



**CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN
(SADECO)**

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2022

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
TẠI ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022**

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

Căn cứ vào chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát (“BKS”) được quy định tại Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn (“SADECO”), 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 tại cuộc họp thường niên 2022 với các nội dung như sau:

I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2021, nhân sự của Ban Kiểm soát có 04 Kiểm soát viên, trong đó 01 Trưởng BKS, và 03 KSV. 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 BCTC của SADECO.

Trong năm 2021, tình hình dịch COVID-19 diễn biến rất phức tạp, đặc biệt trong giai đoạn Quý 3 năm 2021. Do đó, BKS chủ yếu làm việc và trao đổi các công việc theo phương thức trực tuyến.

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 hoạt động của Công ty;
- Các thành viên BKS đã tham gia đầy đủ các phiên họp Hội đồng quản trị (“HĐQT”) theo Thư mời họp của Chủ tịch HĐQT và thảo luận đối với các vấn đề liên quan để HĐQT có thông tin quyết định. Đối với các trường hợp lấy ý HĐQT bằng văn bản thì BKS không đưa ra ý kiến về các vấn đề liên quan;
- Giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 và các Nghị quyết của HĐQT. Thực tế, do tình hình dịch bệnh diễn biến rất phức tạp nên cuộc họp ĐHĐCĐ năm 2021 phải trì hoãn rất nhiều lần và đến ngày 01 tháng 11 năm 2021 mới có thể tổ chức Đại hội nên việc này cũng ảnh hưởng đến kế hoạch giám sát hoạt động chung của BKS;

- Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập và các vấn đề có liên quan;
- Kiểm tra các báo cáo tài chính (“BCTC”) 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;
- 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 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 2021

1. Công tác quản trị, điều hành của HĐQT

Trong năm 2021, HĐQT đã tích cực triển khai nhiều nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT. 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 2021. Ngoài ra, HĐQT cũng tiến hành các cuộc họp 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 Tổng Giám đốc triển khai thực hiện. Trong quá trình triển khai, HĐQT kiểm tra giám sát, đôn đốc thực hiện.

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

Ban TGD (“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 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 (ĐHĐCĐ)

Trong năm 2021, HĐQT đã triển khai, thực hiện phù hợp theo các nội dung trong Nghị Quyết số 03/NQ-ĐHĐCĐ-SDC.21 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 ngày 01/11/2021.

Kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021 như sau:

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2021	Thực hiện năm 2021	% Kế hoạch
	(1)	(2)	(3=2/1)
Doanh thu	142,16	132,13	92,94%
Lợi nhuận trước thuế	71,14	68,77	96,67%

Tình hình kinh doanh trong năm 2021 gặp nhiều khó khăn như dịch COVID-19 lần thứ 4 diễn biến phức tạp, Công ty đã phải áp dụng hình thức làm việc từ xa từ ngày 01/06/2021 đến ngày 30/09/2021 theo Chỉ thị 15/CT-TTg và Chỉ thị 16/CT-TTg của Thủ Tướng Chính phủ. Trong giai đoạn đó, với trọng tâm là chung tay đẩy lùi dịch bệnh, Công ty đã tổ chức cho nhân viên làm việc tại nhà toàn thời gian, ngoài ra việc truyền thông đưa các thông tin liên quan đến điều tra, xét xử các vụ việc tại Công ty cũng tác động tiêu cực đến uy tín và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, với những định hướng kịp thời của HĐQT và Ban TGD, cùng sự nỗ lực của toàn thể cán bộ nhân viên (“CBNV”) và người lao động, Công ty vẫn cố gắng duy trì và từng bước phục hồi hoạt động kinh doanh. Trong năm 2021, Công ty đã tích cực đẩy mạnh hoạt động bán hàng, tiết giảm chi phí và đạt được kết quả tổng lợi nhuận kế toán trước thuế đã đạt được 96,67% so với kế hoạch ĐHCĐ giao.

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

Trong năm 2021, 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.

