



**CÔNG TY CỔ PHẦN  
PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

*Tp HCM, ngày 29 tháng 4 năm 2020*

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT  
VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2019 CỦA CÔNG  
TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn**

*Căn cứ theo:*

- Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 do Quốc hội khóa XIII Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn liên quan đến quyền hạn và trách nhiệm của Ban Kiểm soát.

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, Ban Kiểm soát nhiệm kỳ (2018 – 2023) xin báo cáo kết quả hoạt động như sau:

\* Ban Kiểm soát tham gia 13 cuộc họp định kỳ và các cuộc họp đột xuất của Hội đồng quản trị nhiệm kỳ VI (2014-2019) và nhiệm kỳ VII (2019-2024). Tổ chức họp định kỳ 04 lần trong năm và giám sát việc kiểm phiếu khi Hội đồng quản trị lấy ý kiến các cổ đông bằng văn bản.

\* Đồng thời Ban Kiểm soát đã chủ động thực hiện và giám sát trên một số lĩnh vực:

- Đề xuất lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập, mức phí kiểm toán và mọi vấn đề có liên quan;
- Thảo luận với kiểm toán viên độc lập về tính chất và phạm vi kiểm toán trước khi bắt đầu việc kiểm toán;
- Kiểm tra các báo cáo tài chính năm, sáu tháng, quý và các báo cáo tình hình kinh doanh của Công ty;
- Thảo luận về những vấn đề khó khăn và tồn tại phát hiện từ các kết quả kiểm toán cuối kỳ cũng như mọi vấn đề mà kiểm toán viên độc lập muốn bàn bạc;
- Xem xét Thư quản lý của kiểm toán viên độc lập và ý kiến phản hồi của Ban điều hành Công ty;



- Xem xét báo cáo của Công ty về hệ thống kiểm soát nội bộ trước khi HĐQT chấp thuận;
- Xem xét những kết quả điều tra nội bộ và ý kiến phản hồi của Ban Điều hành.

Ban Kiểm soát kính trình Đại hội kết quả giám sát các mặt hoạt động và tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn (Công ty) cho niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

## **I. Hoạt động quản lý điều hành:**

Trong năm 2019, Hội đồng quản trị Công ty và Ban Điều hành đã thực hiện, triển khai một số nhiệm vụ như:

### **1. Các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ):**

#### **1.1. Nghị quyết số 01/2019/ĐHĐCĐBT-NSG.19 ngày 25/07/2019:**

Trong năm 2019, Công ty đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông bất thường để lấy ý kiến cổ đông thông qua:

- Miễn nhiệm 07 thành viên Hội đồng quản trị (HĐQT) nhiệm kỳ VI (2014 – 2019) và 03 thành viên Ban Kiểm soát (BKS) nhiệm kỳ 2018 – 2023.
- Giảm số lượng thành viên HĐQT từ 09 xuống 05 thành viên và bầu bổ sung 03 thành viên HĐQT nhiệm kỳ VI (2014 – 2019).
- Giảm số lượng thành viên Ban kiểm soát từ 05 xuống 04 thành viên và bầu bổ sung 02 thành viên BKS nhiệm kỳ 2018 – 2023.

#### **1.2. Nghị quyết số 01/2019/ĐHĐCĐ-NSG.19 ngày 16/12/2019:**

Tháng 12/2019, Công ty đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019.

Đại hội đã thông qua bầu thành viên HĐQT nhiệm kỳ VII (2019-2024) với số lượng là 06 thành viên. Công ty đã ký hợp đồng với Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (EY) thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019.

Đại hội đã không thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019. Do vậy, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2019 tại các dự án đều ngưng triển khai, ngưng kinh doanh bán hàng, hoạt động của Công ty chủ yếu là cầm chừng, duy trì ở mức tối thiểu.



