



CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN

Số: 001/BC.24-SDC/BKS

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 4 năm 2024

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT TẠI ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Thực hiện quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm soát (“BKS”) được quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn (“SADECO” hoặc “Công ty”), các quy định có liên quan đến hoạt động của BKS, các Thành viên BKS/Kiểm soát viên (“KSV”) đã họp và nhất trí thông qua báo cáo của BKS trình Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCD”) tại cuộc họp thường niên năm 2024 với các nội dung như sau:

I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

- Tại thời điểm 31/12/2023, BKS có 04 thành viên, trong đó 01 Trưởng BKS, và 03 thành viên BKS. Các kiểm soát viên đều hoạt động độc lập và không làm việc tại bộ phận kế toán của SADECO, không phải là Kiểm toán viên độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính (“BCTC”) của SADECO.

- Trên cơ sở quyền và nghĩa vụ được quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, BKS đã chủ động thực hiện các công tác sau đây:

- + Giám sát, kiểm tra việc tuân thủ các quy định Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ trong hoạt động của Công ty;
- + Tham dự và thảo luận tại các cuộc họp Hội đồng quản trị (“HĐQT”) Công ty; giám sát việc kiểm phiếu lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản;
- + Giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCD, các Nghị quyết của HĐQT trong năm 2023;
- + Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán BCTC năm của Công ty;
- + Thẩm định BCTC của Công ty theo Chuẩn mực kế toán và hệ thống kế toán Việt Nam và đã được Công ty TNHH Kiểm Toán AFC (Việt Nam) kiểm toán;
- + Thông qua việc thực hiện nhiệm vụ, BKS đã có các kiến nghị đối với HĐQT, Ban điều hành để tăng cường công tác quản trị, hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, đáp ứng yêu cầu về chiến lược và kế hoạch kinh doanh của Công ty.

- Trong năm 2023, BKS đã tổ chức ba (03) cuộc họp để thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo quy định. Các cuộc họp BKS được lập Biên bản có đầy đủ nội dung họp và chữ ký của các thành viên, được lưu giữ tại Công ty theo quy định.

- Mỗi quan hệ trong việc phối hợp hoạt động giữa BKS, HĐQT và Ban Tổng giám đốc ("Ban TGD") Công ty được thực hiện phù hợp với các quy định pháp luật, Điều lệ, Quy chế quản trị Công ty nhưng vẫn duy trì tính độc lập, khách quan trong việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao.

- Các thành viên BKS được nhận thù lao theo mức đã được ĐHĐCĐ phê duyệt. Về chi phí hoạt động của BKS trong năm không phát sinh.

II. CÔNG TÁC QUẢN TRỊ, ĐIỀU HÀNH NĂM 2023

1. Công tác quản trị, điều hành của HĐQT

- Trong năm 2023, HĐQT đã tích cực triển khai nhiều nội dung thuộc quyền và nghĩa vụ của HĐQT, tổ chức các cuộc họp nhằm cập nhật liên tục tình hình hoạt động, kinh doanh và chỉ đạo kịp thời phương hướng hoạt động trong năm 2023 của Công ty.

Ngoài ra, theo tình hình thực tế, HĐQT cũng tiến hành các cuộc bất thường để giải quyết các vấn đề cụ thể, quan trọng của Công ty.

- Nội dung các cuộc họp và quyết định của HĐQT được thể hiện đầy đủ trong các Biên bản họp, Nghị quyết của HĐQT và giao cho Ban TGD triển khai thực hiện.

2. Công tác quản trị, điều hành của Ban Tổng giám đốc

Ban TGD triển khai thực hiện các nhiệm vụ theo Điều lệ Công ty, Nghị quyết và Quyết định của HĐQT. Ban TGD phân công, chỉ đạo Trưởng các Phòng/đơn vị trực thuộc triển khai cụ thể các nội dung Nghị quyết, Quyết định của HĐQT giao và báo cáo kết quả thực hiện đến HĐQT.