Trong năm 2021, HĐQT đã thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo quy định và tổ chức sáu (06) phiên họp; mười ba (13) 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 của Công ty và hầu hết đã được triển khai.

4. Xây dựng và hoàn thiện hệ thống các văn bản quản trị nội bộ của Công ty

Trong năm HĐQT chỉ đạo Ban TGD xây dựng các văn bản quản trị nội bộ để hoàn thiện hệ thống các văn bản quản trị nội bộ của Công ty như: 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, dịch vụ 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:

- Chuyển nhượng 43 nền Khu dân cư Long Hậu;
- Căn nhà 29/1 Nguyễn Bình Khiêm: Đã ký hợp đồng cho thuê với Công ty CP Dịch vụ Cà phê Cao Nguyên (Highlands). Sau khoảng thời gian giãn cách xã hội, đối tác đã hoàn thành công tác sửa chữa cải tạo căn nhà để đưa vào khai thác theo hợp đồng.



- Khu lưu trú công nhân: Công ty đã thực hiện tốt hoạt động cho thuê tại Khu lưu trú công nhân theo kế hoạch được giao với số lượng cho thuê phòng đạt 251/tổng số 251 phòng và doanh thu đạt được 98,7%. Hơn nữa, trong năm 2021, nhằm hỗ trợ công nhân lưu trú và các đơn vị hoạt động trong Khu lưu trú công nhân bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh COVID-19, Công ty đã có chính sách giảm tiền thuê mặt bằng căn tin, nhà xe và tiền thuê phòng trong khoảng thời gian từ tháng 07/2021 đến 09/2021. Cụ thể như sau:
 - + Giảm 40% giá thuê mặt bằng phần tầng trệt đơn nguyên C2;
 - + Giảm 30% giá thuê mặt bằng giữ xe 02 bánh;
 - + Giảm 30% giá thuê phòng cho công nhân lưu trú.

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 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 (*năm 2021 làm được 1 GCN nền M3*); 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 ở.

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 Nhà ở - Nghỉ ngơi giải trí 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 đường đi ...*): 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 Nhà ở - 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 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 trách nhiệm 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 2021, Công ty đã bán được 43 nền (trong lô liên kế 18, 19).

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 2021, ước kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

+ Doanh thu	: 15,97 tỷ đồng
+ Chi phí	: 48,20 tỷ đồng
+ Lợi nhuận trước thuế	: (32,23) tỷ đồng
+ Cổ tức	: Không

- Kết quả kinh doanh của Công ty Cổ phần Bến Thành – Mũi Né: Nguyên nhân lớn ngoài dịch COVID-19 là chính thì còn nguyên nhân là doanh thu giảm 58% so cùng kỳ do dịch COVID-19 phải tạm ngưng hoạt động một thời gian và việc chưa cho khách du lịch nước ngoài nhập cảnh (đây là đối tượng khách chủ yếu của khách sạn). Nhưng DN phải gánh các chi phí lớn lãi vay, khấu hao TSCĐ, phân bổ CCDC theo quy định dẫn đến kết quả kinh doanh lỗ.

IV. SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN

Ban Kiểm soát đã soát xét Báo cáo tài chính năm 2021 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 HCM11472 ngày 04 tháng 3 năm 2022.

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 2021 phản ánh trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2021 và cho năm tài chính kết thúc 31/12/2021. Do đó, Ban Kiểm soát thống nhất với số liệu báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán chi tiết như sau:

Bảng 1: Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2021:

Đơn vị: Triệu VNĐ

Khoản mục	Số cuối năm	Số đầu năm	Tăng / (giảm)	% Tăng / (giảm)	Phân tích
TÀI SẢN					
TÀI SẢN NGẮN HẠN	1,317,615	1,206,840	110,776	9%	
Tiền và các khoản tương đương tiền	86,385	61,747	24,637	40%	1
Đầu tư tài chính ngắn hạn	157,500	56,000	101,500	181%	2
Các khoản phải thu ngắn hạn	425,152	423,152	2,000	0%	
Hàng tồn kho	648,569	663,696	(15,127)	-2%	
Tài sản ngắn hạn khác	9	2,244	(2,235)	-100%	3
TÀI SẢN DÀI HẠN	156,297	188,538	(32,242)	-17%	
Phải thu dài hạn	92,679	92,679	-	0%	
Tài sản cố định	10,511	11,352	(842)	-7%	
Bất động sản đầu tư	18,498	20,097	(1,600)	-8%	
Đầu tư tài chính dài hạn	32,239	62,386	(30,147)	-48%	4
Tài sản dài hạn khác	2,370	2,024	346	17%	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	1,473,912	1,395,378	78,534	6%	
NGUỒN VỐN					
Nợ ngắn hạn	211,591	164,294	47,297	29%	5
Nợ dài hạn	397,859	398,012	(153)	0%	
Vốn chủ sở hữu	856,329	824,939	31,390	4%	6
Nguồn kinh phí và quỹ khác	8,133	8,133	-	0%	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	1,473,912	1,395,378	78,534	6%	

Bảng 2: Các chỉ số tài chính trọng yếu:

Chỉ tiêu	2021	2020	Công thức
KHẢ NĂNG THANH TOÁN			
Hệ số thanh toán hiện hành	6,23	7,35	$TS\ ngắn\ hạn / Nợ\ ngắn\ hạn$
Hệ số thanh toán nhanh	3,16	3,29	$(Tiền + khoản\ phải\ thu + đầu\ tư\ tài\ chính\ ngắn\ hạn) / Nợ\ ngắn\ hạn$
Hệ số thanh toán tiền mặt (lần)	0,41	0,38	$Tiền\ \&\ các\ khoản\ tương\ đương\ tiền / Nợ\ ngắn\ hạn$
TỶ SỐ SINH LỜI			
Tỷ số sinh lời trên tài sản	4%	4%	$LNST / Tổng\ TS$
Tỷ số sinh lời trên VCSH	6%	7%	$LNST / VSCH$
CƠ CẤU TÀI SẢN VÀ			

<i>Chỉ tiêu</i>	2021	2020	<i>Công thức</i>
NGUỒN VỐN			
Tài sản ngắn hạn /Tổng TS	89,4%	86,5%	Tài sản ngắn hạn /Tổng TS
Tài sản dài hạn /Tổng TS	10,6%	13,5%	Tài sản dài hạn /Tổng TS
Nợ phải trả /Tổng nguồn vốn	41,3%	40,3%	Nợ phải trả /Tổng nguồn vốn
Vốn CSH /Tổng nguồn vốn	58,7%	59,7%	Vốn CSH /Tổng nguồn vốn

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. Hệ số thanh toán hiện hành giảm 1 lần so với năm 2020 chủ yếu là do khoản Cổ tức năm 2020 chưa chi trả cho cổ đông và khoản thuế TNDN và thuế GTGT chưa nộp cho nhà nước. Hệ số thanh toán tiền mặt được cải thiện so với năm 2020 do trong năm Công ty đã bán hàng và thu tiền tốt tại dự án Long Hậu.
- Trong năm 2021, cơ cấu tài sản và nguồn vốn cuối năm không có sự biến động lớn so với đầu năm, chủ yếu là chuyển các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn từ dài hạn sang ngắn hạn.
- Tỷ suất sinh lời trên Tài sản trong năm 2021 không có sự biến động so với năm 2020 nhưng Tỷ suất sinh lời trên VCSH giảm 1% chủ yếu là do năm nay Công ty không còn khoản chuyển lỗ tính thuế và thuế TNDN được giảm theo Nghị định của chính phủ như năm 2020.

