



CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN

Số: 001 /BC.25-SDC/BKS

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT TẠI ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

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 Thành viên BKS/Kiểm soát viên (“KSV”) đã họp và nhất trí thông qua báo cáo của BKS trình Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) tại cuộc họp thường niên năm 2025 với các nội dung như sau:

I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

- Tại thời điểm 31/12/2024, 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 ĐHĐCĐ, các Nghị quyết của HĐQT trong năm 2024;
- + Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán Báo cáo tài chính (“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;
- + Các nghĩa vụ khác theo quy định của Điều lệ và pháp luật;

Thông qua việc thực hiện nhiệm vụ, BKS đã có các ý kiến, 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 2024, BKS đã tổ chức hai (02) 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.

- Mọi 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 2024

1. Công tác quản trị, điều hành của HĐQT

Trong năm 2024, HĐQT đã tích cực triển khai Nghị quyết của ĐHĐCĐ và nhiều nội dung thuộc quyền, 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 2024 của Công ty. Ngoài ra, theo tình hình thực tế, HĐQT cũng tiến hành các cuộc họp để giải quyết các vấn đề cụ thể thuộc thẩm quyền.

Nội dung các cuộc họp và các 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 2024, ĐHĐCĐ đã có một (01) cuộc họp, ban hành một (01) nghị quyết: Nghị Quyết số 001/NQ.24-SDC/ĐHĐCĐ ĐHĐCĐ thường niên ngày 03/5/2024. HĐQT đã triển khai, thực hiện các nội dung được thông qua tại nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

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

Trong năm 2024, các hoạt động của HĐQT Công ty SADECO đã được triển khai phù hợp theo các quy định pháp luật và điều lệ Công ty. HĐQT đã tổ chức tám (08) phiên họp; một (01) lần lấy ý kiến biểu quyết của HĐQT bằng văn bản; ban hành mười chín (19) 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. Kết quả sản xuất kinh doanh

Kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 như sau:

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	% Kế hoạch
	(1)	(2)	(3=2/1)
Doanh thu	105,400	112,227	106,48%
Chi phí	47,883	42,636	89,04%
Lợi nhuận trước thuế	57,517	69,591	120,99%

Trong năm 2024, thị trường bất động sản có những phục hồi tích cực nhờ những bước tiến lớn trong việc hoàn thiện hành lang pháp lý, cùng chính sách giảm lãi suất của Nhà nước tạo điều kiện cho nhà đầu tư và người mua tiếp cận nguồn vốn tín dụng. Bên cạnh đó, HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đã có phương án kinh doanh phù hợp, thực hiện đạt các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh được giao.

2. Tình hình bán hàng và cung cấp dịch vụ

Trong năm, Công ty đã triển khai bán hàng tại các dự án Khu Nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (giai đoạn 1), dự án Khu dân cư và tái định cư Long Hậu và 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 được giao, kết quả thực hiện như sau:

- Dự án Khu Nhà ở nghỉ ngơi và giải trí (giai đoạn 1): 02 sản phẩm.
- Dự án Khu dân cư và tái định cư Long Hậu: 05 sản phẩm.
- Dự án Khu định cư An Phú Tây: 07 sản phẩm.

- 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).

- Doanh thu từ hoạt động cho thuê tại Khu lưu trú công nhân tại Khu chế xuất Tân Thuận đạt 7,276 tỷ đồng, vượt kế hoạch 19%.