3. Kết quả thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ và Nghị quyết HĐQT như sau:

a. Công tác thực hiện, triển khai Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ)

Trong năm 2023, ĐHĐCĐ đã có hai (02) cuộc họp (trong đó có một (01) cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường), ban hành hai (02) nghị quyết: Nghị Quyết số 001/NQ.23-SDC/ĐHĐCĐ ĐHĐCĐ thường niên ngày 14/4/2023, Nghị Quyết số 002/NQ.23-SDC/ĐHĐCĐ ĐHĐCĐ bất thường ngày 30/8/2023. HĐQT đã triển khai, thực hiện các nội dung được thông qua tại các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, với kết quả thực hiện như sau:

- Kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 (Nghị Quyết số 001/NQ.23-SDC/ĐHĐCĐ ĐHĐCĐ thường niên ngày 14/4/2023):

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	% Kế hoạch
	(1)	(2)	(3=2/1)
Doanh thu	115.566	90.050	77,92%
Chi phí	54.624	33.594	61,50%
Lợi nhuận trước thuế	60.942	56.456	92,64%

Trong năm 2023, tình hình thị trường bất động sản trong đó đặc biệt là thị trường đất nền vẫn trong tình trạng thanh khoản kém, giá giảm sâu và tiếp nối đà ảm đạm từ giữa năm 2022. Theo số liệu của Tổng cục thống kê, số lượng doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản ngừng hoạt động, giải thể trong năm 2023 tăng mạnh so với năm 2022.

Trong bối cảnh đó, Ban Tổng giám đốc cùng sự nỗ lực của toàn thể cán bộ nhân viên (“CBNV”) và người lao động đã nỗ lực đưa ra nhiều giải pháp để thích ứng với tình hình chung nhằm triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh hiệu quả nhất có thể. Tuy nhiên, do tình hình khó khăn chung như đã nêu trên nên kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 của Công ty không đạt như kỳ vọng mà ĐHĐCĐ giao.

- Đối với Nghị quyết ĐHĐCĐ liên quan đến việc giải quyết các thỏa thuận hợp tác với Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai (“Quốc Cường Gia Lai”) tại Dự án Khu định cư Phước Kiển giai đoạn 2 (Nghị Quyết số 002/NQ.23-SDC/ĐHĐCĐ ĐHĐCĐ bất thường ngày 30/8/2023) và Dự án Khu dân cư SADECO Phước Kiển đang còn trong giai đoạn thực hiện.

b. Công tác thực hiện, triển khai các Nghị quyết của Hội đồng quản trị

Trong năm 2023, các hoạt động của HĐQT Công ty SASECO đã được triển khai phù hợp theo các quy định pháp luật và điều lệ Công ty. HĐQT đã tổ chức sáu (06) phiên họp; hai (02) lần lấy ý kiến biểu quyết của HĐQT bằng văn bản; ban hành mười lăm (15) nghị quyết 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 và hầu hết các Nghị quyết đã được triển khai.

Các cuộc họp HĐQT được lập Biên bản có đầy đủ nội dung họp và chữ ký của các thành viên HĐQT, BKS và các thành viên dự họp khác, được lưu giữ tại Công ty theo quy định.

III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hoạt động kinh doanh

Trong năm, Công ty đã triển khai bán hàng tại dự án Khu dân cư và tái định cư Long Hậu, dự án Khu định cư An Phú Tây, cho thuê căn nhà tại địa chỉ số 29/1 Nguyễn Bình Khiêm và Khu lưu trú công nhân tại Khu chế xuất Tân Thuận theo kế hoạch, kết quả thực hiện như sau:

- Dự án Khu dân cư và tái định cư Long Hậu: 03 nền.
- Dự án Khu định cư An Phú Tây: 16 nền.
- Tiếp tục quản lý và cho thuê căn nhà 29/1 Nguyễn Bình Khiêm theo đúng hợp đồng đã ký kết với Công ty CP Dịch vụ Cà phê Cao nguyên (Highlands Coffee).
- Công suất cho thuê tại Khu lưu trú công nhân tại Khu chế xuất Tân Thuận năm 2023 vượt kế hoạch đề ra do được điều chỉnh tăng giá cho thuê sau khi hoàn thành sửa chữa đơn nguyên B1 khang trang hơn.

