



*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày ... tháng 05 năm 2024*

**CHƯƠNG TRÌNH HỌP**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**  
**NGÀY 17/05/2024**

**I. Phần nghi thức**

1. Tuyên bố lý do và giới thiệu thành phần tham dự;
2. Thông qua Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024;
3. Giới thiệu Chủ tọa Đại hội và biểu quyết thông qua Đoàn Chủ tọa, đề cử Ban Thư ký Đại hội, biểu quyết thông qua Ban kiểm phiếu;
4. Báo cáo tỷ lệ cổ đông tham dự Đại hội;

**II. Nội dung Đại hội**

1. Thông qua chương trình Đại hội;
2. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và phương hướng năm 2024;
3. Báo cáo kết quả kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023;
4. Báo cáo của Ban kiểm soát về báo cáo tài chính năm 2023;
5. Tờ trình của Hội đồng quản trị về việc phân phối lợi nhuận năm 2023;
6. Tờ trình của Hội đồng quản trị về việc kiến nghị chi trả cổ tức năm 2023;
7. Tờ trình của Hội đồng quản trị về thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2023 và mức thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký Công ty và Người phụ trách quản trị Công ty năm 2024;
8. Tờ trình của Ban kiểm soát về việc đề xuất chọn công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024;
9. Tờ trình của Hội đồng quản trị về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị;
10. Báo cáo của Hội đồng quản trị năm 2023;
11. Báo cáo tổng kết hoạt động của Hội đồng quản trị nhiệm kỳ IV (2019 - 2024);
12. Đại hội thảo luận và biểu quyết thông qua từng nội dung;
13. Bầu thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ V (2024 - 2029);
14. Các nội dung khác thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông;
15. Thông qua biên bản Đại hội.

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



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày ... tháng 05 năm 2024

**QUY CHẾ**  
**TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**  
**NGÀY 17/05/2024**

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

Căn cứ Luật doanh nghiệp số **59/2020/QH14** ngày **17/6/2020**, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình, Ban Tổ chức Đại hội kính trình Đại hội đồng cổ đông Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên tổ chức ngày **17/05/2024** như sau:

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

**Điều 1.** Quy chế này áp dụng cho việc tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên vào ngày **17/05/2024** (sau đây gọi tắt là “Đại hội”) của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình (sau đây gọi tắt là “Công ty”).

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

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

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

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

**1. Điều kiện tham dự Đại hội**

Cổ đông là cá nhân, tổ chức sở hữu ít nhất một cổ phần của Công ty.

Cổ đông được quyền tham dự Đại hội là các cổ đông có tên trong danh sách cổ đông của Công ty chốt vào ngày **16/04/2024**.

**2. Quyền và nghĩa vụ của cổ đông**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Ban Thư ký do Chủ tọa đề cử.

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

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

#### **Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Ban Kiểm phiếu**

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

2. Ban Kiểm phiếu có quyền và nghĩa vụ:

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

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

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

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

### **CHƯƠNG III**

#### **TRÌNH TỰ TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI**

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

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

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

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

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

Các nội dung của Đại hội theo quy định tại Khoản 3 Điều 20 Điều lệ Công ty được thông qua khi được số cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông đại diện ít nhất 50% tổng số phiếu có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, trừ những nội dung theo quy định tại Khoản 1 Điều 148 Luật Doanh nghiệp và Khoản 4 Điều 20 Điều lệ Công ty được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

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

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

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

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

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

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

## **CHƯƠNG IV**

### **ĐIỀU KHOẢN KHÁC**

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

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

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

## **CHƯƠNG V**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

#### **Điều 14. Hiệu lực thi hành**

1. Quy chế này gồm 5 Chương, 14 Điều và có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội biểu quyết thông qua.
2. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông và các thành viên tham dự Đại hội có trách nhiệm thực hiện Quy chế này.
3. Chủ tịch Hội đồng quản trị - Chủ tọa Đại hội sẽ thay mặt ký, ban hành Quy chế này sau khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua toàn văn Quy chế./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Lạc Long**



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày ... tháng 05 năm 2024

**BÁO CÁO**  
**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023 VÀ**  
**PHƯƠNG HƯỚNG NĂM 2024**  
**CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

**I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023:**

**1. Tình hình chung:**

Năm 2023, thị trường địa ốc đều chứng lại nên hầu hết các doanh nghiệp bất động sản gặp khó khăn; thị trường bất động sản cho thuê bị ảnh hưởng nặng nề do khách hàng trả mặt bằng, nợ tiền thuê...

Ngoài ra, thị trường bất động sản vẫn phải tiếp tục đối diện với nhiều khó khăn như: lãi suất cho vay vẫn còn cao; thủ tục đầu tư, pháp lý của dự án kéo dài ảnh hưởng tới việc đầu tư dự án bất động sản gói đầu; những vướng mắc liên quan đến khung pháp lý đầu tư dự án vẫn chưa được tháo gỡ kịp thời; chính sách tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản ngày càng thắt chặt. Đây là thời kỳ mà ngành kinh doanh bất động sản phải trải qua vô vàn bất lợi, đà tăng trưởng kinh tế chậm; nguồn thu nhập của người dân giảm sút,... khiến việc kinh doanh căn hộ ở các chung cư cũng giảm theo.

Những yếu tố trên đã ảnh hưởng nhiều đến việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023. Tuy nhiên, với sự tập trung lãnh đạo của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và tập thể Công ty, đã cố gắng hết mình để thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông đề ra, vẫn đảm bảo trả lương đầy đủ cho người lao động và tiếp tục trả cổ tức cho cổ đông.

**2. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch năm 2023:**

*ĐVT: Tỷ đồng*

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	%TH/KH
1	Doanh thu và thu nhập khác:	35,673	19,956	55,94
	- Doanh thu thuần		13,383	
	- Doanh thu hoạt động tài chính		6,332	
	- Thu nhập khác		0,241	
2	Lợi nhuận	3,438	3,611	105,03
3	Cổ tức (%/Vốn điều lệ)	6,36	3,5	55,03

Trong bối cảnh chung còn gặp nhiều khó khăn như trên, Hội đồng quản trị và Ban điều hành chỉ đạo thực hiện các giải pháp sau:

- Tập trung mọi nỗ lực để tìm kiếm giải pháp, tăng cường quản trị, giám sát điều hành với mục tiêu bảo đảm Công ty hoạt động ổn định, an toàn để vượt qua giai đoạn khó khăn, đề ra chủ trương không chạy theo doanh số để bán rẻ các sản phẩm của Công ty, mà phải tính toán bảo đảm hiệu quả bền vững của Công ty trong những năm tiếp theo, hài hòa lợi ích của cổ đông và doanh nghiệp, đảm bảo đời sống của người lao động trong Công ty.

- Tính toán kỹ việc sử dụng vốn của Công ty trong công tác tìm kiếm dự án mới để tạo doanh thu trong các năm tiếp theo sao cho thật sự có hiệu quả, phù hợp với khả năng tài chính của Công ty và sớm đưa vào kinh doanh. Trong giai đoạn khó khăn khi chưa có dự án mới thì tìm kiếm các mặt bằng, dự án nền, nhà, căn hộ trên địa bàn Thành phố có tiềm năng kinh doanh để đầu tư nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.

- Tiếp tục củng cố và xây dựng thương hiệu Công ty thông qua việc thực hiện nghiêm túc các cam kết và nghĩa vụ hậu mãi đối với khách hàng.

- Tập trung việc cấp giấy chủ quyền cho khách hàng, hoàn tất các thủ tục và đã được cấp Giấy chủ quyền cho 216/225 căn đã bán.

- Đảm bảo tốt chế độ lương, thưởng và các quyền lợi khác để người lao động yên tâm công tác.

- Có giải pháp cụ thể trong việc tiêu thụ sản phẩm; tăng cường công tác tiếp thị, quảng cáo; phương thức thanh toán hợp lý và bán hàng linh hoạt, phù hợp với xu thế chung của thị trường để đạt hiệu quả cao nhất.

- Tăng cường công tác thu hồi công nợ phải thu khó đòi để tăng thu nhập khác cho Công ty.

## **II. PHƯƠNG HƯỚNG THỰC HIỆN KẾ HOẠCH NĂM 2024:**

Năm 2024, triển vọng ngành bất động sản hy vọng sẽ khả quan hơn nhờ các yếu tố: mặt bằng lãi suất thấp tác động đến nhu cầu mua bất động sản; Chính phủ đã đưa ra nhiều chỉ đạo, quyết sách nhằm vực dậy thị trường; Quốc hội đã biểu quyết thông qua Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật kinh doanh bất động sản (sửa đổi)...với nhiều quy định tích cực cho ngành bất động sản. Tuy nhiên, vẫn còn nhiều thách thức mà các doanh nghiệp bất động sản phải đối mặt: nhu cầu bán tài sản để tồn tại tăng cao; khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn do ngân hàng thận trọng hơn khi cho vay bất động sản; các nút thắt pháp lý chưa được tháo gỡ; nền kinh tế tăng trưởng chậm, ảnh hưởng nguồn thu nhập của người dân kéo theo việc kinh doanh, bán các căn hộ ở chung cư Khuông Việt thời gian tới sẽ khó khăn...

Qua những phân tích trên, và tình hình thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, Công ty phấn đấu thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch năm 2024 như sau:



STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH NĂM 2024	GHI CHÚ
1	Doanh thu	21,552	
2	Lợi nhuận	3,900	
3	Cổ tức (%/Vốn điều lệ)	3,5	

Để có thể hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch của năm 2024 cũng như cho kế hoạch những năm kế tiếp, Công ty đề ra một số biện pháp thực hiện chủ yếu như sau:

### 1. Đối với hoạt động kinh doanh

- Tiếp tục tập trung chủ động tìm kiếm các sản phẩm bất động sản để đầu tư và triển khai cho những năm tiếp theo.

