại để sử dụng đúng quy định, đảm bảo lợi ích của cổ đông.

**3. Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025:** HĐQT đã lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của Tổng Công ty.

**4. Thực hiện chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát:** Trong năm 2025, Tổng Công ty đã chi trả thù lao cho HĐQT và Ban kiểm soát với tổng số tiền là

**1.155.500.000 đồng**, chiếm 46,22% mức chi tối đa được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết số 02/2025-DHĐCĐ ngày 25/4/2025.

Trên đây là báo cáo của HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn năm 2025.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thảo luận và cho ý kiến.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Hội đồng quản trị;
- Ban kiểm soát;
- Lưu BPC.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH  
  
Phạm Thu



## **BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ** **Năm tài chính 2025**

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

Kính thưa Quý cổ đông,

Căn cứ các quy định của pháp luật về quản trị công ty, Điều lệ và các quy chế nội bộ hiện hành, là thành viên độc lập Hội đồng Quản trị Công ty (“HDQT”), tôi – Ngô Quang Thảo kính báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 các nội dung sau:

### **1. Cơ cấu tổ chức của HDQT**

Tính đến ngày 31/12/2025, HDQT có 07 thành viên, trong đó có 01 thành viên HDQT độc lập. Việc cơ cấu thành viên HDQT chưa đáp ứng đầy đủ quy định pháp luật do các nguyên nhân khách quan; Tổng Công ty đã có các báo cáo, giải trình với cơ quan quản lý nhà nước và đang từng bước hoàn thiện cơ cấu theo quy định.

### **2. Các hoạt động chính của thành viên độc lập HDQT**

Trong năm 2025, thực hiện vai trò thành viên độc lập HDQT trên nguyên tắc độc lập, khách quan, vì lợi ích chung của Công ty và tất cả cổ đông, tôi đã tham dự đầy đủ các cuộc họp của HDQT, thường xuyên trao đổi với lãnh đạo chủ chốt, Ban điều hành về các vấn đề liên quan đến chiến lược, đầu tư tài chính và quản trị doanh nghiệp.

### **3. Đánh giá hoạt động của HDQT và công tác quản trị công ty**

Trong năm 2025, HDQT đã duy trì nền tảng quản trị tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ Tổng Công ty và các Quy chế nội bộ, từng bước nâng cao chất lượng quản trị, cụ thể:

- Công tác tổ chức Đại hội đồng cổ đông: HDQT đã chủ trì tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 vào ngày 25/4/2025 theo đúng quy định, đảm bảo quyền và lợi ích của cổ đông; đồng thời triển khai kịp thời các nghị quyết của Đại hội.

- Về tổ chức hoạt động HDQT: Trong năm 2025, HDQT đã tổ chức 15 cuộc họp và ban hành 17 nghị quyết nhằm thông qua các chủ trương, định hướng và điều chỉnh quan trọng, đáp ứng yêu cầu quản trị và điều hành của Tổng Công ty.

- Tuân thủ và minh bạch: Hoạt động của HDQT được thực hiện đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định; các Nghị quyết, Quyết định được ban hành trên cơ sở thống nhất, phù hợp với định hướng phát triển và thực tiễn hoạt động của Công ty.

- Kiểm soát giao dịch với bên liên quan: Các giao dịch được thực hiện theo đúng quy trình phê duyệt và quy định hiện hành; được công bố đầy đủ trong Báo cáo tình

hình quân trị năm 2025, đảm bảo kiểm soát xung đột lợi ích và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Tổng Công ty và cổ đông.

- Công tác chỉ đạo và phối hợp điều hành: HĐQT và Ban điều hành duy trì sự phối hợp chặt chẽ, kịp thời trong triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh, xử lý các vấn đề phát sinh, đảm bảo hoạt động Tổng Công ty diễn ra liên tục, ổn định.

- Công tác kiểm tra, giám sát: HĐQT đã tổ chức thực hiện các hoạt động kiểm tra, giám sát định kỳ và đột xuất đối với Ban điều hành, qua đó tăng cường hiệu quả kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro.

#### **4. Đánh giá chung và kiến nghị**

Trên cơ sở theo dõi và đánh giá độc lập, có thể nhận định rằng trong năm 2025, HĐQT Tổng Công ty đã thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ, quyền và nghĩa vụ theo quy định; đảm bảo hoạt động quản trị minh bạch, hiệu quả và phù hợp với định hướng phát triển của Tổng Công ty. HĐQT đã chủ động, linh hoạt trong công tác chỉ đạo, điều hành, kịp thời đưa ra các giải pháp ứng phó với khó khăn, góp phần duy trì hoạt động ổn định và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của cổ đông.

Mặc dù hoạt động của HĐQT trong năm qua được đánh giá tích cực, tôi kiến nghị HĐQT tiếp tục lưu ý và tăng cường tập trung vào các nội dung sau:

- Tiếp tục nâng cao chất lượng quản trị theo hướng chủ động, giảm quản trị rủi ro với chiến lược và quyết định đầu tư.

- Rủi ro triển khai dự án: Hiện nay Tổng Công ty theo đuổi mục tiêu đẩy mạnh mở rộng thị trường bất động sản, tuy nhiên với nguồn lực hạn chế, HĐQT cần tiếp tục tăng cường giám sát chặt chẽ tiến độ thực hiện dự án, công tác quản lý dòng tiền, chi phí và kế hoạch bán hàng. Đặc biệt, cần bảo đảm bố trí đội ngũ nhân sự có năng lực chuyên môn và kinh nghiệm phù hợp nhằm bảo đảm triển khai dự án đúng kế hoạch, duy trì hiệu quả đầu tư và kiểm soát các rủi ro trọng yếu.

- Quy hoạch nhân sự kế nhiệm: khi Tổng Công ty mở rộng quy mô hoạt động đáng kể, HĐQT cần đảm bảo công tác quy hoạch nhân sự kế nhiệm bài bản đối với các vị trí quản lý chủ chốt và duy trì đội ngũ chuyên gia kỹ thuật giàu kinh nghiệm trong tổ chức.

Trên đây là báo cáo của tôi trên cương vị thành viên độc lập HĐQT.

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

**Thành viên độc lập HĐQT**



**Ngô Quang Thảo**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2026

## **BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT NHIỆM KỶ V (2021- 2025)**

Thực hiện chức năng nhiệm vụ được quy định tại điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (“**Tổng Công ty**”), Ban Kiểm soát báo cáo trình Đại hội đồng Cổ đông tổng kết nhiệm kỳ 2021- 2025 với những nội dung cụ thể sau:

### **I. Tổ chức hoạt động của Ban Kiểm soát:**

#### **1. Nhân sự ban kiểm soát**

Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2021- 2025 được Đại hội đồng cổ đông ngày 27 tháng 4 năm 2021 thống nhất phê chuẩn, với các thành viên gồm:

- Ông Thái Quốc Dương – Trưởng Ban Kiểm soát
- Bà Nguyễn Thị Ngọc Oanh – Thành viên Ban Kiểm soát
- Bà Phạm Thị Bích Đào – Thành viên Ban Kiểm soát

Tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 18/12/2025 đã thông qua việc miễn nhiệm đối với Ông Thái Quốc Dương và bầu bổ sung Bà Đỗ Thị Thanh Hằng làm Thành viên BKS cho thời gian còn lại của nhiệm kỳ 2021-2025.

Đến thời điểm hiện tại, danh sách thành viên Ban Kiểm soát gồm:

- Bà Đỗ Thị Thanh Hằng – Trưởng Ban Kiểm soát
- Bà Nguyễn Thị Ngọc Oanh – Thành viên Ban Kiểm soát
- Bà Phạm Thị Bích Đào – Thành viên Ban Kiểm soát

#### **2. Hoạt động của Ban Kiểm soát:**

Trong suốt nhiệm kỳ, Ban Kiểm soát đã thực hiện đầy đủ chức trách và nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông giao, thông qua việc theo dõi, kiểm tra và giám sát hoạt động quản trị, điều hành cũng như các hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty.

Ban Kiểm soát làm việc với tinh thần trách nhiệm, thực hiện phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên và tham dự đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị khi được mời tham dự. Đồng thời, Ban Kiểm soát duy trì mối quan hệ phối hợp công tác thường xuyên với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong quá trình quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty, đảm bảo việc thực hiện

đúng chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty và quy định của pháp luật có liên quan.

Định kỳ hàng năm, Ban Kiểm soát đã thực hiện công tác kiểm tra, soát xét tối thiểu 02 kỳ/năm với sự tham gia đầy đủ của các thành viên Ban Kiểm soát; trên cơ sở đó thực hiện đánh giá và có các kiến nghị, đề xuất đối với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong quá trình triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh cũng như việc thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị.

## **II. Kết quả kiểm tra kiểm soát:**

### **1. Giám sát việc tuân thủ pháp luật và thực hiện điều lệ Công ty**

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đã thực hiện công tác quản lý, điều hành phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ Tổng Công ty và các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận quản lý đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao. Công tác báo cáo và công bố thông tin được thực hiện đầy đủ, đúng quy định; trong nhiệm kỳ, Ban Kiểm soát không nhận được khiếu nại bằng văn bản của cổ đông liên quan đến hoạt động quản lý, điều hành và hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty.