Bên cạnh kết quả đạt được, hoạt động kinh doanh cũng còn tồn đọng nhiều vấn đề và đã tồn tại từ nhiều năm trước cần xử lý như:

- + Khu Nhà ở - Nghỉ ngơi giải trí Tân Phong: 178 nền đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 01 nền đất (D36) đã chuyển nhượng theo hợp đồng góp vốn (năm 2006) nhưng chưa có nền giao do chưa hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng;
- + Khu định cư Phước Kiển (GD 1): 06 nền đã chuyển nhượng (năm 2003) nhưng đến nay chưa có nền giao, chưa cấp giấy chứng nhận 121 nền; UBND Thành phố chưa duyệt đơn giá nền tái định cư cho Trường ĐH Sài Gòn nên chưa xác định và thu hồi công nợ đối với các nền đã giao;
- + Khu định cư Phước Kiển (GD 2): Chưa có nền bàn giao cho Ban Quản lý Khu Nam để bố trí cho các hộ dân tại dự án Trường Đại học Cảnh sát;
- + Khu định cư An Phú Tây: Chưa thỏa thuận được phương án xử lý căn nhà V6-14 do người dân đã xây dựng theo ranh mốc do Công ty bàn giao sai; và
- + Khu dân cư Sông Ông Lớn: Tồn đọng 01 nền chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 28 căn nhà đã xây dựng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

2. Hoạt động đầu tư dự án

Trong năm 2023, Công ty đã tích cực thực hiện các công việc nhằm thúc đẩy công tác triển khai các dự án, trong đó tập trung ở các nội dung liên quan để công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, giải quyết các tồn đọng, tranh chấp, nghiên cứu các phương án quy hoạch, ... nhằm chuẩn bị cho việc hoàn chỉnh pháp lý đầu tư để triển khai một số dự án trong các năm tiếp theo, cụ thể như sau:

a. Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, quản lý đất đai thuộc các dự án, việc thực hiện nghĩa vụ đối với đất do Nhà nước trực tiếp quản lý và công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng: Trong năm 2023, Ban TGD đã trình HĐQT phương án bồi thường, hỗ trợ thêm cho các hộ dân, tổ chức còn lại thuộc một số dự án, phát hành các văn bản gửi cơ quan có thẩm quyền về việc lập hồ sơ bồi thường thuộc các dự án. Tuy nhiên việc triển khai, thực hiện vẫn còn nhiều khó khăn, chưa đạt được kết quả như kỳ vọng, dự án chậm tiến độ. Một số tồn đọng cụ thể như:

- + Khu Nhà ở - Nghỉ ngơi giải trí Tân Phong: Tồn đọng diện tích chưa bồi thường khoảng 4.134,38 m² (gồm 26 hộ dân và 01 tổ chức do UBND phường Tân Phong tạm quản lý);
- + Khu định cư Phước Kiển – giai đoạn 1: Diện tích đất chưa hoàn tất bồi thường khoảng 1.216,9 m² (gồm 05 hộ dân);
- + Khu định cư Tân Quy Đông: Diện tích chưa bồi thường 2.704 m² (hộ bà Nguyễn Thị Bích Lan) ảnh hưởng đến 08 nền tái định cư đã được cấp giấy chứng nhận nhưng không xây dựng được do không có đường vào.

- Việc thực hiện nghĩa vụ đối với đất do Nhà nước trực tiếp quản lý: Công ty đã đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét giải quyết nhưng đến nay chưa được thực hiện, ảnh hưởng đến việc xin cấp giấy chứng nhận.

- Việc quản lý phần diện tích đất thuộc các dự án: Công ty tổ chức thực hiện việc tuần tra, giám sát và quản lý thực địa định kỳ để bảo vệ hiện trạng đất đai đã bồi thường. Thực hiện đo đạc, lập bản vẽ, định vị, cắm cọc đối với phần diện tích đất đã bồi thường tại một số dự án. Bên cạnh một số kết quả đạt được, vẫn còn tồn đọng một số nội dung chưa được giải quyết dứt điểm như: Việc thu hồi Khu IIA thuộc Dự án Khu dân cư Ven Sông bị Công ty TNHH Sông Thành Bình ("*Công ty Sông Thanh Bình*") chiếm dụng, một số tranh chấp về đất đai mà Công ty là đương sự trong vụ án chưa được giải quyết dứt điểm.

b. Pháp lý đầu tư dự án

Một số dự án UBND Thành phố chưa chấp thuận gia hạn thực hiện dự án hoặc chưa đủ hồ sơ pháp lý xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án như dự án Khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí Tân Phong, Khu dân cư SADECO Phước Kiển,... khiến Công ty gặp nhiều khó khăn trong những việc liên quan pháp lý và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Công tác điều chỉnh quy hoạch chi tiết tại một số dự án chưa được thực hiện do phải chờ điều chỉnh quy hoạch chung từ cơ quan nhà nước.

