



Tp HCM, ngày 13 tháng 04 năm 2021

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
TẠI ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIỆM NĂM 2021**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”)

Căn cứ vào chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát (“BKS”) được quy định tại Điều lệ 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 ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 với các nội dung như sau:

I. Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát:

Trong năm 2020, nhân sự của Ban Kiểm soát có 04 thành viên, trong đó 1 Trưởng BKS, và 3 KSV. Các thành viên BKS đều hoạt động độc lập và không làm việc tại bộ phận kế toán của Công ty hoặc không phải là Kiểm toán viên độc lập Kiểm toán BCTC của Công ty. Tuy nhiên, đến tháng 11/2020, nhân sự BKS chỉ còn lại 1 thành viên do một số thành viên mất tư cách thành viên BKS theo quy định:

- Ngày 17/11/2020, Công ty có nhận được đơn từ nhiệm thành viên BKS đề ngày 20/10/2020 của ông Nguyễn Mậu Hoàng. Theo quy định, ông Nguyễn Mậu Hoàng chính thức không còn tư cách thành viên BKS sau khi Đại hội đồng cổ đông thông qua Nghị quyết miễn nhiệm. Sau khi nộp đơn từ nhiệm, thực tế ông Nguyễn Mậu Hoàng đã không còn tham gia các hoạt động của BKS tại Công ty Sadeco;
- Ngày 20/11/2020, Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an TP. Hồ Chí Minh có Thông báo số 14150/PC03-Đ8 và Thông báo số 14148/PC03-Đ8 về việc bắt bị can để tạm giam đối với ông Trần Mạnh Khôi (Trưởng Ban Kiểm soát) và bà Đoàn Minh Lý (Thành viên Ban Kiểm soát) nên các thành viên đã mất tư cách thành viên BKS theo quy định.
- Ngày 22/12/2020, Ông Nguyễn Ái – Thành viên BKS đã có công văn số 01/2020/CV-TV BKS v/v Đề nghị Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập cuộc họp Hội đồng quản trị bất thường để thống nhất thời gian, thủ tục...nhằm triệu tập Đại hội đồng Cổ đông bất thường để bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát.

Sau công văn này và dựa trên các quy định hiện hành, HĐQT đã tích cực thực hiện các thủ tục để tổ chức ĐHĐCĐ bất thường theo quy định nhưng cuộc họp lần thứ 1 vào ngày 29/01/2021 không thành công do số lượng cổ đông tham dự không đủ theo quy định.

Cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường lần 2 được tổ chức vào ngày 20/03/2021 và đã bầu bổ sung các thành viên Ban Kiểm soát theo Nghị quyết số 001/NQ.21-SDC/DHĐCĐ ngày 20/03/2021 như sau:

- + Ông Lương Quốc Dân;
- + Ông Lưu Văn Hương;
- + Ông Nguyễn Thái Sơn.

Ngày 29 tháng 03 năm 2021, Ban Kiểm soát đã họp và các thành viên Ban Kiểm soát (4/4) đã thống nhất bầu Ông Lương Quốc Dân giữ chức vụ Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn nhiệm kỳ 2018 – 2023.

Trên cơ sở quyền hạn và nhiệm vụ đã được quy định tại 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 toàn bộ hoạt động của Công ty;
- Đại diện BKS đã tham gia đầy đủ các phiên họp Hội đồng quản trị (“HĐQT”) và nêu ý kiến đóng góp đối với các vấn đề liên quan để HĐQT có thông tin quyết định;
- Giám sát việc triển khai Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 và việc thực thi các Nghị quyết của HĐQT;
- Đề xuất lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập và các vấn đề có liên quan;
- Kiểm tra các báo cáo tài chính năm, sáu tháng, quý và các báo cáo tình hình kinh doanh 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 PwC (Việt Nam) kiểm toán;
- Xem xét Thư quản lý của kiểm toán viên độc lập và ý kiến phản hồi của Ban điều hành Công ty;
- Thông qua việc thực hiện nhiệm vụ, BKS đã có các đề xuất, kiến nghị với HĐQT, Ban Điều hành để tăng cường công tác quản trị, hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, đáp ứng yêu cầu chiến lược và kế hoạch kinh doanh ngắn, trung và dài hạn của Công ty.

