



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
118 Hưng phú, P8, Q8, HCM

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA  
VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**



**BAN KIỂM SOÁT**

*Tp. HCM, ngày 29 tháng 03 năm 2023*

**BÁO CÁO**  
**CỦA BAN KIỂM SOÁT CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**  
**TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023**

- Căn cứ vào Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước CH XHCN Việt Nam;
- Căn cứ chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty CP Địa Ốc Chợ Lớn đã được kiểm toán và xác nhận bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) phát hành ngày 20/03/2023.

Ban kiểm soát ('BKS') Công ty CP Địa Ốc Chợ Lớn ('Công ty') xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 về việc thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được giao của Ban Kiểm soát Công ty CP Địa Ốc Chợ Lớn trong năm 2022 và kế hoạch hoạt động cho năm 2023 như sau:

**I. Báo cáo hoạt động của BKS**

**1. Tình hình nhân sự BKS:**

BKS của Công ty trong năm 2022 gồm các thành viên như sau:

- Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên - Trưởng ban
- Bà Trần Ngọc Lan - Thành viên
- Ông Nguyễn Quốc Dũng - Thành viên - đến ngày 28/04/2022
- Ông Nguyễn Xuân Dũng - Thành viên - từ ngày 28/04/2022

**2. Các hoạt động của BKS trong năm 2022:**

BKS đã tổ chức các cuộc họp trực tiếp và làm việc trực tuyến để thống nhất thông qua các chương trình, nội dung làm việc và hoạt động sau:

- Thông qua chương trình làm việc với Phòng Kế toán và nội dung thẩm định đối với Báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2022 của Công ty để đánh giá sự khách quan, hợp lý, trung thực và phù hợp với các chuẩn mực, chế độ và chính sách Kế toán hiện hành;
- Thông qua các nội dung, đánh giá, kiến nghị, đề xuất trong báo cáo của BKS gửi cho HĐQT Công ty về nội dung thẩm định, đánh giá của BKS đối với tình hình hoạt động và báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2022;
- Thông qua chương trình làm việc với Phòng Kế toán và nội dung thẩm định đối với Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022 của Công ty do Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) phát hành để

đánh giá sự khách quan, hợp lý, trung thực và phù hợp với các chuẩn mực, chế độ và chính sách Kế toán hiện hành;;

- Thông qua các nội dung, đánh giá, kiến nghị, đề xuất trong báo cáo của BKS gửi cho HĐQT Công ty về nội dung thẩm định, đánh giá của BKS đối với tình hình hoạt động và báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021;
- Thống nhất thông qua nội dung báo cáo của BKS trình Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty;
- Tham gia và có ý kiến về những nội dung các cuộc họp của HĐQT và BGĐ Công ty;
- Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty;

### **3. Thù lao và chi phí hoạt động của BKS trong năm 2022:**

Về thù lao của BKS năm 2022:

- Đối với các Kiểm soát viên mức thù lao (bao gồm thuế Thu nhập cá nhân) là 3.000.000 đồng/người/tháng.
- Đối với Trưởng Ban Kiểm soát mức thù lao (bao gồm thuế Thu nhập cá nhân) là 5.000.000 đồng/người/tháng.

Về chi phí hoạt động của BKS năm 2022: tuân thủ theo Quy định và Quy chế chi tiêu nội bộ của Công ty.

## **II. Báo cáo kết quả giám sát, thẩm định của BKS đối với HĐQT, Ban TGD và Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022**

### **1. Kết quả giám sát, thẩm định Báo cáo tài chính và Kết quả kinh doanh năm 2022 của Công ty:**

#### **1.1 Tình hình tuân thủ pháp luật, các chuẩn mực và quy định về công tác kế toán:**

- Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính và các văn bản bổ sung, sửa đổi và hướng dẫn chế độ kế toán của Bộ Tài Chính;
- Báo cáo tài chính của Công ty phản ánh trung thực hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022, và tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài Chính ban hành đã được kiểm toán xác nhận;
- Báo cáo tài chính của Công ty đã được lập đầy đủ, kịp thời, các thông tin về tình hình tài chính được công bố và thuyết minh một cách rõ ràng đáp ứng được yêu cầu của các cơ quan hữu quan và nhà đầu tư;
- Về báo cáo quyết toán với cơ quan thuế: hàng năm Công ty thực hiện kê khai báo cáo quyết toán thuế với cơ quan thuế theo quy định.