c. Nguồn vốn thực hiện dự án

Quy mô và vốn của Công ty còn nhỏ so với các Công ty trong cùng ngành kinh doanh bất động sản, nên có phần hạn chế trong việc đáp ứng các điều kiện của nhà đầu tư để thực hiện đầu tư, triển khai thực hiện các dự án có quy mô lớn.

d. Các vấn đề khác

Mặc dù Ban TGD đã nỗ lực thực hiện các giải pháp trong thời gian qua, tuy nhiên vẫn tồn đọng một số vấn đề vẫn chưa giải quyết như:

- Một số dự án, Công ty chưa thực hiện hoàn tất các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, chưa hoàn tất việc bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước (như xây dựng trạm xử lý nước thải và nghĩa vụ xây dựng công trình công cộng, trường mầm non, tiểu học...);
- Tồn đọng về giải quyết pháp lý hợp đồng hợp tác với Quốc Cường Gia Lai và đất Ngân hàng Agribank;

- Dự án khu dân cư Ven Sông: Khó khăn thu hồi mặt bằng do Công ty Sông Thanh Bình tạm quản lý tại Khu II (đã quá thời gian thu hồi cuối năm 2019);
- Các vấn đề liên quan pháp lý đất ngoài ranh như Khu 19, Khu 20, Khu E, Khu dân cư Phong Phú, Khu định cư Phước Kiển (giai đoạn 1, giai đoạn 2), SADECO Plaza:
 - + Phần lớn diện tích đất ngoài ranh chưa hoàn chỉnh pháp lý; thành phố chưa có hướng dẫn xử lý đất đai do các doanh nghiệp đã nhận chuyển nhượng hiện nay dự án hết hiệu lực đầu tư;
 - + Hầu hết những người đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (công ty ủy quyền) đã nghỉ việc tại Công ty;
 - + Các hợp đồng chuyển nhượng đất đai trước đây không lập biên bản bàn giao đất hiện trường, phạm vi địa bàn rộng nên đã xảy ra việc các hộ dân lấn chiếm một số khu đất mà Công ty đã mua trước đây.

3. Các hoạt động liên doanh, liên kết

a. Dự án Khu dân cư ven sông Tân Phong

Là dự án hợp tác đầu tư 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).

Hiện nay, chưa thống nhất quyền lợi và nghĩa vụ giữa các bên liên quan đến Hợp đồng hợp tác (Khu II, III, IV). Công ty đang rà soát và làm việc với Công ty TNHH MTV đầu tư và Xây dựng Tân Thuận về hợp đồng hợp tác kinh doanh, phụ lục hợp đồng, các biên bản thoả thuận hợp tác đầu tư và phân chia sản phẩm.

b. 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). Công ty Cổ phần Long Hậu đã bàn giao đầy đủ 462 giấy chứng nhận QSDĐ theo tỷ lệ phân chia sản phẩm tại hợp đồng hợp tác. Trong năm 2023, Công ty đã bán được 03 nền đất thuộc Dự án.

c. Khoản đầu tư tài chính tại Công ty Cổ phần Bến Thành – Mũi Né

- Công ty tham gia đầu tư mua 3.848.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Bến Thành – Mũi Né, sở hữu vốn với tỷ lệ 27,07%. Trong năm 2023, ước kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

+ Doanh thu	: 98,820 tỷ đồng
+ Chi phí	: 95,138 tỷ đồng
+ Lợi nhuận trước thuế	: 3,682 tỷ đồng

- Kết quả kinh doanh của Công ty Cổ phần Bến Thành – Mũi Né khả quan, các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận vượt kế hoạch được ĐHCĐ Công ty Cổ phần Bến Thành – Mũi Né giao.

IV. SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN

Ban kiểm soát đã soát xét Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty được kiểm toán bởi đơn vị kiểm toán độc lập là Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam, kết quả kiểm toán đã được xác nhận theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 265/2024/BCKT-HCM.00108 ngày 26 tháng 02 năm 2024.

