CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN (SADECO)	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT TẠI ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

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

Căn cứ vào 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 tại cuộc họp thường niên của năm tài chính 2022 với các nội dung như sau:

I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2022, 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.

Trên cơ sở quyền và nghĩa 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 thêm thông tin quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT. 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 2022, các Nghị quyết của HĐQT trong năm 2022 và kế hoạch giám sát hoạt động chung của BKS;
- Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán Báo cáo tài chính ("BCTC") năm của Công ty;
- 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 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 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 của BKS trong năm KHÔNG phát sinh. Trong năm 2022 Công ty đã chi cho BKS trong năm là 40 triệu, là khoản chi phúc lợi vào các dịp lễ Quốc khánh và Tết dương lịch năm 2023.

II. ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN TRỊ, ĐIỀU HÀNH NĂM 2022

1. Công tác quản trị, điều hành của HĐQT

Trong năm 2022, HĐQT đã tích cực triển khai nhiều nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT. 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 2022 của Công ty.

Ngoài ra, theo tình hình thực tế, HĐQT cũng tiến hành các cuộc để giải quyết các vấn đề cụ thể 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 TGĐ ("Ban TGĐ") triển khai thực hiện các nhiệm vụ theo Điều lệ Công ty, Nghị quyết và Quyết định của HĐQT. Ban TGĐ 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 2022, HĐQT đã triển khai, thực hiện phù hợp theo các nội dung trong Nghị Quyết số 001/NQ.22-SDC/ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 ngày 22/04/2022.

Kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 như sau:

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2022	Thực hiện năm 2022	% Kế hoạch
	(1)	*(2)*	*(3=2/1)*
Doanh thu	146,126	100,956	69,09%
Lợi nhuận trước thuế	73,927	58,867	79,63%

Tình hình kinh doanh trong năm 2022 của Công ty gặp nhiều khó khăn, đến giữa Quý II/2022, thị trường bất động sản bắt đầu giảm nhiệt do các thông tin về việc cơ quan quản lý Nhà nước siết chặt hơn quy định về thuế, về cấp tín dụng cho lĩnh vực bất động sản, tăng lãi suất, sức mua xuống thấp, thanh khoản thị trường yếu, … đã khiến người mua và nhà đầu tư bất động sản bắt đầu thận trọng hơn trong quyết định giao dịch. Không dừng lại ở đó, từ Quý III/2022, kinh tế Thành phố và thị trường bất động sản chuyển biến xấu đi một cách đột ngột sau khi xảy ra các vụ việc liên quan đến Tập đoàn Tân Hoàng Minh, Tập đoàn Vạn Thịnh Phát, Ngân hàng SCB… Nguồn vốn tín dụng phục vụ lĩnh vực bất động sản bị siết chặt và nhu cầu đầu tư, nhà ở của người dân bị ảnh hưởng siết chặt làm cho thị trường bất động sản bị suy giảm nghiêm trọng và rơi vào tình trạng "đóng băng" gần như hoàn toàn. Nhiều doanh nghiệp bất động sản có tên tuổi trên thị trường phải thực hiện nhiều biện pháp mạnh tay như giảm giá bán, sa thải nhân sự với số lượng lớn.

Trong bối cảnh đó, Công ty đã tích cực đẩy mạnh hoạt động bán hàng, tiết giảm các chi phí… 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 triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên, do tình hình khó khăn chung như đã nêu trên nên kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 của Công ty không đạt như kỳ vọng mà ĐHĐCĐ giao.

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

Trong năm 2022, 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 2022, HĐQT đã thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo quy định và tổ chức tám (08) phiên họp; bốn (04) lần lấy ý kiến biểu quyết của HĐQT bằng văn bản; ban hành hai mươi mốt (21) nghị quyết và bốn (04) quyết định 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.

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 Bỉnh Khiêm và Khu lưu trú công nhân tại Khu chế xuất Tân Thuận theo kế hoạch, kết quả thực hiện như sau:

- Tổ chức 02 đợt bán hàng tại Dự án Khu dân cư – Tái định cư Long Hậu. Tuy nhiên, do tình hình thị trường bất động sản đột ngột chuyển biến xấu kể từ Quý III/2022 nên Công ty chỉ bán được 17 nền/42 nền (đợt 1 từ Quý II đến Quý III/2022: 14 nền và đợt 2 Quý IV/2022: 03 nền).
- Tiếp tục quản lý và cho thuê căn nhà 29/1 Nguyễn Bỉnh 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 – Khu chế xuất Tân Thuận năm 2022 đạt khoảng 79,2% do từ cuối Quý III/2022 Công ty có chủ trương ngưng tiếp nhận khách

hàng lưu trú mới để bàn giao mặt bằng chuẩn bị thi công sửa chữa Đơn nguyên B1 trong Quý IV/2022.

