

## BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2022 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

### I. HOẠT ĐỘNG NĂM 2022 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm 2022 là một năm đầy khó khăn đối với thị trường bất động sản nói chung và Công ty CP Phát triển Nam Sài Gòn (“Công ty”) nói riêng khi cơ quan quản lý Nhà nước siết chặt hơn quy định về thuế, về cấp tín dụng cho lĩnh vực bất động sản, về điều kiện phát hành trái phiếu doanh nghiệp, tăng lãi suất, giá bán bất động sản neo ở mức cao, sức mua xuống thấp, thanh khoản rất yếu...

Trước tình hình đó, Hội đồng quản trị (“HĐQT”) đã lãnh đạo Ban Tổng giám đốc (“BTGD”) nỗ lực đưa ra nhiều giải pháp để triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh, hoàn thiện hệ thống quản lý, nâng cao hiệu quả hoạt động quản trị điều hành, tìm cách thúc đẩy công tác triển khai dự án, từng bước xử lý các tồn đọng kéo dài... Tuy nhiên, do tình hình thị trường bất động sản đặc biệt khó khăn nên kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 của Công ty không đạt như kỳ vọng.

Kết quả hoạt động trong năm 2022 của HĐQT cụ thể như sau:

#### 1. Tổ chức thành công các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

##### 1.1 Đại hội đồng cổ đông thường niên:

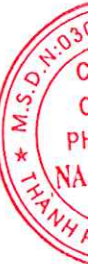
Ngày 22/04/2022, HĐQT đã triệu tập và tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCD”) thường niên năm 2022 để thông qua Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 với các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

- Doanh thu: 146,126 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 73,927 tỷ đồng.
- Tỷ lệ chia cổ tức: từ 10%.

Ngoài ra, ĐHĐCD thường niên năm 2022 cũng đã thông qua việc miễn nhiệm 01 thành viên HĐQT (ông Dương Bình Hùng) và bầu bổ sung 01 thành viên HĐQT (ông Trần Huy).

##### 1.2 Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản:

Nghị quyết số 001/NQ.23-SDC/DHDCD ngày 22/04/2022 của ĐHĐCD thường niên năm 2022 đã thông qua danh sách các đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 và ủy quyền cho HĐQT lựa chọn một trong các đơn vị kiểm toán để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 gồm:



STT	Đơn vị kiểm toán độc lập	Địa chỉ
1	Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam	Lầu 28, Tòa nhà Bitexco Financial Tower, số 2 Hải Triều, Q.1, TP. HCM
2	Công ty TNHH Deloitte Việt Nam	Lầu 18, Tòa nhà Times Square, số 57 - 69F Đồng Khởi, Q.1, TP. HCM
3	Công ty TNHH KPMG Việt Nam	Lầu 10, Tòa nhà Sun Wah, số 115 Nguyễn Huệ, Q.1, TP. HCM
4	Công ty TNHH PwC Việt Nam	Lầu 10, Tòa nhà Saigon Tower, số 29 Lê Duẩn, Q.1, TP. HCM

HĐQT đã chỉ đạo BTGD liên hệ với 04 đơn vị nêu trên để báo phí dịch vụ. Tuy nhiên, 04/04 đơn vị kiểm toán thuộc danh sách đã được ĐHCĐ thông qua điều từ chối cung cấp dịch vụ kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty.

Đến ngày 10/11/2022, HĐQT đã tiến hành lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Tờ trình về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 ngày 02/11/2022 của Ban kiểm soát (“BKS”). Đại hội đồng cổ đông thông qua Tờ trình về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 của BKS ngày 02/11/2022 với tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt **61,99%** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

## **2. Lãnh đạo và giám sát việc tổ chức thực hiện Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022**

Với vai trò là đại diện cho quyền lợi của cổ đông, trong năm 2022, HĐQT đã nêu cao tinh thần trách nhiệm, lãnh đạo BTGD tổ chức thực hiện Kế hoạch sản xuất kinh doanh do ĐHCĐ giao, giải quyết các vấn đề về nhân sự và quản lý Công ty theo thẩm quyền. HĐQT đã thường xuyên kiểm tra, đôn đốc và chỉ đạo BTGD trong công tác rà soát, bổ sung, hoàn thiện hệ thống quản lý của Công ty, rà soát, lên phương án và từng bước xử lý những vấn đề còn tồn đọng, vướng mắc nhiều năm. HĐQT cũng đã phối hợp chặt chẽ với BKS để tăng cường thực hiện chức năng giám sát công tác tổ chức thực hiện Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 cũng như việc tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty trong quá trình hoạt động.