3. Hoạt động đầu tư dự án

Trong năm 2024, Công ty đã tích cực thực hiện các công việc nhằm thúc đẩy công tác chuẩn bị, triển khai các dự án, trong đó tập trung ở các nội dung liên quan đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, giải quyết các tồn đọng, tranh chấp, hoàn thiện hồ sơ pháp lý về đất đai,... 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 2024, Công ty tiếp tục triển khai thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại các Dự án, cụ thể một số nội dung đã thực hiện như sau:

- + Khu Nhà ở - Nghỉ ngơi giải trí Tân Phong: (i). Làm việc với các hộ dân để thu thập hồ sơ pháp lý, phối hợp với UBND phường Tân Phong xác định chủ sử dụng đất để thực hiện công tác bồi thường đúng đối tượng, hạn chế các tranh chấp liên quan đến công tác bồi thường; (ii). Thực hiện các thủ tục lựa chọn đơn vị thẩm định giá đất theo Nghị quyết của HĐQT để làm cơ sở ban hành Thông báo bồi thường và hỗ trợ thêm cho 26 hộ dân còn lại thuộc Dự án; (iii). Phát hành các văn bản gửi Ban Bồi thường GPMB Quận 7 đề nghị lập hồ sơ bồi thường cho cho các hộ dân cũng như đề nghị xem xét, tháo gỡ các khó khăn cho Công ty.
- + Khu định cư Phước Kiển (giai đoạn 1): Phát hành văn bản gửi UBND huyện Nhà Bè và Ban bồi thường GPMB huyện Nhà Bè về khó khăn, vướng mắc tại Dự án, đề xuất vận dụng đơn giá bồi thường của dự án Cầu Rạch Đĩa để làm cơ sở bồi thường, hỗ trợ thêm cho các hộ dân còn lại tại Dự án; (ii). Tiếp xúc, làm việc với một số hộ dân để ghi nhận, làm rõ yêu cầu về bồi thường đất thuộc Dự án.
- + Khu định cư Phước Kiển (giai đoạn 2): (i). Phối hợp với UBND xã Phước Kiển thu hồi đất bị 04 hộ dân lấn chiếm (413 m²); (ii). Phối hợp với UBND xã Phước Kiển niêm yết thông báo của UBND đến 14 hộ dân về việc tháo dỡ, di dời và hoàn trả phần đất đang lấn chiếm của Công ty tại Dự án; (iii). Phối hợp với chính quyền địa phương tiếp xúc,

ghi nhận ý kiến của các hộ dân về mức hỗ trợ thêm để tiến hành di dời khỏi các phần đất lấn chiếm.

- **Công tác quản lý đất đai tại các Dự án:** Trong năm 2024, (i). Công ty tiếp tục tăng cường công tác quản lý thực địa, bảo vệ, chống lấn chiếm đất đai, tài sản của Công ty; (ii). Thực hiện thu hồi phần các diện tích đất bị lấn chiếm, tổ chức thi công hàng rào bảo vệ đối với các phần đất đã thu hồi (tại Dự án Khu định cư Phước Kiển (giai đoạn 2)); (iii). Thực hiện công tác cắt cỏ, vệ sinh môi trường, PCCC, tuần tra giám sát và quản lý thực địa định kỳ, bảo vệ hiện trạng, chống lấn chiếm; (iv). Tham gia hòa giải các tranh chấp, nộp đơn khởi kiện và tham gia tố tụng để thu hồi đối với các trường hợp đất đai bị lấn chiếm; (v). 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.

- **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, trong năm 2024 Công ty đã có văn bản nhắc lại nhưng đến nay chưa được hướng dẫn thực hiện, ảnh hưởng đến việc xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

- **Công tác cấp GCN QSDĐ:** Trong năm 2024, Công ty đã tích cực thực hiện và được Sở TN&MT Thành phố cấp 42 GCN QSDĐ trên 173 nền đất còn lại thuộc Dự án Khu Nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (giai đoạn 1).

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 (giai đoạn 1), Khu dân cư SADECO Phước Kiển,... khiến Công ty gặp nhiều khó khăn trong thực hiện các thủ tục pháp lý và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như chưa thể triển khai thực hiện dự án.