Bên cạnh đó, Tổng Công ty đã chú trọng xây dựng và hoàn thiện hệ thống quy chế quản trị và điều hành; Hội đồng quản trị đã trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc sửa đổi Điều lệ và Quy chế quản trị nội bộ phù hợp quy định pháp luật và tình hình hoạt động, đồng thời ban hành các quy chế, nghị quyết, quyết định nhằm đảm bảo công tác quản trị được thực hiện thống nhất và có hệ thống. Tổng Công ty cũng thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách đối với người lao động; việc chi trả tiền lương và trích nộp các khoản bảo hiểm bắt buộc được thực hiện đầy đủ, kịp thời theo quy định.

### **2. Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Điều hành Tổng Công Ty**

#### **2.1. Hoạt động của Hội đồng quản trị**

- Hội đồng quản trị công ty nhiệm kỳ 2021- 2025 được Đại hội đồng cổ đông ngày 27/04/2021 thống nhất phê chuẩn gồm có 08 thành viên.
- Tại Nghị quyết HĐQT ngày 07/05/2021 thông qua kết quả bầu cử Ông Phạm Thu chức vụ Chủ tịch HĐQT, Ông Huỳnh Thanh Hải chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT.
- Tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 01/10/2024 thông qua miễn nhiệm Thành viên độc lập HĐQT đối với Ông Kiều Minh Long và bầu bổ sung Bà Nguyễn Thị Kim Quyên làm thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2021-2025.
- Tại Nghị quyết HĐQT ngày 04/04/2025 thông qua miễn nhiệm chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT đối với Ông Huỳnh Thanh Hải và bầu Ông Nguyễn Văn Khoa giữ chức vụ Phó chủ tịch HĐQT.
- Tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 25/04/2025 thông qua miễn nhiệm Thành viên HĐQT đối với Ông Huỳnh Thanh Hải và Thành viên độc lập HĐQT đối với Bà

Nguyễn Thị Kim Quyên, đồng thời bầu bổ sung Ông Ngô Quang Thảo làm thành viên HĐQT cho thời gian còn lại của nhiệm kỳ 2021-2025.

Hiện nay, Hội đồng quản trị Tổng Công ty gồm 07 thành viên, trong đó có 01 thành viên độc lập. Các thành viên Hội đồng quản trị đã hoạt động tích cực, thể hiện tinh thần trách nhiệm cao, kịp thời đưa ra các quyết định chỉ đạo trong quá trình quản lý và điều hành.

Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ theo đúng quy định; nội dung họp được chuẩn bị đầy đủ, ghi nhận bằng biên bản và ban hành nghị quyết để triển khai thực hiện. Các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị được ban hành phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty, đồng thời bám sát Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên nhiệm kỳ 2021-2025.

Trong nhiệm kỳ, Hội đồng quản trị đã thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ trong công tác định hướng, chỉ đạo và tổ chức thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh theo Điều lệ Tổng Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông; qua đó góp phần đảm bảo hoạt động của Tổng Công ty được duy trì ổn định và phát triển.

## **2.2. Hoạt động của Ban điều hành**

Hiện tại, Ban Tổng Giám đốc gồm 05 thành viên do Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Trong thời gian qua, Ban Tổng Giám đốc đã tổ chức triển khai thực hiện có hiệu quả các Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

Trong những năm qua, Ban điều hành đã có nhiều nỗ lực trong công tác quản lý, điều hành nhằm duy trì ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh, sử dụng và phát huy hiệu quả các nguồn lực về vốn, tài sản và lao động của Tổng Công ty; đồng thời thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Nhà nước, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và các chế độ, chính sách đối với người lao động. Công tác báo cáo và công bố thông tin được thực hiện đầy đủ, đúng quy định.

Ban điều hành đã chủ động trong việc tổ chức triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh, tích cực tìm kiếm cơ hội đầu tư, phát triển các dự án mới; công tác chuẩn bị đầu tư và triển khai thực hiện dự án được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định và đảm bảo tiến độ, hiệu quả.

Trong quá trình điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, Ban điều hành đã tổ chức giao ban định kỳ, thực hiện chỉ đạo, điều hành xuyên suốt từ Lãnh đạo Tổng Công ty đến các đơn vị, phòng ban theo từng lĩnh vực và từng dự án; đồng thời đề ra các giải pháp cụ thể nhằm hoàn thành các mục tiêu, kế hoạch đã đề ra.

Trong nhiệm kỳ vừa qua, Ban điều hành và các đơn vị trực thuộc đã hoạt động đúng chức năng, nhiệm vụ theo quy định của pháp luật và Điều lệ Tổng Công ty; triển khai kịp thời các quyết định, Nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông; không phát sinh vi phạm gây ảnh hưởng lớn đến hiệu quả hoạt động của Tổng Công ty.

## **3. Giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính của Công ty**

### 3.1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong giai đoạn 2021–2025, hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty diễn ra trong bối cảnh thị trường bất động sản có nhiều biến động, đặc biệt là ảnh hưởng của dịch Covid-19 và sự thay đổi của chính sách pháp lý về đầu tư, đất đai và bất động sản. Tuy nhiên, Tổng Công ty đã duy trì hoạt động ổn định, từng bước triển khai các dự án hiện hữu, đồng thời mở rộng quỹ đất và thị trường hoạt động.

Trong giai đoạn này, Tổng Công ty đã triển khai bán hàng tại một số dự án, hoàn tất các thủ tục pháp lý và hợp tác đầu tư đối với một số dự án trọng điểm; đồng thời thực hiện hoạt động chuyển nhượng dự án, tái cơ cấu danh mục đầu tư nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn. Bên cạnh đó, Tổng Công ty tập trung mở rộng quỹ đất và mở rộng địa bàn hoạt động ra các tỉnh phía Bắc và các địa phương tiềm năng khác.

Năm 2024–2025 đánh dấu bước phát triển mới khi Tổng Công ty được chấp thuận làm nhà đầu tư một số dự án quy mô lớn, tăng vốn điều lệ, khởi công các dự án nhà ở và từng bước triển khai các dự án trọng điểm. Song song đó, Tổng Công ty thực hiện kiện toàn bộ máy tổ chức, bổ sung nhân sự quản lý cấp cao nhằm chuẩn bị cho giai đoạn phát triển tiếp theo.

Nhìn chung, trong giai đoạn 2021–2025, Tổng Công ty đã duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định, từng bước mở rộng quy mô hoạt động, phát triển quỹ đất, triển khai các dự án mới và kiện toàn bộ máy tổ chức, tạo nền tảng cho giai đoạn phát triển tiếp theo.

Đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu cơ bản nhiệm kỳ 2021- 2025:

*ĐVT: Triệu đồng*

Chi tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.998.570</b>	<b>1.999.084</b>	<b>2.047.845</b>	<b>2.252.295</b>	<b>2.736.863</b>
<i>Tài sản ngắn hạn</i>	1.638.901	1.508.236	1.524.808	1.462.916	1.792.275
<i>Tài sản dài hạn</i>	359.669	490.848	523.036	789.379	944.588
<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>1.998.570</b>	<b>1.999.084</b>	<b>2.047.845</b>	<b>2.252.295</b>	<b>2.736.863</b>
<i>Nợ phải trả</i>	1.300.968	1.119.066	1.129.569	1.277.527	1.303.211
<i>Vốn chủ sở hữu</i>	697.425	880.018	918.276	974.768	1.433.652
Trong đó: Vốn góp CSH	600.000	600.000	600.000	600.000	698.750
<b>Tổng mức đầu tư</b>	<b>130.000</b>	<b>284.000</b>	<b>482.000</b>	<b>250.000</b>	<b>198.200</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>172.807</b>	<b>654.437</b>	<b>99.164</b>	<b>151.466</b>	<b>218.631</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>46.707</b>	<b>215.976</b>	<b>103.074</b>	<b>60.112</b>	<b>79.675</b>
<b>Chi trả Cổ tức</b>	15%	5%	10%	20%	

- Giai đoạn 2021–2025, Tổng Công ty duy trì xu hướng tăng trưởng về quy mô tài sản và cải thiện cơ cấu nguồn vốn theo hướng an toàn.

- Hoạt động đầu tư được triển khai mạnh trong các năm trước, tuy nhiên có dấu hiệu điều chỉnh trong giai đoạn 2024-2025.
- Kết quả kinh doanh biến động theo từng năm, phản ánh đặc thù ngành nghề, trong đó năm 2025 ghi nhận sự phục hồi nhưng chưa ổn định.

### 3.2. Tình hình tài chính, kế toán của Công ty

Ban Kiểm soát nhận thấy, Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất hàng năm của Tổng Công ty đều được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán độc lập được UBCK nhà nước chấp thuận và được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua. Theo kết luận của kiểm toán, Báo cáo tài chính của Tổng Công ty đã phản ánh trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính của Tổng Công ty tại từng thời điểm của nhiệm kỳ 2021- 2025, đồng thời phù hợp với các chuẩn mực chế độ kế toán doanh nghiệp Việt nam hiện hành và các quy định pháp lý liên quan.

- Về tổng tài sản và tổng nguồn vốn đều tăng qua các năm, trong đó vốn góp của chủ sở hữu tại thời điểm đầu năm 2021 là 600 tỷ đồng đến thời điểm 31/12/2025 là 698,75 tỷ đồng – tăng 1,16 lần, được thực hiện thông qua việc phát hành riêng lẻ 9.875.000 cổ phiếu.