Căn cứ báo cáo tài chính, báo cáo kiểm toán và các báo cáo liên quan, sau khi xem xét kiểm tra, BKS nhận thấy các số liệu báo cáo tài chính năm 2023 phản ánh trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2023 và cho năm tài chính kết thúc 31/12/2023, ngoại trừ vấn đề ngoại trừ được kiểm toán nêu trong ý kiến kiểm toán ngày 26/02/2024. Do đó, Ban kiểm soát thống nhất với số liệu báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán có ngoại trừ chi tiết như sau:

Bảng 1: Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023:

Đơn vị: Triệu VNĐ

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm	Tăng / (giảm)	% Tăng / (giảm)	Phân tích
TÀI SẢN					
TÀI SẢN NGẮN HẠN	1.309.296	1.274.762	34.535	3%	
Tiền và các khoản tương đương tiền	31.499	22.170	9.329	42%	1
Đầu tư tài chính ngắn hạn	214.678	190.578	24.100	13%	2
Các khoản phải thu ngắn hạn	419.634	417.743	1.891	0%	
Hàng tồn kho	642.379	643.937	(1.559)	0%	
Tài sản ngắn hạn khác	1.107	334	774	232%	
TÀI SẢN DÀI HẠN	156.384	151.953	4.432	3%	
Phải thu dài hạn	92.679	92.679	-	0%	
Tài sản cố định	9.851	10.066	(215)	-2%	
Bất động sản đầu tư	21.028	16.898	4.130	24%	3
Tài sản dở dang dài hạn	-	213	(213)	-100%	
Đầu tư tài chính dài hạn	31.210	30.196	1.014	3%	
Tài sản dài hạn khác	1.617	1.901	(284)	-15%	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	1.465.681	1.426.714	38.966	3%	
NGUỒN VỐN					
Nợ ngắn hạn	148.540	137.345	11.196	8%	4
Nợ dài hạn	398.193	398.283	(89)	0%	
Vốn chủ sở hữu	910.814	882.954	27.860	3%	5
Nguồn kinh phí và quỹ khác	8.133	8.133	-	0%	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	1.465.681	1.426.714	38.966	3%	

Bảng 2: Các chỉ số tài chính trọng yếu:

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>	<i>Công thức</i>
KHẢ NĂNG THANH TOÁN			
Hệ số thanh toán hiện hành	8,81	9,28	<i>TS ngắn hạn/Nợ ngắn hạn</i>
Hệ số thanh toán nhanh	4,48	4,59	<i>(Tiền+khoản phải thu+đầu tư tài chính ngắn hạn)/Nợ ngắn hạn</i>
Hệ số thanh toán tiền mặt (lần)	0,21	0,16	<i>Tiền & các khoản tương đương tiền/Nợ ngắn hạn</i>
TỶ SỐ SINH LỜI			
Tỷ số sinh lời trên tài sản	3,06%	3,28%	<i>LNST/Tổng TS</i>
Tỷ số sinh lời trên VCSH	4,93%	5,30%	<i>LNST/VSCH</i>
CƠ CẤU TÀI SẢN VÀ NGUỒN VỐN			
Tài sản ngắn hạn /Tổng TS	89,3%	89,3%	<i>Tài sản ngắn hạn /Tổng TS</i>
Tài sản dài hạn /Tổng TS	10,7%	10,7%	<i>Tài sản dài hạn /Tổng TS</i>
Nợ phải trả /Tổng nguồn vốn	37,3%	37,5%	<i>Nợ phải trả /Tổng nguồn vốn</i>
Vốn CSH /Tổng nguồn vốn	62,7%	62,5%	<i>Vốn CSH /Tổng nguồn vốn</i>

Phân tích các chỉ số tài chính và bảng cân đối kế toán:

- Hệ số thanh toán hiện hành và thanh toán nhanh được đảm bảo và giảm nhẹ so với năm 2022 nhưng không đáng kể. Hệ số thanh toán tiền mặt có cải thiện nhẹ so với năm 2022 nhưng cũng không biến động đáng kể do chưa có nhiều biến động trong hoạt động kinh doanh năm 2023 so với năm 2022.
- Tỷ suất sinh lời trên Tài sản và Vốn chủ sở hữu trong năm 2023 có suy giảm so với năm 2022 nhưng thực tế hoạt động kinh doanh chính (*kinh doanh bất động sản của Công ty có giá vốn rất tốt khiến lãi gộp khá cao*) của Công ty 2023 tốt hơn năm 2022. Tỷ suất sinh lời năm 2022 tốt hơn năm 2023 chủ yếu là do khoản thu nhập khác (*thu nhập từ khoản lãi phát sinh trên phần vốn góp của đối tác chiến lược*) với giá trị khoản 32,1 tỷ đồng.
- Trong năm 2023, cơ cấu tài sản và nguồn vốn cuối năm không có sự biến động lớn so với đầu năm.

