

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT NHIỆM KỲ 2018-2023 VÀ
BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM TÀI CHÍNH 2022**
(Trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na;
- Căn cứ vào Thông báo số 01/LSG-BKS ngày 08/3/2023 của Ban kiểm soát về kế hoạch kiểm soát tình hình hoạt động năm 2022 của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na;

Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na xin báo cáo với đại hội Kết quả hoạt động của Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2018-2023 và công tác kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na đến thời điểm 31/12/2022 như sau:

A. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG BAN KIỂM SOÁT NHIỆM KỲ 2018-2023:

• **Thành viên Ban Kiểm soát:**

Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2018-2023 của Công ty do Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) bầu ra ngày 27/4/2018 gồm 3 thành viên:

1. Bà Nguyễn Thị Thúy Lâm
2. Ông Đào Ngọc Phương Nam
3. Bà Đoàn Thu Hương

Ngày 18/9/2018 Đại hội đồng cổ đông đã thông qua miễn nhiệm tư cách thành viên Ban kiểm soát của Bà Nguyễn Thị Thúy Lâm và bầu Ông Trương Thành Long làm Trưởng Ban Kiểm soát thay thế.

• **Hoạt động của Ban Kiểm soát:**

Hoạt động của Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2018-2023 đã tiến hành một cách chủ động theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.

Một số báo cáo của Ban Kiểm soát như sau:



- ✓ Ngày 19/03/2019 Báo cáo kiểm tra tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh công ty năm tài chính 2018
 - ✓ Ngày 24/03/2020 Báo cáo kiểm tra tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh công ty năm tài chính 2019
 - ✓ Ngày 15/04/2021 Báo cáo kiểm tra tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh công ty năm tài chính 2020
 - ✓ Ngày 17/03/2022 Báo cáo kiểm tra tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh công ty năm tài chính 2021
 - ✓ Ngày 20/03/2023 Báo cáo kiểm tra tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh công ty năm tài chính 2022
- Ban Kiểm soát cũng đã tiến hành họp để bàn bạc phân công các thành viên trong Ban Kiểm soát kiểm tra đánh giá theo chức năng đã được quy định.
 - Giám sát công tác quản lý, điều hành, tình hình thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT, việc thực hiện các quy chế, quy định mà Công ty ban hành.
 - Định kỳ 6 tháng Ban Kiểm soát tiến hành kiểm tra hoạt động SXKD và báo cáo tài chính tại Công ty.
 - Hàng năm Ban Kiểm soát đều có trao đổi và thảo luận với kiểm toán viên độc lập để thống nhất báo cáo tài chính năm.
 - Đề xuất lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập.
 - Nhìn chung, trong quá trình thực thi nhiệm vụ của mình, Ban Kiểm soát được HĐQT, BDH Công ty tạo mọi điều kiện thuận lợi để hoàn thành nhiệm vụ.
- B. BÁO CÁO KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG SXKD, QUẢN LÝ VÀ ĐIỀU HÀNH CỦA HĐQT VÀ BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY NĂM TÀI CHÍNH 2022:**
- I. GHI NHẬN, NHẬN XÉT:**
- 1. Tình hình thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông; Hội đồng quản trị (HĐQT); các biên bản cuộc họp HĐQT và triển khai thực hiện.**
- 1.1 Ghi nhận:**
- Tính đến ngày 31/12/2022, Công ty có 01 Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021 và 16 nghị quyết của Hội đồng quản trị, 03 Quyết định của Hội đồng quản trị cụ thể:
- 1.1.1 Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông:**
- Công ty đã ban hành Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021 số 170/NQ-LSG.ĐHĐCĐ ngày 28/04/2022 về việc thông qua báo cáo tổng kết của HĐQT, báo cáo của Ban kiểm soát, báo cáo tài chính của Công

ty năm 2021 đã được kiểm toán, thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh (SXKD) và phân phối lợi nhuận sau thuế, thông qua kế hoạch SXKD năm 2022 và thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2022, thông qua danh sách lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập, thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ.