Tình hình chi trả cổ tức qua các năm:

- + Năm 2021: chi trả cổ tức năm 2020 bằng tiền mặt với tỷ lệ 15%/ cổ phần.
- + Năm 2022: chi trả cổ tức năm 2021 bằng tiền mặt với tỷ lệ 5%/ cổ phần.
- + Năm 2023: chi trả cổ tức năm 2022 bằng tiền mặt với tỷ lệ 10%/cổ phần.
- + Năm 2024: bổ sung 100 tỷ đồng lợi nhuận năm 2023 vào vốn CSH để tăng nguồn vốn đầu tư.
- + Năm 2025: điều chỉnh phương án chi trả cổ tức năm 2024 bằng tiền với tổng số tiền 60 tỷ đồng sang phương án chi trả cổ tức bằng cổ phiếu trong năm 2026 với tỷ lệ 10:2 (tương đương 20% số lượng cổ phiếu đang lưu hành).

Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
<b>Khả năng thanh toán</b>						
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,58	1,74	1,85	1,41	1,91
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,79	1,07	1,20	1,00	1,34
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>						
Hệ số nợ /tổng tài sản	%	65,09%	55,98%	55,16%	56,72%	47,62%
Hệ số vốn csh/ tổng tài sản	%	34,91%	44,02%	44,83%	43,27%	52,38%
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>						

Tỷ suất Ln sau thuế so với doanh thu thuần (ROS)	%	27,03%	33,00%	103,94%	39,69%	36,44%
Tỷ suất Ln sau thuế so với tổng ts bình quân (ROA)	%	2,34%	10,81%	5,09%	2,80%	3,19%
Tỷ suất Ln sau thuế so với vốn CSH bình quân (ROE)	%	6,47%	27,38%	11,46%	6,35%	6,62%

- **Đánh giá tổng hợp tình hình tài chính của Tổng công ty**

Giai đoạn 2021–2025, các chỉ tiêu tài chính của Tổng Công ty nhìn chung ổn định và có xu hướng cải thiện về khả năng thanh toán và cơ cấu nguồn vốn.

Tỷ lệ nợ trên tổng tài sản giảm, vốn chủ sở hữu tăng, cho thấy mức độ tự chủ tài chính và an toàn tài chính được nâng cao.

Các chỉ tiêu sinh lợi biến động qua các năm do đặc thù hoạt động đầu tư bất động sản theo dự án, tuy nhiên năm 2025 hiệu quả hoạt động có cải thiện so với năm 2024.

Nhìn chung, tình hình tài chính của Tổng Công ty ở mức an toàn, đảm bảo khả năng thanh toán và duy trì hiệu quả hoạt động

- Việc chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm và được hạch toán đầy đủ, đúng quy định hiện hành.

- Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập, căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông nhiệm kỳ 2021–2025 về việc lựa chọn công ty kiểm toán độc lập cho các năm tài chính trong nhiệm kỳ, Hội đồng quản trị đã thực hiện lựa chọn đơn vị kiểm toán trên cơ sở các tiêu chí về năng lực chuyên môn, tính chuyên nghiệp, kinh nghiệm, uy tín và chi phí dịch vụ kiểm toán. Theo đó, Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học TP.HCM (Moore AISC) được lựa chọn là đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Saigonres Group cho các năm tài chính từ 2021 đến 2025.

**III. Sự phối hợp giữa Ban Kiểm soát, Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cổ đông:**

Trong nhiệm kỳ vừa qua, Ban Kiểm soát đã nhận được sự phối hợp chặt chẽ và tạo điều kiện thuận lợi từ Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các đơn vị, phòng ban Tổng Công ty trong quá trình thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo quy định.

Ban Kiểm soát được mời tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị và tham gia ý kiến đối với các nội dung liên quan đến công tác quản lý, điều hành và hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty; các ý kiến của Ban Kiểm soát tại các cuộc họp đều được Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc ghi nhận và xem xét trong quá trình điều hành.

Ban Kiểm soát được cung cấp đầy đủ các Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, hồ sơ, tài liệu và sổ sách theo yêu cầu phục vụ công tác kiểm tra, giám sát; đồng thời thực hiện kiểm tra, giám sát các nội dung theo yêu cầu của

Hội đồng quản trị và tham khảo ý kiến Hội đồng quản trị trước khi hoàn thiện báo cáo trình Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Đối với cổ đông, Ban Kiểm soát luôn sẵn sàng thực hiện nhiệm vụ khi có yêu cầu hợp lý của cổ đông theo quy định tại Điều lệ Tổng Công ty và quy định của pháp luật có liên quan.

#### **IV. Kết luận**

Trong nhiệm kỳ 2021–2025, các hoạt động của Tổng Công ty được triển khai và thực hiện phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Tổng Công ty. Các Nghị quyết được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua trong nhiệm kỳ đã được Hội đồng quản trị và Ban điều hành tổ chức triển khai thực hiện cơ bản đầy đủ.

Các nội dung quan trọng như phương án phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức hàng năm, phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ, chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát, sửa đổi Điều lệ và Quy chế quản trị nội bộ Tổng Công ty đã được thực hiện theo đúng Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và tình hình hoạt động thực tế của Tổng Công ty.

Ban Kiểm soát nhất trí với Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh nhiệm kỳ 2021- 2025 và phương hướng nhiệm kỳ 2026 - 2030.

#### **Kính thưa Đại hội:**

Trên đây là báo cáo của Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2021- 2025, Kính trình Đại hội xem xét thông qua.

Thay mặt Ban Kiểm soát, Tôi xin chân thành cảm ơn toàn thể quý vị Cổ đông đã tin tưởng giao cho Chúng tôi nhiệm vụ kiểm soát hoạt động của Tổng Công ty trong thời gian qua, xin cảm ơn Hội đồng quản trị, Ban điều hành cùng các đơn vị phòng ban trực thuộc Tổng Công ty đã hỗ trợ và tạo điều kiện cho Ban Kiểm soát thực hiện hoàn thành nhiệm vụ của mình trong suốt nhiệm kỳ.

Trân trọng./.

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**



**Đỗ Thị Thanh Hằng**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2026

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT  
THÂM ĐỊNH TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH  
NĂM 2025 CỦA TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

- Căn cứ Điều lệ Tổ chức & hoạt động Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn ("Tổng Công ty") được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban Kiểm soát được quy định Luật doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ Tổng Công ty, Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát;
- Căn cứ báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2025 bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Dịch vụ Tin học Moore AISC ("Moore AISC").

Ban Kiểm soát ("BKS") Tổng Công ty xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 của Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn như sau:

**I. Hoạt động của Ban Kiểm soát:**

- Ban kiểm soát có 3 thành viên (gồm 01 Trưởng ban và 02 thành viên) đã phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên. Trong năm, tổ chức 02 cuộc họp định kỳ và tham dự một số cuộc họp của Hội đồng quản trị Tổng Công ty, Ban Điều hành;
- Ban kiểm soát đã tiến hành kiểm tra-giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và điều lệ tổ chức của Tổng Công ty trong quá trình quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Hội đồng quản trị ("HĐQT") và Ban điều hành ("BDH").
- Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã thực hiện thẩm tra báo cáo tài chính riêng, báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét, kiểm toán, tình hình thực hiện kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, giám sát việc công bố thông tin của Tổng Công ty theo quy định hiện hành. Kiểm tra, giám sát quá trình thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị, đồng thời thực hiện các công tác khác theo quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm soát.
- Trong năm 2025, BKS không nhận được kiến nghị hoặc khiếu nại nào của cổ đông về tình hình hoạt động của Tổng Công ty cũng như trong công tác quản lý, điều hành của HĐQT và BDH Tổng Công ty.

**II. Kết quả giám sát đối với HĐQT, Ban điều hành Tổng Công ty:**

**1. Hoạt động của Hội đồng quản trị:**

- Trong năm qua, nhân sự HĐQT có sự thay đổi: Ngày 04/04/2025 HĐQT ban hành Nghị quyết số 04/2025/NQ-HĐQT miễn nhiệm chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT đối với Ông Huỳnh Thanh Hải và bổ nhiệm Ông Nguyễn Văn Khoa làm Phó Chủ tịch HĐQT nhiệm

kỳ 2021-2025; Ngày 25/04/2025 ĐHCĐ ban hành Nghị quyết số 02/2025/NQ-ĐHCĐ miễn nhiệm Thành viên HĐQT đối với Ông Huỳnh Thanh Hải, miễn nhiệm Thành viên độc lập HĐQT đối với Bà Nguyễn Thị Kim Quyên và bầu bổ sung Ông Ngô Quang Thảo làm Thành viên HĐQT cho nhiệm kỳ còn lại.

- HĐQT đã thực hiện công tác quản trị và điều hành đúng quy định của pháp luật, đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty diễn ra hiệu quả. Các thành viên HĐQT luôn nêu cao tinh thần trách nhiệm, thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Tổng Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT và Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông.

- HĐQT tổ chức họp định kỳ để trao đổi, đánh giá tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, từ đó thống nhất ban hành các Nghị quyết, Quyết định quan trọng liên quan đến hoạt động của Tổng Công ty. Việc ban hành các văn bản này luôn tuân thủ đúng trình tự, thủ tục theo Điều lệ Tổng Công ty, Luật Doanh nghiệp và các quy định pháp luật. Cụ thể:

- Trong kỳ, HĐQT đã ban hành 17 Nghị quyết và 70 Quyết định nhằm chỉ đạo, giải quyết công việc đảm bảo mục tiêu chung là mang lại lợi ích cho cổ đông và định hướng chiến lược phát triển của Tổng Công ty theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông.