## 2. Các Nghị quyết của Hội đồng quản trị (HĐQT):

Hội đồng quản trị đã tổ chức 13 phiên họp và ban hành 23 Nghị quyết cụ thể:

STT	Số và ngày Nghị quyết	Nội dung Nghị quyết	Tiến độ thực hiện	Hướng xử lý
<b>A. Các chỉ đạo của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc đã hoàn thành theo Nghị quyết</b>				
1	01/NQ- HĐQT.19 Ngày 09/01/2019	V/v ghi nhận không còn tư cách thành viên HĐQT.	Đã trình ĐHCĐ thông qua.	
2	02/NQ- HĐQT.19 Ngày 09/01/2019	V/v thông qua chủ trương sử dụng kinh phí hoạt động của HĐQT cho phần kinh phí tham quan, học tập của các thành viên HĐQT và Ban Kiểm soát qua các	Đã thực hiện.	
3	03/NQ- HĐQT.19 Ngày 09/01/2019	V/v đàm phán và thực hiện chấm dứt Hợp đồng hợp tác chiến lược giữa Công ty CP Phát triển Nam Sài Gòn và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim.	Đã thực hiện việc ký kết thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng HTCL với Nguyễn Kim. Đã hoàn trả số tiền 360 tỷ và tiền lãi phát sinh của số tiền gửi tiết kiệm của số tiền 360 tỷ.	
4	04/NQ- HĐQT.19 Ngày 09/01/2019	V/v sử dụng Quỹ tiền lương năm 2018	Đã hoàn tất chi lương, thưởng cho CBCNV.	
5	05/NQ- HĐQT- NSG.19 Ngày 09/01/2019	V/v Quỹ khen thưởng Ban Điều hành	Đã thực hiện theo Nghị quyết.	
6	06/NQ-HĐQT- NSG.19 Ngày 26/4/2019	V/v không tái bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nam Sài Gòn đối với bà Nguyễn Minh Anh.	Ban Điều hành đã thực hiện việc không tái bổ nhiệm và Công ty đã ban hành thông báo chấp thuận nguyện vọng xin thôi việc đối với bà Nguyễn Minh Anh.	

7	07/NQ- HĐQT-NSG.19 Ngày 04/6/2019	V/v thông qua nội dung Quy chế hoạt động trong điều kiện đặc biệt của Công ty và chấp thuận lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản.	Đã thực hiện lấy ý kiến cổ đông về Quy chế hoạt động trong điều kiện đặc biệt. Kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản ngày 24/6/2019 với tỷ lệ số cổ phần biểu quyết tán thành chỉ đạt 22,63% trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (yêu cầu ít nhất từ 65% chấp thuận), nên quy chế đã không được thông qua.
8	08/NQ- HĐQT-NSG.19 Ngày 18/6/2019	V/v thông qua nhân sự tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2019 và nhân sự tham gia ứng cử thành viên HĐQT nhiệm kỳ III (2019-2024) và Ban Kiểm soát nhiệm kỳ III (2019-2024) của Công ty CP Bến Thành – Mũi Né	Đã thực hiện. Công ty đã gửi hồ sơ đề cử cho ông Lê Thanh Nghị tham gia ứng cử HĐQT nhiệm kỳ III (2019-2024) và ông Lê Thành Nhân ứng cử thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ III (2019-2024) của Công ty CP Bến Thành – Mũi Né.
09	09/NQ- HĐQT-NSG.19 Ngày 25/7/2019	V/v thông qua việc bầu Chủ tịch Hội đồng quản trị nhiệm kỳ VI (2014-2019) Công ty CP Phát triển Nam Sài Gòn	Đã thực hiện.
10	10/NQ- HĐQT.19 Ngày 25/7/2019	V/v thay đổi người đại diện theo pháp luật	Đã hoàn tất việc thay đổi người Đại diện theo pháp luật trên Giấy phép đăng ký kinh doanh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp HCM cấp.
11	11/NQ- HĐQT.19 Ngày 21/8/2019	V/v chi thưởng cho CB-CNV nhân dịp kỷ niệm 25 năm ngày thành lập Công ty	Đã hoàn tất chi thưởng cho CBCNV.
12	12/NQ- HĐQT.19 Ngày 21/8/2019	V/v phân công người phụ trách trong Ban điều hành Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	Đã thực hiện phân công ông Huỳnh Ngọc Thạch phụ trách Ban điều hành.