- Tập trung mọi nỗ lực vào việc thúc đẩy khả năng bán ra các căn hộ còn lại của chung cư Khuông Việt nhằm đảm bảo hoàn thành kế hoạch lợi nhuận và bảo đảm nguồn vốn cho việc duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm.

- Duy trì việc cho thuê siêu thị và sân thượng tại chung cư lô M - cư xá Bàu Cát II; mặt bằng tầng trệt tại chung cư lô A - cư xá Bàu Cát II nhằm bổ sung nguồn doanh thu và lợi nhuận trong năm.

- Tích cực hoàn tất các thủ tục cấp chủ quyền nhà cho khách hàng tại chung cư Khuông Việt.

### 2. Đối với hoạt động tài chính:

- Tăng cường thực hiện tốt công tác theo dõi, đôn đốc thu nợ mua nhà trả góp theo định kỳ và các khoản nợ khó đòi nhằm có kế hoạch quản lý và sử dụng có hiệu quả các nguồn vốn, nguồn thu của Công ty, hạn chế việc khách hàng chiếm dụng vốn.

- Tiếp tục theo dõi việc khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn tại Tòa án Nhân dân Quận 5 để có thể thu hồi các khoản nợ phải thanh toán: vốn vay, lãi vay và lãi quá hạn.

- Tiếp tục theo dõi Tòa án nhân dân Quận Phú Nhuận xem xét giải quyết buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Skyteam thanh toán nợ, lãi phạt và bồi thường Hợp đồng thuê mặt bằng tại tầng trệt chung cư lô A, khu cư xá Bàu Cát II, phường 10, quận Tân Bình.

- Theo dõi các khoản đầu tư tài chính dài hạn để ghi nhận doanh thu hoặc đáo hạn đúng quy định.

- Theo dõi thoái vốn ở Tổng Công ty để thoái vốn đầu tư ở Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

- Dự án cao ốc căn hộ tại số 4 Lương Thế Vinh, phường Tân Thới Hòa, quận Tân Phú: dự án này hiện nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa triển khai lập dự án được vì nằm trong số các mặt bằng nhận chuyển giao từ dự án Rạch Ụ Cây, hiện tại Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi.

- Dự án cao ốc văn phòng Công ty và văn phòng cho thuê tại địa chỉ 205-207-209 (số mới là 340A) Lý Thường Kiệt, phường 6, quận Tân Bình: Công ty đang hoàn chỉnh hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình.

- Theo dõi, kiến nghị, đốc thúc việc chấp thuận chủ trương đầu tư và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại mặt bằng dự án cao ốc văn phòng cho thuê tại khu chung cư Bàu cát II, phường 10, Quận Tân Bình.

- Tích cực tìm kiếm các sản phẩm bất động sản: nền đất, nhà, căn hộ, các dự án vừa tầm, có tiềm năng kinh doanh, nằm trên địa bàn thành phố hoặc tỉnh khác, phù hợp với khả năng tài chính của Công ty và sớm đưa vào kinh doanh để đầu tư khai thác.

### **4. Hoạt động tư vấn thiết kế:**

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

Trên đây là báo cáo tổng kết tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 và phương hướng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024. Ban điều hành Công ty rất mong được quý cổ đông tham gia góp ý để Công ty có thể hoàn thiện phương hướng kế hoạch trong năm 2024.

Trân trọng kính chào.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Phạm Hồng Phong**



Số: 1835/2024/BCKT-ICPA.SG

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 20 tháng 3 năm 2024, từ trang 5 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp.

2  
ON  
OF  
IA  
AN  
H-  
T  
H  
QU  
IA  
C  
H



**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)**

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh số V.4 trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính thể hiện rằng đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có khoản phải thu về hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Kinh doanh Nhà Sài Gòn với số tiền 15.000.000.000 đồng đã quá hạn thanh toán theo hợp đồng và các phụ lục gia hạn. Ngày 30 tháng 01 năm 2024, Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Kinh doanh Nhà Sài Gòn đã gửi công văn số 17/NBG-KTTV cho Công ty để cam kết kế hoạch trả nợ gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng. Theo đó, Công ty dự kiến sẽ thu hồi được gốc và lãi hỗ trợ vốn trước ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Ngoài ra, chúng tôi cũng muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh số V.5 thể hiện rằng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đang ghi nhận khoản phải thu về vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn và Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 với giá trị lần lượt là 29.244.619.825 đồng và 23.662.478.120 đồng.

- Khoản vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn để thực hiện dự án khu dân cư Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn làm chủ đầu tư. Dự án này đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, hiện tại Công ty Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn đang đẩy nhanh tiến độ đền bù, giải phóng mặt bằng và tiến tới điều chỉnh hồ sơ thiết kế quy hoạch để tiếp tục thực hiện dự án.
- Khoản vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 để thực hiện dự án chung cư số 4 Lương Thế Vinh, Phường Tân Thới Hòa, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án được Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV ("Tổng Công ty") giao đất cho Công ty Địa ốc Sài Gòn 5 làm chủ đầu tư thực hiện. Số tiền vốn góp hợp tác kinh doanh của Công ty đã được Tổng Công ty nộp vào kho bạc Nhà nước. Hiện tại, dự án đang chờ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên đang theo dõi tiến độ hồ sơ để tiếp tục triển khai.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



**Lương Giang Thạch**  
Phó Giám đốc Chi nhánh  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 2178-2023-072-1

**Thay mặt và đại diện cho**  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN QUỐC TẾ**  
**CHI NHÁNH SÀI GÒN**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2024

**Trần Thị Xuân Tươi**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số N.4184-2022-072-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>106.781.861.656</b>	<b>110.904.006.272</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>7.149.222.957</b>	<b>5.894.928.059</b>
1. Tiền	111		3.649.222.957	1.858.666.545
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.500.000.000	4.036.261.514
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>69.407.375.343</b>	<b>71.158.253.079</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	69.407.375.343	71.158.253.079
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>20.320.459.558</b>	<b>20.580.754.519</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	2.319.117.160	1.928.469.865
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		26.260.000	42.868.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	24.535.282.934	24.535.282.934
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	3.060.517.398	3.694.851.654
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(9.620.717.934)	(9.620.717.934)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>9.904.803.798</b>	<b>13.190.058.869</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	9.904.803.798	13.190.058.869
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>-</b>	<b>80.011.746</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13	-	67.200.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	12.811.746



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP** (tiếp theo)  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>68.873.401.127</b>	<b>69.988.846.327</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>56.046.938.450</b>	<b>56.346.343.845</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	3.134.840.505	3.434.245.900
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	52.912.097.945	52.912.097.945
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.048.634.060</b>	<b>2.067.882.445</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	1.890.040.313	2.067.882.445
- Nguyên giá	222		7.086.794.991	6.972.995.218
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.196.754.678)	(4.905.112.773)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	158.593.747	-
- Nguyên giá	228		175.000.000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(16.406.253)	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>2.907.843.779</b>	<b>3.492.151.146</b>
- Nguyên giá	231		8.591.859.141	8.880.014.007
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(5.684.015.362)	(5.387.862.861)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>3.914.094.411</b>	<b>4.064.094.411</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.8	3.914.094.411	3.914.094.411
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	150.000.000
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>3.672.197.309</b>	<b>3.672.197.309</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.12	25.929.740.000	25.929.740.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.12	(25.257.542.691)	(25.257.542.691)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2	3.000.000.000	3.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>283.693.118</b>	<b>346.177.171</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	153.221.678	167.187.660
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	130.471.440	178.989.511
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>175.655.262.783</b>	<b>180.892.852.599</b>

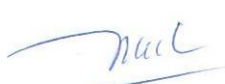
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP** (tiếp theo)  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>8.608.430.642</b>	<b>10.784.599.709</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>5.508.413.704</b>	<b>5.656.133.501</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	229.885.499	104.361.133
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	490.487.550	197.908.355
3. Phải trả người lao động	314		-	24.600.000
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	78.155.000	188.854.818
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		5.131.144	4.664.751
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	1.559.324.650	1.454.498.041
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.145.429.861	3.681.246.403
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.100.016.938</b>	<b>5.128.466.208</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	2.364.926.208	2.244.926.208
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.19	735.090.730	2.883.540.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>167.046.832.141</b>	<b>170.108.252.890</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>167.046.832.141</b>	<b>170.108.252.890</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		80.600.000.000	80.600.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		80.600.000.000	80.600.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		65.966.394.457	65.966.394.457
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		20.480.437.684	23.541.858.433
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		17.647.971.942	21.077.421.521
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		2.832.465.742	2.464.436.912
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300 + 400)	<b>440</b>		<b>175.655.262.783</b>	<b>180.892.852.599</b>



Trịnh Thị Hồng Phương  
Người lập biểu



Trịnh Thị Hồng Phương  
Kế toán trưởng



Phạm Hồng Phong  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2024



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2023	2022
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>		<b>13.382.606.259</b>	<b>21.600.028.614</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>	<b>VI.1</b>	<b>13.382.606.259</b>	<b>21.600.028.614</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	4.914.562.438	9.161.429.026
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>8.468.043.821</b>	<b>12.438.599.588</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	6.331.849.710	3.936.562.022
7. Chi phí tài chính	22		-	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.4	111.302.749	353.899.721
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	11.022.326.008	20.417.578.339
<b>10. (Lỗ)/Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]</b>	<b>30</b>		<b>3.666.264.774</b>	<b>(4.396.316.450)</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.6	241.253.818	8.117.460.522
12. Chi phí khác	32	VI.7	296.315.856	478.210.598
<b>13. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(55.062.038)</b>	<b>7.639.249.924</b>
<b>14. Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>3.611.202.736</b>	<b>3.242.933.474</b>
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	730.218.923	695.007.756
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.14	48.518.071	83.488.806
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>2.832.465.742</b>	<b>2.464.436.912</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	351	175



Trịnh Thị Hồng Phương  
Người lập biểu



Trịnh Thị Hồng Phương  
Kế toán trưởng



Phạm Hồng Phong  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2024





Thành phố Hồ Chí Minh, ngày ... tháng ... năm 2024

**BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2023  
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH**

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình;
- Căn cứ Quy chế hoạt động và chương trình làm việc của Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình lập và đã được kiểm toán xác nhận bởi Công ty TNHH Kiểm Toán Quốc tế - Chi nhánh Sài Gòn số 1835/2024/BCKT-ICPA.SG ngày 20/03/2024.