- HĐQT phối hợp chặt chẽ với Ban Điều hành để đề ra các định hướng mang tính đột phá, dự báo xu hướng thị trường và xây dựng chính sách hoạt động phù hợp, nâng cao hiệu quả kinh doanh của Tổng Công ty.

## **2. Hoạt động của Ban Điều hành:**

- Ban Điều hành luôn tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Tổng Công ty. Các thành viên được phân công nhiệm vụ rõ ràng, tổ chức quản lý và điều hành hoạt động theo đúng định hướng của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị.

- Trong năm qua, Ban Điều hành đã nỗ lực duy trì hiệu quả sản xuất kinh doanh, đồng thời tối ưu hóa việc quản lý và khai thác các nguồn lực về vốn, tài sản và lao động. Tổng Công ty luôn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Nhà nước, đảm bảo quyền lợi cho cổ đông và duy trì chế độ phúc lợi cho người lao động. Việc báo cáo và công bố thông tin được thực hiện minh bạch, đầy đủ, tuân thủ các quy định pháp luật.

- Năm 2025, ngành Bất động sản tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức. Trước tình hình đó, Ban Điều hành đã chủ động đề ra các giải pháp hiệu quả nhằm ổn định và phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh. Đồng thời, Ban Điều hành đặc biệt chú trọng công tác đào tạo, phát triển đội ngũ cán bộ quản lý, nâng cao trình độ chuyên môn và năng lực thực tiễn, đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững của Tổng Công ty trong giai đoạn mới.

## **3. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban Điều hành**

Sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, BDH và các cổ đông luôn đảm bảo nguyên tắc tuân thủ các quy định của pháp luật vì lợi ích chung của Tổng Công ty và cổ đông, đảm bảo tính độc lập liên tục trong mọi hoạt động. Thể hiện trên các hoạt động chính như:

- Ban Kiểm soát được cung cấp các tài liệu, thông tin về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty một cách đầy đủ, kịp thời theo đúng quy định.
- BKS tham gia đầy đủ các cuộc họp định kỳ của HĐQT, cuộc họp của BDH, đồng thời

đóng góp ý kiến trong quá trình thảo luận.

- BKS thường xuyên trao đổi với các thành viên HĐQT và BDH về các vấn đề liên quan đến quản trị, điều hành, quản trị rủi ro... nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của Tổng Công ty.
- Các khuyến nghị của BKS gửi tới HĐQT, BDH đều được nghiêm túc xem xét thực hiện và phản hồi kịp thời.

### III. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025:

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

- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ: **218,63 tỷ đồng**.
- Lợi nhuận sau thuế: **79,67 tỷ đồng**, đạt **24,9%** so với kế hoạch năm.
- Các chỉ tiêu tài chính nhìn chung ổn định, an toàn và hiệu quả hoạt động có cải thiện, cụ thể:

Khả năng thanh toán của Công ty được bảo đảm. Cơ cấu nguồn vốn chuyển dịch theo hướng tăng tỷ trọng vốn chủ sở hữu, giảm tỷ trọng nợ phải trả, góp phần nâng cao mức độ an toàn tài chính. Các chỉ tiêu sinh lợi (ROA, ROE) tăng so với năm trước, tuy nhiên tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu giảm, cần tiếp tục kiểm soát chi phí để nâng cao hiệu quả hoạt động.

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2025	Năm 2024
1	<b>Khả năng thanh toán</b>			
	<i>Hệ số thanh toán ngắn hạn</i>	lần	1,91	1,41
	<i>Hệ số thanh toán nhanh</i>	lần	1,34	1
2	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
	<i>Hệ số nợ so với tổng tài sản</i>	%	47,62	56,72
	<i>Hệ số vốn CSH so với tổng tài sản</i>	%	52,38	43,27
3	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lợi</b>			
	<i>Tỷ suất LN sau thuế so với Doanh thu thuần</i>	%	36,44	39,69
	<i>Tỷ suất LN sau thuế so với Tổng TS bình quân (ROA)</i>	%	3,19	2,8
	<i>Tỷ suất LN sau thuế so với Vốn CSH bình quân (ROE)</i>	%	6,62	6,35

#### 2. Bảng cân đối kế toán hợp nhất ngày 31/12/2025 (dạng tóm tắt)

(Đvt: 1.000 đồng)

Mã số	Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>1.792.274.544</b>	<b>1.462.916.085</b>
110	<i>Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	111.254.979	31.619.566
120	<i>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<b>227.933.000</b>	<b>27.138.000</b>
123	<i>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i>	227.933.000	27.138.000
130	<i>Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<b>913.520.667</b>	<b>979.843.537</b>
131	<i>Phải thu khách hàng</i>	198.029.022	164.342.349
136	<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	529.495.340	427.044.472

137	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(11.614.897)	(11.614.897)
140	Hàng tồn kho	<b>536.869.141</b>	<b>421.200.194</b>
141	Hàng tồn kho	536.940.477	421.271.530
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(71.336)	(71.336)
150	<i>Tài sản ngắn hạn khác</i>	2.696.757	3.114.788
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>944.589.427</b>	<b>789.379.572</b>
210	<i>Các khoản phải thu dài hạn</i>	314.011.408	454.098.658
220	<i>Tài sản cố định</i>	<b>8.337.621</b>	<b>9.765.568</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	6.296.634	7.707.081
222	<i>Nguyên giá</i>	38.541.690	38.410.592
223	Giá trị hao mòn lũy kế	(32.245.056)	(30.703.511)
227	Tài sản cố định vô hình	2.040.987	2.058.487
228	<i>Nguyên giá</i>	2.159.624	2.159.624
229	Giá trị hao mòn lũy kế	(118.637)	(101.137)
230	<i>Bất động sản đầu tư</i>	106.643.715	118.225.810
231	<i>Nguyên giá</i>	130.141.483	139.225.945
232	Giá trị hao mòn lũy kế	(23.497)	(21.000.135)
240	<i>Tài sản dở dang dài hạn</i>	<b>424.473.459</b>	<b>126.318.803</b>
241	Chi phí SXKD dở dang dài hạn	111.729.064	112.745.321
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	312.744.395	13.573.482
250	<i>Đầu tư tài chính dài hạn</i>	79.510.806	69.088.302
260	<i>Tài sản dài hạn khác</i>	11.612.417	11.882.431
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>2.736.863.971</b>	<b>2.252.295.657</b>
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>1.303.211.928</b>	<b>1.277.527.503</b>
310	<i>Nợ ngắn hạn</i>	939.729.093	1.037.722.547
311	Phải trả cho người bán	18.104.526	7.610.839
312	Người mua trả tiền trước	12.568.231	3.654.254
313	Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	18.413.792	19.458.148
315	Chi phí phải trả	223.613.592	222.102.765
319	Phải trả ngắn hạn khác	436.609.204	403.843.259
320	Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	205.366.189	347.065.642
322	Quỹ khen thưởng phúc lợi	12.006.771	8.326.591
330	<i>Nợ dài hạn</i>	<b>363.482.835</b>	<b>239.804.956</b>
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	124.421.789	129.248.564
337	Phải trả dài hạn khác	32.083.386	32.160.215
338	Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	205.134.862	76.563.870
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>1.433.652.043</b>	<b>974.768.154</b>
410	<i>Vốn chủ sở hữu</i>	1.433.475.284	974.591.395
411	Vốn góp của chủ sở hữu	698.750.000	600.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	296.101.940	1.940
415	Cổ phiếu quỹ	(110)	(110)
418	Quỹ đầu tư phát triển	2.101.475	2.101.475
421	Lợi nhuận chưa phân phối	409.308.307	337.155.292

429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27.213.672	35.332.798
430	<i>Nguồn kinh phí và quỹ khác</i>	176.759	176.759
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>2.736.863.971</b>	<b>2.252.295.657</b>

### 3. Tình hình thực hiện chế độ LĐTL

- Lao động bình quân năm 2025 trong toàn Tổng Công ty là: **209** người.
- Thu nhập bình quân năm 2025 là **25 triệu** đồng/người/tháng, tăng **37,8%** so với năm 2024.
- Trong năm Tổng công ty đã tăng mức lương cho toàn thể CBNV bình quân từ **20% – 30%**.
- Tổng Công ty thực hiện đúng và đầy đủ việc trích nộp BHXH, BHYT, BHTN và các chế độ phúc lợi khác cho người lao động theo quy định.