13	13/NQ- HĐQT.19 Ngày 21/8/2019	V/v bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	Đã thực hiện bổ nhiệm ông Đỗ Thế Huân giữ chức Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn nhiệm kỳ 5 năm.	
14	14/NQ- HĐQT.19 Ngày 29/8/2019	V/v gia hạn Quyết định bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc đối với ông Huỳnh Ngọc Thạch Công ty 11/NQ- HĐQT.19 ngày 21/8/2019	Đã thực hiện gia hạn đến 31/10/2019.	
15	16/NQ- HĐQT.19 Ngày 10/10/2019	V/v thành lập Hội đồng thanh lý, nhượng bán tài sản Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	Đã thực hiện.	
16	15/NQ- HĐQT.19 Ngày 10/10/2019	V/v thông qua chủ trương chấm dứt hoạt động chi nhánh Công ty Cổ phần phát triển Nam Sài Gòn	Đang thực hiện. Hiện nay còn vướng ở thủ tục xác nhận đã chấm dứt hiệu lực mã số thuế chi nhánh.	Tiếp tục thực hiện theo hướng dẫn của cơ quan thuế để hoàn tất việc xác nhận chấm dứt hiệu lực mã số thuế chi nhánh để nộp hồ sơ lên Sở KHĐT TP HCM
17	17/NQ- HĐQT.19 Ngày 10/10/2019	V/v chi lương cho người lao động, người quản lý tại Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	Đã thực hiện chi lương cơ bản theo hợp đồng lao động cho người lao động, người quản lý của Công ty.	
18	18/NQ- HĐQT.19 Ngày 31/10/2019	V/v phân công người phụ trách trong Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	Đã thực hiện.	
19	19/NQ- HĐQT.19 Ngày 22/11/2019	V/v trình thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019	Đã thực hiện.	
20	20/NQ- HĐQT.19 Ngày 22/11/2019	V/v thông qua Quỹ tiền lương năm 2019	Đã thực hiện.	

21	21/NQ- HĐQT.19 Ngày 22/11/2019	V/v trình thông qua Quỹ thù lao HĐQT và BKS năm 2019	Đã thực hiện.	
22	22/NQ- HĐQT.19 Ngày 22/11/2019	V/v Ban hành Quy chế xác định giá bán hàng hóa, dịch vụ của Công ty Cổ phần Phát triển	Đã thực hiện.	
23	23/NQ- HĐQT.19 Ngày 16/12/2019	V/v bầu Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ VII (2019- 2024) và cử người đại diện theo pháp luật Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	Đã thực hiện.	

## II. Tình hình hoạt động của Công ty

Trong năm 2019, Đại hội đồng cổ đông không thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh, nên các chỉ tiêu báo cáo không so sánh thực hiện với kế hoạch, cụ thể như sau:

Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng:

Trong năm 2019, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng tăng 580 triệu đồng chủ yếu là tiền chi để hoàn tất các hồ sơ pháp lý bồi thường giải phóng mặt bằng của Công ty. Trong năm, Công ty không bồi thường thêm được tại các dự án. Công tác bồi thường trong năm không đạt kết quả tốt, nguyên nhân một phần là do:

Công ty chủ động tạm ngưng thực hiện nghĩa vụ đối với đất công, đánh giá lại diện tích đất công tại các dự án nhằm tối đa hiệu quả tài chính cho Công ty.

- Giá bất động sản tăng cao, người dân không chấp nhận giá bồi thường theo phương án của Công ty.
- Công ty có thỏa thuận hợp tác đầu tư với đối tác nên công tác thu mua phần đất còn lại do đối tác thực hiện, tránh cạnh tranh về giá.

Do trong những tháng đầu năm 2019 Công ty khuyết Người đại diện pháp luật và việc kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019 không được ĐHĐCĐ thông qua làm ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty

### 1. Công tác thiết kế, thi công tại các dự án tập trung:

Trong năm, Công ty đã chi đạt khoảng 8,06 tỷ đồng năm 2019. Nguyên nhân chính là do khuyết Người đại diện pháp luật và thiếu hụt dòng tiền. Công tác đầu tư tập trung cụ thể ở các dự án sau:



STT	Dự án	Nội dung thực hiện	Giá trị thực hiện (tỷ đồng)
1	Dự án Sông Ông Lớn	Kết thúc bảo hành tuyến đường D	0,03
2	Dự án cư An Phú Tây	Thi công cây xanh ven rạch và thanh toán chi phí hạng mục cây xanh đường phố	4,13
3	Dự án Phước Kiển (gd1)	Tư vấn giám sát, kiểm toán thi công hạ tầng công viên - cây xanh khu Phước Kiển 1 5% Thi công hạ tầng công viên - cây xanh khu Phước Kiển 1 Chi phí bảo vệ, cắt cỏ dự án.	0,76
4	Dự án Phước Kiển (gd2)	Thi công cắt cỏ và cây đại thuộc dự án Phước Kiển 2. Chi phí bảo vệ, tiền điện, nước dự án	0,30
5	Dự án Phước Kiển (gd3)	Lập báo cáo khảo sát địa hình tại dự án khu dân cư SADECO - Phước Kiển	0,21
6	Dự án NNGT Tân Phong	Đợt cuối HĐ 64/HĐTC.2016 v/v Thi công hạ tầng chiếu sáng dự án NNGT. Đợt cuối HĐ 50/HĐTC.2008 v/v thi công hạ tầng điện và chiếu sáng dự án NNGT phân kỳ 1 Đợt cuối thi công hạ tầng cấp nước sinh hoạt và trụ nước chữa cháy đợt 3, 4 Chi phí bảo vệ và các khoản khác	2,4
7	Dự án Long Hậu	Chi phí sau đầu tư	0,14
8	Dự án khác	Lắp hàng rào tole Dự án Ven Sông (khu II)	0,09
		<b>Tổng cộng</b>	<b>8,06</b>

### 3. Các hoạt động liên doanh, liên kết

#### \* Dự án Khu dân cư ven sông Tân Phong:

Là khoản đầu tư hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận, để thực hiện dự án đầu tư - xây dựng và khai thác - kinh doanh Khu dân cư ven sông Tân Phong (diện tích 28ha). Dự án có tỷ lệ góp vốn là 50% - 50%, sản phẩm của dự án được phân phối theo tỷ lệ góp vốn. (theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 122/2000/HĐKT ngày 29/12/2000, phụ lục số 01/PLHĐ.NSG ngày 07/02/2002 và phụ lục số 329/PLHĐ.NSG ngày 22/11/2006).

Công ty được chia 193 nền (tương đương 31.500 m<sup>2</sup>) tại Khu I. Công ty đã phối hợp cùng Công ty Tân Thuận tổ chức cắm lại ranh mốc ngoài thực địa của dự án theo quyết định giao đất (điều chỉnh) số 1595/QĐ-UBND ngày 07/4/2017 và Ban quản lý Khu nam có quyết định quy hoạch 1/500 (điều chỉnh) số 03/QĐ-BQLKN ngày 13/01/2017; xây dựng

phương án bồi thường mới sát với giá thị trường; tiếp tục xúc tiến thương lượng bồi thường với các hộ dân tại Khu II và Khu III.

- Vốn đầu tư của Công ty tại dự án cuối kỳ là 52.415.185.940 đồng, không thay đổi so với thời điểm 31/12/2018.

**\* Dự án Khu dân cư và tái định cư Long Hậu:**

- Là khoản hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Long Hậu để thực hiện hợp tác đầu tư xây dựng Khu dân cư và tái định cư Long Hậu (diện tích 37ha). Phương thức thực hiện dự án là phân chia chi phí theo diện tích được chia, sản phẩm phân chia dự kiến ban đầu là 50% - 50% diện tích thành phẩm (đất ở có đầy đủ hạ tầng, sẵn sàng xây dựng, Giấy CNQSD đất). (theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐ.HTKD.NSG.10 ngày 10/3/2010 và phụ lục số 01/PLHĐ.NSG.10 ngày 02/6/2010).

Kết quả: Công ty CP Long Hậu đã bàn giao đầy đủ 462 giấy chứng nhận QSDĐ theo tỷ lệ phân chia sản phẩm hợp đồng hợp tác.

**\* Khu du lịch Siva - Mũi né:**

SADECO tham gia đầu tư mua 3.848.000 cổ phần, sở hữu vốn với tỷ lệ 27,39%. Theo Báo cáo tài chính 2019 của Siva - Mũi né:

Doanh thu đạt 54,09 tỷ đồng, đạt 113% so với năm 2018;

- Lợi nhuận trước thuế đạt 9,44 tỷ đồng, đạt 77% so với năm 2018.
- Dự kiến chia cổ tức năm 2019 theo NQ số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/6/2019 là 4%/VĐL.