Ban kiểm soát báo cáo Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị Công ty những ghi nhận về Báo cáo tài chính năm 2023 như sau:

**I. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023:**

1/ Doanh thu thuần	:	<b>13.382.606.259 đ</b>
2/ Giá vốn hàng bán	:	<b>4.914.562.438 đ</b>
3/ Lợi nhuận gộp	:	<b>8.468.043.821 đ</b>
4/ Doanh thu hoạt động tài chính	:	<b>6.331.849.710 đ</b>
5/ Chi phí tài chính	:	<b>0 đ</b>
6/ Chi phí bán hàng	:	<b>111.302.749 đ</b>
7/ Chi phí quản lý doanh nghiệp	:	<b>11.022.326.008 đ</b>
8/ Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	:	<b>3.666.264.774 đ</b>
[8 = 3+(4-5)- (6+7)]		
9/ Thu nhập khác	:	<b>241.253.818 đ</b>
10/ Chi phí khác	:	<b>296.315.856 đ</b>
11/ Lợi nhuận trước thuế	:	<b>3.611.202.736 đ</b>
12/ Lợi nhuận sau thuế	:	<b>2.832.465.742 đ</b>
13/ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	:	<b><u>351 đ</u></b>

**II. Tình hình hoạt động đầu tư:**

<b>2.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:</b>	<b>72.407.375.343 đ</b>
- Mua trái phiếu của Ngân hàng Vietcombank:	3.000.000.000 đ
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng:	69.407.375.343 đ

**2.2. Tiền và các khoản tương đương tiền:** **7.149.222.957 đ**

**2.3. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác:** **672.197.309 đ**

- Công ty Cổ phần Y tế Sài Gòn: 25.528.600.000 đ

(Trích lập dự phòng tổn thất): (25.257.542.691) đ

- Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn (24.447cp): 254.470.000 đ

- Ngân hàng TMCP Phát triển nhà (14.667cp): 146.670.000 đ

**2.4. Phải thu về cho vay ngắn hạn:** **24.535.282.934 đ**

- Công ty Cổ phần ĐTXD và KDN Sài Gòn: 15.000.000.000 đ

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn: 9.535.282.934 đ

**2.5. Phải thu khác:**

Vốn hợp tác kinh doanh 52.912.097.945 đ

- Hợp tác kinh doanh dự án KDC Phường 7 Quận 8: 29.244.619.825 đ

- Hợp tác kinh doanh dự án c/cư số 4 Lương Thế Vinh: 23.662.478.120 đ

- Phải thu về lãi cho vay cty DT XD và KDN Sài Gòn: 756.164.384 đ

**2.6. Hàng tồn kho:** **9.904.803.798 đ**

**2.7. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn:** **3.914.094.411 đ**

- Cao ốc văn phòng Bàu Cát II: 2.343.945.507 đ

- Dự án Phường 7 Quận 8: 960.116.047 đ

- Dự án số 4 Lương Thế Vinh, Quận Tân Phú: 566.087.994 đ

- Dự án Văn phòng Công ty số 340A Lý Thường Kiệt: 43.944.863 đ

**2.8. Bất động sản đầu tư:** **2.907.843.779 đ**

**2.9 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:** **9.620.717.934 đ**

Trong đó:

+ Phải thu khó đòi của khách hàng: 85.435.000 đ

+ Phải thu khó đòi của Cty CP đầu tư và địa ốc SGCL: 9.535.282.934 đ

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

**1. Tổng tài sản :** **175.655.262.783 đ**

Gồm có:

- Tài sản ngắn hạn : 106.781.861.656 đ

- Tài sản dài hạn : 68.873.401.127 đ

<b>2. Nguồn vốn</b>	:	<b>175.655.262.783 đ</b>
Gồm có:		
a. Nợ phải trả	:	8.608.430.642 đ
b. Vốn chủ sở hữu	:	167.046.832.141 đ
Trong đó:		
- Vốn chủ sở hữu	:	80.600.000.000 đ
- Quỹ phát triển sản xuất	:	65.966.394.457 đ
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	:	20.480.431.684 đ
Trong đó:		
+ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đầu năm:		17.647.971.942 đ
+ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay:		2.832.465.742 đ

#### **IV. Thẩm tra báo cáo tài chính năm 2023:**

Qua thẩm tra Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình lập và đã được kiểm toán xác nhận bởi Công ty TNHH Kiểm Toán Quốc Tế - Chi nhánh Sài Gòn theo Báo cáo kiểm toán số 1835/2024/BCKT-ICPA.SG ngày 20/03/2024, Ban kiểm soát có một số ý kiến như sau: thống nhất với số liệu báo cáo quyết toán tài chính năm 2023 của Công ty đã được kiểm toán xác nhận, do Tổng giám đốc ký và trình Hội đồng quản trị đã được kiểm soát về tính chính xác, trung thực, hợp lý của việc ghi chép, lưu trữ chứng từ và lập sổ kế toán, báo cáo tài chính đầy đủ.

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

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

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

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

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

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

#### **VII. NHẬN XÉT VÀ LƯU Ý CỦA BAN KIỂM SOÁT**

- Báo cáo tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2023 nhìn chung các số liệu về tài chính là trung thực, hợp lý, phản ánh thực tế tình hình tài chính phát sinh trong năm 2023 tại Công ty.

- Một số khoản công nợ tồn đọng chưa được thu hồi đầy đủ, Ban Kiểm soát đề nghị Ban điều hành lưu ý thu hồi trong năm 2024:

- Khoản tiền chi tạm ứng lương ở Xí nghiệp Thiết kế : **332.908.816 đ**
- Phải thu của dự án Khuông Việt theo kết luận của Kiểm toán Nhà nước. : **783.295.218 đ**

Trong đó:

+ *Phải thu của đội thi công dự án Khuông Việt theo kết luận của Kiểm toán Nhà nước nhưng chưa được ông Nguyễn Đức Tài Nhân đồng ý xác nhận* : 341.527.553 đ

+ *Khoản phải thu của Xí nghiệp 2 liên quan đến dự án Khuông Việt theo kết luận của Kiểm toán Nhà nước chưa có cơ sở thu hồi* : 431.060.374 đ

- Phải thu của Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước : **343.153.465 đ**

**Tổng cộng : 1.448.650.208 đ**

- Ngày 07/6/2023, Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình có gửi văn bản số 211/Cty cho Kiểm toán nhà nước kiến nghị chi phí thu hồi tại dự án chung cư Khuông Việt theo kết luận kiểm toán nhà nước.

Trong văn bản gửi cho Kiểm toán nhà nước, Công ty có nêu lý do như sau:

+ Công ty tiến hành thủ tục thu hồi công nợ nhưng vào thời điểm đó Xí nghiệp Xây lắp Công trình II gặp rất nhiều khó khăn về tài chính không có tiền nộp về cho Công ty thậm chí Công ty phải hỗ trợ toàn bộ chi phí tiền lương, thưởng và các khoản phúc lợi cho Xí nghiệp.

+ Do đó đến ngày 19/01/2021, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình có quyết định giải thể theo Quyết định số 05/QĐ-HĐQT-NK.IV. Khi giải thể Xí nghiệp, tất cả các tài sản công nợ của Xí nghiệp đều sáp nhập về Công ty. Do vậy việc thu hồi theo kết luận của kiểm toán Công ty không thể thực hiện được.

Từ những lý do đã trình bày trên, Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình đề nghị Kiểm toán nhà nước xem xét cho điều chỉnh giảm kiến nghị kiểm toán. Hiện Công ty đang chờ Kiểm toán nhà nước có ý kiến về việc này.

- Đối với khoản cho vay Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn với số tiền: 9.535.282.934 đồng, thời hạn vay đến hết ngày 11/12/2018; với lãi suất cho vay là 10%/năm và lãi phạt là 150% lãi suất cho vay (15%/năm), các bên đã ký hợp đồng vay và các phụ lục hợp đồng như sau:

+ Hợp đồng vay số 203/Cty ngày 05/04/2016

+ Phụ lục hợp đồng vay số 01/PLHĐV ngày 14/04/2017

+ Phụ lục hợp đồng vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018

*Từ ngày 12/5/2018 Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn không thanh toán lãi vay trong hạn và lãi phạt trả chậm*

*Từ ngày 11/12/2018 (đã hết thời hạn vay) đến nay, Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn không thanh toán nợ gốc, lãi vay và lãi phạt trả chậm.*

*Các khoản nợ mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn phải thanh toán được tính trên cơ sở hợp đồng vay, các phụ lục hợp đồng đã ký, đã được Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn đã đồng ý xác nhận khoản nợ gốc, lãi vay lãi phạt và thời hạn tính lãi phạt từ ngày 12/12/2018 đến khi hoàn tất nghĩa vụ trả nợ.*

Đây là dự án hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn (chủ đầu tư) theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12/HĐHTKD-2009 ngày 27/08/2009, trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn góp 70%, Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình góp 30%. Đến thời điểm hiện tại, số tiền góp vào dự án của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình là: 29.244.619.825 đồng. Hiện nay dự án mới đền bù được 58% diện tích đất (tổng diện tích toàn dự án 75.818,97 m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đã đền bù 43.948 m<sup>2</sup>, diện tích đất công 5.977,1 m<sup>2</sup>, diện tích còn lại chưa đền bù 25.893,07 m<sup>2</sup>).

Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình đã có đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân Quận 5 ngày 28/11/2022 về việc Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn không trả tiền vốn và lãi vay theo đúng hợp đồng đã ký. Tính đến ngày 30/11/2022, Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn còn nợ vốn và lãi vay là 15.547.467.745 đồng.

Ban kiểm soát đề nghị Ban điều hành lưu ý khả năng thực hiện hợp đồng cho vay của Công ty này và có biện pháp xử lý thu hồi các khoản nợ vay, lãi vay phát sinh. Và việc thực hiện góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12/HĐHTKD -2009 ngày 27/08/2009.

- Đối với khoản cho vay Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn với số tiền là 15.000.000.000 đồng.

Căn cứ vào bảng đối chiếu công nợ ngày 26/1/2024 giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình và Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn, hai bên thống nhất đối chiếu xác nhận công nợ tính đến ngày 31/12/2023 như sau:

+ Tiền lãi vay phát sinh từ ngày 01/7/2021 đến ngày 31/12/2021 số tiền lãi là:  
**756.164.384 đ**

+ Tiền lãi phát sinh từ ngày 01/1/2022 đến ngày 31/12/2023 với số tiền lãi là:  
**3.000.000.000 đ**

+ Tổng cộng tiền lãi vay: **3.756.164.384 đồng**

Như vậy tổng số tiền vốn và lãi phát sinh phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình là: **18.756.164.384 đ**

Ngày 30/1/2024, Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn đã gửi văn bản số 17/KTTV cam kết kế hoạch trả nợ vốn và lãi vay như sau:

- + Đợt 1: Trả tiền lãi 756.164.384 đồng trước ngày 31/3/2024
- + Đợt 2: Trả tiền lãi 1.500.000.000 đồng trước ngày 31/5/2024
- + Đợt 3: Trả tiền lãi 1.500.000.000 đồng trước ngày 30/6/2024
- + Đợt 4: Trả tiền vốn 15.000.000.000 đồng trước ngày 31/12/2024

Ban kiểm soát đề nghị Ban điều hành lưu ý có biện pháp thu hồi tiền vốn và lãi vay phát sinh.

### **BAN KIỂM SOÁT**

**THÀNH VIÊN**

**TRƯỞNG BAN**

**Bùi Nguyên Bảo**

**Nguyễn Thị Huệ**

**Lê Quốc Sử**



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày ... tháng 05 năm 2024

## TỜ TRÌNH Về việc phân phối lợi nhuận năm 2023

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

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

Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ2023 ngày 27/04/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023;

Căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 có xác nhận của kiểm toán độc lập và Ban kiểm soát;

Căn cứ Nghị quyết số .../NQ-HĐQT-NK.IV ngày .../.../2024 của Hội đồng quản trị về việc thông qua các nội dung và chỉ tiêu chủ yếu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 xem xét, quyết định về việc phân phối lợi nhuận năm 2023 như sau:

1. Lợi nhuận trước thuế:	3.611.202.736 đ
2. Chi phí thuế TNDN hiện hành:	730.218.923 đ
3. Chi phí thuế TNDN hoãn lại:	48.518.071 đ
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2023:	2.832.465.742 đ
5. Trích các quỹ năm 2023:	
- Quỹ khen thưởng – phúc lợi cho người lao động:	906.016.475 đ
- Quỹ khen thưởng của người quản lý doanh nghiệp:	206.630.318 đ
6. Lợi nhuận sau thuế còn lại sau khi trích lập các quỹ năm 2023:	1.719.818.948 đ

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Lạc Long**



**TỜ TRÌNH**  
**Về việc kiến nghị chi trả cổ tức năm 2023**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

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

Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ2023 ngày 27/4/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023;

Căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 có xác nhận của kiểm toán độc lập và Ban kiểm soát;

Căn cứ Nghị quyết số .../NQ-HĐQT-NK.IV ngày .../.../2024 của Hội đồng quản trị về việc thông qua các nội dung tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước: 17.647.971.942 đ
- Lợi nhuận sau thuế sau khi trích lập các quỹ năm 2023: 1.719.818.948 đ
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối còn lại: 19.367.790.890 đ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 xem xét, quyết định mức chi trả cổ tức năm 2023 là **3,5%** vốn điều lệ, tương ứng số tiền **2.821.000.000 (Hai tỷ tám trăm hai mươi một triệu đồng chẵn)** bằng tiền mặt. Nguồn chi trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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

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

**Nguyễn Lạc Long**





Thành phố Hồ Chí Minh, ngày ... tháng 05 năm 2024

## TỜ TRÌNH

**V/v thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2023  
và mức thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký Công ty  
và Người phụ trách quản trị Công ty năm 2024**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình;  
Căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và kế hoạch sản xuất  
kinh doanh năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số .../NQ-HĐQT-NK.IV ngày .../.../2024 của Hội đồng  
quản trị về việc thông qua các nội dung và chỉ tiêu chủ yếu trình Đại hội đồng cổ  
đông thường niên năm 2024;

Hội đồng quản trị Công ty báo cáo thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát  
năm 2023, đồng thời kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua mức  
thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2024 như sau:

### **1. Báo cáo thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2023:**

Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-ĐHCD2023 ngày 27/04/2023 của Đại hội đồng  
cổ đông thường niên năm 2023 đã thông qua mức chi trả thù lao Hội đồng quản trị  
và Ban kiểm soát hàng tháng của năm 2023, nay Hội đồng quản trị Công ty báo  
cáo Đại hội đồng cổ đông thù lao đã chi trả cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm  
soát năm 2023 tổng cộng là 419.600.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm mười chín  
triệu sáu trăm ngàn đồng chẵn).

### **2. Đề xuất mức thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký Công ty và Người phụ trách quản trị Công ty năm 2024:**

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

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

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Lạc Long**



## **TỜ TRÌNH**

### **V/v đề xuất chọn công ty kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

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

Ban kiểm soát đề xuất danh sách dự kiến các công ty kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 như sau:

#### **1/ Công ty TNHH Kiểm toán AAT**

- Văn phòng Tp. Hồ Chí Minh: 98 Bạch Đằng, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ kiểm toán: kiểm toán báo cáo tài chính, kiểm toán nội bộ, kiểm toán quyết toán dự án hoàn thành, soát xét báo cáo tài chính,...

#### **2/ Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY**

- Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà B2, Roman Plaza, đường Tô Hữu, Phường Đại Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ như sau: kiểm toán, tư vấn, định giá, tài chính doanh nghiệp, quản lý rủi ro,...

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

- Địa chỉ: 33 Phan Văn Khỏe, Phường 13, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoạt động trong lĩnh vực chuyên môn kiểm toán và kế toán, tư vấn thuế ...

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

- Địa chỉ: Lầu 4, Tòa nhà Hải Âu TIC, 39B Trường Sơn, Phường 4, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ kiểm toán, hạch toán kế toán, tư vấn thuế,...

#### **5/ Công ty TNHH Kiểm Toán và Tư vấn A&C**

- Địa chỉ: 2 Trường Sơn, Phường 2, Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoạt động trong lĩnh vực kiểm toán, kế toán, thẩm định giá, tư vấn thuế,...

**6/ Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC (Moore AISC)**

- Địa chỉ: 389A Điện Biên Phủ, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoạt động trong lĩnh vực kiểm toán, kế toán, tư vấn kinh doanh...

Qua xem xét, Ban kiểm soát có ý kiến như sau:

Trên đây là một số đơn vị kiểm toán tài chính được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2024.

Căn cứ điểm 1 khoản 1 Điều 14 Điều lệ Tổ chức và hoạt động Công ty quy định Quyền và nghĩa vụ của Đại hội cổ đông: "Phê duyệt danh sách Công ty kiểm toán độc lập; quyết định Công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty; bãi miễn kiểm toán viên độc lập khi xét thấy cần thiết".

Do đó, Ban kiểm soát đề xuất và kiến nghị Đại hội đồng cổ đông các nội dung sau:

1. Phê duyệt danh sách và xem xét quyết định Công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty.

2. Giao Tổng giám đốc ký hợp đồng cung cấp dịch vụ kiểm toán với công ty kiểm toán độc lập được chọn để thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty.

Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông.

**BAN KIỂM SOÁT**

**THÀNH VIÊN**

**TRƯỞNG BAN**

**Bùi Nguyên Bảo**

**Nguyễn Thị Huệ**

**Lê Quốc Sử**



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày ... tháng 05 năm 2024

## TỜ TRÌNH

V/v sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty,  
Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

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

Căn cứ Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự.

Để phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành nêu trên, Hội đồng quản trị thấy rằng cần thiết phải sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị hiện hành.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông việc sửa đổi, bổ sung các Quy chế và Điều lệ để Quý cổ đông xem xét, thảo luận và thông qua theo đề xuất, bao gồm:

- Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.
- Quy chế nội bộ về quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.
- Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.  
(Chi tiết các nội dung sửa đổi, bổ sung tại các Phụ lục đính kèm Tờ trình này)

Việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị này nếu được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 vào ngày 17/05/2024 sẽ có hiệu lực từ ngày 17/05/2024.