A. Cơ cấu tài sản

Tổng tài sản Công ty năm 2023 đạt 1.465,68 tỷ đồng, tăng 38,97 tỷ đồng (tương đương 3%) so với cùng kỳ năm 2022, trong đó tài sản ngắn hạn chiếm tỷ trọng 89,3%, tài sản dài hạn chiếm tỷ trọng 10,7% trong cơ cấu tổng tài sản (không thay đổi so với năm trước). Chi tiết:

1. Tiền và các khoản tương đương tiền tăng 9,32 tỷ đồng (tương đương tăng 42%) so với năm 2022. Nguyên nhân chủ yếu do:

- *Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh DƯƠNG (39,09 tỷ đồng), chủ yếu là do: (i) Trong năm Công ty hoạt động kinh doanh có lãi; (ii) Không phát sinh các khoản thanh toán nghĩa vụ nợ lớn như năm trước; và (iii) Chưa thanh toán khoản thuế TNDN cho Nhà nước.*
 - *Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư ÁM (12,81 tỷ đồng), chủ yếu do (i) Công ty đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành – Sửa chữa khu lưu trú công nhân; (ii) Thu từ lãi tiền gửi; (iii) Khoản tiền gửi đáo hạn đã được gửi lại và gửi thêm phần tiền từ hoạt động kinh doanh trong năm.*
 - *Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính ÁM (16,95 tỷ đồng), đây là khoản cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông trong năm.*
2. Khoản đầu tư tài chính ngắn hạn tăng 24,10 tỷ đồng (tương đương tăng 13%) so với năm 2022 chủ yếu là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới một (01) năm, hưởng lãi suất từ 4,7%/năm đến 7,6%/năm (tại 31/12/2022: từ 6,2% đến 11%).
 3. Bất động sản đầu tư cuối năm 2023 tăng 4,13 tỷ đồng (tương đương tăng 24%) so với cuối năm 2022, chủ yếu là do Công ty đầu tư sửa chữa nguyên đơn B1 tại Khu ký túc xá công nhân và khoản khấu hao phát sinh trong năm.

B. Cơ cấu nguồn vốn

Một số biến động trong cơ cấu nguồn vốn:

1. Nợ ngắn hạn tăng 11,19 tỷ đồng (tương đương tăng 8%) so với năm 2022, trong đó chủ yếu:
 - Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tăng 9,54 tỷ đồng do Công ty chưa nộp khoản thuế TNDN phát sinh trong năm;
 - Khoản phải trả khác tăng 4,13 tỷ đồng, chủ yếu do khoản đặt cọc từ 4 khách hàng mua BĐS thuộc dự án khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (giai đoạn 1) của Công ty. Trong năm Công ty đã xuất 4 hóa đơn điều chỉnh giảm các hóa đơn đã phát hành ở các năm trước và đã kê khai điều chỉnh tiền thuế GTGT đầu ra, đồng thời ghi nhận tăng khoản phải trả tương ứng với số tiền 3,66 tỷ đồng; và
 - Công ty đã chi quỹ khen thưởng, phúc lợi trong năm với giá trị 3,08 tỷ đồng.
2. Vốn chủ sở hữu tăng 27,86 tỷ (tương đương tăng 3%) so với năm 2022 do tăng lợi nhuận sau thuế thuần trong năm 2023 với giá trị 44,86 tỷ đồng, đồng thời Công ty đã trích chia cổ tức với giá trị là 17 tỷ đồng tỷ đồng theo Nghị quyết số 002/NQ.23-SDC/ĐHDCD ngày 30 tháng 8 năm 2023.