Các thành viên BKS được nhận thù lao theo mức đã được ĐHĐCĐ phê duyệt. Về chi phí hoạt động và các lợi ích khác của BKS trong năm không có phát sinh.

II. Đánh giá công tác quản trị, điều hành năm 2020:

1. Trong năm 2020, HĐQT đã tích cực triển khai nhiều nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT. Hàng quý, HĐQT tổ chức cuộc họp nhằm cập nhật liên tục tình hình hoạt động kinh doanh và chỉ đạo kịp thời phương hướng hoạt động trong năm 2020. Ngoài ra, HĐQT cũng tiến hành các cuộc họp bất thường để giải quyết các vấn đề quan trọng của Công ty. Các nội dung cuộc họp của HĐQT được thể hiện đầy đủ



trong các Nghị quyết HĐQT và giao cho Ban TGD triển khai thực hiện. Trong quá trình triển khai, HĐQT kiểm tra giám sát, đôn đốc thực hiện.

2. Ban TGD (“TGD”) triển khai thực hiện các nhiệm vụ theo Điều lệ Công ty, Nghị quyết và Quyết định của HĐQT giao. 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 gửi 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

Trong năm 2020, HĐQT đã triển khai, thực hiện phù hợp theo các nội dung trong Nghị Quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-SDC.20 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 ngày 22/05/2020.

Kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020 như sau:

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2020	Thực hiện năm 2020	% Kế hoạch
	(1)	(2)	(3=2/1)
Doanh thu	124,56	125,99	101,15%
Lợi nhuận trước thuế	51,50	66,24	128,62%

Mặc dù tình hình kinh doanh năm 2020 có những khó khăn như dịch Covid-19, công tác điều tra của cơ quan chức năng và các phương tiện truyền thông đưa tin bất lợi làm ảnh hưởng đến uy tín và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; nhưng với những định hướng kịp thời của HĐQT và Ban TGD, cùng sự nỗ lực của toàn thể CBNV, Công ty vẫn cố gắng duy trì hoạt động kinh doanh của Công ty. Trong năm 2020, Công ty đã tích cực đẩy mạnh hoạt động bán hàng, tiết giảm chi phí dẫn đến tổng lợi nhuận kế toán trước thuế đã hoàn thành vượt kế hoạch, đạt **128,62%** so với kế hoạch ĐHĐCĐ giao.

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

- Trong năm 2020, 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 04 phiên họp trực tiếp và 03 lần lấy ý kiến bằng văn bản, ban hành 15 Nghị quyết HĐQT và hầu hết đã được triển khai thực hiện.

4. Xây dựng và hoàn thiện hệ thống các tài liệu quản trị Công ty

Trong năm, HĐQT đã thông qua và ban hành Quy chế hoạt động và quản lý người đại diện Công ty. Ngoài ra, HĐQT đã phối hợp với Ban TGD xây dựng các tài liệu nội bộ để hoàn thiện hệ thống tài liệu quản trị của Công ty như điều chỉnh Điều lệ và Quy chế quản trị Công ty, Quy chế tài chính; Quy định chi tiêu nội bộ, Quy định bảo mật và an toàn thông tin; sửa đổi, bổ sung Quy định văn thư lưu trữ, Quy định quản lý sử dụng xe; Thỏa ước lao động tập thể, Nội quy lao động; xây

dựng Quy chế chi trả thù lao, tiền lương, tiền thưởng Công ty, Quy định đánh giá hiệu quả công việc.

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 Long Hậu, căn hộ chung cư Conic Garden, dịch vụ cho thuê căn nhà 29/1 Nguyễn Bình Khiêm và Ký túc xá công nhân khu chế xuất Tân Thuận theo kế hoạch, kết quả thực hiện như sau:

- Chuyển nhượng 51 nền Khu dân cư Long Hậu (theo kế hoạch kinh doanh 62 nền) và chuyển nhượng 05 căn hộ Conic Garden;
- Tìm kiếm khách thuê nhà 29/1 Nguyễn Bình Khiêm. Công ty đang triển khai rà soát lại giá cho thuê để phù hợp với tình hình thị trường; và
- Cho thuê Khu lưu trú công nhân: do ảnh hưởng dịch bệnh Covid 19, một số công nhân nghỉ việc về quê nên doanh thu chỉ đạt 95,6%.

Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh cũng còn tồn đọng nhiều vấn đề, cần xử lý như:

- Khu NO-NNGT Tân Phong: 178 nền chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 01 nền đã chuyển nhượng theo HĐ góp vốn (năm 2006) nhưng chưa có nền giao do chưa bồi thường xong;
- Khu định cư Phước Kiển (GD 1): 06 nền đã chuyển nhượng (năm 2005) nhưng đến nay chưa có nền giao, chưa cấp giấy chứng nhận 122 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 29 căn nhà đã xây dựng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

2. Hoạt động đầu tư dự án

a. Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng

- Công tác bồi thường trong năm gặp nhiều khó khăn. Công ty áp dụng đơn giá bồi thường theo phương án bồi thường/khung giá đất do Nhà nước ban hành, đơn giá này không đạt được sự đồng thuận với người dân nên công tác bồi thường không đạt kết quả, dự án chậm tiến độ. Một số dự án còn tồn đọng như:



- + Khu NO-NNGT Tân Phong: tồn đọng diện tích chưa bồi thường khoảng 4.101,38 m² (gồm 25 hộ dân và 01 tổ chức);
- + Khu dân cư Sadeco Phước Kiển: Công ty Quốc Cường Gia Lai chưa bồi thường 02 hộ còn lại (diện tích 5.156,7 m²); và
- + 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.
- Nghĩa vụ đất công (*đất do Nhà nước trực tiếp quản lý: đất rạch, đất nông nghiệp ...*): 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.

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 NO-NNGT 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 tại một số dự án chưa được hiện do phải chờ điều chỉnh quy hoạch 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 khó thực hiện các dự án với quy mô lớn.

d. Các vấn đề khác

Mặc dù Ban TGD đã nỗ lực thực hiện các giải pháp trong thời gian nhưng nhiều vấn đề tồn đọng vẫn chưa giải quyết như:

- Một số hạng mục hạ tầng, công trình công cộng Công ty đã đầu tư xây dựng để bàn giao cho cơ quan có thẩm quyền quản lý. Tuy nhiên, đến nay chưa có hướng dẫn chính thức của cơ quan có thẩm quyền để Công ty thực hiện bàn giao;
- 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, 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 CP Long Hậu đã bàn giao đầy đủ 462 giấy chứng nhận QSDĐ theo tỷ lệ phân chia sản phẩm hợp đồng hợp tác.
- Trong năm 2020, Công ty đã bán được 51 nền (trong lô liên kế 18).

c. Công ty Cổ phần Bến Thành Mũi Né:

- Công ty tham gia đầu tư mua 3.848.000 cổ phần, sở hữu vốn với tỷ lệ 27,07%.
- Ước kết quả hoạt động năm 2020:
 - Doanh thu : 37,80 tỷ đồng
 - Chi phí : 58,21 tỷ đồng
 - Lợi nhuận trước thuế : (20,41) tỷ đồng
 - Cổ tức : Không

IV. Thẩm định báo cáo tài chính đã kiểm toán:

Ban Kiểm soát đã xem xét báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty được kiểm toán bởi đơn vị kiểm toán độc lập là Công ty TNHH PwC (Việt Nam), kết quả kiểm toán

đã được xác nhận theo Báo cáo kiểm toán độc lập số HCM10769 ngày 30 tháng 3 năm 2021.