Năm 2022, thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn. Tuy nhiên, với sự lãnh đạo của HĐQT, điều hành của BTGD và nỗ lực của toàn thể cán bộ nhân viên, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2022 vẫn đạt được một số kết quả như sau:

- Doanh thu : **100,956 tỷ đồng**, đạt 69,09% kế hoạch.
- Lợi nhuận trước thuế : **58,867 tỷ đồng**, đạt 79,63% kế hoạch.
- Tỷ lệ chia cổ tức: : **dự kiến 10%**, đạt 100% kế hoạch.



### 3. Lãnh đạo và giám sát việc tổ chức thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

Thực hiện thanh toán thù lao cho các thành viên HĐQT, BKS theo nghị quyết của ĐHĐCĐ và theo quy định. Thù lao, tiền lương, tiền thưởng và các lợi ích khác năm 2022 của các thành viên HĐQT, BKS chi tiết như sau:

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC DANH	THỰC HIỆN TRONG NĂM 2022		
			Thù lao	Thưởng	Lợi ích khác
<b>I</b>	<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>				
1	Trần Huy	Chủ tịch	136.395.000		6.666.000
2	Nguyễn Minh Trí	Thành viên	154.691.000		14.266.000
3	Nguyễn Hữu Cảnh	Thành viên	129.600.000		10.000.000
4	Đỗ Thế Huân	Thành viên	129.600.000		0
5	Lê Huỳnh Gia Hoàng	Thành viên	129.600.000		10.000.000
6	Cao Thị Phi Hoàng	Thành viên	129.600.000		10.000.000
7	Dương Bình Hùng	Nguyên Thành viên	40.114.000		0
<b>II</b>	<b>BAN KIỂM SOÁT</b>				
1	Lương Quốc Dân	Trưởng Ban	129.600.000		10.000.000
2	Nguyễn Thái Sơn	Thành viên	105.600.000		10.000.000
3	Lưu Văn Hương	Thành viên	105.600.000		10.000.000
4	Nguyễn Ái	Thành viên	105.600.000		10.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.296.000.000</b>	<b>0</b>	<b>90.932.000</b>

Thực hiện lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 theo ủy quyền của ĐHĐCĐ.

Giám sát công tác trích lập Quỹ Đầu tư phát triển và Quỹ khen thưởng, phúc lợi.

### 4. Tổ chức các cuộc họp Hội đồng quản trị

Trong năm 2022, HĐQT đã thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo quy định và tổ chức tám (08) phiên họp; bốn (04) lần lấy ý kiến biểu quyết của HĐQT bằng văn bản; ban hành hai mươi một (21) nghị quyết và bốn (04) quyết định để giải quyết công việc theo thẩm quyền trên cơ sở bám sát tình hình thực tế và đáp ứng yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

HĐQT đã tổ chức các cuộc họp và lấy ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản khi cần thiết theo đúng quy định của Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp với sự tham dự

của BKS nhằm định hướng, lãnh đạo và giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và công tác tổ chức thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT.

Biên bản các cuộc họp HĐQT được lập đầy đủ, có chữ ký các thành viên HĐQT, BKS và các thành viên khác tham gia dự họp, đảm bảo đúng nội dung và hình thức theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Các thành viên HĐQT đã nêu cao tinh thần đoàn kết, thể hiện tinh thần trách nhiệm cao, đóng góp, thảo luận, phản biện, đánh giá đầy đủ và cẩn trọng để đưa ra những định hướng, giải pháp, quyết định và đáp ứng tốt nhất cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

## **5. Kết quả giám sát Ban Tổng giám đốc**

Trong năm 2022, BTGD đã thực hiện đúng chức năng và nhiệm vụ theo Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị và đã thực hiện theo đúng các Nghị quyết, Quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT.