Bảng 3: Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023:

Đơn vị: Triệu VNĐ

Khoản mục	2023	2023	Tăng/ (giảm)	%tăng/ (giảm)	Phân tích
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	72.581	57.031	15.550	27%	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	72.581	57.031	15.550	27%	1
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(7.342)	(12.995)	5.653	-44%	1
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	65.239	44.036	21.203	48%	1
6. Doanh thu hoạt động tài chính	17.143	11.762	5.380	46%	2
7. Chi phí tài chính	1.014	(2.043)	3.057	-150%	3
- Trong đó : Chi phí lãi vay	-	-	-	-	
8. Chi phí bán hàng	(1.806)	(1.386)	(421)	30%	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	(24.949)	(25.659)	710	-3%	4
10. Lãi thuần từ hoạt động kinh doanh	56.641	26.710	29.930	112%	
11. Thu nhập khác	326	32.163	(31.837)	-99%	5
12. Chi phí khác	(512)	(6)	(506)	8854%	
13. Lợi nhuận khác	(186)	32.157	(32.343)	-101%	
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	56.455	58.867	(2.412)	-4%	
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	(11.692)	(11.930)	238	-2%	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	97	(100)	197	-196%	
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	44.860	46.837	(1.977)	-4%	

Bảng 4: Cơ cấu chi phí/doanh thu

Đơn vị: Triệu VNĐ

Khoản mục	Phân tích	2023	2022
Doanh thu		72.581	57.031
Lãi gộp		65.239	44.036
LG/DT	1	90%	77%
Chi phí hoạt động = (1)+(2)+(3)		(25.741)	(29.087)
CPHD/DT	1	35%	51%
+ Chi phí tài chính (1)	1	1.014	(2.043)
CPTC/DT		-1%	4%
+ Chi phí bán hàng (2)		(1.806)	(1.386)
CPBH/DT		2%	2%
+ Chi phí quản lý doanh nghiệp (3)	1	(24.949)	(25.659)
CPQL/DT		34%	45%

1. Trong năm 2023, Công ty đã hoàn thành 77,92% tổng doanh thu so với kế hoạch do ĐHCĐ giao. Trong đó, doanh thu bán hàng (*chủ yếu là kinh doanh BĐS*) chỉ đạt 62,45% so với kế hoạch do tình hình kinh doanh BĐS vẫn khó khăn nên Công ty chỉ bán được 03 nền tại Dự án Khu dân cư và tái định cư Long Hậu (*các sản phẩm còn lại tại dự án này không nằm tại vị trí đẹp của Dự*

án nên khó bán) và 16 nền tại Dự án Khu định cư An Phú Tây. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 48% so với năm trước do doanh thu bán hàng BĐS và doanh thu cho thuê tăng 27% so với năm trước nhưng giá vốn lại giảm 44% so với năm trước, từ đó giúp tỷ lệ lãi gộp tăng từ 77% trong năm 2022 lên 90% trong năm 2023. Chi phí hoạt động/doanh thu giảm đáng kể từ 51% năm 2022 xuống 35% năm 2023, chủ yếu là do (i) Chi phí quản lý/doanh thu giảm từ 45% năm 2022 xuống 34% năm 2023 do Công ty tiết giảm chi phí quản lý mặc dù doanh thu tăng 27% so với năm trước, ngoài ra Công ty không phát sinh khoản lập dự phòng khoản phải thu khó đòi trong năm 2023, (ii) trong năm 2023, Công ty đã hoàn nhập khoản 1 tỷ đồng (thay vì lập dự phòng khoảng 2 tỷ đồng trong năm 2022) đối với khoản đầu tư ra bên ngoài do Công ty Cổ phần Bến Thành – Mũi Né (Công ty liên kết) kinh doanh có lãi trong năm 2023.

2. Doanh thu hoạt động tài chính tăng 46% so với năm 2022, chủ yếu là do Công ty gởi được lãi suất cao hơn dự kiến và so với năm trước tại các ngân hàng thương mại.
3. Chi phí tài chính: Đây chủ yếu là khoản hoàn nhập dự phòng đối với khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Bến Thành Mũi Né do năm 2023 Công ty kinh doanh có lãi.
4. Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 3% so với năm 2022 mặc dù doanh thu tăng 27% so với năm trước do Công ty tiết giảm chi phí và không phát sinh khoản dự phòng phải thu khó đòi trong năm 2023.
5. Khoản thu nhập khác giảm đáng kể do năm 2023 không phát sinh khoản thu nhập từ khoản lãi phát sinh trên phần vốn góp của đối tác chiến lược như năm 2022.

V. MỘT SỐ KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT

1. Về chiến lược

Công ty cần xây dựng chiến lược phát triển Công ty và chiến lược kinh doanh trung và dài hạn phù hợp với tình hình thực tế để trình ĐHĐCĐ thông qua trong thời gian tới.