### 4. Công tác đầu tư thực hiện dự án:

- Năm 2025, Tổng Công ty và các Công ty thành viên đang triển khai các dự án theo kế hoạch, trong đó có các dự án trọng điểm như sau:
  - ❖ **Dự án Khu nhà ở Văn Lâm** (xã Hàm Mỹ, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận):
    - **Diện tích:** 18,92 ha (đã đền bù và quản lý 18 ha).
    - **Tiến độ:** Đã đăng ký dự án thí điểm theo Nghị quyết 171, tiếp tục đền bù phần diện tích còn lại và thực hiện các bước trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư như công tác thiết kế, quy hoạch...
  - ❖ **Dự án khu nhà ở đường Lê Sát - Tân Hương** (phường Tân Quý, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh).
    - **Diện tích:** 7.900 m<sup>2</sup>.
    - **Công ty thực hiện:** Công ty CP Xây dựng - Thương mại & XNK Đức Nhi.
    - **Tiến độ:** Hoàn tất đền bù và quản lý toàn bộ khu đất, đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý về đất; điều chỉnh quy hoạch và chuẩn bị một số thủ tục chuẩn bị đầu tư. Tháng 12/2025 đã được HĐND TP.HCM thông qua danh mục dự án thí điểm theo Nghị quyết 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội.
  - ❖ **Dự án Khu đô thị Nam Tiến 2** (phường Nam Tiến, TP. Phố Yên, tỉnh Thái Nguyên)
    - **Diện tích:** 35,2 ha.
    - **Tiến độ:** Dự án đã được cơ quan có thẩm quyền ban hành Quyết định chấp thuận nhà đầu tư, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi và thiết kế cơ sở, Báo cáo đánh giá tác động môi trường, đang triển khai các công tác liên quan đến việc bồi thường giải phóng mặt bằng.
  - ❖ **Dự án Khu công nghệ thông tin tập trung Yên Bình** (phường Tiên Phong, TP. Phố Yên và xã Nga My, huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên).
    - **Diện tích:** 197,6 ha.

- **Tiến độ:** Dự án đã được phê duyệt Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư; Đã thành lập công ty dự án Công ty TNHH Đầu tư Công nghệ số Vạn Xuân; Đã ký kết hợp đồng đền bù, hỗ trợ, tái định cư với Trung tâm PTQĐ tỉnh Thái Nguyên, đang kiểm kê, kiểm đếm và thực hiện công tác đền bù; thực hiện một số công tác pháp lý liên quan như đánh giá tác động môi trường, đấu nối hạ tầng...
- ❖ **Dự án Phú Định Riverside** (Phú Định, phường 16, quận 8, TP. Hồ Chí Minh)
  - **Diện tích:** 2.104 m<sup>2</sup>.
  - **Công ty thực hiện:** Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô.
  - **Tiến độ:** Hoàn thành cấp GCNQSDĐ; Hoàn thành hồ sơ quản lý chất lượng hạng mục đã thi công. Tiếp tục triển khai công tác thi công theo tiến độ.
- ❖ **Dự án khu nhà ở Sài Gòn -An Phú.** (phường Tân Phước Khánh, TP. Tân Uyên, tỉnh Bình Dương)
  - **Diện tích:** 10.662 m<sup>2</sup>.
  - **Công ty thực hiện:** Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn (100% vốn Tổng Công ty
  - **Tiến độ:** Đang triển khai các thủ tục xác định giá đất để hoàn thành nghĩa vụ tài chính; triển khai công tác thi công xây dựng và bán hàng trong năm 2026.
- ❖ **Dự án Khu dân cư Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai** (xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai)
  - **Diện tích:** 8,0 ha (đã đền bù và quản lý 6,75 ha).
  - **Hợp tác đầu tư:** Ree Land góp 51%, Công ty Nhơn Trạch góp 49%.
  - **Tiến độ:** Thực hiện các thủ tục xin gia hạn chủ trương đầu tư, triển khai thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật, thiết kế mẫu nhà để trình thẩm định; tiếp tục công tác đền bù phần diện tích còn lại của dự án.
- ❖ **Khu Đô thị Việt Xanh - Hòa Bình** (xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình)
  - **Diện tích:** 49,9 ha (đã đền bù 26,8 ha, tiếp tục bồi thường phần còn lại).
  - **Công ty thực hiện:** Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình.
  - **Tiến độ:** Tiếp tục công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng giai đoạn 1, lập kế hoạch giải phóng mặt bằng giai đoạn 2, đồng thời thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 (lần 2) làm cơ sở hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư. Dự án đã được chấp thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật, bao gồm đấu nối điện, cấp nước sinh hoạt, giao thông, thoát nước và thông tin liên lạc; đồng thời đã được phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, tiếp tục hoàn thiện các thủ tục về PCCC. Công tác GPMB đạt 54% diện tích.
- ❖ **Dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng Vũng Bầu** (xã Cửa Cạn, TP. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang)
  - **Diện tích:** 30,04 ha.

- **Công ty thực hiện:** Công ty Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương (Tổng Công ty góp 51,06%).
  - **Tiến độ:** Đã đền bù và quản lý 100% diện tích đất, đang thực hiện các thủ tục xác lập dự án theo quy định; phối hợp cơ quan liên quan địa phương tổ chức lập quy hoạch phân khu tại khu vực tại dự án.
- ❖ Ngoài ra Ban điều hành làm việc với tổ chức, cá nhân tìm kiếm cơ hội đầu tư mới tại Tây Ninh, Thái Nguyên, Quảng Ninh và các tỉnh thành khác. Ưu tiên các khu vực có tốc độ đô thị hóa cao, quỹ đất sạch, chính sách hỗ trợ doanh nghiệp tốt để thực hiện đầu tư.

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

- Thù lao cho HĐQT, BKS trong năm 2025 là **1.155.500.000** đồng, tương đương **1,45%** lợi nhuận sau thuế năm 2025. Mức thù lao này đã được ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2024 thông qua (không vượt quá **2.500.000.000** đồng).
- Về kết quả chào bán cổ phiếu theo phương án phát hành đã được ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2023 thông qua ngày 26/04/2024: Ngày 07/05/2025 HĐQT ban hành Nghị quyết số 06/2025/NQ-HĐQT thông qua kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ lên **698,75** tỷ đồng.
- Phát hành thành công **100** tỷ đồng trái phiếu riêng lẻ theo phương án phát hành trái phiếu năm 2025 được HĐQT thông qua theo Nghị quyết số 17/2025 ban hành ngày 26/12/2025.
- Điều chỉnh phương án chi trả cổ tức năm 2024 bằng tiền với tổng số tiền **60** tỷ đồng sang phương án chi trả cổ tức bằng cổ phiếu trong năm 2026 với tỷ lệ **10:2** (tương đương **20%** số lượng cổ phiếu đang lưu hành).
- Tổng Công ty đã thực hiện công bố thông tin đầy đủ, minh bạch theo đúng quy định đối với công ty niêm yết.

#### IV. Nhận xét – Kiến nghị:

- Hiện tại, HĐQT Tổng Công ty chỉ có 01 thành viên độc lập, cơ cấu này chưa bảo đảm tỷ lệ hợp lý về Thành viên độc lập theo quy định Pháp luật và quản trị Công ty. Ban Kiểm soát kiến nghị bổ sung Thành viên độc lập HĐQT bảo đảm tỷ lệ tối thiểu 1/3 tổng số Thành viên HĐQT.
- Ban Kiểm soát thống nhất số liệu kết quả kinh doanh năm tài chính 2025 theo báo cáo hợp nhất của Tổng Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Dịch vụ Tin học Moore AISC ("Moore AISC").

Dự báo trong năm 2026, thị trường bất động sản bước sang giai đoạn phục hồi có chọn lọc, sau chu kỳ điều chỉnh 2022–2024. Nền tảng pháp lý được cải thiện giúp tăng nguồn cung dự án, tháo gỡ vướng mắc kéo dài. Tuy nhiên, thị trường không quay lại trạng thái “tăng nóng” mà chuyển sang phát triển ổn định, dựa trên nhu cầu thực. Năm 2026 được xem là chu kỳ thanh lọc mạnh, ưu tiên doanh nghiệp có năng lực tài chính và pháp lý tốt, thị trường minh bạch hơn, ít đầu cơ, nhiều giá trị thực. Trước tình hình đó, Ban Kiểm soát đề nghị Ban Điều hành:

- Rà soát danh mục đầu tư, ưu tiên dự án trọng điểm có khả năng triển khai nhanh, có khả năng thu hồi vốn nhanh, kiểm soát chặt dòng tiền dự án. Đánh giá tác động của chính sách pháp luật mới, chủ động xây dựng phương án phù hợp nhằm giảm thiểu rủi ro pháp lý trong quá trình thực hiện dự án
- Kiểm soát đòn bẩy tài chính, cân đối nợ vay – dòng tiền. Chủ động làm việc với các tổ chức tín dụng, các nhà đầu tư để xây dựng phương án tài trợ tối ưu, đa dạng hóa nguồn vốn, bảo đảm phù hợp với chu kỳ dòng tiền dự án và nguồn lực tài chính của Tổng Công ty.
- Tăng cường đơn đốc công tác thu hồi công nợ, đặc biệt các khoản nợ đã có quyết định của Tòa án, do cơ quan thi hành án đang giải quyết; công tác thu hồi cần được phân loại theo tính chất và thời gian để có các biện pháp pháp lý phù hợp, qua đó giảm thiểu nợ xấu và tăng cường năng lực tài chính.
- Nâng cao tính minh bạch và quản trị, chuẩn hóa hồ sơ pháp lý, tăng uy tín với các tổ chức tín dụng, nhà đầu tư và khách hàng.
- Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ và chuyển đổi số trong quản trị, điều hành.
- Tăng cường công tác tuyển dụng, đào tạo nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu phát triển.
- Hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, tăng cường kiểm tra giám sát và quản trị rủi ro.

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

Kính trình Đại hội.