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 2020 phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2020 và cho năm tài chính kết thúc 31/12/2020. Do đó, Ban Kiểm soát thống nhất với số liệu báo cáo tài chính năm 2020 đã được kiểm toán chi tiết như sau:

Bảng 1: Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2020:

Đơn vị: Triệu VND

Khoản mục	Số cuối năm	Số đầu năm	Tăng / (giảm)	% Tăng / (giảm)	Phân tích
TÀI SẢN					
Tài sản ngắn hạn	1.206.840	1.127.802	79.037	7%	
Tiền và các khoản tương đương tiền	61.747	13.810	47.937	347%	1
Đầu tư tài chính ngắn hạn	56.000	-	56.000		2
Các khoản phải thu ngắn hạn	423.152	423.688	(537)	0%	
Hàng tồn kho	663.696	685.458	(21.761)	-3%	3
Tài sản ngắn hạn khác	2.244	4.846	(2.602)	-54%	
Tài sản dài hạn	188.538	175.441	13.097	7%	
Phải thu dài hạn	92.679	92.679	-	0%	
Tài sản cố định	11.352	11.346	7	0%	
Bất động sản đầu tư	20.097	21.697	(1.600)	-7%	
Đầu tư tài chính dài hạn	62.386	46.176	16.210	35%	2
Tài sản dài hạn khác	2.024	3.544	(1.520)	-43%	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	1.395.378	1.303.244	92.134	7%	
NGUỒN VỐN					
Nợ ngắn hạn	164.294	128.922	35.372	27%	4
Nợ dài hạn	398.012	400.581	(2.569)	-1%	
Vốn chủ sở hữu	824.939	765.607	59.332	8%	5
Nguồn kinh phí và quỹ khác	8.133	8.133	-	0%	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	1.395.378	1.303.244	92.134	7%	

Bảng 2: Các chỉ số tài chính trọng yếu:

Chỉ tiêu	2020	2019	Công thức
KHẢ NĂNG THANH TOÁN			
Hệ số thanh toán hiện hành	7,32	8,75	$TS\ ngắn\ hạn / Nợ\ ngắn\ hạn$
Hệ số thanh toán nhanh	3,29	3,39	$(Tiền + khoản\ phải\ thu + đầu\ tư\ tài\ chính\ ngắn\ hạn) / Nợ\ ngắn\ hạn$

<i>Chi tiêu</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>Công thức</i>
Hệ số thanh toán tiền mặt (lần)	0,38	0,11	<i>Tiền & các khoản tương đương tiền/Nợ ngắn hạn</i>
TỶ SỐ SINH LỢI			
Tỷ số sinh lợi của tài sản	4%	(1%)	LNST/Tổng TS
Tỷ số sinh lợi trên vốn CSH	7%	(2%)	LNST/VSCH
CƠ CẤU TÀI SẢN VÀ NGUỒN VỐN			
Tài sản ngắn hạn /Tổng TS	86,5%	86,5%	Tài sản ngắn hạn /Tổng TS
Tài sản dài hạn /Tổng TS	13,5%	13,5%	Tài sản dài hạn /Tổng TS
Nợ phải trả /Tổng nguồn vốn	40,3%	40,6%	Nợ phải trả /Tổng nguồn vốn
Vốn CSH /Tổng nguồn vốn	59,7%	59,4%	Vốn CSH /Tổng nguồn vốn

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

- Các chỉ số tài chính như hệ số thanh toán hiện hành, hệ số thanh toán nhanh không biến động nhiều so với năm 2019. Hệ số thanh toán hiện hành và thanh toán nhanh được đảm bảo. Ngoài ra, hệ số thanh toán tiền mặt được cải thiện đáng kể so với năm 2019 do trong năm Công ty đã bán hàng và thu tiền tốt tại dự án Long Hậu.
- Trong năm 2020, cơ cấu tài sản và nguồn vốn cuối năm không có sự biến động lớn so với đầu năm.
- Tỷ suất sinh lợi trên Tài sản và Vốn CSH trong năm 2020 tăng mạnh (đạt lần lượt là 4% và 7%, trong khi năm 2019 là - 1% và - 2%), nguyên nhân là do năm 2020, Công ty triển khai hoạt động bán hàng tại một số dự án, kết quả kinh doanh năm 2020 đạt hiệu quả cao, Lợi nhuận sau thuế đạt 59,3 tỷ, tăng 418% so với năm 2019.