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:

- 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) thuộc dự án Khu Nhà ở Nghỉ ngơi giải trí Tân Phong;

- Diện tích đất chưa hoàn tất bồi thường khoảng 1.216,9 m² (gồm 05 hộ dân) thuộc Khu định cư Phước Kiển – giai đoạn 1;
- Diện tích chưa bồi thường 2.704 m² ảnh hưởng đến 08 nền tái định cư đã được cấp giấy chứng nhận nhưng không xây dựng được do không có đường vào thuộc Khu định cư Tân Quy Đông;
- 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 về đất đai với Ngân hàng Agribank;
- Dự án khu dân cư Ven Sông: Khó khăn thu hồi mặt bằng do Công ty Sông Thanh Bình chiếm dụng trái phép tại Khu II (hiện tại đã có Bản án của TAND Quận 7, tuy nhiên chưa hoàn tất việc thu hồi, quản lý trên thực tế);
- Một số tranh chấp về đất đai mà Công ty là đương sự trong vụ án chưa được giải quyết dứt điểm;
- 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 trên thực địa, 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.
- Khu định cư Phước Kiển (giai đoạn 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 (giai đoạn 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.

4. 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 GCN QSDĐ theo tỷ lệ phân chia sản phẩm tại hợp đồng hợp tác. Trong năm 2024, Công ty đã kinh doanh 05 sản phẩm 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 với tỷ lệ 27,07% vốn điều lệ. Trong năm 2024, ước kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

- + Doanh thu : 99,045 tỷ đồng
- + Lợi nhuận trước thuế : 2,884 tỷ đồng

IV. SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN

Ban kiểm soát đã soát xét Báo cáo tài chính năm 2024 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 334/2025/BCKT-HCM.00108 ngày 26 tháng 02 năm 2025.

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 2024 phản ánh trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2024 và cho năm tài chính kết thúc 31/12/2024, ngoại trừ vấn đề ngoại trừ được kiểm toán nêu trong ý kiến kiểm toán ngày 26/02/2025. Do đó, Ban kiểm soát thống nhất với số liệu báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán chi tiết như sau:

Bảng 1: Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024

Đơn vị: Triệu VNĐ

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm	Tăng / (giảm)	% Tăng / (giảm)	Phân tích
TÀI SẢN					
TÀI SẢN NGẮN HẠN	1.265.524	1.309.296	(43.773)	-3%	
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.332	31.499	(26.167)	-83%	1
Đầu tư tài chính ngắn hạn	172.078	214.678	(42.600)	-20%	2
Các khoản phải thu ngắn hạn	414.818	419.634	(4.816)	-1%	
Hàng tồn kho	672.738	642.379	30.360	5%	
Tài sản ngắn hạn khác	558	1.107	(549)	-50%	
TÀI SẢN DÀI HẠN	161.029	156.384	4.644	3%	
Phải thu dài hạn	92.679	92.679	-	0%	
Tài sản cố định	9.513	9.851	(338)	-3%	
Bất động sản đầu tư	18.907	21.028	(2.120)	-10%	
Tài sản dở dang dài hạn	6.654	-	6.654	#DIV/0!	3
Đầu tư tài chính dài hạn	31.906	31.210	696	2%	
Tài sản dài hạn khác	1.369	1.617	(248)	-15%	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	1.426.552	1.465.681	(39.128)	-3%	
NGUỒN VỐN					
Nợ ngắn hạn	36.052	148.540	(112.488)	-76%	4
Nợ dài hạn	435.713	398.193	37.520	9%	5
Vốn chủ sở hữu	946.654	910.814	35.840	4%	6
Nguồn kinh phí và quỹ khác	8.133	8.133	-	0%	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	1.426.552	1.465.681	(39.128)	-3%	

Bảng 2: Các chỉ số tài chính trọng yếu

Chỉ tiêu	2024	2023	Công thức
KHẢ NĂNG THANH TOÁN			
Hệ số thanh toán hiện hành (lần)	35,10	8,81	$TS\ ngắn\ hạn / Nợ\ ngắn\ hạn$
Hệ số thanh toán nhanh (lần)	16,43	4,48	$(Tiền\ \&\ các\ khoản\ tương\ đương\ tiền + khoản\ phải\ thu\ ngắn\ hạn + đầu\ tư\ tài\ chính\ ngắn\ hạn) / Nợ\ ngắn\ hạn$
Hệ số thanh toán tiền mặt (lần)	0,15	0,21	$Tiền\ \&\ các\ khoản\ tương\ đương\ tiền / Nợ\ ngắn\ hạn$
TỶ SỐ SINH LỢI (%)			
Tỷ số sinh lợi của tài sản	3,9%	3,1%	$LNST / Tổng\ TS$