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**



**Đỗ Thị Thanh Hằng**



## TỜ TRÌNH

V/v: Phương án phân phối lợi nhuận năm tài chính 2025

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

- Căn cứ Điều lệ của Tổng Công ty về việc phân phối lợi nhuận;
- Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC (AISC) kiểm toán và xác nhận;

Trên cơ sở đánh giá thận trọng tình hình tài chính, tiến độ triển khai các dự án trong năm 2026 và bối cảnh thị trường hiện nay, Hội đồng quản trị nhận thấy việc giữ lại lợi nhuận để tái đầu tư là cần thiết nhằm đảm bảo nguồn lực cho các dự án trọng điểm, gia tăng hiệu quả sử dụng vốn và nâng cao giá trị doanh nghiệp trong trung và dài hạn. Đây là quyết định thể hiện trách nhiệm của Hội đồng quản trị trong việc cân đối lợi ích trước mắt và lợi ích bền vững lâu dài của cổ đông. Vì vậy, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông phương án phân phối lợi nhuận năm tài chính 2025 như sau:

Đơn vị tính: VND	
DIỄN GIẢI	SỐ TIỀN
- Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025:	79.675.451.616
Trong đó:	
• Tổng Công ty	78.254.896.081
• Cổ đông không kiểm soát:	1.420.555.535
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi:	2.000.000.000
- Lợi nhuận chưa phân phối còn lại	76.254.896.081

Toàn bộ phần lợi nhuận còn lại nêu trên sẽ tạm thời được dùng để đầu tư vào hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty.

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

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Hội đồng Quản trị;
- Ban Kiểm soát;
- Ban TGD;
- Lưu: VP, P.TCNV.

**TẠI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CHỦ TỊCH**  
  
**Phạm Thu**



## TỜ TRÌNH

V/v: *Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát  
và mức trích thưởng cho Ban điều hành và cán bộ quản lý  
năm 2025 và đề xuất cho năm 2026*

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

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua nội dung thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và mức trích thưởng cho Ban điều hành, cán bộ quản lý như sau:

### 1. Kết quả thực hiện năm 2025

- Tổng thù lao chi trả cho Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát là: 1.155.500.000 đồng, tương đương 1,45% lợi nhuận sau thuế năm 2025.
- Mức chi trả thực tế thấp hơn đáng kể so với mức tối đa được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, thể hiện sự chia sẻ khó khăn chung của Tổng Công ty.
- Năm 2025, Tổng Công ty không thực hiện trích thưởng cho Ban điều hành và cán bộ quản lý nhằm ưu tiên nguồn lực tài chính phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư.

### 2. Kế hoạch năm 2026

Căn cứ định hướng phát triển giai đoạn mới và nhu cầu tăng cường động lực điều hành, Hội đồng Quản trị đề xuất:

(i) *Thù lao HĐQT và BKS*

- Tổng mức thù lao chi trả không vượt quá 2,5 tỷ đồng.

(ii) *Cơ chế thưởng theo kết quả kinh doanh*

- Trường hợp hoàn thành kế hoạch lợi nhuận năm 2026: Tổng mức trích thưởng tối đa 10% lợi nhuận sau thuế, phân bổ như sau:
  - Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát: 1,5%
  - Ban điều hành: 2%
  - Cán bộ nhân viên: 6,5%
- Trường hợp vượt kế hoạch lợi nhuận: Ngoài mức thưởng nêu trên, Tổng Công ty trích thưởng thêm tối đa 20% phần lợi nhuận vượt kế hoạch nhằm khuyến khích hiệu quả điều hành.

(iii) Nguyên tắc thực hiện

- Việc xác định lợi nhuận làm căn cứ trích thưởng được căn cứ trên báo cáo tài chính đã kiểm toán.
- Giao Hội đồng Quản trị quyết định phương án chi tiết, đảm bảo phù hợp quy định pháp luật và quy chế tài chính nội bộ.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Hội đồng Quản trị;
- Ban Kiểm soát;
- Ban TGD;
- Lưu: VP, P.TC.NV.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



**Phạm Thu**



## TỜ TRÌNH

V/v Lựa chọn Đơn vị Kiểm toán cho các năm tài chính của nhiệm kỳ (2026- 2030)

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

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020, và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ của Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn;

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán cho các năm tài chính của nhiệm kỳ 2026-2030 như sau:

1. Các tiêu thức lựa chọn công ty kiểm toán độc lập

- Là công ty hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và được Bộ Tài chính, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận thực hiện kiểm toán cho Đơn vị có lợi ích công chúng hằng năm;
- Có kinh nghiệm kiểm toán các đơn vị có lợi ích công chúng tại Việt Nam, có uy tín trong lĩnh vực kiểm toán, có đội ngũ kiểm toán viên có trình độ chuyên môn tốt và nhiều kinh nghiệm lĩnh vực tương đồng với lĩnh vực hoạt động của Tổng Công ty;
- Đáp ứng được yêu cầu về phạm vi kiểm toán, kế hoạch kiểm toán của Tổng Công ty;
- Không có xung đột về quyền lợi khi thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Tổng Công ty;
- Có mức phí kiểm toán phù hợp với phạm vi kiểm toán và kế hoạch kiểm toán của Tổng Công ty.

2. Đề xuất cụ thể về lựa chọn công ty kiểm toán độc lập

- Căn cứ các tiêu thức trên, Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua danh sách các công ty kiểm toán để lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện soát xét Báo cáo tài chính bán niên và kiểm toán Báo cáo tài chính hằng năm của Tổng Công ty, bao gồm:

- Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC (AISC).
- Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.

- Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.
  - Công ty TNHH Deloitte Việt Nam.
  - Công ty TNHH PwC (Việt Nam).
  - Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.
  - Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.
- Kính trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT Tổng Công ty quyết định lựa chọn một trong các công ty kiểm toán trong danh sách trên để thực hiện soát xét Báo cáo tài chính bán niên và kiểm toán Báo cáo tài chính hằng năm của Tổng Công ty phù hợp với quy định của pháp luật.

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

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Hội đồng Quản trị;
- Ban Kiểm soát;
- Ban TGD;
- Lưu:VP, P.TCNV.

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



**Phạm Thu**



TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 4 năm 2026

## TỜ TRÌNH

**V/v: Thông qua số lượng và danh sách các ứng viên tham gia  
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2026 - 2030**

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

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (Tổng Công ty);
- Căn cứ thông báo số 109/TB-HĐQT ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Hội đồng Quản trị gửi đến các cổ đông về việc đề cử, ứng cử nhân sự dự kiến bầu thành viên HĐQT, BKS Tổng Công ty nhiệm kỳ 2026-2030;

Hội đồng Quản trị thông qua số lượng và danh sách các ứng viên tham gia vào Hội đồng Quản trị (“HĐQT”), Ban Kiểm soát (“BKS”) Tổng Công ty nhiệm kỳ 2026- 2030 để trình Đại hội đồng cổ đông như sau:

**1. Số lượng và danh sách 07 ứng viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2026 – 2030 (đính kèm Sơ yếu lý lịch của các ứng viên):**

STT	Họ và Tên	Năm sinh	Chức vụ hiện nay tại Tổng Công ty	Trình độ học vấn	Trình độ chuyên môn
1	Ông Phạm Thu	1949	Chủ tịch HĐQT	Đại học	Kỹ sư Xây dựng
2	Ông Nguyễn Văn Khoa	1973	Phó chủ tịch HĐQT	Đại học	Cử nhân Kinh tế
3	Ông Phạm Đình Thành	1980	Thành viên HĐQT- Phó Tổng Giám đốc thường trực	Thạc sĩ	Quản lý dự án; Kỹ sư xây dựng
4	Bà Trần Thị Ga	1969	Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc	Đại học	Cử nhân Kinh tế
5	Ông Phạm Tuấn	1985	Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc	Thạc sĩ	Quản trị kinh doanh
6	Ông Ngô Quang Thảo	1975	Thành viên HĐQT độc lập	Đại học	Cử nhân Tài chính Doanh nghiệp
7	Ông Lê Thanh Long	1961	Thành viên HĐQT độc lập	Đại học	Cử nhân Tài chính Doanh nghiệp

**2. Số lượng và danh sách 03 ứng viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2026 – 2030 (đính kèm Sơ yếu lý lịch của các ứng viên):**

STT	Họ và Tên	Năm sinh	Chức vụ hiện nay tại Tổng Công ty	Trình độ học vấn	Trình độ chuyên môn
1	Bà Đỗ Thị Thanh Hằng	1975	Trưởng BKS	Thạc sĩ	Tài chính doanh nghiệp
2	Bà Nguyễn Thị Ngọc Oanh	1978	Thành viên BKS	Đại học	Cử nhân Kế toán – Kiểm toán
3	Bà Phạm Thị Bích Đào	1981	Thành viên BKS	Thạc sĩ	Tài chính - Ngân hàng, Cử nhân Kế toán

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

**Nơi nhận:**

- Đại hội đồng cổ đông;
- Ban TGD TCT;
- BKS TCT;
- Website TCT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Phạm Thu**



## ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025

Ngày 08 tháng 05 năm 2026

### THẺ LỆ BIỂU QUYẾT

#### TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.

Việc biểu quyết được thực hiện bằng Phiếu biểu quyết để thông qua các Báo cáo; tờ trình; Nghị quyết theo nội dung của Đại hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn được tiến hành theo thể lệ sau đây:

#### I. Hình thức biểu quyết:

1. Cổ đông và đại diện cổ đông thực hiện quyền biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 (Đại hội) của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn bằng hình thức sử dụng "**Phiếu biểu quyết**".
2. Phiếu biểu quyết là phiếu in sẵn, có đóng dấu Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn, được phát cho Cổ đông khi tham dự Đại hội. Trong Phiếu có các thông tin về mã số cổ đông, số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.
3. Đại hội biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Với mỗi vấn đề cần biểu quyết tại Đại hội, Đoàn Chủ tịch sẽ đề nghị thực hiện biểu quyết theo trình tự sau:
  - Biểu quyết tán thành.
  - Biểu quyết không tán thành.
  - Không có ý kiến hoặc có ý kiến khác.