1.1.2 Nghị quyết và Quyết định của HĐQT:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
I. Nghị quyết HĐQT			
1	51/NQ-LSG.HĐQT	20/01/2022	Về việc thông qua kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021 và tạm giao các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2022.
2	52/NQ-LSG.HĐQT	20/01/2022	Về kế hoạch nhân sự, tổng quỹ tiền lương và hệ số tiền lương năm 2022.
3	53/NQ-LSG.HĐQT	20/01/2022	Về kế hoạch mua sắm trang thiết bị năm 2022.
4	68/NQ-LSG.HĐQT	22/02/2022	Về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021.
5	128/NQ-LSG.HĐQT	06/4/2022	Về việc văn kiện trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021.
6	143/NQ-LSG.HĐQT	12/4/2022	Về việc hợp tác đầu tư kinh doanh, cơ cấu nợ, trả lãi vay và bổ sung vốn lưu động.
7	157/NQ-LSG.HĐQT	22/4/2022	Về việc cập nhật văn kiện trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021.
8	175/NQ-LSG.HĐQT	16/3/2022	Về việc thực hiện cơ cấu lại các khoản nợ.
9	205/NQ-LSG.HĐQT	17/5/2022	Về việc chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022.
10	283/NQ-LSG.HĐQT	20/6/2022	Về việc cho vay ngắn hạn.
11	389/NQ-LSG.HĐQT	04/8/2022	Về việc gia hạn các hợp đồng tài chính.
12	394/NQ-LSG.HĐQT	17/8/2022	Về việc chuyển nhượng cổ phiếu LGM của Legamex.
13	551/NQ-LSG.HĐQT	21/9/2022	Về việc thông qua báo cáo kết quả hoạt động SXKD 08 tháng đầu năm 2022 và ước thực hiện cả năm 2022.
14	554/NQ-LSG.HĐQT	29/12/2022	Về việc thông qua kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 và tạm giao các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2023.
15	555/NQ-LSG.HĐQT	29/12/2022	Về kế hoạch nhân sự, tổng quỹ tiền lương và hệ số tiền lương năm 2023.



STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
16	556/NQ-LSG.HĐQT	29/12/2022	Về kế hoạch mua sắm trang thiết bị năm 2023.
II . Quyết định HĐQT			
1	07/QĐ-LSG.HĐQT	05/01/2022	Về việc ban hành Quy chế nội bộ về quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na.
2	08/QĐ-LSG.HĐQT	05/01/2022	Về việc ban hành Quy chế Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
3	135/QĐ-LSG.HĐQT	06/04/2022	Về việc ban hành Quy chế làm việc Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021.

1.2 Nhận xét

- Trong năm 2022, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã tuân thủ đầy đủ pháp luật Nhà nước; quản lý điều hành Công ty theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên. Ban kiểm soát không thấy có bất kỳ điều gì bất thường trong hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý Công ty.
- Các thành viên Hội đồng quản trị đã thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao theo đúng qui định của Luật doanh nghiệp, pháp luật có liên quan, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, đảm bảo lợi ích hợp pháp của Công ty và các Cổ đông. HĐQT đã bám sát các mục tiêu, định hướng Đại hội đồng cổ đông đã thông qua để đưa ra các giải pháp và chỉ đạo, triển khai các nhiệm vụ cụ thể.

2. Tình hình thực hiện dự án đầu tư, các hoạt động tài chính:

2.1 Dự án Dragon Riverside City:

Tọa lạc tại địa chỉ số 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM. Dự án có quy mô 3,16 ha, đã được UBND TP.HCM quyết định giao đất ngày 01/7/2016 và Công ty đã tạm nộp tiền sử dụng đất 262 tỷ đồng.

Công ty đang tiếp tục liên hệ Sở ban ngành liên quan để thực hiện thủ tục thẩm định, phê duyệt giá đất, điều chỉnh bản đồ hiện trạng vị trí phân lô tổng thể để lập giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện thủ tục xin điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án. Công tác thiết kế, đấu thầu và thi công đang tạm dừng.

Kết quả thực hiện như sau:



a) Công tác pháp lý:

- Hồ sơ thiết kế kỹ thuật công trình Nhà ở chung cư cao tầng (Dragon Hill Premier) thuộc dự án Dragon Riverside City đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng của Bộ Xây dựng thẩm định.
- Công trình Nhà ở chung cư cao tầng (Dragon Hill Premier) đã được cấp phép xây dựng giai đoạn 1 – phần ngầm (cọc và tường vây).

b) Công tác thiết kế:

- Giai đoạn 1 (Khu chung cư Dragon Hill Premier): Công ty đã hoàn tất hồ sơ thiết kế kỹ thuật (được Bộ Xây dựng thẩm định).
- Giai đoạn 2 (Khu Dragon Mall và Dragon Tower): Chưa triển khai.

c) Công tác đấu thầu:

Đã hoàn tất công tác đấu thầu và ký kết Hợp đồng các gói thầu thuộc giai đoạn 1 (Khu chung cư Dragon Hill Premier): Thiết kế và thi công cọc – tường vây; Thi công móng, hầm; Thiết kế, cung cấp và thi công lắp đặt thiết bị cho hệ thống hồ bơi; Thiết kế, cung cấp và thi công lắp đặt thiết bị cho hệ thống xử lý nước thải; Quan trắc lún nghiêng công trình.

d) Công tác quản lý hợp đồng, chi phí:

Thực hiện gia hạn Bảo lãnh tiền tạm ứng và Bảo lãnh thực hiện hợp đồng các gói thầu đang triển khai.

e) Công tác thi công:

Đã hoàn thành gói thầu “Thiết kế và thi công cọc, tường vây” của giai đoạn 1 (Khu chung cư Dragon Hill Premier).

f) Hoạt động bán hàng:

Công ty đã xây dựng Kế hoạch mở bán đợt 1, đồng thời xây dựng hình ảnh quảng cáo truyền thông cho dự án.