## **6. Tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2022**

- Tổng tài sản: 1.426,71 tỷ đồng.
- Vốn chủ sở hữu: 891,08 tỷ đồng.
- Hoạt động đầu tư ra bên ngoài: Công ty đang thực hiện 02 Hợp đồng hợp tác kinh doanh tại Dự án Khu dân cư – Tái định cư Long Hậu và Dự án Khu dân cư Ven Sông cũng như đang có vốn đầu tư (sở hữu 3.848.000 cổ phần và chiếm 27,07% vốn điều lệ) tại Công ty CP Bến Thành Mũi Né.

## **II. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2023 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN**

Năm 2023, thị trường bất động sản được dự báo sẽ tiếp tục đối mặt với rất nhiều khó khăn và cần rất nhiều thời gian để phục hồi bền vững. Trước tình thế đó, HĐQT sẽ tiếp tục lãnh đạo BTGD chủ động và linh hoạt để thích ứng với tình hình đặc biệt khó khăn của thị trường, tập trung hoàn thiện pháp lý đất đai đã bồi thường, tìm cách thúc đẩy công tác triển khai dự án, triển khai hoạt động kinh doanh bán hàng và cung cấp dịch vụ, nâng cao hiệu quả công tác quản lý điều hành... phù hợp với định hướng chiến lược để đảm bảo hiệu quả hoạt động của Công ty và chia cổ tức cho cổ đông.

Định hướng hoạt động năm 2023 của HĐQT như sau:

### **1. Hoạt động sản xuất kinh doanh**

HQĐT lãnh đạo, chỉ đạo và giám sát BTGD trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Trong đó, Công ty ưu tiên bán hàng tại Dự án Khu dân cư – Tái định cư Long Hậu và Dự án Khu định cư An Phú Tây, cung cấp dịch vụ cho thuê tại Khu lưu trú công nhân – Khu chế xuất Tân Thuận và tiếp tục cho thuê Căn nhà 29/1 Nguyễn Bình Khiêm. Trường hợp thị trường tại khu vực Dự án Khu dân cư – Tái định cư Long Hậu, Dự án Khu định cư An



Phụ Tây hoặc công tác bán hàng tại các dự án này gặp khó khăn, Công ty có thể chuyển sang bán hàng tại Dự án Khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí – giai đoạn 1.

Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 như sau:

- Doanh thu: **115,566 tỷ đồng.**
- Lợi nhuận trước thuế: **60,942 tỷ đồng.**
- Tỷ lệ chia cổ tức (dự kiến): **từ 10%.**

## 2. Hoạt động đầu tư dự án

- Phê duyệt phương án bồi thường đối với các hộ dân còn lại tại Dự án Khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí – giai đoạn 1 và Dự án Khu định cư Phước Kiển – giai đoạn 1.

- Phê duyệt phương án triển khai Dự án Khu dân cư SADECO Phước Kiển – giai đoạn 1 với quy mô 7,2ha.

- Trình ĐHĐCĐ phương án xử lý hợp đồng hợp tác với Công ty CP Quốc Cường Gia Lai liên quan đến Dự án Khu định cư Phước Kiển – giai đoạn 2 và Dự án Khu dân cư SADECO Phước Kiển.

## 3. Các nhiệm vụ và giải pháp thực hiện

- Tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 theo đúng thời gian quy định.

- Tiếp tục tập trung lãnh đạo và giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch do ĐHĐCĐ giao.

- Tiếp tục từng bước tháo gỡ những khó khăn và giải quyết những vướng mắc để tạo tiền đề cho việc triển khai các dự án trọng điểm của Công ty trong thời gian sắp tới.

- Không ngừng nâng cao hiệu quả hoạt động của HĐQT trên cơ sở tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty đảm bảo Công ty hoạt động bền vững, dần đi vào ổn định, thông suốt, hiệu quả và phát triển.

Trên đây là Báo cáo hoạt động năm 2022 của Hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông như trên.

Trân trọng./.

### Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS;
- BTGD;
- Lưu: TK.HĐQT, Hoa (2).

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Trần Huy**