Mỗi cổ đông hoặc đại diện cổ đông (01 người) chỉ được biểu quyết Tán thành hoặc Không tán thành hoặc Không có ý kiến hoặc Có ý kiến khác đối với cùng một vấn đề cần biểu quyết tại Đại hội.

4. Việc xác định tỷ lệ biểu quyết mỗi vấn đề tại Đại hội thực hiện theo hình thức tính theo số cổ phần trên tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết tại Đại hội.

Mỗi Cổ đông hoặc đại diện Cổ đông đang sở hữu hoặc được uỷ quyền đại diện có số cổ phần được biểu quyết tương ứng với số cổ phần sở hữu hoặc đại diện hoặc được uỷ quyền.

#### II. Nguyên tắc thông qua:

Các vấn đề cần biểu quyết tại Đại hội được thông qua khi thoả mãn điều kiện sau: Được số cổ đông đại diện **từ 65%** (về nội dung sửa đổi, bổ sung Điều lệ) và **trên 50%** (các nội dung còn lại) trong số cổ phần biểu quyết của tất cả cổ đông hoặc đại diện cổ đông dự Đại hội chấp thuận./.



## ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025

Ngày 08 tháng 05 năm 2026

### THẺ LỆ BẦU CỬ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỶ 2026-2030

- Căn cứ khoản 3 Điều 148 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.

Thẻ lệ bầu cử thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn ("Tổng Công ty") nhiệm kỳ 2026-2030 được quy định như sau:

#### 1. Số lượng và nhiệm kỳ:

- Số lượng: 07 (bảy) thành viên Hội đồng Quản trị
- Nhiệm kỳ: 2026-2030

#### 2. Nội dung phiếu bầu cử:

- Phiếu bầu cử thành viên Hội đồng Quản trị được in trên giấy màu xanh dương, có đóng dấu đỏ của Tổng Công ty bên góc trái phía trên của phiếu bầu.
- Phiếu bầu:
  - Thể hiện mã số cổ đông, tổng số cổ phần, tổng số phiếu bầu
  - Danh sách ứng cử viên

#### 3. Phương thức bầu cử:

- Việc bầu thành viên HĐQT được thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu.
- Tổng số phiếu bầu của mỗi cổ đông = Tổng số cổ phần sở hữu của Cổ đông x 7 (là số lượng thành viên Hội đồng Quản trị được bầu).
- Tỷ lệ phiếu bầu = (Tổng số phiếu bầu cho ứng cử viên / Tổng số cổ phần có quyền bầu cử tại Đại hội) x 100%
- Cổ đông ghi số lượng phiếu bầu vào ô trống tại cột: "Số phiếu bầu cho ứng cử viên" tương ứng với "Họ và Tên" của ứng cử viên được bầu.
- Cổ đông có thể dồn toàn bộ số phiếu bầu hoặc một phần số phiếu bầu của mình cho 01 (một) hoặc một số ứng cử viên trong danh sách bầu. Tuy nhiên, tổng số phiếu bầu cho ứng cử viên không được vượt quá Tổng số phiếu bầu của cổ đông đó.
- Nếu cổ đông không dồn phiếu cho bất cứ ứng cử viên nào trong Danh sách ứng cử viên thì để trống và phiếu bầu này vẫn được xem là hợp lệ.

#### 4. Nguyên tắc Trúng cử:



- 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 quy định tại Điều lệ Công ty.
- Trường hợp có từ 02 (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 hoặc lựa chọn theo tiêu chí quy định tại Điều lệ công ty.

### Mẫu phiếu bầu

 SAIGONRES GROUP	<b>TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN</b> <b>ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN</b> Ngày 08 tháng 05 năm 2026		<b>MẪU</b>
	<b>PHIẾU BẦU</b> <b>THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b> <b>NHIỆM KỲ NĂM 2026-2030</b>		
Mã số cổ đông: 0001 Số lượng cổ phần sở hữu: 2.000 Tổng số phiếu bầu: 2.000 x 7 = 14.000			
<b>Danh sách ứng cử viên</b>			
STT	Họ và Tên	Số phiếu bầu cho ứng cử viên <i>(ghi số lượng phiếu bầu vào từng ô trống)</i>	
1	Nguyễn Văn A		
2			
3			

#### **5. Phiếu bầu hợp lệ là phiếu bầu thuộc các trường hợp:**

- Tổng số phiếu bầu cho ứng viên nhỏ hơn hoặc bằng tổng số phiếu bầu của cổ đông.
- Số lượng phiếu bầu cho ứng cử viên được ghi tương ứng bằng số hoặc bằng chữ vào các ô trống ở cột “Số phiếu bầu cho ứng cử viên” tương ứng với “Họ và Tên” của ứng cử viên được bầu.
- Phiếu bầu để trống.

#### **6. Phiếu bầu không hợp lệ là phiếu bầu thuộc các trường hợp:**

- Đánh dấu X vào ô trống cho một hoặc các ứng cử viên;
- Cổ đông gạch tên ứng cử viên; sửa chữa, tẩy xóa hoặc ghi thêm tên người khác không nằm trong danh sách ứng cử viên; phiếu ghi thêm những thông tin khác, thêm ký hiệu;
- Phiếu bầu vượt quá tổng số phiếu bầu được quyền bầu của cổ đông.

- Phiếu không theo mẫu của Tổng công ty phát hành, hoặc không có dấu treo bên trái phía trên của Tổng công ty;
- Phiếu không còn nguyên vẹn;
- Cổ đông bầu bằng “%” số phiếu.

#### 7. Nguyên tắc kiểm phiếu

- Ban kiểm phiếu tiến hành kiểm tra thùng phiếu trước khi tiến hành bỏ phiếu, trước sự chứng kiến của các cổ đông.
- Việc bỏ phiếu được bắt đầu khi Tổ Bầu cử - kiểm phiếu thông báo mời cổ đông bỏ phiếu và kết thúc khi cổ đông cuối cùng bỏ phiếu bầu vào thùng phiếu.
- Việc kiểm phiếu phải được tiến hành ngay sau khi việc bỏ phiếu kết thúc;
- Kết quả kiểm phiếu được lập thành văn bản và được Ban kiểm phiếu công bố trước Đại hội.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ✓  
 CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Phạm Thu



## ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025

Ngày 08 tháng 05 năm 2026

### THẺ LỆ BẦU CỬ KIỂM SOÁT VIÊN NHIỆM KỲ 2026-2030

- Căn cứ khoản 3 Điều 148 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.

Thẻ lệ bầu cử Kiểm soát viên Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (“Tổng Công ty”) nhiệm kỳ 2026-2030 được quy định như sau:

#### 1. Số lượng và nhiệm kỳ:

- Số lượng: 03 (ba) Kiểm soát viên
- Nhiệm kỳ: 2026-2030

#### 2. Nội dung phiếu bầu cử:

- Phiếu bầu cử Kiểm soát viên được in trên giấy màu vàng, có đóng dấu đỏ của Tổng Công ty bên góc trái phía trên của phiếu bầu.
- Phiếu bầu:
  - Thể hiện mã số cổ đông, tổng số cổ phần, tổng số phiếu bầu
  - Danh sách ứng cử viên

#### 3. Phương thức bầu cử:

- Việc bầu Kiểm soát viên được thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu.
- Tổng số phiếu bầu của mỗi cổ đông = Tổng số cổ phần sở hữu của Cổ đông x 3 (là số lượng Kiểm soát viên được bầu).
- Tỷ lệ phiếu bầu = (Tổng số phiếu bầu cho ứng cử viên / Tổng số cổ phần có quyền bầu cử tại Đại hội) x 100%
- Cổ đông ghi số lượng phiếu bầu vào ô trống tại cột: “Số phiếu bầu cho ứng cử viên” tương ứng với “Họ và Tên” của ứng cử viên được bầu.
- Cổ đông có thể dồn toàn bộ số phiếu bầu hoặc một phần số phiếu bầu của mình cho 01 (một) hoặc một số ứng cử viên trong danh sách bầu. Tuy nhiên, tổng số phiếu bầu cho ứng cử viên không được vượt quá Tổng số phiếu bầu của cổ đông đó.
- Nếu cổ đông không dồn phiếu cho bất cứ ứng cử viên nào trong Danh sách ứng cử viên thì để trống và phiếu bầu này vẫn được xem là hợp lệ.



#### 4. Nguyên tắc Trúng cử:

- Người trúng cử Kiểm soát viên 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 quy định tại Điều lệ Công ty.
- Trường hợp có từ 02 (hai) ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của Kiểm soát viên thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau hoặc lựa chọn theo tiêu chí quy định tại Điều lệ công ty.