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Lạc Long**

## SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

TT	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty	Căn cứ pháp lý
	<b>PHẦN MỞ ĐẦU</b>		
1	Điều lệ này được thông qua theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình (sau đây gọi tắt là Công ty) số 01/NQ-ĐHĐCĐ2021 ngày 25 tháng 10 năm 2021.	Điều lệ này được thông qua theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số .../NQ-ĐHĐCĐ2024 ngày ... tháng ... năm 2024	
	<b>Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của Công ty</b>		
2	<p>3. Trụ sở đăng ký của Công ty:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Địa chỉ trụ sở chính: <del>205-207-209</del> Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.</li> <li>- Điện thoại: (84 – 28) 38 640 129</li> <li>- Fax: (84 – 28) 38 653 290</li> <li>- E-mail: info@tanbinhres.com</li> <li>- Website: www.tanbinhres.com.vn</li> </ul>	<p>3. Trụ sở đăng ký của Công ty:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Địa chỉ trụ sở chính: <u>340A</u> Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.</li> <li>- Điện thoại: (84 – 28) 38 640 129</li> <li>- E-mail: info@tanbinhres.com.vn</li> <li>- Website: www.tanbinhres.com.vn</li> </ul>	Thay đổi địa chỉ công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần Đăng ký thay đổi lần thứ: 10, ngày 16 tháng 10 năm 2023.
3	<p>4. Đơn vị trực thuộc:</p> <p>Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình - Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế</p> <p>Địa chỉ: <del>205-207-209</del> Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.</p> <p>Điện thoại: (84 – 28) 38 640 129.</p>	<p>4. Đơn vị trực thuộc:</p> <p>Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình - Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế</p> <p>Địa chỉ: <u>340A</u> Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.</p> <p>Điện thoại: (84 – 28) 38 640 129.</p>	Thay đổi địa chỉ công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh thay đổi lần thứ: 5, ngày 07 tháng 11 năm 2023.

TT	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty	Căn cứ pháp lý
	<b>Điều 20. Điều kiện để nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua</b>		
4	3. Trừ trường hợp quy định tại các Khoản 4, 5 và 6 Điều này, các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông sẽ được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành.	3. Trừ trường hợp quy định tại các Khoản 4, 5 và 6 Điều này, các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông sẽ được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên <u>50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.</u>	Điều chỉnh theo Khoản 5 Điều 7 Luật số: 03/2022/QH15
5	4. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp tán thành:	4. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên <u>của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành:</u>	Điều chỉnh theo Khoản 5 Điều 7 Luật số: 03/2022/QH15
	<b>Điều 28. Cuộc họp Hội đồng quản trị, các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị</b>		
6	<del>12. Biên bản họp Hội đồng quản trị phải đảm bảo các nội dung theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 158 Luật Doanh nghiệp. Chủ tịch Hội đồng quản trị có trách nhiệm gửi biên bản họp Hội đồng quản trị tới các thành viên và biên bản đó là bằng chứng xác thực về công việc đã được tiến hành trong các cuộc họp đó. Biên bản họp Hội đồng quản trị được lập bằng tiếng Việt và phải có chữ ký của tất cả thành viên Hội đồng quản trị tham dự cuộc họp và được lưu giữ tại Công ty.</del>	12. Biên bản họp Hội đồng quản trị: Các cuộc họp Hội đồng quản trị phải được ghi biên bản và có thể ghi âm, ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải lập bằng tiếng Việt và có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài, bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây: a) Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp; b) Thời gian, địa điểm họp; c) Mục đích, chương trình và nội dung họp; d) Họ, tên từng thành viên dự họp hoặc người được ủy quyền dự họp và cách thức dự họp; họ, tên các thành viên không dự họp và lý do;	Điều chỉnh theo Khoản 6 Điều 7 Luật số: 03/2022/QH15

TT	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty	Căn cứ pháp lý
		<p>e) Vấn đề được thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp;</p> <p>f) Tóm tắt phát biểu ý kiến của từng thành viên dự họp theo trình tự diễn biến của cuộc họp;</p> <p>g) Kết quả biểu quyết trong đó ghi rõ những thành viên tán thành, không tán thành và không có ý kiến;</p> <p>h) Vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng;</p> <p>i) Họ, tên, chữ ký chủ tọa và người ghi biên bản, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.</p> <p>Trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự và đồng ý thông qua biên bản họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại các điểm a, b, c, d, e, f, g và h khoản 1 Điều này thì biên bản này có hiệu lực. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp. Người ký biên bản họp chịu trách nhiệm liên đới về tính chính xác và trung thực của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị. Chủ tọa, người ghi biên bản chịu trách nhiệm cá nhân về thiệt hại xảy ra đối với doanh nghiệp do từ chối ký biên bản họp theo quy định của Luật này, Điều lệ công ty và pháp luật có liên quan.</p>	



TT	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty	Căn cứ pháp lý
	<b>Điều 31. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng giám đốc</b>		
	4. Tổng giám đốc có quyền và nghĩa vụ sau đây:		
7	f. Tuyển dụng lao động; quyết định tiền lương, lợi ích khác và các điều khoản khác liên quan đến hợp đồng lao động của người lao động, kể cả người quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Tổng giám đốc sau khi tham khảo ý kiến của Chủ tịch Hội đồng quản trị;	f. Tuyển dụng lao động; quyết định tiền lương, lợi ích khác và các điều khoản khác liên quan đến hợp đồng lao động của người lao động, kể cả người quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Tổng giám đốc;	Điều chỉnh theo Điểm e và Điểm g Khoản 3 Điều 162 Luật Doanh nghiệp
8	j. Vào ngày 31 tháng 10 hằng năm, Tổng giám đốc phải trình Hội đồng quản trị phê chuẩn kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở năng lực và khả năng tài chính của Công ty cũng như phù hợp với kế hoạch tài chính dài hạn của Công ty;	<del>j. Vào ngày 31 tháng 10 hằng năm, Tổng giám đốc phải trình Hội đồng quản trị phê chuẩn kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở năng lực và khả năng tài chính của Công ty cũng như phù hợp với kế hoạch tài chính dài hạn của Công ty;</del>	Không quy định trong Điều lệ mẫu
	<b>Điều 57. Ngày hiệu lực</b>		
9	1. Bản điều lệ này gồm 22 Chương 57 Điều, đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình nhất trí thông qua ngày 25 tháng 10 năm 2021 và cùng chấp thuận hiệu lực toàn văn của Điều lệ này. Điều lệ này có hiệu lực kể từ ngày 25 tháng 10 năm 2021.	1. Bản điều lệ này gồm 22 Chương 57 Điều, đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình nhất trí thông qua ngày ... tháng ... năm 2024 và cùng chấp thuận hiệu lực toàn văn của Điều lệ này. Điều lệ này có hiệu lực kể từ ngày .... tháng .... năm 2024.	

## SỬA ĐỔI, BỔ SUNG QUY CHẾ NỘI BỘ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

STT	Quy chế nội bộ về quản trị Công ty hiện hành	Dự thảo sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị Công ty	Căn cứ pháp lý
1	Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ2021 ngày 25 tháng 10 năm 2021 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021;	Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ2024 ngày ... tháng ... năm 2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024;	
	<b>Điều 15. Điều kiện để nghị quyết được thông qua</b>		
2	2. Trừ trường hợp quy định tại các Khoản 3, 4 và 5 Điều này, các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông sẽ được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành.	2. Trừ trường hợp quy định tại các Khoản 3, 4 và 5 Điều này, các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông sẽ được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên <u>50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.</u>	Điều chỉnh theo Khoản 5 Điều 7 Luật số: 03/2022/QH15
3	3. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp tán thành:	3. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên <u>của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành:</u>	Điều chỉnh theo Khoản 5 Điều 7 Luật số: 03/2022/QH15
	<b>Điều 34. Trình tự và thủ tục tổ chức họp Hội đồng quản trị</b>		
4	11. Trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp Hội đồng quản trị nhưng nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g và h Khoản 1 Điều 158 Luật Doanh nghiệp thì biên bản này có hiệu lực.	11. Trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự và đồng ý thông qua biên bản họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g và h khoản 1 Điều 158 Luật Doanh nghiệp thì biên bản này có hiệu lực. <u>Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp. Người ký biên bản họp chịu trách</u>	Điều chỉnh theo Khoản 6 Điều 7 Luật số: 03/2022/QH15

STT	Quy chế nội bộ về quản trị Công ty hiện hành	Dự thảo sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị Công ty	Căn cứ pháp lý
		<u>nhiệm liên đới về tính chính xác và trung thực của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị. Chủ toạ, người ghi biên bản chịu trách nhiệm cá nhân về thiệt hại xảy ra đối với doanh nghiệp do từ chối ký biên bản họp theo quy định của Luật này, Điều lệ công ty và pháp luật có liên quan.</u>	
	<b>Điều 46. Vai trò, trách nhiệm, quyền và nghĩa vụ của Tổng giám đốc</b>		
5	f. Tuyển dụng lao động; quyết định tiền lương, lợi ích khác và các điều khoản khác liên quan đến hợp đồng lao động của người lao động, kể cả người quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Tổng giám đốc <del>sau khi tham khảo ý kiến của Chủ tịch Hội đồng quản trị;</del>	f. Tuyển dụng lao động; quyết định tiền lương, lợi ích khác và các điều khoản khác liên quan đến hợp đồng lao động của người lao động, kể cả người quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Tổng giám đốc;	Điều chỉnh theo Điểm e và Điểm g Khoản 3 Điều 162 Luật Doanh nghiệp
6	j. Vào ngày 31 tháng 10 hằng năm, Tổng giám đốc phải trình Hội đồng quản trị phê chuẩn kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở năng lực và khả năng tài chính của Công ty cũng như phù hợp với kế hoạch tài chính dài hạn của Công ty;	<del>j. Vào ngày 31 tháng 10 hằng năm, Tổng giám đốc phải trình Hội đồng quản trị phê chuẩn kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở năng lực và khả năng tài chính của Công ty cũng như phù hợp với kế hoạch tài chính dài hạn của Công ty;</del>	Không quy định trong Điều lệ mẫu và Luật Doanh nghiệp
	<b>Điều 63. Ngày hiệu lực</b>		
7	Quy chế nội bộ về quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình bao gồm 63 Điều và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26 tháng 10 năm 2021.	Quy chế nội bộ về quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình bao gồm 63 Điều và có hiệu lực thi hành kể từ ngày ..... tháng 05 năm 2024.	