Tỷ số sinh lợi trên VCSH	5,8%	4,9%	LNST/VCSH
CƠ CẤU TÀI SẢN VÀ NGUỒN VỐN			
Tài sản ngắn hạn / Tổng TS	88,7%	89,3%	
Tài sản dài hạn / Tổng TS	11,3%	10,7%	
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	33,1%	37,3%	
VCSH / Tổng nguồn vốn	66,9%	62,7%	

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 có cải thiện đáng kể so với năm 2023 do Nợ ngắn hạn cuối năm 2024 giảm 76% so với cuối năm 2023. Nguyên nhân chính là do trong năm (i). Công ty đã ký Biên bản thỏa thuận chấm dứt thực hiện Thỏa thuận khung và Thỏa thuận nguyên tắc với Công ty Quốc Cường Gia Lai và hoàn trả toàn bộ số tiền nhận trước 67,3 tỷ đồng; (ii). Công ty hoàn trả tiền đặt cọc mua bất động sản tại Khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí cho 4 khách hàng với số tiền 40,6 tỷ đồng; (iii). Công ty đã nộp phần lớn thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng phát sinh trong năm và còn dư cuối năm trước.
- Tỷ suất sinh lời trên tài sản và vốn chủ sở hữu trong năm 2024 cải thiện hơn so với năm 2023 do tình hình kinh doanh tốt hơn (*doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế năm 2024 tăng lần lượt 41% và 23% so với năm 2023*).
- Trong năm 2024, cơ cấu tài sản và nguồn vốn cuối năm có sự cải thiện theo hướng tích cực hơn so với đầu năm. Trong đó, cơ cấu Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn và Vốn CSH/Tổng nguồn vốn có sự cải thiện do Công ty đã thu xếp vốn để thanh toán các khoản nợ ngắn hạn như đề cập ở trên.

A. Cơ cấu tài sản

Tổng tài sản Công ty cuối năm 2024 đạt 1.427 tỷ đồng, không thay đổi nhiều so với cuối năm 2023, trong đó tài sản ngắn hạn chiếm tỷ trọng 88,7%, tài sản dài hạn chiếm tỷ trọng 11,3% trong cơ cấu tổng tài sản. Chi tiết:

1. Tiền và các khoản tương đương giảm 83% so với cuối năm 2023. Nguyên nhân chủ yếu do:
 - *Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh ÂM (55,6 tỷ đồng), nguyên nhân chính là do Công ty đã sử dụng tiền kinh doanh có lời trong năm, các khoản tiền gửi tích lũy để thanh toán cho Công ty Quốc Cường Gia Lai (sau khi chấm dứt các Thỏa thuận), 4 khách hàng (sau khi chấm dứt các thỏa thuận) và thanh toán các khoản thuế cho Cơ quan thuế.*
 - *Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư DƯƠNG (45,98 tỷ đồng), chủ yếu do khoản thu từ khoản tiền gửi khi đáo hạn lớn hơn số tiền chi gửi*

lại tại các ngân hàng, tuy nhiên số tiền lãi thu được trong năm thấp hơn năm trước do lãi suất thấp hơn.

- *Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính ÂM (16,5 tỷ đồng), đây là khoản cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông trong năm.*
2. Khoản đầu tư tài chính ngắn hạn giảm 20% so với năm 2023 chủ yếu là do Công ty đã sử dụng 1 phần tiền có kỳ hạn trên 3 tháng để thanh toán các khoản nợ ngắn hạn (theo các thỏa thuận) và thanh toán các khoản thuế của Công ty.
 3. Tài sản dở dang dài hạn cuối kỳ là chi phí xây dựng cơ bản dở dang liên quan sửa chữa đơn nguyên A1 – Công trình lưu trú công nhân.