#### Mẫu phiếu bầu

	<b>TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN</b> <b>ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN</b> Ngày 08 tháng 05 năm 2026		<b>MÃU</b>
	<b>PHIẾU BẦU</b> <b>KIỂM SOÁT VIÊN</b> <b>NHIỆM KỲ NĂM 2026-2030</b>		
Mã số cổ đông: <b>0001</b> Số lượng cổ phần sở hữu: <b>2.000</b> Tổng số phiếu bầu: $2.000 \times 3 = 6.000$			
<b>Danh sách ứng cử viên</b>			
STT	Họ và Tên	Số phiếu bầu cho ứng cử viên <i>(ghi số lượng phiếu bầu vào từng ô trống)</i>	
1	Nguyễn Văn A		
2			
3			

#### 5. Phiếu bầu hợp lệ là phiếu bầu thuộc các trường hợp:

- Tổng số phiếu bầu cho ứng viên nhỏ hơn hoặc bằng tổng số phiếu bầu của cổ đông.
- Số lượng phiếu bầu cho ứng cử viên được ghi tương ứng bằng số hoặc bằng chữ vào các ô trống ở cột “Số phiếu bầu cho ứng cử viên” tương ứng với “Họ và Tên” của ứng cử viên được bầu.
- Phiếu bầu để trống.

#### 6. Phiếu bầu không hợp lệ là phiếu bầu thuộc các trường hợp:

- Đánh dấu X vào ô trống cho một hoặc các ứng cử viên;
- Cổ đông gạch tên ứng cử viên; sửa chữa, tẩy xóa hoặc ghi thêm tên người khác không nằm trong danh sách ứng cử viên; phiếu ghi thêm những thông tin khác, thêm ký hiệu;

- Phiếu bầu vượt quá tổng số phiếu bầu được quyền bầu của cổ đông.
- Phiếu không theo mẫu của Tổng công ty phát hành, hoặc không có dấu treo bên trái phía trên của Tổng công ty;
- Phiếu không còn nguyên vẹn;
- Cổ đông bầu bằng “%” số phiếu.

**7. Nguyên tắc kiểm phiếu**

- Ban kiểm phiếu tiến hành kiểm tra thùng phiếu trước khi tiến hành bỏ phiếu, trước sự chứng kiến của các cổ đông.
- Việc bỏ phiếu được bắt đầu khi Tổ Bầu cử - kiểm phiếu thông báo mời cổ đông bỏ phiếu và kết thúc khi cổ đông cuối cùng bỏ phiếu bầu vào thùng phiếu.
- Việc kiểm phiếu phải được tiến hành ngay sau khi việc bỏ phiếu kết thúc;
- Kết quả kiểm phiếu được lập thành văn bản và được Ban kiểm phiếu công bố trước Đại hội.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua

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



**Phạm Thu**

# DỰ THẢO

Số: /2026/NQ-DHDCD

Tp. Hồ Chí Minh, ngày tháng 5 năm 2026

## NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025

### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm tài chính 2025 tổ chức ngày 08/5/2026.

### QUYẾT NGHỊ

**Điều 1:** Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2026, cụ thể:

- Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 2025 với các chỉ tiêu chính như sau:
  - Tổng mức đầu tư : 198.200.000.000 đồng.
  - Lợi nhuận trước thuế : 96.900.000.000 đồng
- Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh 2026 với các chỉ tiêu chính như sau:
  - Tổng mức đầu tư : 3.120.000.000.000 đồng.
  - Doanh thu : 1.133.000.000.000 đồng.
  - Lợi nhuận trước thuế : 550.000.000.000 đồng.

**Điều 2:** Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2025.

**Điều 3:** Thông qua Báo cáo thẩm định tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 của Ban Kiểm soát.

**Điều 4:** Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh giai đoạn 2021 - 2025 và kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh giai đoạn 2026 - 2030.

#### 1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh hợp nhất

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Tổng mức đầu tư	130.000	284.000	482.000	250.000	198.000
Doanh thu	181.100	721.400	252.100	253.000	262.000
Lợi nhuận trước thuế	66.100	262.800	128.300	78.600	96.900
Tỷ lệ LNTT/ Vốn điều lệ	11%	43,8%	21,4%	13,1%	14,0%
Vốn chủ sở hữu	697.400	879.800	918.100	974.600	1.433.700
Tỷ lệ chia cổ tức	5%	10%		20%	

Tổng mức đầu tư giai đoạn 2021 - 2025 đạt 1.344 tỷ đồng.

- Tổng doanh thu giai đoạn 2021 - 2025 đạt 1.669 tỷ đồng.

- Tổng lợi nhuận trước thuế giai đoạn 2021 - 2025 đạt 632,7 tỷ đồng (bằng 105% nếu so sánh với mức Vốn điều lệ của Tổng Công ty là 600 tỷ tại các năm 2021 – 2024 và bằng 91% Vốn điều lệ năm 2025 là 698,75 tỷ đồng).

## 2. Chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh hợp nhất giai đoạn 2026 - 2030

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2026	Năm 2027	Năm 2028	Năm 2029	Năm 2030	Tổng cộng
Tổng mức đầu tư	3.120.000	3.886.000	4.098.000	3.694.000	2.313.000	17.111.000
Doanh thu	1.133.000	2.392.000	6.250.000	9.475.000	7.479.000	26.729.000
Lợi nhuận trước thuế	550.000	854.000	1.525.000	1.569.000	1.834.000	6.332.000

**Điều 5:** Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2021 - 2025.

**Điều 6:** Thông qua Báo cáo hoạt động nhiệm kỳ 2021 - 2025 của Ban Kiểm soát.

**Điều 7:** Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025:

DIỄN GIẢI	SỐ TIỀN
- Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025:	79.675.451.616
Trong đó:	
- Tổng Công ty	78.254.896.081
- Cổ đông không kiểm soát:	1.420.555.535
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi:	2.000.000.000
- Lợi nhuận chưa phân phối còn lại	76.254.896.081

Toàn bộ phần lợi nhuận còn lại nêu trên sẽ tạm thời được dùng để đầu tư vào hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty.

**Điều 8:** Lựa chọn Công ty Kiểm toán độc lập cho các năm tài chính của nhiệm kỳ 2026 - 2030.

Ủy quyền cho Hội đồng quản trị dựa trên các tiêu chuẩn chuyên môn, tinh chuyên nghiệp, năng lực và chi phí để quyết định lựa chọn một trong các công ty kiểm toán độc lập hoạt động tại Việt Nam cho các năm tài chính 2026 - 2030, cụ thể là một trong các công ty sau:

- Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC (AISC).
- Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.
- Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.
- Công ty TNHH Deloitte Việt Nam.
- Công ty TNHH PwC (Việt Nam).
- Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.
- Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

**Điều 9: Thông qua thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và mức trích thưởng cho Ban điều hành và cán bộ quản lý năm 2025 và đề xuất cho năm 2026.**

**1. Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và mức trích thưởng cho Ban điều hành và cán bộ quản lý năm 2025:**

- Tổng thù lao chi trả cho Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát là: 1.155.500.000 đồng, tương đương 1,45% lợi nhuận sau thuế năm 2025.
- Năm 2025, Tổng Công ty không thực hiện trích thưởng cho Ban điều hành và cán bộ quản lý nhằm ưu tiên nguồn lực tài chính phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư.

**2. Đề xuất năm 2026:**

*(i) Thù lao HĐQT và BKS*

- Tổng mức thù lao chi trả không vượt quá 2,5 tỷ đồng.

*(ii) Cơ chế thưởng theo kết quả kinh doanh*

- Trường hợp hoàn thành kế hoạch lợi nhuận năm 2026: Tổng mức trích thưởng tối đa 10% lợi nhuận sau thuế, phân bổ như sau:
  - Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát: 1,5%
  - Ban Tổng Giám đốc: 2%
  - Cán bộ nhân viên: 6,5%
- Trường hợp vượt kế hoạch lợi nhuận: Ngoài mức thưởng nêu trên, Tổng Công ty trích thưởng thêm tối đa 20% phần lợi nhuận vượt kế hoạch nhằm khuyến khích hiệu quả điều hành.

*(iii) Nguyên tắc thực hiện*

- Việc xác định lợi nhuận làm căn cứ trích thưởng được căn cứ trên báo cáo tài chính đã kiểm toán.
- Giao Hội đồng quản trị quyết định phương án chi tiết, đảm bảo phù hợp quy định pháp luật và quy chế tài chính nội bộ.

**Điều 10: Thông qua số lượng thành viên Hội đồng quản trị và kiểm soát viên nhiệm kỳ 2026 - 2030 như sau:**

- Số lượng thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2026 - 2030 là: 07 thành viên.
- Số lượng kiểm soát viên nhiệm kỳ 2026 - 2030 là: 03 thành viên.

**Điều 11: Thông qua kết quả bầu thành viên Hội đồng quản trị và Kiểm soát viên nhiệm kỳ 2026 - 2030:**

- Hội đồng Quản trị:

STT	Họ và tên	Số phiếu bầu	Đạt tỷ lệ %	Kết quả
1				

...

- Kiểm soát viên:

STT	Họ và tên	Số phiếu bầu	Đạt tỷ lệ %	Kết quả
1				

...

**Điều 12: Điều khoản thi hành**

Nghị quyết này đã được Đại hội Đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 nhất trí thông qua và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 08/5/2026.

Cổ đông, các ông bà Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này và tổ chức triển khai thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Tổng Công ty.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

**Chủ tọa**