**SỬA ĐỔI, BỔ SUNG QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

STT	Điều lệ Công ty hiện hành	Dự thảo sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị	Căn cứ pháp lý
1	Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ2021 ngày 25 tháng 10 năm 2021 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021;	Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ2024 ngày ... tháng ... năm 2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024;	
<b>Điều 16. Biên bản họp Hội đồng quản trị</b>			
2	2. Trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại các điểm a, b, c, d, e, f, g và h Khoản 1 Điều này thì biên bản này có hiệu lực.	2. Trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại các điểm a, b, c, d, e, f, g và h Khoản 1 Điều này thì biên bản này có hiệu lực. <u>Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp. Người ký biên bản họp chịu trách nhiệm liên đới về tính chính xác và trung thực của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị. Chủ tọa, người ghi biên bản chịu trách nhiệm cá nhân về thiệt hại xảy ra đối với doanh nghiệp do từ chối ký biên bản họp theo quy định của Luật này, Điều lệ công ty và pháp luật có liên quan.</u>	Điều chỉnh theo Khoản 6 Điều 7 Luật số: 03/2022/QH15
<b>Điều 24. Hiệu lực thi hành</b>			
3	Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình bao gồm 7 chương, 24 điều và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26 tháng 10 năm 2021.	Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình bao gồm 7 chương, 24 điều và có hiệu lực thi hành kể từ ngày ... tháng ... năm 2024.	



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày ... tháng 05 năm 2024

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2023

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023 và các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị trong năm 2024 như sau:

### 1. Đánh giá về kết quả các hoạt động của năm 2023:

Năm 2023, do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19, tình hình kinh tế chưa có chuyển biến tích cực, thị trường bất động sản chưa khởi sắc trở lại, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản còn gặp nhiều khó khăn trong việc triển khai dự án, cơ chế chính sách Nhà nước còn nhiều bất cập trong thủ tục đầu tư, giao đất, xin phép xây dựng, giá bán sản phẩm chưa tăng mạnh, hàng tồn kho nhiều, sức mua của thị trường kém, tính thanh khoản của thị trường còn thấp và gần đây thì gần như đóng băng; nguồn vốn của thị trường bất động sản hầu hết là tín dụng của ngân hàng trong khi hiện nay thì lại bị hạn chế cho vay thuộc lĩnh vực này, ....

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

Các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 đã thực hiện như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ
1	Doanh thu và thu nhập khác	Tỷ đồng	35,673	19,956	55,94%
	- <i>Doanh thu thuần</i>	<i>Tỷ đồng</i>		<i>13,383</i>	
	- <i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>	<i>Tỷ đồng</i>		<i>6,332</i>	
	- <i>Thu nhập khác</i>	<i>Tỷ đồng</i>		<i>0,241</i>	
2	Lợi nhuận	Tỷ đồng	3,438	3,611	105,03%
3	Tỷ lệ cổ tức	%/VĐL	6,36	3,5	55,03%

Ngoài ra trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo thực hiện đầy đủ các nội dung của Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 về các vấn đề như phân phối lợi nhuận, trích lập quỹ, chia cổ tức năm 2022 cho cổ đông,...

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

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

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

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

## **3. Các kế hoạch, định hướng năm 2024 của Hội đồng quản trị:**

Năm 2024, bên cạnh những thách thức mà các doanh nghiệp bất động sản nói chung và Công ty nói riêng vẫn còn phải đối mặt như: nhu cầu bán tài sản để tồn tại tăng cao; khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn do ngân hàng thận trọng hơn khi cho vay bất động sản; các nút thắt pháp lý chưa được tháo gỡ; nền kinh tế tăng trưởng chậm, ảnh hưởng nguồn thu nhập của người dân dẫn đến việc kinh doanh, bán các căn hộ ở chung cư Khuông Việt thời gian tới sẽ khó khăn,... thì triển vọng phát triển của ngành bất động sản sắp tới đang được dự báo sẽ dần hồi phục và khả quan hơn với chiều hướng phát triển bền vững hơn nhờ các yếu tố: Quốc hội đã biểu quyết thông qua Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật kinh doanh bất động sản (sửa đổi)...với nhiều quy định tích cực cho ngành bất động sản; Chính phủ đã đưa ra nhiều chỉ đạo, quyết sách nhằm vực dậy thị trường; mặt bằng lãi suất thấp tác động đến nhu cầu mua bất động sản,...

Đặt trong bối cảnh chung của thị trường bất động sản như trên, phân tích những khó khăn - thuận lợi của Công ty, Hội đồng quản trị tập trung chỉ đạo, tổ chức thực hiện các nhiệm vụ trọng điểm và đề ra một số giải pháp trong năm 2024 như sau:

a/ Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024:

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch	Ghi chú
1	Doanh thu	Tỷ đồng	21,522	Tăng 8% so với thực hiện năm 2023
2	Lợi nhuận	Tỷ đồng	3,900	
3	Tỷ lệ chia cổ tức	%/VĐL	3,5	

Từ đầu năm 2024, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành thực hiện tiết kiệm chi tiêu, tính toán kỹ lưỡng chỉ đầu tư vốn vào các dự án thật sự có hiệu quả trước mắt. Trong giai đoạn khó khăn khi chưa có dự án mới thì tìm kiếm các mặt bằng, dự án nền, nhà, căn hộ trên địa bàn Thành phố có tiềm năng kinh doanh để đầu tư theo hướng mua rồi bán lại để nâng cao hiệu quả sử dụng vốn. Có giải pháp cụ thể trong việc tiêu thụ sản phẩm, phương thức thanh toán và bán hàng linh hoạt, phù hợp với biến đổi của thị trường để đạt hiệu quả cao.

b/ Triển khai thực hiện các công tác và dự án trong năm 2024:

- Dự án căn hộ cao tầng tại số 4 Lương Thế Vinh, Phường Tân Thới Hòa, Quận Tân Phú: dự án này hiện nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa triển khai lập dự án được vì nằm trong số các mặt bằng nhận chuyển giao từ dự án Rạch Ụ Cây, Công ty sẽ thực hiện khi có kết luận của cơ quan chức năng.

- Dự án cao ốc văn phòng tại cư xá Bàu Cát 2, Phường 10, Quận Tân Bình: Tiếp tục theo dõi, kiến nghị, đốc thúc việc chấp thuận chủ trương đầu tư và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để có thể đưa vào khai thác.

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

- Dự án cao ốc văn phòng cho thuê tại vị trí văn phòng Công ty hiện nay: tiếp tục hoàn chỉnh hồ sơ để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình.

- Tích cực tìm kiếm các sản phẩm bất động sản, dự án mới trên địa bàn Thành phố và các tỉnh khác có tiềm năng và thực sự có hiệu quả để đầu tư, khai thác.

c/ Các công tác khác trong năm 2024:

- Theo dõi thoái vốn ở Tổng Công ty để thoái vốn đầu tư ở Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Tiếp tục theo dõi Tòa án nhân dân Quận Phú Nhuận xem xét giải quyết buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Skyteam thanh toán nợ, lãi phạt và bồi thường Hợp đồng thuê mặt bằng tại tầng trệt chung cư lô A, khu cư xá Bàu Cát II, phường 10, quận Tân Bình.

- Tiếp tục tăng cường việc chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hơn nữa hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời sẽ tạo điều kiện thuận lợi để Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra.

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

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

Kính thưa Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị cùng tập thể cán bộ, nhân viên, người lao động đã cố gắng hết sức để duy trì sự ổn định và phát triển của Công ty trong năm 2023. Năm 2024 chắc chắn vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức và Công ty cần phải nỗ lực hơn nữa.

Thay mặt Hội đồng quản trị, xin trân trọng cảm ơn Quý cổ đông đã gắn bó, chia sẻ những khó khăn và hỗ trợ, đóng góp cho sự phát triển của Công ty, trân trọng cảm ơn Ban kiểm soát đã thực hiện quyền và nghĩa vụ trong hoạt động giám sát việc quản lý và điều hành Công ty trong năm qua, cảm ơn sự nỗ lực không ngừng của Ban điều hành và toàn thể cán bộ, nhân viên Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.

Trân trọng kính chào.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Lạc Long**





Thành phố Hồ Chí Minh, ngày ... tháng 05 năm 2024

**BÁO CÁO**  
**TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**NHIỆM KỲ IV (2019 - 2024)**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

**I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Trong nhiệm kỳ IV (2019 - 2024), Hội đồng quản trị Công ty đã phân đầu hoàn thành nhiệm vụ do Đại hội đồng cổ đông giao:

1. Tổ chức thành công các Đại hội đồng cổ đông thường niên từ năm 2020 đến 2024 đúng quy định về trình tự và nội dung. Qua đó đánh giá, tổng kết lại hoạt động của từng năm và thông qua kế hoạch của các năm tiếp theo

2. Thực hiện đầy đủ các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông về sản xuất kinh doanh, phân chia lợi nhuận, chia cổ tức, đảm bảo quyền lợi của cổ đông.

3. Dự báo và chỉ đạo ứng phó với những khó khăn để duy trì ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh, đảm bảo hiệu quả của hoạt động kinh doanh, đảm bảo tính bền vững trong hoạt động của Công ty những năm tiếp theo, hài hòa lợi ích của cổ đông và doanh nghiệp.

4. Hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh được linh hoạt, tận dụng cơ hội, giảm thiểu rủi ro, tiết kiệm chi phí, đầu tư chọn lọc, tránh dàn trải, tập trung vào các dự án trọng điểm, đảm bảo tình hình tài chính công ty minh bạch lành mạnh.

5. Giám sát chặt chẽ công tác điều hành, tổ chức của Công ty, xác định rõ mối quan hệ giữa quản trị và điều hành, từ đó nâng cao vai trò, năng lực quản trị, điều hành và tham mưu của các bộ phận trong Công ty.