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: 179 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 (GĐ 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 (GĐ 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 m^2 (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 m^2); và
- Khu định cư Tân Quy Đông: Diện tích chưa bồi thường 2.704 m^2 (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 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 TGĐ 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 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 2022, Công ty đã bán được 17 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 2022, ước kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

+ Doanh thu : 75,207 tỷ đồng
+ Chi phí : 82,952 tỷ đồng
+ Lợi nhuận trước thuế : (7,745) tỷ đồng
+ Cổ tức : Không

- Kết quả kinh doanh của Công ty Cổ phần Bến Thành – Mũi Né: Nguyên nhân lỗ là việc chưa có khách du lịch nước ngoài nhiều (đây là đối tượng khách chủ yếu của khách sạn). Nhưng Công ty 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 2022 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 299/2023/BCKT-HCM.00108 ngày 20 tháng 02 năm 2023.

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 2022 phản ánh trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2022 và cho năm tài chính kết thúc 31/12/2022, ngoại trừ vấn đề ngoại trừ được kiểm toán nêu trong ý kiến kiểm toán ngày 20/02/2023. Do đó, Ban kiểm soát thống nhất với số liệu báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán và ý kiến ngoại trừ chi tiết như sau:

Bảng 1: Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022:

Đơn vị: Triệu VNĐ

Chỉ tiêu	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*	*Tăng / (giảm)*	*% Tăng / (giảm)*	*Phân tích*
TÀI SẢN					
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**1.274.762**	**1.317.615**	**(42.853)**	**-3%**	
Tiền và các khoản tương đương tiền	22.170	86.385	(64.214)	-74%	1
Đầu tư tài chính ngắn hạn	190.578	157.500	33.078	21%	2
Các khoản phải thu ngắn hạn	417.743	425.152	(7.409)	-2%	
Hàng tồn kho	643.937	648.569	(4.632)	-1%	
Tài sản ngắn hạn khác	334	9	324	3449%	
TÀI SẢN DÀI HẠN	**151.953**	**156.297**	**(4.344)**	**-3%**	
Phải thu dài hạn	92.679	92.679	-	0%	
Tài sản cố định	10.066	10.511	(445)	-4%	
Bất động sản đầu tư	16.898	18.498	(1.600)	-9%	
Tài sản dỡ dang dài hạn	213	-	213	100%	
Đầu tư tài chính dài hạn	30.196	32.239	(2.043)	-6%	
Tài sản dài hạn khác	1.901	2.370	(469)	-20%	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**1.426.714**	**1.473.912**	**(47.197)**	**-3%**	
NGUỒN VỐN					
Nợ ngắn hạn	137.345	211.591	(74.246)	-35%	3
Nợ dài hạn	398.283	397.859	424	0%	
Vốn chủ sở hữu	882.954	856.329	26.625	3%	4
Nguồn kinh phí và quỹ khác	8.133	8.133	-	0%	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**1.426.714**	**1.473.912**	**(47.197)**	**-3%**	

Bảng 2: Các chỉ số tài chính trọng yếu:

Chỉ tiêu	**2022**	**2021**	**Công thức**
KHẢ NĂNG THANH TOÁN			
Hệ số thanh toán hiện hành	9,28	6,23	*TS ngắn hạn/Nợ ngắn hạn*
Hệ số thanh toán nhanh	4,59	3,16	*(Tiền+khoản phải thu+đầu tư tài chính ngắn hạn)/Nợ ngắn hạn*
Hệ số thanh toán tiền mặt (lần)	0,16	0,41	*Tiền & các khoản tương đương tiền/Nợ ngắn hạn*
TỶ SỐ SINH LỜI			
Tỷ số sinh lời trên tài sản	3%	4%	LNST/Tổng TS
Tỷ số sinh lời trên VCSH	5%	6%	LNST/VSCH
CƠ CẤU TÀI SẢN VÀ NGUỒN VỐN			
Tài sản ngắn hạn /Tổng TS	89,3%	89,4%	Tài sản ngắn hạn /Tổng TS
Tài sản dài hạn /Tổng TS	10,7%	10,6%	Tài sản dài hạn /Tổng TS
Nợ phải trả /Tổng nguồn vốn	37,5%	41,3%	Nợ phải trả /Tổng nguồn vốn
Vốn CSH /Tổng nguồn vốn	62,5%	58,7%	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 và có cải thiện hơn năm 2021 do Công ty đã thanh toán phần lớn nợ ngắn hạn, đặc biệt các khoản thuế và nghĩa vụ tài chính với nhà nước và cổ tức cho cổ đông.
- Trong năm 2022, cơ cấu tài sản và nguồn vốn cuối năm không có sự biến động lớn 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.
- Tỷ suất sinh lời trên Tài sản và vốn chủ sỡ hữu trong năm 2022 có suy giảm so với năm 2021 do tình hình kinh doanh khó khăn, đặc biệt ngành kinh doanh bất động sản là lĩnh vực kinh doanh chủ yếu của Công ty.