B. Cơ cấu nguồn vốn

Cơ cấu nguồn vốn cuối năm 2024 có sự cải thiện so với cuối năm 2023 như phân tích ở trên, trong đó Nợ phải trả và Vốn chủ sở hữu chiếm lần lượt 33.1% và 66.9% trong Tổng nguồn vốn. Một số biến động trong cơ cấu nguồn vốn như sau:

4. Nợ ngắn hạn cuối năm 2024 giảm 76% (tương đương giảm 112,5 tỷ đồng) so với cuối năm 2023, trong đó chủ yếu:
 - Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước giảm 5,9 tỷ đồng do Công ty đã nộp hầu hết khoản đầu năm và phát sinh trong năm cho cơ quan Nhà nước;
 - Khoản phải trả khác giảm 107,4 tỷ đồng, chủ yếu do: (i). Công ty đã ký Biên bản thỏa thuận chấm dứt thực hiện Thỏa thuận khung và Thỏa thuận nguyên tắc với Công ty Quốc Cường Gia Lai và hoàn trả toàn bộ số tiền nhận trước 67,3 tỷ đồng; (ii). Công ty hoàn trả tiền đặt cọc mua bất động sản tại Khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí cho 4 khách hàng với số tiền 40,6 tỷ đồng theo thỏa thuận chấm dứt Thỏa thuận chuyển nhượng.
5. Nợ dài hạn cuối năm 2024 tăng 9% số với cuối năm trước chủ yếu là chi phí lập dự phòng bổ sung do thay đổi phương pháp tính giá vốn tại dự án Khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí Tân Phong.
6. Vốn chủ sở hữu tăng 35,8 tỷ (tương đương tăng 4%) so với năm 2023 do tăng lợi nhuận sau thuế thuần trong năm 2024 với giá trị 55,4 tỷ đồng, đồng thời Công ty đã trích chia cổ tức (17 tỷ đồng), trích quỹ đầu tư phát triển (25,3 tỷ đồng), trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (2,5 tỷ đồng) theo Nghị quyết số 001/NQ.24-SDC/ĐHDCD ngày 03 tháng 05 năm 2024.

Bảng 3: Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024

Đơn vị: Triệu VNĐ

Khoản mục	2024	2023	Tăng/ (giảm)	%tăng/ (giảm)	Phân tích
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	102.642	72.581	30.061	41%	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	102.642	72.581	30.061	41%	1
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	13.014	7.342	5.672	77%	1
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	89.629	65.239	24.389	37%	1
6. Doanh thu hoạt động tài chính	9.522	17.143	(7.621)	-44%	2
7. Chi phí tài chính	(696)	(1.014)	318	-31%	3
- Trong đó : Chi phí lãi vay	-	-	-		
8. Chi phí bán hàng	1.160	1.806	(646)	-36%	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29.063	24.949	4.114	16%	4
10. Lãi thuần từ hoạt động kinh doanh	69.623	56.641	12.982	23%	
11. Thu nhập khác	63	326	(263)	-81%	
12. Chi phí khác	95	512	(416)	-81%	
13. Lợi nhuận khác	(32)	(186)	153	-83%	
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	69.591	56.455	13.136	23%	
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	14.067	11.692	2.375	20%	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	170	(97)	266	-276%	
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	55.354	44.860	10.494	23%	1

Bảng 4: Cơ cấu chi phí/doanh thu

Đơn vị: Triệu VNĐ

Khoản mục	2024	2023
Doanh thu	102.642	72.581
Lãi gộp	89.629	65.239
LG/DT	87%	90%
Chi phí hoạt động = (1)+(2)+(3)	29.527	25.741
CPHD/DT	29%	35%
+ Chi phí tài chính (1)	(696)	(1.014)
CPTC/DT	-1%	-1%