Hoạt động đầu tư mở rộng Khu du lịch Siva – Mũi né thuộc Phân kỳ 2 (giai đoạn 1) đã khởi công cuối quý 2/2018 và đưa vào khai thác đầu năm 2020.

**4. Hiệu quả hoạt động kinh doanh**

*ĐVT: VNĐ đồng.*

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2018	Thực hiện 2019	So sánh TH 2019 /TH 2018
(1)	(2)	(3)	(4)	(5=4/3)
1	Doanh thu thuần	45.090.874.502	16.690.303.323	37,0%
2	Giá vốn hàng bán	13.366.124.342	8.895.262.027	66,6%
3	Lợi nhuận gộp	31.724.750.160	7.795.041.296	24,6%



4	Doanh thu hoạt động tài chính	6.219.932.509	(3.524.293.933)	-
5	Chi phí tài chính	-	-	-
	<i>Trong đó: Chi phí lấy vay</i>	-	-	-
6	Chi phí bán hàng, quản lý DN	37.533.631.687	28.290.262.064	75,4%
7	<b>Lợi nhuận thuần từ HĐKD</b>	<b>411.050.982</b>	<b>(24.019.514.701)</b>	-
8	Thu nhập khác	428.645.653	5.500.089.073	1283,1%
9	Chi phí khác	779.804.669	69.663.711	8,9%
10	<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>(351.159.016)</b>	<b>5.430.425.362</b>	-
11	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>59.891.966</b>	<b>(18.589.089.339)</b>	-
12	Thuế TNDN hiện hành	36.732.398	-	-
13	Thuế TNDN hoãn lại	361.953.654	(44.568.296)	-
14	<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>385.113.222</b>	<b>(18.633.657.635)</b>	-
15	<b>Lãi cơ bản trên cổ phần (đ/cp)</b> (chốt tại 31/12/2019)*	<b>14,81</b>	<b>(716,68)</b>	-

(\*) Kế hoạch kinh doanh năm 2019 không được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua.

Kết quả hoạt động năm 2019:

- Doanh thu thuần hoạt động sản xuất kinh doanh thực hiện được 16,7 tỷ đồng, đạt bằng 37% so với thực hiện năm 2018.

Chi tiết doanh thu thực hiện như sau:

1. Doanh thu Sông Ông Lớn	296.829.090	đồng
2. Doanh thu NN GT Tân Phong	10.892.875.328	đồng
3. Doanh thu hoạt động cho thuê	5.321.071.831	đồng
4. Doanh thu dịch vụ khác	179.527.074	đồng
<b>Cộng doanh thu thuần</b>	<b>16.690.303.323</b>	<b>đồng.</b>
Doanh thu bán hàng	11.189.704.418	đồng.
Doanh thu cung cấp dịch vụ	<u>5.500.598.905</u>	đồng.

- Về hoạt động tài chính: Doanh thu tài chính thực hiện trong kỳ là -3.524.293.933

đồng, nguyên nhân doanh thu tài chính âm là do hạch toán giảm khoản doanh thu tài chính từ lãi tiền gửi đã ghi nhận trong năm 2017 là 4,38 tỷ đồng.

- Lỗ sau thuế TNDN năm 2019 là 18.633.657.635 đồng.

**\* Nhận xét:**

- Trong năm 2019, doanh thu của Công ty đều đạt mức thấp hơn nhiều so các năm trước. Cụ thể, doanh thu thuần chỉ đạt 37% so với cùng kỳ năm 2018. Doanh thu giảm sâu so với cùng kỳ năm trước phần lớn là do hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm không được thực hiện theo kế hoạch. Nguyên nhân chính là do trong năm 2019 Công ty phải trải qua thời gian hoạt động tương đối dài khuyết Người đại diện theo pháp luật, HĐQT không đủ số lượng thành viên hoạt động cho đến ĐHCĐ ngày 25/07/2019 mới có thể được kiện toàn để hoạt động.