A. Cơ cấu tài sản

Tổng tài sản Công ty năm 2021 đạt 1.473,91 tỷ đồng, tăng 78,53 tỷ đồng (tương đương 6%) so với cùng kỳ năm 2020, trong đó tài sản ngắn hạn chiếm tỷ trọng 89%, tài sản dài hạn chiếm tỷ trọng 11% trong cơ cấu tổng tài sản. Chi tiết:

1. Tiền và các khoản tương đương tiền tăng 24,64 tỷ đồng (tương đương tăng 40%) so với năm 2020. Nguyên nhân chủ yếu do trong năm 2021, Công ty triển khai hoạt động bán hàng, doanh thu đạt 126,48 tỷ đồng và dòng tiền dương từ hoạt động kinh doanh đạt 102,59 tỷ đồng.
2. Khoản đầu tư tài chính ngắn hạn tăng mạnh 101,5 tỷ đồng (tương đương tăng 181%) so với năm 2020 chủ yếu là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại nhiều hơn ba (3) tháng đến dưới một năm, hưởng lãi suất từ 5.1% đến 5.6%. Số liệu này tăng mạnh chính là do Công ty sử dụng khoản tiền dương từ hoạt động kinh doanh để đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và chuyển 1 phần từ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn năm 2020 qua.
3. Sự biến động của tài sản ngắn hạn khác chủ yếu là khoản cần trừ thuế TNDN phải thu năm 2020 với khoản phải trả thuế TNDN năm 2021.
4. Khoản đầu tư tài chính dài hạn giảm 30,15 tỷ đồng (tương đương giảm 48%), chủ yếu là do Công ty chuyển khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với giá

trị 20 tỷ đồng từ dài hạn sang ngắn hạn và tăng lập dự phòng tài chính với giá trị 10,15 tỷ đồng từ khoản đầu tư tại Công ty CP Bến Thành Mũi Né.

B. Cơ cấu nguồn vốn

Một số biến động trong cơ cấu nguồn vốn:

5. Nợ ngắn hạn tăng 47,3 tỷ (*trung bình tăng 29%*) so với năm 2020, trong đó chủ yếu:
 - Thuế và các khoản phải nộp nhà nước tăng 21,96 tỷ đồng (chủ yếu là thuế TNDN tăng 11,75 tỷ đồng và thuế GTGT tăng 10,19 tỷ đồng);
 - Cổ tức phải trả cho cổ đông theo Nghị quyết số 003/NQ.21-SDC/DHDCD ngày 01 tháng 11 năm 2021 nhưng chưa trả cho cổ đông vào thời điểm cuối năm với giá trị 17 tỷ đồng.
6. Vốn chủ sở hữu tăng 31,39 tỷ (*trung bình tăng 4%*) so với năm 2020 do tăng lợi nhuận sau thuế thuần trong năm 2021 với giá trị 54,8 tỷ đồng, đồng thời Công ty đã trích chia Cổ tức, Quỹ đầu tư phát triển và Quỹ khen thưởng, phúc lợi với giá trị lần lượt là 17 tỷ đồng; 17,8 tỷ đồng và 6,45 tỷ đồng theo Nghị quyết số 003/NQ.21-SDC/DHDCD ngày 01 tháng 11 năm 2021.

Bảng 3: Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021:

Đơn vị: Triệu VND

Khoản mục	2021	2020	Tăng/ (giảm)	%tăng/ (giảm)	Phân tích
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	126,482	124,108	2,375	2%	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	126,482	124,108	2,375	2%	1
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(19,781)	(24,383)	4,602	-19%	1
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	106,701	99,725	6,977	7%	1
6. Doanh thu hoạt động tài chính	5,030	1,658	3,372	203%	2
7. Chi phí tài chính	(10,147)	(3,790)	(6,357)	168%	3
- Trong đó: Chi phí lãi vay	-	-	-		
8. Chi phí bán hàng	(1,451)	(1,389)	(61)	4%	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	(31,967)	(30,175)	(1,792)	6%	4
10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh	68,167	66,028	2,139	3%	
11. Thu nhập khác	614	231	383	166%	
12. Chi phí khác	(15)	(17)	2	-11%	
13. Lợi nhuận khác	599	214	385	180%	
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	68,766	66,242	2,524	4%	
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	(13,987)	(6,897)	(7,090)	103%	5
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	26	(13)	39	-300%	
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	54,805	59,332	(4,527)	-8%	