A. Cơ cấu tài sản

Tổng tài sản Công ty năm 2020 đạt 1.395,37 tỷ đồng, tăng 92,1 tỷ đồng (tương đương 7%) so với cùng kỳ, trong đó tài sản ngắn hạn chiếm tỷ trọng 86,5%, tài sản dài hạn chiếm tỷ trọng 13,5% trong cơ cấu tổng tài sản. Chi tiết:

1. Tiền và các khoản tương đương tiền tăng 47,9 tỷ đồng (tương đương 347%) so với năm 2019. Nguyên nhân chủ yếu do trong năm 2020, Công ty triển khai hoạt động bán hàng, doanh thu đạt 124 tỷ đồng, thu được một lượng tiền lớn.
2. Khoản đầu tư tài chính ngắn hạn tăng mạnh 56 tỷ đồng chủ yếu là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại nhiều hơn ba (3) tháng đến dưới một năm.

Khoản đầu tư tài chính dài hạn tăng hơn 16 tỷ đồng, chủ yếu là khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 1 năm với giá trị 20 tỷ và cuối năm Công ty đã lập dự phòng 3,8 tỷ đồng đối với khoản đầu tư tại Công ty CP Bến Thành Mũi Né.

3. Hàng tồn kho giảm 21,7 tỷ (tương đương 3%) chủ yếu do giảm hàng hóa bán ra tại dự án Khu dân cư Long Hậu và căn hộ chung cư Conic Garden.

B. Cơ cấu nguồn vốn

Một số biến động trong cơ cấu nguồn vốn:

4. Nợ ngắn hạn tăng 35,3 tỷ (tương đương 27%) so với năm 2019, trong đó:
 - Khoản phải trả người lao động tăng 4,4 tỷ, chủ yếu là khoản lương và thưởng cho nhân viên.
 - Phải trả ngắn hạn khác tăng 32,2 tỷ so với năm 2019 chủ yếu là khoản lãi của Hợp đồng hợp tác chiến lược. Ngày 04/12/2020, Cổ đông chiến lược đã chuyển trả lại cho Công ty khoản tiền lãi lũy kế này.
5. Vốn chủ sở hữu tăng 59,3 tỷ (tương đương 7,7%) so với năm 2019 do lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm tăng mạnh.

Bảng 3: Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020:

Đơn vị: Triệu VNĐ

Khoản mục	2020	2019	Tăng/ (giảm)	%tăng/ (giảm)	Phân tích
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	124.108	16.690	107.418	644%	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	124.108	16.690	107.418	644%	1
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(24.383)	(8.895)	(15.488)	174%	1
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	99.725	7.795	91.930	1.179%	1
6. Doanh thu hoạt động tài chính	1.658	(3.524)	5.182	-147%	
7. Chi phí tài chính	(3.790)	-	(3.790)		4
- Trong đó : Chi phí lãi vay	-	-	-		
8. Chi phí bán hàng	(1.389)	(523)	(866)	166%	2
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	(30.175)	(27.767)	(2.408)	9%	3
10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh	66.028	(24.020)	90.047	-375%	
11. Thu nhập khác	231	5.500	(5.269)	-96%	
12. Chi phí khác	(17)	(70)	53	-76%	
13. Lợi nhuận khác	214	5.430	(5.216)	-96%	
14. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	66.242	(18.589)	84.831	-456%	
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	(6.897)	-	(6.897)		
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(13)	(45)	32	-71%	
17. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN	59.332	(18.634)	77.966	-418%	1

Bảng 4: Cơ cấu chi phí/doanh thu

Đơn vị: Triệu VND

Khoản mục	2020	2019
Doanh thu	124.108	16.690
Lãi gộp	99.725	7.795
LG/DT	80%	47%
Chi phí hoạt động = (1)+(2)+(3)	(35.355)	(28.290)
CPHD/DT	29%	170%
+ Chi phí tài chính (1)	(3.790)	0
CPTC/DT	3%	0%
+ Chi phí bán hàng (2)	(1.389)	(523)
CPBH/DT	1%	3%
+ Chi phí quản lý doanh nghiệp (3)	(30.175)	(27.767)
CPQL/DT	24%	166%