Đồng thời, hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty cũng phải tạm dừng để hỗ trợ Công tác thanh tra, kiểm tra của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện rà soát, đối chiếu với các quy định pháp luật hiện hành để đảm bảo hoạt động kinh doanh tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Bên cạnh đó, Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty tổ chức ngày 16/12/2019 không thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2019 khiến cho Công ty không triển khai công tác kinh doanh bán hàng.

**III. Thẩm định báo cáo tài chính năm 2019:**

1. Sau khi ký kết Thỏa thuận Chấm dứt Hợp đồng Hợp tác Chiến lược với Nhà đầu tư chiến lược (“NĐTCL”), Công ty Sadeco đã hoàn trả số tiền tương ứng cho NĐTCL này trị giá 360.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đang ghi nhận số tiền 360.000.000.000 VND đã trả cho NĐTCL như đề cập trên tại khoản mục “phải thu khác”. Vào thời điểm lập báo cáo tài chính 2019, Công ty Sadeco vẫn chưa nhận được hướng dẫn xử lý kế toán cho nghiệp vụ này từ các cơ quan chức năng có liên quan.

Vì vậy, đơn vị kiểm toán độc lập không có cơ sở để xác định các điều chỉnh cần thiết cho việc ghi nhận kế toán giao dịch trên. Do đó, đơn vị Kiểm toán độc lập đưa ra ý kiến loại trừ đối với nội dung trên trong Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty.



2. Khái quát tình hình tài chính của Công ty như sau:

*ĐVT: Triệu đồng.*

TT	Nội dung	Số cuối năm 2019	Số đầu năm 2019	Chênh lệch CK/ĐK	
				Giá trị	Tỷ lệ
(1)	(2)	(3)	(4)	(5=3-4)	(6=3/4)
<b>I</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>1.038.858,08</b>	<b>1.120.259,33</b>	<b>(81.401)</b>	<b>92,73%</b>
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	13.810,28	29.331,50	(15.521)	47,08%
2	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	373.000,00	(373.000)	
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	423.688,39	123.538,90	300.149	342,96%
4	Hàng tồn kho	596.513,41	590.252,77	6.261	101,06%
5	Tài sản ngắn hạn khác	4.845,99	4.136,16	710	117,16%
<b>II</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>175.441,23</b>	<b>178.123,92</b>	<b>(2.683)</b>	<b>98,49%</b>
1	Các khoản phải thu dài hạn	92.679,06	91.767,90	911	100,99%
2	Tài sản cố định	11.345,83	12.204,97	(859)	92,96%
3	Bất động sản đầu tư	21.696,57	23.296,10	(1.600)	93,13%
4	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	46.176,00	46.176,00	-	100,00%
5	Tài sản dài hạn khác	3.543,76	4.678,95	(1.135)	75,74%
<b>III</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>1.214.299,30</b>	<b>1.298.383,25</b>	<b>(84.084)</b>	<b>93,52%</b>
<b>IV</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>440.559,14</b>	<b>515.009,43</b>	<b>(74.450)</b>	<b>85,54%</b>
1	Nợ ngắn hạn	128.922,09	191.586,69	(62.665)	67,29%
2	Nợ dài hạn	311.637,05	323.422,74	(11.786)	96,36%
<b>V</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>773.740,16</b>	<b>783.373,82</b>	<b>(9.634)</b>	<b>98,77%</b>
1	Vốn chủ sở hữu	765.607,03	775.240,69	(9.634)	98,76%
	- <i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>	260.000,00	260.000,00	-	100,00%
	- <i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	272.930,72	272.930,72	-	100,00%
	- <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	119.800,50	119.800,50	-	100,00%
	- <i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	112.875,81	122.509,47	(9.634)	92,14%
2	Nguồn kinh phí	8.133,13	8.133,13	-	100,00%
<b>VI</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>1.214.299,30</b>	<b>1.298.383,25</b>	<b>(84.084)</b>	<b>93,52%</b>

2.1- Tổng tài sản cuối năm 2019 giảm 84,08 tỷ đồng, tương ứng với giảm 6,48% so với đầu năm. Trong đó:

a). Tài sản ngắn hạn: giảm 81,4 tỷ đồng bằng 92,73%% so với đầu năm, bao gồm các khoản như:

+ Các khoản tiền: giảm 15,5 tỷ đồng bằng 47,08% so với đầu năm.

+ Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn: giảm 373 tỷ đồng so với cùng kỳ. Đây là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại nhiều hơn ba (3) tháng đến dưới một năm.

+ Các khoản phải thu ngắn hạn: tăng 300 tỷ đồng bằng 342,96% so với đầu năm.

Trong đó:

- Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn: giảm 9,53 tỷ đồng, chủ yếu phải thu

khách hàng từ các dự án: Dự án An Phú Tây (18,59 tỷ đồng); Dự án Phước Kiển giai đoạn 1 (4,72 tỷ đồng); Khu biệt thự Sông Ông Lớn (6,9 tỷ đồng); Dự án Khu nghỉ ngơi giải trí Tân Phong (8,7 tỷ đồng).

- Trả trước người bán ngắn hạn: giảm 16,52 tỷ đồng, chủ yếu giảm khoản trả trước cho Công ty TNHH TM DV vận tải XD Giao thông T&T (giảm 9,9 tỷ đồng); Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ và Xây dựng Thiên Vũ (giảm 6,07 tỷ đồng);
- Khoản phải thu ngắn hạn khác: tăng 327,3 tỷ đồng;

+ Hàng tồn kho: tăng 6,26 tỷ đồng (bằng 101,6% so với đầu năm), chủ yếu là phát sinh tăng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ở dự án Phước Kiển 1.

b) Tài sản dài hạn: giảm 2,68 tỷ đồng (bằng 98,49% so với đầu năm), bao gồm các khoản như:

- + Bất động sản đầu tư giảm 1,6 tỷ đồng, bằng 93,13% so với đầu năm. Chủ yếu là do khấu hao hàng năm.
- + Trong năm 2019, Công ty không có thay đổi lớn về Tài sản cố định: Chủ yếu tăng do mua sắm phần mềm quản lý.
- + Tài sản dài hạn khác: giảm 1,13 tỷ đồng. Chủ yếu là giảm chi phí trả trước dài hạn cho việc sửa chữa văn phòng Công ty là 1,22 tỷ đồng.

2.2- Tổng nguồn vốn tại thời điểm cuối năm 2019 giảm 84,08 tỷ đồng giảm 6,48% so với đầu năm. Trong đó:

a) Nợ phải trả: giảm 74,45 tỷ đồng (bằng 85,54% so với đầu năm), bao gồm các khoản như:

+ Nợ phải trả ngắn hạn giảm 62,67 tỷ đồng, trong đó:

- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước: giảm 2,75 tỷ đồng.
- Phải trả người lao động: giảm 1,54 tỷ đồng.
- Phải trả phải nộp ngắn hạn khác giảm 52,62 tỷ đồng, chủ yếu: giảm khoản phải trả cổ tức (25,95 tỷ đồng).



- Quỹ khen thưởng, phúc lợi: Giảm 5,77 tỷ đồng.
- Nợ phải trả dài hạn: giảm 11,78 tỷ đồng do giảm dự phòng phải trả. Chủ yếu là chi phí hạ tầng công viên, cây xanh tại dự án An Phú Tây và Phước Kiển 1.

b) Vốn chủ sở hữu giảm 9,63 tỷ đồng (bằng 98,77% so với đầu năm). Do lợi nhuận sau thuế chưa phân phối giảm 9,63 tỷ đồng. Nguyên nhân là do lỗ lũy kế trong kỳ là 18,63 tỷ đồng và hạch toán thu hồi cổ tức liên quan đến số cổ phần phát hành cho Cổ đông chiến lược.

### 3. Đánh giá các chỉ tiêu tài chính

#### 3.1. Cơ cấu tài sản và nguồn vốn:

Trong năm 2019, cơ cấu tài sản cuối năm không có sự biến động lớn so với đầu năm, cơ cấu nguồn vốn có thay đổi theo hướng giảm tài trợ bằng nợ phải trả, thể hiện qua các số liệu như sau:

TT	Cơ cấu tài sản	Năm 2018	Năm 2019
1	Tài sản ngắn hạn / Tổng TS	86,28%	85,55%
2	Tài sản dài hạn / Tổng TS	13,72%	14,45%
3	Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	39,67%	36,28%
4	Vốn CSH / Tổng nguồn vốn	60,33%	63,72%

#### 3.2. Khả năng thanh toán:

Trong năm 2019, hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn và hệ số khả năng thanh toán nhanh được đảm bảo.