2.2 Hoạt động tài chính:

Doanh thu hoạt động tài chính trong năm chủ yếu từ nguồn tiền lãi cho vay, hợp tác đầu tư kinh doanh.

2.3 Thực hiện giao dịch cổ phiếu (UPCOM):

Công ty đã thực hiện đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán (UPCOM), chính thức thực hiện giao dịch từ ngày 12/5/2022.

Nhận xét:

Trong năm 2022 việc triển khai thực hiện dự án Dragon Riverside City còn gặp nhiều khó khăn về hồ sơ pháp lý, việc thẩm định giá đất của cơ quan kéo dài nhiều năm làm ảnh hưởng kế hoạch thi công cũng như kế hoạch mở bán căn hộ chung cư Dragon Hill Premier.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028)38381626 - Website: www.landsaigon.vn

3. Tình hình tài sản, nguồn vốn, kết quả hoạt động SXKD đến 31/12/2022

3.1. Tài sản:

Đơn vị tính: đồng

STT	HẠNG MỤC	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
A	Tài sản ngắn hạn	2.079.208.315.541	2.682.058.850.403
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	14.519.745.233	16.601.115.461
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	0	0
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	948.026.813.188	1.609.329.823.992
4	Hàng tồn kho	1.073.541.833.507	1.013.310.404.808
5	Tài sản ngắn hạn khác	43.119.923.613	42.817.506.142
B	Tài sản dài hạn	223.623.630.876	218.015.986.883
1	Các khoản phải thu dài hạn	48.629.500.000	48.629.500.000
2	Tài sản cố định	677.019.808	860.670.940
3	Bất động sản đầu tư	0	0
4	Tài sản dở dang dài hạn	101.620.802.633	98.932.682.830
5	Đầu tư tài chính dài hạn	0	441.000.000
6	Tài sản dài hạn khác	72.696.308.435	69.152.133.113
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	2.302.831.946.417	2.900.074.837.286

3.2. Nguồn vốn:

STT	HẠNG MỤC	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
A	Nợ phải trả	1.266.717.069.245	1.864.159.984.008
1	Nợ ngắn hạn	736.477.069.245	1.184.467.984.008
2	Nợ dài hạn	530.240.000.000	679.692.000.000
B	Vốn chủ sở hữu	1.036.114.877.172	1.035.914.853.278
1	Vốn góp của chủ sở hữu	900.000.000.000	900.000.000.000
2	Vốn khác của chủ sở hữu	1.565.519.629	1.565.519.629
3	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	134.549.357.543	134.349.333.649
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	2.302.831.946.417	2.900.074.837.286



3.3. Kết quả doanh thu – lợi nhuận:

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2022 do ĐHCĐ giao	Thực hiện Năm 2022	Tỷ lệ TH/KH
A	Doanh thu	161.140	137.743	85,48%
1	Doanh thu bán hàng & dịch vụ	0	0	
2	Doanh thu hoạt động tài chính	161.118	137.503	85,34%
	<i>Lãi tiền gửi, bán hàng trả chậm</i>	968	505	52,20%
	<i>Lãi từ cho vay</i>	75.720	107.093	141,43%
	<i>Lãi từ hợp tác đầu tư kinh doanh</i>	84.430	29.905	35,42%
3	Doanh thu khác	22	240	1.100,17%
B	Chi phí	148.406	134.153	90,40%
1	Giá vốn hàng bán	0	0	
2	Chi phí tài chính	129.302	120.895	93,50%
	<i>Lãi vay</i>	129.302	120.962	93,55%
3	Chi phí bán hàng	0	0	
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	16.104	12.578	78,11%
5	Chi phí khác	3.000	680	22,67%
C	Lợi nhuận trước thuế	12.734	3.590	28,19%
D	Thuế TNDN phải nộp	2.547	1.003	39,38%
E	Thuế TNDN hoãn lại		(13)	
G	Lợi nhuận sau thuế	10.187	2.600	25,52%

3.4. Tình hình thực hiện hợp đồng:

Trong năm 2022, Công ty đã ký 11 hợp đồng với tổng giá trị 745 tỷ đồng. Trong đó, giá trị của các hợp đồng cho vay và hợp tác đầu tư là 740 tỷ, giá trị hợp đồng sửa chữa, thi công và dịch vụ khác là 05 tỷ. Công ty hiện đang thực hiện các hợp đồng đã ký trong năm 2022 và còn tiếp tục thanh toán cho những hợp đồng đã ký trước đó.