+ Chi phí bán hàng (2)	1.160	1.806
<i>CPBH/DT</i>	<i>1%</i>	<i>2%</i>
+ Chi phí quản lý doanh nghiệp (3)	29.063	24.949
<i>CPQL/DT</i>	<i>28%</i>	<i>34%</i>

1. Trong năm 2024, tình hình kinh doanh có cải thiện đáng kể do Công ty tiến hành ĐHCĐ sớm để thông qua Kế hoạch kinh doanh nên Công ty chủ động trong công tác bán hàng. Ngoài ra, chính sách lãi suất thấp của Nhà nước giúp các nhà đầu tư dễ dàng tiếp cận với nguồn vốn tín dụng có lãi suất phù hợp và nhanh chóng quyết định mua các dự án bất động sản của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty cũng có các giải pháp hiệu quả để tiết giảm các khoản chi phí (*Chi phí hoạt động/doanh thu có sự cải thiện khi giảm từ 35% năm 2023 xuống còn 29% năm 2024*). Mặc dù Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp năm 2024 đạt 87%, giảm 3% so với năm trước nhưng Công ty đạt và vượt hầu hết các chỉ tiêu do ĐHCĐ giao trong năm 2024.
2. Doanh thu hoạt động tài chính năm 2024 giảm 44% so với năm 2023, chủ yếu là do lãi suất tiền gửi trong năm tại các ngân hàng thương mại giảm đáng kể so với năm trước.
3. Chi phí tài chính trong năm chủ yếu là do khoản lập dự phòng tài chính từ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Bến Thành Mũi Né.
4. Mặc dù chi phí quản lý trong năm 2024 tăng 16% so với năm 2023 nhưng mức tăng này thấp hơn mức tăng doanh thu trong năm. Do đó tỷ trọng chi phí quản lý trên doanh thu (CPQL/DT) giảm từ 34% năm 2023 xuống còn 28% năm 2024. Qua đây cho thấy Công ty đã kiểm soát tốt các khoản chi phí quản lý để tăng hiệu quả hoạt động trong năm. Chi tiết tỷ trọng chi phí quản lý như sau:

Đơn vị: Triệu VNĐ

Hạng mục chi phí	Năm 2024	Tỷ trọng	Năm 2023	Tỷ trọng
Chi phí lương và các khoản trích theo lương	19.093	65,7%	15.517	62,2%
Chi phí đồ dùng văn phòng	831	2,9%	1.138	4,6%
Chi phí khấu hao tài sản cố định	397	1,4%	369	1,5%
Thuế, phí và lệ phí	28	0,1%	141	0,6%
Chi phí dự phòng thôi việc	2	0,0%	9	0,0%
Chi phí dịch vụ	4.777	16,4%	4.503	18,1%
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	1.296	4,5%	1.295	5,2%
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	2.640	9,1%	1.976	7,9%
Tổng chi phí quản lý doanh nghiệp	29.063	100%	24.949	100%

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 ĐHCĐ 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 trong bối cảnh có nhiều thay đổi về quy định pháp luật có liên quan; 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 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 tiếp tục tập trung xử lý gấp vấn đề nhân sự đứng tên đất thay cho Công ty nhằm đảm bảo quyền và lợi ích của Công ty.



VI. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BKS NĂM 2025

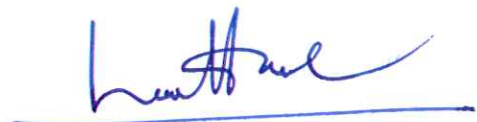
Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của BKS được quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định có liên quan, BKS dự kiến kế hoạch hoạt động năm 2025 như sau:

- 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 2024, 2025 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 2025;
- 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 2025, kiểm soát tình hình hoạt động kinh doanh, công tác quản trị, điều hành của HĐQT và Ban TGD trong năm 2025 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 2024 và kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát năm tài chính 2025.

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

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Lưu Văn Hương