A. Cơ cấu tài sản

Tổng tài sản Công ty năm 2022 đạt 1.426,71 tỷ đồng, giảm 47,197 tỷ đồng (tương đương 3%) so với cùng kỳ năm 2021, trong đó tài sản ngắn hạn chiếm tỷ trọng 89%, tài sản dài hạn chiếm tỷ trọng 11% trong cơ cấu tổng tài sản (không thay đổi so với năm trước). Chi tiết:

1. Tiền và các khoản tương đương tiền giảm 64,21 tỷ đồng (tương đương giảm 74%) so với năm 2021. Nguyên nhân chủ yếu do:
   - *Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh ÂM (7,24 tỷ đồng), chủ yếu do*: Trong năm 2022 hoạt động kinh doanh gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng chung của nền kinh tế, đặc biệt ngành bất động sản như được thuyết minh chi tiết ở phần kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 ở dưới. Ngoài hoạt động kinh doanh gặp khó khăn như đề cập thì dòng tiền Âm còn lại chủ yếu là do Công ty đã chuyển khoản lãi 32 tỷ phát sinh trên phần vốn góp của đối tác chiến lược sau khi có quyết định của Tòa án vào thu nhập khác và thanh toán phần lớn tiền cổ tức cho Cổ đông; thêm vào đó, Công ty đã thanh toán hầu hết thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp cho Nhà nước trong năm.
   - *Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư ÂM (23,05 tỷ đồng), chủ yếu do* tăng tiền gởi có kỳ hạn trên 3 tháng và dưới 12 tháng ở các ngân hàng thương mại.
   - *Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính ÂM (33,93 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 33,08 tỷ đồng (tương đương tăng 21%) so với năm 2021 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 6,2%/năm đến 11%/năm (tại 31/12/2021: từ 5,1% đến 5,6%).

B. Cơ cấu nguồn vốn

Một số biến động trong cơ cấu nguồn vốn:

1. Nợ ngắn hạn giảm 74,25 tỷ đồng (*tương đương giảm 35%*) so với năm 2021, trong đó chủ yếu:

- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước giảm 21,29 tỷ đồng (tương đương giảm 96%) 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 49,6 tỷ đồng (tương đương giảm 30%), chủ yếu do: (i) hạch toán khoản lãi phát sinh trên phần vốn góp của đối tác chiến lược với giá trị 32 tỷ đồng vào thu nhập khác sau khi có phán quyết của toàn án; (ii) thanh toán phần lớn khoản cổ tức treo cuối năm 2021 cho cổ đông với giá trị gần 17 tỷ đồng.

2. Vốn chủ sở hữu tăng 26,63 tỷ (*tương đương tăng 3%*) so với năm 2021 do tăng lợi nhuận sau thuế thuần trong năm 2022 với giá trị 46,84 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, 16,44 tỷ đồng và 3,21 tỷ đồng theo Nghị quyết số 001/NQ.22-SDC/DHDCD ngày 22 tháng 04 năm 2022.

Bảng 3: Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022:

Đơn vị: Triệu VNĐ

Khoản mục	*2022*	*2021*	*Tăng/ (giảm)*	*%tăng/ (giảm)*	*Phân tích*
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	57.031	126.482	(69.451)	-55%	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**57.031**	**126.482**	**(69.451)**	**-55%**	**1**
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(12.995)	(19.781)	6.786	-34%	1
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**44.036**	**106.701**	**(62.666)**	**-59%**	**1**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	11.762	5.030	6.732	134%	2
7. Chi phí tài chính	(2.043)	(10.147)	8.104	-80%	3
- Trong đó : Chi phí lãi vay	-	-	-		
8. Chi phí bán hàng	(1.386)	(1.451)	65	-4%	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	(25.659)	(31.967)	6.308	-20%	4
10. Lãi thuần từ hoạt động kinh doanh	**26.710**	**68.167**	**(41.457)**	**-61%**	
11. Thu nhập khác	32.163	614	31.549	5140%	5
12. Chi phí khác	(6)	(15)	9	-61%	
13. Lợi nhuận khác	32.157	599	31.558	5267%	
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**58.867**	**68.766**	**(9.899)**	**-14%**	
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	(11.930)	(13.987)	2.057	-15%	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(100)	26	(126)	-486%	
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	**46.837**	**54.805**	**(7.968)**	**-15%**	