6. Các thành viên Hội đồng quản trị tham gia đầy đủ các phiên họp hoặc có ý kiến bằng văn bản đầy đủ, kịp thời, đúng thời hạn, hoàn thành tốt chức năng chỉ đạo, quản lý, giám sát theo quy định, kịp thời giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong công tác điều hành của Tổng giám đốc.

7. Hội đồng quản trị nhiệm kỳ IV (2019 - 2024) có 5 thành viên. Trong nhiệm kỳ, Hội đồng quản trị đã có một số biến động về nhân sự như sau:

- Ngày 27/4/2023, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua việc miễn nhiệm ông Nguyễn Hồ Lan và ông Nguyễn Tiến Dũng, đồng thời bầu bổ sung ông Nguyễn Lạc Long và ông Phạm Hồng Phong vào Hội đồng quản trị.

- Đến thời điểm hiện tại, Hội đồng quản trị hoạt động với 05 thành viên gồm:
  - + Ông Nguyễn Lạc Long - Chủ tịch Hội đồng quản trị
  - + Ông Phạm Hồng Phong - Thành viên Hội đồng quản trị
  - + Bà Lê Thị Lan - Thành viên Hội đồng quản trị
  - + Ông Nguyễn Thành Danh - Thành viên Hội đồng quản trị
  - + Bà Vũ Thúy Ái - Thành viên Hội đồng quản trị
- Ngày 22/06/2023, bà Vũ Thúy Ái có đơn xin từ nhiệm tư cách thành viên Hội đồng quản trị do có kế hoạch học tập tại nước ngoài.

## **II. TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 5 NĂM (2019 – 2024):**

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Tổng cộng
1	DOANH THU	TỶ ĐỒNG	74,514	38,72	24,207	33,654	19,956	191,051
2	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	TỶ ĐỒNG	9,075	6,646	2,918	3,243	3,611	25,493
3	CỔ TỨC	%/VĐL	12	12	5	6	3,5	38,5

Như vậy, doanh thu thực hiện trong nhiệm kỳ năm là: 191,051 tỷ đồng so với kế hoạch: 213,453 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 89,5%.

Lợi nhuận thực hiện trong nhiệm kỳ là: 25,493 tỷ đồng so với kế hoạch: 28,423 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 89,69%.

Cổ tức đã chi trả trong nhiệm kỳ là 38,5% vốn điều lệ, tương đương bằng tiền là 31,031 tỷ đồng.

Quỹ đầu tư phát triển tích lũy đến 31/12/2023 là: 65.966.394.457 đồng.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến 31/12/2023 là: 20.480.437.684 đồng.

## **III. HOẠT ĐỘNG KHÁC:**

Trong năm 2022, Công ty đã hoàn thành việc đưa cổ phiếu của Công ty vào giao dịch trên hệ thống giao dịch UPCoM của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội bắt đầu từ ngày 20/7/2022.

Ngoài nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, Công ty còn tham gia nhiều công tác xã hội và tham gia hưởng ứng các chủ trương lớn của Ủy ban nhân dân Thành phố, Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV và địa phương như: xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, xóa đói giảm nghèo, ủng hộ đồng bào bị bão lụt, ủng hộ trẻ em nghèo gặp khó khăn và trẻ khuyết tật, tham gia các phong trào uống nước nhớ nguồn, phong trào đền ơn đáp nghĩa, đóng góp ủng hộ địa phương và bên ngoài thành phố,...

## **IV. KẾT LUẬN:**

Kết thúc nhiệm kỳ IV (2019 – 2024), Hội đồng quản trị xin trân trọng cảm ơn toàn thể cổ đông đã gắn bó, chia sẻ những khó khăn, đóng góp cho sự phát triển

của Công ty và hỗ trợ Hội đồng quản trị hoàn thành nhiệm vụ được giao, trân trọng cảm ơn Ban kiểm soát đã thực hiện quyền và nghĩa vụ trong hoạt động giám sát việc quản lý và điều hành công ty trong những năm qua. Xin trân trọng cảm ơn tinh thần đoàn kết, phấn đấu nỗ lực không ngừng của Ban Tổng giám đốc và toàn thể cán bộ, nhân viên và người lao động trong Công ty. Hội đồng quản trị xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông và tuyên bố từ nhiệm. Kính chúc Đại hội thành công và bầu ra Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát để quản lý, điều hành, giám sát hoạt động của Công ty trong nhiệm kỳ mới nhằm tiếp tục đẩy mạnh Công ty phát triển không ngừng và bền vững.

Xin trân trọng kính chào.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Lạc Long**



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày ... tháng 05 năm 2024

**QUY CHẾ**  
**BẦU THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**VÀ THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT NHIỆM KỲ V (2024 - 2029)**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020.

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình, và Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình ngày 17/05/2024, Ban tổ chức Đại hội kính trình Đại hội đồng cổ đông Quy chế bầu thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ V (2024 - 2029) tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình tổ chức ngày 17/05/2024 như sau:

**Điều 1. Số lượng bầu thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát:**

1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị:

- Hội đồng quản trị gồm **05 (năm)** thành viên; trong đó phải có tối thiểu **01 (một)** thành viên Hội đồng quản trị không điều hành.

- Số lượng ứng cử viên ít nhất là **05 (năm)** người.

2. Số lượng thành viên Ban kiểm soát:

- Ban Kiểm soát gồm **03 (ba)** thành viên.

- Số lượng ứng cử viên ít nhất là **03 (ba)** người.

**Điều 2. Nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát:**

1. Nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị và thành viên Hội đồng quản trị:

- Nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị là **05 (năm)** năm.

- Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá **05 (năm)** năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

2. Nhiệm kỳ của Ban kiểm soát và thành viên Ban kiểm soát:

- Nhiệm kỳ của Ban kiểm soát là **05 (năm)** năm.

- Nhiệm kỳ của thành viên Ban kiểm soát không quá **05 (năm)** năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

### **Điều 3. Tiêu chuẩn thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát:**

#### **1. Tiêu chuẩn thành viên Hội đồng quản trị:**

Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Điều 155 Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và Khoản 9, Điều 24, Điều lệ Công ty:

- Không thuộc đối tượng quy định tại Khoản 2 Điều 17 của Luật Doanh nghiệp và pháp luật có liên quan.

- Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản trị kinh doanh hoặc trong lĩnh vực, ngành, nghề kinh doanh của Công ty và không nhất thiết phải là cổ đông của Công ty.

- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty có thể đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị của công ty khác.

- Đối với doanh nghiệp nhà nước theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 88 của Luật Doanh nghiệp và công ty con của doanh nghiệp nhà nước theo quy định tại Khoản 1 Điều 88 của Luật Doanh nghiệp thì thành viên Hội đồng quản trị không được là người có quan hệ gia đình của Tổng giám đốc và người quản lý doanh nghiệp khác của Công ty; của người quản lý, người có thẩm quyền bổ nhiệm người quản lý công ty mẹ.

- Thành viên Hội đồng quản trị có thể không phải là cổ đông của Công ty.

#### **2. Tiêu chuẩn thành viên Ban kiểm soát:**

- Thành viên Ban kiểm soát phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Khoản 1, Điều 169 Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và Khoản 2, Điều 34 Điều lệ Công ty:

- + Không thuộc đối tượng theo quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật Doanh nghiệp;

- + Được đào tạo một trong các chuyên ngành về kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành phù hợp với hoạt động kinh doanh của Công ty;

- + Không phải là người có quan hệ gia đình của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người quản lý doanh nghiệp khác và người điều hành doanh nghiệp khác của Công ty;

- + Không phải là người quản lý Công ty; không nhất thiết phải là cổ đông hoặc người lao động của Công ty;

- + Không làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty;

- + Không phải là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty trong ba (03) năm liền trước đó.

#### **Điều 4. Điều kiện đề cử/ứng cử viên tham gia Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát:**

##### **1. Đề cử/ứng cử thành viên Hội đồng quản trị:**

- Các cổ đông nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết theo Khoản 2, Điều 24 Điều lệ Công ty có quyền gộp số quyền biểu quyết để đề cử các ứng viên Hội đồng quản trị. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ:

+ Từ 10% đến dưới 20% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử một (01) ứng viên;

+ Từ 20% đến dưới 30% được đề cử tối đa hai (02) ứng viên;

+ Từ 30% đến dưới 40% được đề cử tối đa ba (03) ứng viên;

+ Từ 40% đến dưới 50% được đề cử tối đa bốn (04) ứng viên;

+ Từ 50% đến dưới 60% được đề cử tối đa năm (05) ứng viên;

+ Từ 60% đến dưới 70% được đề cử tối đa sáu (06) ứng viên;

+ Từ 70% đến dưới 80% được đề cử tối đa bảy (07) ứng viên;

+ Từ 80% đến dưới 90% được đề cử tối đa tám (08) ứng viên.

- Trường hợp số lượng ứng cử viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định của Hội đồng quản trị. Việc Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật.

##### **2. Đề cử/ứng cử thành viên Ban kiểm soát:**

- Các cổ đông nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết Khoản 3, Điều 34 Điều lệ Công ty có quyền gộp số quyền biểu quyết để đề cử các ứng viên Ban kiểm soát. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ:

+ Từ 10% đến dưới 20% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử một (01) ứng viên;

+ Từ 20% đến dưới 30% được đề cử tối đa hai (02) ứng viên;

+ Từ 30% đến dưới 40% được đề cử tối đa ba (03) ứng viên;

+ Từ 40% đến dưới 50% được đề cử tối đa bốn (04) ứng viên;

+ Từ 50% đến dưới 60% được đề cử tối đa năm (05) ứng viên;

+ Từ 60% đến dưới 70% được đề cử tối đa sáu (06) ứng viên;

+ Từ 70% đến dưới 80% được đề cử tối đa bảy (07) ứng viên;

+ Từ 80% đến dưới 90% được đề cử tối đa tám (08) ứng viên.