#### **1.2 Kết quả thẩm định về Báo cáo tài chính và Kết quả kinh doanh năm 2022 của Công ty:**

##### **a. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022:**

Tóm tắt kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty đến ngày 31/12/2022 như sau:

Đvt: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Số thực hiện năm 2022	Kế hoạch năm 2022	Tỷ lệ thực hiện
----------	-----------------------	-------------------	-----------------

			(%)
Tổng doanh thu và thu nhập khác	82,49	160,00	51,56%
LN trước thuế	9,88	18,00	54,89%

***b. Tình hình Tài sản và Nguồn vốn chủ sở hữu:***

Đvt: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	31/12/2022	SỐ ĐẦU KỲ
<b>Tổng Tài sản</b>	<b>476,84</b>	<b>533,26</b>
Trong đó:		
Tài sản ngắn hạn	310,88	363,83
Tài sản dài hạn	165,96	169,43
<b>Tổng Nguồn vốn</b>	<b>476,84</b>	<b>533,26</b>
Trong đó:		
Nợ ngắn hạn	184,79	245,56
Nợ dài hạn	0	0
Vốn chủ sở hữu	292,05	287,70

Tổng tài sản năm 2022 của Công ty đã giảm hơn 56,42 tỷ đồng, trong đó tài sản ngắn hạn giảm 52,95 tỷ đồng, tài sản dài hạn giảm 3,47 tỷ đồng, chủ yếu là do:

- ✓ Hàng tồn kho giảm 56,22 tỷ đồng do Công ty đã hoàn thành chu kỳ sản xuất và xuất chuyển sang hàng hóa ghi nhận doanh thu cho dự án 99 Bến Bình Đông và xuất bán tiếp theo một phần dự án Terra Royal đã đầu tư;
- ✓ Bất động sản đầu tư tăng 1,57 tỷ đồng do phát sinh tăng giá trị đầu tư trung tâm thương mại Felisa Riverside (tăng 3,74 tỷ đồng) và đồng thời có điều chỉnh giảm giá trị tính khấu hao của các căn hộ Felisa (giảm 2.17 tỷ đồng) so với đầu kỳ..
- ✓ Tài sản dở dang dài hạn tăng lên 0,81 tỷ đồng do phát sinh tăng đầu tư thêm cho Khu dân cư 3 Bùi Minh Trực P5, Q8 (0,62 tỷ đồng) và phát sinh hạch toán chi phí sửa chữa cải tạo văn phòng Công ty trong kỳ (0,19 tỷ đồng).
- ✓ Đầu tư tài chính dài hạn giảm hơn 0,5 tỷ đồng do Công ty đã nhận lại toàn bộ vốn đầu tư vào công ty CP Địa ốc Chợ Lớn Đà Nẵng theo nội dung của biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.
- ✓ Tài sản dài hạn khác giảm 4,67 tỷ đồng so với đầu kỳ, chủ yếu là do trong kỳ đã thực hiện hạch toán và phân bổ toàn bộ chi phí đối với các chi phí nhà mẫu dự án 99 Bến Bình Đông; chi phí môi giới dự án 99 Bến Bình Đông, chi phí công cụ, dụng cụ phân bổ theo quy định

Tương ứng, tổng nguồn vốn của Công ty trong năm 2022 cũng giảm hơn 56,42 tỷ đồng chủ yếu do:

- ✓ Giảm khoản nợ ngắn hạn (giảm 60,77 tỷ đồng), chủ yếu do Công ty thực hiện bàn giao nhà của dự án 99 Bến Bình Đông đã ký kết hợp đồng mua bán từ khi hoàn thiện dự án đến nay, đã làm giảm toàn bộ khoản hạch toán người mua ứng trước tương ứng hơn 60,43 tỷ đồng so với đầu kỳ.

- ✓ Tăng thêm vốn chủ sở hữu 12,59 tỷ đồng do trong kỳ Công ty đã thực hiện trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỉ lệ 100:10, nâng vốn điều lệ từ 125,90 tỷ đồng lên 138,59 tỷ đồng.

Số liệu chi tiết Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2022 như sau:

+ Vốn điều lệ:	138,59 tỷ đồng bao gồm:
Vốn nhà nước (Tổng Cty Địa ốc Sài Gòn):	27,72 tỷ đồng, tỷ lệ 20,00%.
Cổ đông khác:	110,87 tỷ đồng, tỷ lệ 80,00%.
+ Thặng dư vốn cổ phần:	22,40 tỷ đồng
+ Quỹ đầu tư phát triển:	107,77 tỷ đồng.
+ Quỹ khác:	8,06 tỷ đồng.
+ LN chưa phân phối:	15,22 tỷ đồng.