Bảng 4: Cơ cấu chi phí/doanh thu

Đơn vị: Triệu VND

Khoản mục	Phân tích	2021	2020
Doanh thu		126,482	124.108
Lãi gộp		106,701	99.725
LG/DT	1	84%	80%

Khoản mục	Phân tích	2021	2020
Chi phí hoạt động = (1)+(2)+(3)		(43,564)	(35.355)
<i>CPHĐ/DT</i>	1	34%	29%
+ Chi phí tài chính (1)		(10,147)	(3.790)
<i>CPTC/DT</i>		8%	3%
+ Chi phí bán hàng (2)		(1,451)	(1.389)
<i>CPBH/DT</i>		1%	1%
+ Chi phí quản lý doanh nghiệp (3)		(31,967)	(30.175)
<i>CPQL/DT</i>		25%	24%

Phân tích các chỉ số hiệu quả:

- Trong năm doanh thu của Công ty chủ yếu đến từ việc bán 43 nền tại Dự án Khu dân cư – Tái định cư Long Hậu. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng khoảng 7% so với năm trước và tỷ lệ lãi gộp có sự gia tăng từ 80% năm 2020 lên 84% năm 2021 do chi phí giá vốn liên quan các lô đất ở Khu dân cư Long Hậu thấp và Công ty tăng được giá bán trong năm 2021.
Chi phí hoạt động/doanh thu tăng từ 29% năm 2020 lên 34% năm 2021, chủ yếu là do tăng chi phí tài chính và một phần từ chi phí quản lý Công ty.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 203% so với năm 2020 do khoản tiền gửi ngân hàng lớn trong năm 2021 (kể thừa khoản tiền gửi từ tiền kinh doanh hiệu quả trong năm 2020, trong khi khoản này trong năm 2019 thấp do hoạt động kinh doanh thua lỗ).
- Chi phí tài chính tăng 168% so với năm 2020, chủ yếu là do khoản lập dự phòng tài chính từ khoản đầu tư vào Công ty CP Bến Thành Mũi Né. Công ty này hoạt động liên quan đến du lịch và ngành này ảnh hưởng lớn nặng nề do dịch covid-19 diễn biến phức tạp, đặc biệt trong năm 2021 nên Công ty này thua lỗ lớn trong năm 2021. Năm 2021, Công ty CP Bến Thành Mũi Né lỗ gần 32,2 tỷ đồng.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 6% so với năm 2020 chủ yếu là tăng chi phí lập dự phòng nợ phải thu khó đòi. Đây chủ yếu là khoản lập dự phòng đối với khoản phải thu từ Công ty CP Quốc Cường Gia Lai do đã quá hạn 1.095 ngày, với giá trị 5,33 tỷ đồng.
- Thuế TNDN tăng 103%, tương đương 7 tỷ đồng so với năm 2020, chủ yếu là do năm 2020 Công ty được chuyển lỗ tính thuế với giá trị 3,64 tỷ đồng và được giảm thuế theo Nghị định số 114/2020/NĐ-CP với giá trị 2,96 tỷ đồng.

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 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, 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. Đặc biệt, cần phải tuyển dụng Tổng Giám đốc đủ tâm, tầm để điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty hiệu quả trong thời gian tới.

5. Về công cụ quản trị

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 2022

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 2022 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 2021, 2022 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 2022;
- Trình báo cáo thẩm định BCTC đã được kiểm toán năm 2022, kiểm soát tình hình hoạt động kinh doanh, công tác quản trị, điều hành của HĐQT và Ban TGD trong năm 2022 lên ĐHĐCĐ thường niên;
- Tham dự đầy đủ các phiên họp của HĐQT (thường kỳ và bất thường) theo Thư mời họp của 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 2021 và kế hoạch hoạt động của Ban Kiểm soát năm tài chính 2022.

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

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Lương Quốc Dân