Bảng 4: Cơ cấu chi phí/doanh thu

Đơn vị: Triệu VNĐ

Khoản mục	Phân tích	2022	2021
Doanh thu		57,031	126,482
Lãi gộp		44,036	106,701
LG/DT	1	77%	84%
Chi phí hoạt động = (1)+(2)+(3)		(29,087)	(43,564)
CPHĐ/DT	1	51%	34%
+ Chi phí tài chính (1)		(2,043)	(10,147)
CPTC/DT		4%	8%
+ Chi phí bán hàng (2)		(1,386)	(1,451)
CPBH/DT		2%	1%
+ Chi phí quản lý doanh nghiệp (3)		(25,659)	(31,967)
CPQL/DT		45%	25%

1. Trong năm 2022, do tình hình kinh doanh khó khăn, đặc biệt là ngành bất động sản nên Công ty chỉ bán được 17/42 nền tại Dự án Khu dân cư – Tái định cư Long Hậu dẫn đến doanh thu thực tế chưa đạt kỳ vọng của ĐHĐCĐ giao và giảm 55% so với năm 2021. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp giảm 59% so với năm trước và tỷ lệ lãi gộp có sự giảm sút từ 84% năm 2021 xuống 77%% năm 2022 do chi phí giá vốn cao hơn năm trước. Tuy nhiên, theo đánh giá của BKS, kết quả này cũng đáng khích lệ trong bối cảnh thị trường bất động sản đóng băng, tín dụng cho bất động sản bị ảnh hưởng nghiêm trọng và lãi suất vay tăng cao đã ảnh hưởng lớn đến sức mua, nhu cầu đầu tư bất động sản của người dân.

   Chi phí hoạt động/doanh thu tăng đáng kể từ 34% năm 2021 lên 51% năm 2022, chủ yếu là do Chi phí quản lý/doanh thu tăng từ 25% năm 2021 lên 45% năm 2022 do mức giảm chi phí quản lý (gồm nhiều chi phí cố định) không giảm nhiều so với mức giảm doanh thu.
2. Doanh thu hoạt động tài chính tăng 134% so với năm 2021, chủ yếu là lãi suất tiền gởi năm 2022 cao hơn năm 2021 tại các ngân hàng thương mại.
3. Chi phí tài chính giảm 80% so với năm 2021, chủ yếu là do khoản lập dự phòng tài chính từ khoản đầu tư vào Công ty CP Bến Thành Mũi Né thấp hơn năm 2021.
4. Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 20% so với năm 2021 nhưng mức giảm này thấp hơn nhiều so với mức giảm của doanh thu là 55% do các chi phí cố định như chi phí nhân viên quản lý chỉ giảm 8,8% so với năm trước.
5. Đây chủ yếu là khoản thu nhập từ lãi phát sinh trên phần vốn góp của đối tác chiến lược theo Bản án tuyên án ngày 09/06/2022 của Tòa án.

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

- 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, 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 tài sản của Công ty. Đặc biệt đối với các thửa đất do Bà Hồ Thị Thanh Phúc đứng tên có khả năng bị kê biên để thi hành án, do Bà Phúc hiện phải thi hành án đối với phần dân sự (bồi thường thiệt hại) trong một bản án khác đã có hiệu lực pháp luật.

VI. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BKS NĂM 2023

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 2023 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 2022, 2023 và theo dõi ý kiến phản hồi của HĐQT và Ban TGĐ;
- Thực hiện giám sát nội dung, tiến độ việc lập và kiểm toán BCTC năm 2023;
- Trình báo cáo thẩm định BCTC đã được kiểm toán năm 2023, kiểm soát tình hình hoạt động kinh doanh, công tác quản trị, điều hành của HĐQT và Ban TGĐ trong năm 2023 lên ĐHĐCĐ thường niên;
- Tham dự đầy đủ các phiên họp của HĐQT (thường kỳ và bất thường) theo Thư mời họp của Chủ tịch HĐQT để giám sát hoạt động quản trị điều hành của HĐQT và TGĐ;
- 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 2022 và kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát năm tài chính 2023.

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

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN

Lương Quốc Dân