Năm 2022 tưởng chừng là năm khởi sắc, vực dậy của ngành bất động sản sau thời gian dài ngủ đông do dịch bệnh, giãn cách xã hội nhưng thực tế lại là năm khó khăn, trầm lắng với ngành bất động sản nói riêng và hệ thống tài chính, kinh tế nói chung với hàng loạt dự án bị đóng băng, chính sách thắt chặt về tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp, chiến tranh, khủng hoảng kinh tế trên thế giới ... đã khiến tâm lý nhà đầu tư e ngại, mọi giao dịch bị trì hoãn. Theo khảo sát thực tế, nhiều tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản ghi nhận lợi nhuận sụt giảm mạnh, thậm chí thua lỗ, buộc phải thu hẹp quy mô đầu tư sản xuất kinh doanh hoặc tinh giản bộ máy tối đa để duy trì hoạt động. Mặc dù không tránh khỏi sự ảnh hưởng chung của ngành, nhưng với nhiệt huyết, bản lĩnh và năng lực quản lý của mình, HĐQT và BGĐ Công ty đã điều hành Công ty hoạt động ổn định với nguồn thu từ các dự án đã và đang đầu tư như dự án Felisa 99 Bến Bình Đông, dự án căn hộ Terra Royal, ngoài ra Công ty còn tận dụng khai thác các mặt bằng, nhà và căn hộ chưa kinh doanh để cho thuê ngắn hạn đã tạo được doanh thu hơn 82,49 tỷ đồng đạt 51,56% kế hoạch, lợi nhuận trước thuế 9,88 tỷ đồng đạt 54,89% kế hoạch đề ra, phân đấu phân bổ lợi nhuận chi trả cổ tức cho cổ đông 3%.

## 2. **Đánh giá công tác quản lý, điều hành của HĐQT và BTGD trong năm 2022**

BKS nhận định HĐQT và BTGD Công ty trong năm 2022 đã hoàn thành tốt vai trò, chức trách, nhiệm vụ điều hành của mình trong khuôn khổ pháp lý hiện hành. Các hoạt động của HĐQT và BGĐ đã thể hiện sự nỗ lực và linh hoạt trong chỉ đạo sản xuất kinh doanh, đảm bảo hoạt động kinh doanh được ổn định, tạo được nguồn thu và đảm bảo đời sống cho người lao động trong thời gian khó khăn chung của ngành bất động sản.

Trong năm 2022, thông qua hoạt động giám sát của mình, BKS chưa nhận thấy bất kỳ dấu hiệu bất thường nào trong hoạt động kinh doanh của Công ty. Tất cả hoạt động của Công ty đều phù hợp với giấy phép đăng ký kinh doanh và tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp và các quy định liên quan, Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT.

## 3. **Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, BTGD và Cổ đông:**

HĐQT và BTGD đã tạo mọi điều kiện thuận lợi để BKS thực thi nhiệm vụ, những kiến nghị của BKS đều được HĐQT nghiêm túc xem xét và phúc đáp đầy đủ.

BKS đã nhận được đầy đủ, kịp thời các tài liệu, thông tin về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty hoặc khi có yêu cầu.

BKS cũng được mời tham dự các cuộc họp của HĐQT, BGĐ Công ty và đóng góp ý kiến theo quy định.

Trong kỳ, BKS cũng không nhận được đơn thư, yêu cầu, khiếu nại của cổ đông hoặc nhóm cổ đông có tỷ lệ sở hữu và thời gian nắm giữ cổ phiếu theo quy định yêu cầu BKS thực hiện tổ chức kiểm tra bất thường, giám sát hoạt động của HĐQT, BTGD của Công ty theo quy định của Pháp luật.

### **III. Kế hoạch hoạt động của BKS trong năm 2023:**

Căn cứ nhiệm vụ của BKS được quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế tổ chức và hoạt động của BKS và các quy định có liên quan, BKS dự kiến một số nội dung hoạt động chính trong năm 2023 như sau:

- Giám sát tình hình thực hiện Nghị quyết của Đại hội cổ đông năm 2023 trong công tác điều hành và quản lý Công ty của HĐQT và BGĐ;
- Giám sát việc chấp hành Điều lệ Công ty, các quy định nội bộ cũng như các chuẩn mực pháp lý, quy định pháp luật đối với các hoạt động tài chính, đầu tư của Công ty;
- Thẩm định, đánh giá và kiến nghị với HĐQT về các báo cáo tài chính Quý, sáu tháng, năm của Công ty theo quy định;
- Tham dự đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, cuộc họp tổng kết hàng Quý, năm của Công ty;
- Thực hiện các quyền hạn, trách nhiệm, nghĩa vụ của BKS theo quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của BKS.

Trên đây là báo cáo của BKS Công ty cùng các đánh giá, nhận định của BKS đối với hoạt động của Công ty trong năm 2022 và kế hoạch hoạt động của BKS trong năm 2023, kính trình Quý cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn.

**TM. Ban Kiểm soát**  
**Nguyễn Thị Ngọc Duyên**  
Trưởng Ban Kiểm soát  
(Đã ký)