2. Về hoạt động kinh doanh

- 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.

- Đẩy nhanh công tác chuẩn bị dự án, triển khai thực hiện các dự án trọng tâm; tạo ra sản phẩm mới kế thừa, đủ điều kiện đưa vào khai thác kinh doanh.

- Thực hiện tốt công tác quản trị chi phí hoạt động của Công ty, đảm bảo tính minh bạch, hợp lý.

- Tập trung công tác thu hồi công nợ khách hàng, lập kế hoạch và đánh giá khả năng thu hồi công nợ.

- Thu hồi, xử lý công nợ quá hạn và đề xuất các phương án xử lý công nợ khó đòi.

- Kế hoạch bán hàng phải đảm bảo tính khả thi dựa trên cơ sở sản phẩm hiện có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, tuân thủ trình tự, thủ tục theo quy định; đảm bảo đáp ứng nguồn vốn để đầu tư phát triển các dự án và hoạt động của Công ty, đảm bảo doanh thu, lợi nhuận và chia cổ tức cho Cổ đông.

3. Hoạt động đầu tư dự án

- Đẩy mạnh công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để tạo sản phẩm kế thừa cho Công ty;

- Pháp lý các dự án: Cần có các giải pháp hiệu quả khi làm việc với các cơ quan hữu quan để xin gia hạn các dự án đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư cho các dự án hiện hữu của Công ty;

- Tìm kiếm các dự án mới để tạo dự án kế thừa cho Công ty trong tương lai; và

- Tập trung giải quyết các vấn đề tồn đọng đối với hợp đồng hợp tác với Công ty Quốc Cường Gia Lai, Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận, Đất Ngân hàng Agribank, Dự án khu dân cư Ven sông, các vấn đề pháp lý ngoài ranh,...

4. Về nhân sự đứng tên đất thay cho Công ty

- Đề nghị Công ty tập trung xử lý gấp vấn đề này nhằm đảm bảo quyền và lợi ích của Công ty theo đúng quy định.

- Đối với các thửa đất/quyền sử dụng đất do Bà Hồ Thị Thanh Phúc nhận chuyển nhượng và đứng tên thay cho Công ty. Trong năm 2023, Công ty đã thực hiện thủ tục khởi kiện, yêu cầu tòa án công nhận các quyền sử dụng này là tài sản của Công ty.

Theo Báo cáo số 009/BC.24-SDC ngày 26/3/2024 của Tổng Giám đốc, vụ án đã được tòa án thụ lý giải quyết. Đồng thời, Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã có thông báo về việc hoãn thi hành án dân sự, hoãn xử lý 12 quyền sử dụng đất này để thi hành nghĩa vụ bồi thường của bà Phúc trong một bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Đề nghị Tổng Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật của Công ty tiếp tục triển khai, thực hiện các thủ tục tố tụng tại tòa án theo quy định, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty.

VI. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BKS NĂM 2024

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của BKS được quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định có liên quan, BKS dự kiến kế hoạch hoạt động năm 2024 như sau:

- Giám sát, kiểm tra việc tuân thủ các quy định Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ trong hoạt động của Công ty;

- Tổ chức xem xét thư quản lý của Kiểm toán độc lập sau khi kiểm toán BCTC năm 2023, 2024 và theo dõi ý kiến phản hồi của HĐQT và Ban TGD;
- Thực hiện giám sát nội dung, tiến độ việc lập và kiểm toán BCTC năm 2024;
- Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán BCTC năm của Công ty;
- Trình báo cáo thẩm định BCTC đã được kiểm toán năm 2024, kiểm soát tình hình hoạt động kinh doanh, công tác quản trị, điều hành của HĐQT và Ban TGD trong năm 2024 lên ĐHĐCĐ thường niên;
- Tham dự đầy đủ các phiên họp của HĐQT theo Thư mời họp của Chủ tịch HĐQT để giám sát hoạt động quản trị điều hành của HĐQT và TGD;
- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên và bất thường (nếu có) và các Nghị quyết của HĐQT; và
- Thực hiện các công việc khác quy định tại Điều lệ Công ty, các quy chế nội bộ và quy định pháp luật có liên quan.

Trên đây là báo cáo của Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn cho năm tài chính 2023 và kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát năm tài chính 2024.

Trân trọng kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông./.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Lưu Văn Hương