Nhận xét:

Trong bối cảnh Nhà nước rà soát pháp lý các dự án bất động sản và thắt chặt thủ tục phát hành trái phiếu nên Công ty chủ động không thực hiện tăng vốn điều lệ và phát hành trái phiếu, Công ty nhận định việc này chưa cần thiết và thời điểm này chưa thích hợp, do vậy đã không hoàn thành các chỉ tiêu tài chính của kế hoạch.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028)38381626 - Website: www.landsaigon.vn

- Tổng doanh thu năm 2022 đạt 85,48% so với kế hoạch trong đó, ghi nhận doanh thu chi phí sử dụng vốn từ các hợp đồng cho vay ngắn hạn, hợp tác đầu tư, doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh 12,578 tỷ đồng không hạch toán phân bổ vào chi phí quản lý dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt mà hạch toán trực tiếp vào chi phí quản lý doanh nghiệp của Công ty.
- Cuối năm 2022, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc đầu tư, xây dựng Chung cư Dragon Hill Premier thuộc dự án Khu Phức hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt đã hoàn tất giai đoạn 1 - Phần ngầm (cọc và tường vây) là 1.073 tỷ. Trong đó, tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí đầu tư dự án trong năm với số tiền 57,4 tỷ.
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt 2,6 tỷ đồng giảm 7,6 tỷ đồng so kế hoạch.

3.5. Tình hình nhân sự:

Tổng số lao động của Công ty tính đến ngày 31/12/2022 là 28 cán bộ nhân viên. Trong năm có 01 lao động thôi việc và Trưởng ban kiểm soát không ký hợp đồng lao động mà chuyển sang hưởng thù lao theo quy định. Mức lương bình quân của CBNV là 25,12 triệu đồng/người/tháng.

Cơ cấu nhân sự gồm:

STT	Bộ phận	Số lượng nhân sự
1	Lãnh đạo	2
2	BP.Hành chánh nhân sự	4
3	BP.Tài chính kế toán	6
4	BP.Quản lý dự án	11
5	BP.Kinh doanh	5
	Tổng	28

III. TỔNG HỢP NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ:

1. Kết quả hoạt động SXKD năm 2022 và phương hướng thực hiện hoạt động SXKD năm 2023.

- Công ty ghi nhận lợi nhuận trước thuế là 3,59 tỷ đồng đạt 28,19% so kế hoạch sản xuất kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 đề ra 12,73 tỷ đồng.



- Hiện tại, Công ty chỉ còn tồn kho dự án Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt, dự án này đang trong giai đoạn đầu của quá trình thi công xây dựng.

Kiến nghị: Công ty cần đẩy mạnh đầu tư dự án mới để tiếp tục có sản phẩm kinh doanh trong các năm tiếp theo, tạo nguồn doanh thu và lợi nhuận liên tục, ổn định cho Công ty.

2. Thực hiện dự án đầu tư

Dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP. HCM là dự án trọng điểm. Công ty đã hoàn tất giai đoạn 1 - Phần ngầm (cọc và tường vây) của Chung cư Dragon Hill Premier của dự án. Hiện tại, công ty đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý và tiếp tục xây dựng các hạng mục tiếp theo.

Kiến nghị:

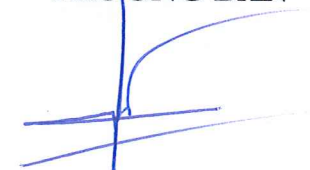
- Công ty tập trung mọi nguồn lực để hoàn thiện hồ sơ pháp lý, đẩy nhanh tiến độ thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dự án Dragon Hill Premier để có thể tiến hành triển khai công tác bán hàng ngay trong Quý 4 năm 2023.
- Đẩy mạnh công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực theo yêu cầu phát triển của Công ty.

VI. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2023:

Căn cứ trên các định hướng và kế hoạch kinh doanh của Công ty cũng như cơ chế phối hợp giữa HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát. Ban kiểm soát xác định phương hướng hoạt động năm 2023 tập trung vào một số nội dung chính như sau:

- ✓ Tăng cường và nâng cao hoạt động giám sát các nội dung quy định Pháp luật.
- ✓ Chú trọng công tác quản trị giao dịch trong quản lý cổ phiếu trên sàn Upcom.
- ✓ Thẩm định các báo cáo tài chính định kỳ theo quy định.
- ✓ Rà soát định kỳ và cập nhật kịp thời quy định nội bộ của Ban kiểm soát.
- ✓ Xem xét và phản hồi các ý kiến của cổ đông (nếu có).
- ✓ Nhiệm vụ khác theo quy định.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Trương Thành Long



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028)38381626 - Website: www.landsaigon.vn