Phân tích các chỉ số hiệu quả:

Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng mạnh 91,9 tỷ đồng (tương đương 1179%) so với năm trước, dẫn đến lợi nhuận sau thuế năm 2020 đạt 59,3 tỷ, tăng 418% so với năm 2019 (-18,6 tỷ đồng), cụ thể:

a. Doanh thu tăng 107,4 tỷ chủ yếu do trong năm, Công ty đẩy mạnh bán sản phẩm thuộc dự án Khu dân cư Long Hậu (51 nền) và căn hộ chung cư Conic Garden (05 căn). Các dự án trên đã đầu tư lâu, có giá trị đầu tư thấp nên lợi nhuận gộp thu về cao.

b. Doanh thu tăng 644% trong khi chi phí hoạt động chỉ tăng 25% so với năm 2019 dẫn đến cơ cấu chi phí/doanh thu giảm mạnh so với năm 2019; lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh tăng mạnh.

2. Chi phí bán hàng năm 2020 tăng 0,8 tỷ so với năm 2019 chủ yếu là chi phí mua ngoài để thúc đẩy hoạt động bán hàng.

3. Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 2,4 tỷ (tương đương 9%) chủ yếu là tăng chi phí lương và thưởng cho nhân viên, nhưng xét về tính hiệu quả thì chi phí quản lý giảm so với năm trước rất lớn (CPQL/DT giảm từ 166% trong năm 2019 xuống còn 24% trong năm 2020).

4. Chi phí tài chính tăng 3,7 so với năm 2019 chủ yếu là khoản dự phòng đối với khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Bến Thành Mũi Né.

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 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.
- 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; 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:

- Trình HĐQT đơn giá bồi thường phù hợp và đẩy mạnh công tác bồi thường, giải phóng mặt 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 đề 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, Đất Ngân hàng Agribank, Dự án khu dân cư Ven sông, các vấn đề pháp lý ngoài ranh,...

4. Về nhân sự:

- củng cố lại cơ cấu tổ chức, nhân sự trong nội bộ Công ty và nâng cao năng lực quản trị nhằm đáp ứng cho hoạt động kinh doanh trong tình hình mới.

5. Về công cụ quản trị:

- Rà soát, điều chỉnh Điều lệ Công ty theo quy định Luật doanh nghiệp 2020.
- Rà soát, sửa đổi, bổ sung Quy chế quản trị, Quy chế tài chính theo Luật doanh nghiệp 2020.
- Ban hành Quy chế chi trả thù lao, tiền lương, tiền thưởng Công ty, Quy định đánh giá hiệu quả công việc.



- Rà soát, sửa đổi, bổ sung Nội quy lao động công ty theo Bộ luật lao động 2019.
- Tiếp tục rà soát, sửa đổi, bổ sung, xây dựng các quy định mới đáp ứng, phù hợp với tình hình, yêu cầu hoạt động của công ty.

VI. Kế hoạch hoạt động của BKS năm 2021:

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 2021 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 toàn bộ hoạt động của Công ty.
- Tổ chức xem xét thư quản lý của Kiểm toán độc lập sau khi kiểm toán BCTC năm 2021 và theo dõi ý kiến phản hồi của HĐQT và TGD;
- Thực hiện giám sát nội dung, tiến độ việc lập và kiểm toán BCTC năm 2021;
- Trình báo cáo thẩm định BCTC đã được kiểm toán năm 2021, kiểm soát tình hình hoạt động kinh doanh, công tác quản trị, điều hành của HĐQT và Ban TGD trong năm 2021 lên ĐHĐCD thường niên;
- Tham dự đầy đủ các phiên họp của HĐQT (thường kỳ và bất thường) để giám sát hoạt động quản trị điều hành của HĐQT và TGD;
- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCD 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 năm tài chính 2020 và kế hoạch hoạt động của Ban Kiểm soát năm tài chính 2021.

Trân trọng kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BKS;
- Lưu: VP.HĐQT.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

Lương Quốc Dân