Hệ số thanh toán bằng tiền mặt giảm so với năm 2018 do Công ty giảm mạnh ở các khoản Tiền gửi ngân hàng ngắn hạn. Chỉ số thanh toán tiền mặt giảm mạnh cho thấy khả năng thanh toán của Công ty trong năm 2019 thấp.

(ĐVT: lần)

TT	Khả năng thanh toán	Năm 2018	Năm 2019
1	Chỉ số thanh toán ngắn hạn (TSNH/NNH)	5,85	8,06
2	Chỉ số thanh toán nhanh (TSLĐ/NNH)	2,77	3,43 <sup>(*)</sup>
3	Chỉ số thanh toán tức thì [(Tiền + ĐTTTCNH)/NNH]	2,1	0,11

*(\*)*: Nếu loại trừ khoản phải thu khác 360 tỷ đồng được đề cập trong ý kiến ngoại trừ của Kiểm toán độc lập E&Y thì chỉ số thanh toán nhanh của Công ty là **0,65**.

#### 4. Phương án phân phối lợi nhuận

Ngày 16/12/2019, Đại hội đồng cổ đông SADECO đã ban hành Nghị quyết số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ-NSG.19 thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2018, cụ thể:

- Tỷ lệ chia cổ tức là 0%.
- Không trích lập các quỹ năm 2018.

#### IV. Kiến nghị của Ban Kiểm soát

1. Các kiến nghị của Ban Kiểm soát được nêu trong Báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh năm 2018 được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 16 tháng 12 năm 2019 đã được Công ty thực hiện tốt bao gồm vấn đề sau:

- Thực hiện việc trích trước chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và xác định giá vốn phù hợp với quy định;
- Tiếp tục thực hiện lộ trình Chiến lược phát triển Công ty đã được điều chỉnh;
- Tập trung công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, thương thảo, đàm phán, hiệp thương với các hộ dân và phối hợp với các cơ quan chức năng hỗ trợ, giải quyết dứt điểm các trường hợp còn tồn đọng;

2. Năm 2020, Ban Kiểm soát kiến nghị Hội đồng quản trị và Ban Điều hành cần tập trung các vấn đề sau:

- Tiếp tục thực hiện 03 vấn đề nêu trên;



- Đề nghị Ban điều hành và Hội đồng Quản trị Công ty sớm hoàn thành các qui chế chi tiêu nội bộ, qui chế sử dụng quỹ khen thưởng, phúc lợi, kinh phí hoạt động của HĐQT và BKS, qui chế quản lý nợ để BKS có cơ sở kiểm tra, giám sát;
- Phân đấu đẩy nhanh công tác thi công, quy hoạch, thiết kế tại các dự án trọng tâm; tạo ra sản phẩm mới kế thừa, đủ điều kiện đưa vào khai thác kinh doanh nhằm đảm bảo đạt được chỉ tiêu kế hoạch đề ra trong năm 2020;
- ± Theo dõi và đôn đốc thanh toán tạm ứng theo thời hạn quy định;
- Ban điều hành, Hội đồng quản trị và Người đại diện theo pháp luật chủ động phối hợp, phân công điều hành đảm bảo hoạt động kinh doanh của Công ty diễn ra bình thường trong hoàn cảnh khuyết vị trí Tổng Giám đốc;
- Tiếp tục hoàn chỉnh các hồ sơ pháp lý để phục vụ công tác thu hồi các khoản nợ quá hạn;
- Thực hiện tốt công tác quản trị chi phí hoạt động của Công ty đảm bảo tính minh bạch, hợp lý.

Trên đây là báo cáo của Ban Kiểm soát về tình hình hoạt động kinh doanh và tài chính năm 2019 của Công ty CP Phát triển Nam Sài Gòn, kính trình Đại Hội đồng cổ đông Công ty CP Phát triển Nam Sài Gòn.

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**



**Trần Mạnh Khôi**