- Trường hợp số lượng các ứng viên Ban kiểm soát thông qua đề cử và ứng cử không đủ số lượng cần thiết, Ban kiểm soát đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định của Công ty. Việc Ban kiểm soát đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Ban kiểm soát theo quy định của pháp luật.

## **Điều 5. Nguyên tắc bầu thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát:**

1. Việc biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát được thực hiện bằng hình thức bỏ phiếu kín theo phương thức **bầu đôn phiếu** quy định tại khoản 5, Điều 20 Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.

2. Mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát.

3. Cổ đông có quyền dồn toàn bộ hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên.

*\*Ví dụ về cách bầu đôn phiếu:*

*Cổ đông A sở hữu và đại diện sở hữu 1.000 cổ phần phổ thông*

*Khi tham gia bầu cử để chọn ra 05 thành viên Hội đồng quản trị, cổ đông A sẽ có tổng số phiếu bầu là 5.000 phiếu bầu ( $5.000 = 1.000 \times 5$ ).*

*Cổ đông A có thể bầu hết cho ứng cử viên B 5.000 phiếu bầu; hoặc chia 5.000 phiếu bầu của mình cho các ứng cử viên khác theo những tỷ lệ phiếu bầu khác nhau nhưng tổng số phiếu bầu cho những ứng cử viên đó không vượt quá 5.000 phiếu bầu.*

## **Điều 6. Quy định về Phiếu bầu cử:**

1. Hình thức Phiếu bầu cử:

- Phiếu bầu thành viên Hội đồng quản trị: Giấy màu **xanh** có đóng dấu đỏ của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH.

- Phiếu bầu thành viên Ban kiểm soát: Giấy màu **vàng** có đóng dấu đỏ của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH.

2. Nội dung Phiếu bầu cử:

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

- Danh sách ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát.

3. Nhận phiếu bầu và cách ghi Phiếu bầu cử:

- Nhận phiếu bầu: Khi đến làm thủ tục tham dự Đại hội, cổ đông đăng ký dự họp với Ban tổ chức và nhận **Phiếu bầu Hội đồng quản trị** và **Phiếu bầu Ban kiểm soát** ngay tại bàn đăng ký.

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

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

#### 4. Các trường hợp Phiếu bầu không hợp lệ:

- Phiếu không do Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình phát hành, không có dấu của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.
- Phiếu gạch xóa, sửa chữa, ghi thêm tên ứng cử viên không thuộc danh sách ứng cử viên đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành bỏ phiếu.
- Phiếu ghi thêm những thông tin khác, thêm ký hiệu.
- Phiếu không còn nguyên vẹn.
- Phiếu có tổng số phiếu bầu cho những ứng cử viên của cổ đông vượt quá tổng số phiếu bầu (tổng số phiếu biểu quyết) của cổ đông đó sở hữu/được ủy quyền.
- Phiếu không có đầy đủ chữ ký và ghi rõ họ, tên của cổ đông/người đại diện theo ủy quyền của cổ đông.
- Các Phiếu bầu cử không hợp lệ không được tính vào kết quả bầu cử.

#### **Điều 7. Ban kiểm phiếu:**

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

#### 2. Ban kiểm phiếu có trách nhiệm:

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

#### **Điều 8. Nguyên tắc bỏ phiếu và kiểm phiếu:**

- Hình thức bỏ phiếu: Cổ đông chuẩn bị sẵn Phiếu bầu và bỏ Phiếu bầu vào thùng phiếu.
- Việc kiểm Phiếu phải được tiến hành ngay sau khi việc bỏ phiếu kết thúc.
- Ban kiểm phiếu tiến hành kiểm tra thùng phiếu trước sự chứng kiến của các cổ đông.
- Ban kiểm phiếu không được gạch xóa hoặc sửa chữa trên Phiếu bầu.
- Mọi công việc kiểm tra, lập biên bản và công bố kết quả kiểm phiếu phải được Ban kiểm phiếu làm việc trung thực, chính xác và phải chịu trách nhiệm về kết quả đó.
- Ban kiểm phiếu có trách nhiệm niêm phong các phiếu bầu và bàn giao lại cho Ban tổ chức Đại hội để lưu hồ sơ Đại hội.



**Điều 9. Nguyên tắc trúng cử thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát:**

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

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

**Điều 10. Lập và công bố Biên bản kiểm phiếu:**

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

2. Toàn văn Biên bản kiểm phiếu phải được công bố trước Đại hội.

**Điều 11. Hiệu lực của Quy chế:**

Quy chế này có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và chỉ áp dụng cho việc bầu thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ V (2024 - 2029) tại Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình tổ chức ngày 17/05/2024.

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Lạc Long**

Số: 01/NQ-ĐHĐCĐTN2024

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày ... tháng ... năm 2024

**DỰ THẢO**

**NGHỊ QUYẾT  
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH**

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

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

*Căn cứ Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình tổ chức ngày 17/5/2024.*

**QUYẾT NGHỊ**

**Điều 1.** Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và phương hướng năm 2024 với các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023:

- Doanh thu và thu nhập khác: 19,956 tỷ đồng.

- Lợi nhuận : 3,611 tỷ đồng.

- Cổ tức : 3,5% vốn điều lệ.

2. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024:

- Doanh thu và thu nhập khác: 21,552 tỷ đồng.

- Lợi nhuận: 3,9 tỷ đồng.

- Cổ tức : 3,5% vốn điều lệ.

Tỷ lệ biểu quyết tán thành...%.

**Điều 2.** Thông qua Báo cáo kết quả kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023 đã được Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Chi nhánh Sài Gòn xác nhận tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 1835/2024/BCKT-ICPA.SG ngày 20/3/2024, với tỷ lệ biểu quyết tán thành ...%;

**Điều 3.** Thông qua Báo cáo của Ban kiểm soát năm 2023, với tỷ lệ biểu quyết tán thành ...%.

**Điều 4.** Thông qua Tờ trình về việc phân phối lợi nhuận năm 2023, cụ thể như sau:

1. Lợi nhuận trước thuế: 3.611.202.736 đ

2. Chi phí thuế TNDN hiện hành: 730.218.923 đ

3. Chi phí thuế TNDN hoãn lại: 48.518.071 đ

4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2023: 2.832.465.742 đ

5. Trích các quỹ năm 2023:

- Quỹ khen thưởng - phúc lợi cho người lao động: 906.016.475 đ

- Quỹ khen thưởng của người quản lý doanh nghiệp: 206.630.318 đ

6. Lợi nhuận sau thuế còn lại sau khi trích lập các quỹ năm 2023: 1.719.818.948 đ

Tỷ lệ biểu quyết tán thành ...%.

**Điều 5.** Thông qua mức chi trả cổ tức năm 2023 là **3,5%** vốn điều lệ bằng tiền mặt, với tỷ lệ biểu quyết tán thành ...%.

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

1. Chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2023 là: 419.600.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm mười chín triệu sáu trăm ngàn đồng chẵn).

2. Mức thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2024 như sau:

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

Tỷ lệ biểu quyết tán thành ...%.

**Điều 7.** Thông qua Tờ trình của Ban kiểm soát về việc đề xuất chọn Công ty ..... là đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024, với tỷ lệ biểu quyết tán thành ...%.

**Điều 8.** Thông qua Tờ trình của Hội đồng quản trị về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, với tỷ lệ biểu quyết tán thành ...%.

**Điều 9.** Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị năm 2023, với tỷ lệ biểu quyết tán thành ...%.

**Điều 10.** Thông qua Báo cáo tổng kết hoạt động của Hội đồng quản trị nhiệm kỳ IV (2019 - 2024), với tỷ lệ biểu quyết tán thành ...%.

**Điều 11.** Thông qua số lượng thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ V (2024-2029) là ... (...) thành viên, số lượng thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ V (2024-2029) là ... (...) thành viên và danh sách ứng cử viên tham gia bầu thành viên Hội đồng quản trị & Ban kiểm soát nhiệm kỳ V (2024-2029), với tỷ lệ biểu quyết tán thành ...%.

**Điều 12.** Thông qua danh sách ứng cử viên tham gia bầu thành viên Hội đồng quản trị & Ban kiểm soát nhiệm kỳ V (2024-2029) gồm các ông/bà có tên sau:

**\* Hội đồng quản trị nhiệm kỳ V (2024-2029):**

1. Ông/bà .....
2. Ông/bà .....
3. Ông/bà .....
4. Ông/bà .....
5. Ông/bà .....
- .....

**\* Ban kiểm soát nhiệm kỳ V (2024-2029):**

1. Ông/bà .....
2. Ông/bà .....

3. Ông/bà .....

.....

Tỷ lệ biểu quyết tán thành ...%.

**Điều 13.** Thông qua kết quả bầu thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát nhiệm kỳ V (2024-2029) như sau:

**\* Hội đồng quản trị nhiệm kỳ V (2024-2029):**

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

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

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

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

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

**\* Ban kiểm soát nhiệm kỳ V (2024-2029):**

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

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

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

**Điều 14.** Thông qua danh sách trúng cử thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát nhiệm kỳ V (2024-2029) như sau:

**\* Hội đồng quản trị nhiệm kỳ V (2024-2029):**

1. Ông/bà.....

2. Ông/bà .....

3. Ông/bà.....

4. Ông/bà.....

5. Ông/bà.....

**\* Ban kiểm soát nhiệm kỳ V (2024-2029):**

1. Ông/bà.....

2. Ông/bà .....

3. Ông/bà.....

Tỷ lệ biểu quyết tán thành ...%

**Điều 15.** Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình chịu trách nhiệm tổ chức thi hành nghị quyết này.

Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua với tỷ lệ tán thành...% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các cổ đông dự họp và có hiệu lực từ ngày 17/5/2024./.

**Nơi nhận:**

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

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

**Nguyễn Lạc Long**