



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 30 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO
CỦA BAN KIỂM SOÁT CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG NĂM 2022

- 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 2021 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 15/03/2022.

Ban kiểm soát ('BKS') Công ty CP Địa Ốc Chợ Lớn ('Công ty') xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 về việc thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được giao của Ban Kiểm soát Công ty CP Địa Ốc Chợ Lớn giữa 2 kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021-2022 như sau:

I. Báo cáo hoạt động của BKS

1. Tổng kết các cuộc họp của BKS trong kỳ:

Trong nhiệm kỳ giữa Đại hội cổ đông thường niên năm 2021 và Đại hội cổ đông thường niên năm 2022, do ảnh hưởng và hạn chế của đại dịch Covid, BKS chỉ tổ chức các cuộc họp và làm việc trực tuyến để thống nhất thông qua các nội dung chính sau:

- Thông qua chương trình làm việc với Phòng Kế toán và nội dung thẩm định đối với Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2021 của Công ty theo chế độ Kế toán Việt Nam (VAS) đã được soát xét bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài Chính và Kiểm toán Nam Việt (AASCN);
- Nội dung báo cáo 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 2021 cùng với các kiến nghị, đề xuất của BKS với HĐQT;
- Thông qua chương trình làm việc với Phòng Kế toán và nội dung thẩm định Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021 của Công ty;
- Nội dung báo cáo 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 cùng với các kiến nghị, đề xuất của BKS;
- Phối hợp với Ban Điều hành Công ty tổ chức kiểm tra giám sát tài chính tại các công ty liên kết.
- Tham mưu cho Ban lãnh đạo thuê Công ty Luật Basico hàng năm để tư vấn pháp lý về các hợp đồng kinh tế, hợp tác kinh doanh và các mặt hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Phối hợp với các phòng ban kiểm soát quá trình triển khai các dự án chậm triển khai do vướng mắc thủ tục pháp lý để tham mưu cho HĐQT có biện pháp giải quyết
- Thông qua đơn xin từ nhiệm của anh Nguyễn Quốc Dũng - thành viên Ban Kiểm soát vào ngày 15/03/2022;
- Nội dung báo cáo của BKS trình Đại hội cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty;
- Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty;

2. Thù lao và chi phí hoạt động của BKS trong năm 2021:

Về thù lao của BKS năm 2021:

- 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 2021: 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 2021

1. Kết quả giám sát, thẩm định Báo cáo tài chính và Kết quả kinh doanh năm 2021 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 31/12/2021, 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 2021 của Công ty:

a. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021:

Tóm tắt kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty đến ngày 31/12/2021 như sau:

Đvt: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Số thực hiện năm 2021	Kế hoạch năm 2021	Tỷ lệ thực hiện (%)
Tổng doanh thu và thu nhập khác	128,44	180,00	71,35%

LN sau thuế	16,97	17,50	96,97%
-------------	-------	-------	--------

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

Đvt: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	31/12/2021	SỐ ĐẦU KỲ
Tổng Tài sản	533,26	667,40
Trong đó:		
Tài sản ngắn hạn	363,83	491,97
Tài sản dài hạn	169,43	175,43
Tổng Nguồn vốn	533,26	667,40
Trong đó:		
Nợ ngắn hạn	245,56	383,04
Nợ dài hạn	0	0
Vốn chủ sở hữu	287,70	284,36

Tổng tài sản của Công ty trong kỳ giảm 134,15 tỷ đồng so với đầu kỳ, chi tiết các thay đổi như sau:

- Tiền và các khoản tương đương tiền giảm 5,83 tỷ đồng so với đầu kỳ, chủ yếu do trong kỳ Công ty đã giảm các khoản tiền gửi tiết kiệm tại các ngân hàng và chuyển sang các khoản đầu tư kinh doanh.
- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn giảm 33,76 tỷ đồng so với đầu kỳ, do trong kỳ, Công ty đã giảm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 6 tháng tại một số ngân hàng và chuyển sang các đầu tư kinh doanh trong kỳ cho hoạt động kinh doanh và đầu tư bất động sản.
- Các khoản phải thu ngắn hạn giảm 15,10 tỷ đồng so với đầu kỳ chủ yếu là do khoản phải thu ngắn hạn khác tăng 5,81 tỷ đồng so với đầu kỳ do phát sinh khoản phải thu khách hàng của dự án 99 Bến Bình Đông đã đáp ứng điều kiện ghi nhận doanh thu bán hàng; phát sinh tăng phải thu khoản tạm ứng theo Hợp đồng ủy thác số 10/HĐUT ngày 19/11/2020 của Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn cho ông Trần Tuấn Đạt (từ 10 lên hơn 20 tỷ đồng) về việc thực hiện các giao dịch liên quan đến đầu tư dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long; Trả trước cho người bán ngắn hạn giảm 29,97 tỷ đồng so với đầu kỳ do trong kỳ đã thực hiện bù trừ khoản trả trước cho người bán với khoản phải trả ngắn hạn dự án Tây Bắc - Đà Nẵng làm giảm tương ứng 30 tỷ đồng.
- Hàng tồn kho giảm 72,97 tỷ đồng so với đầu kỳ chủ yếu do:
 - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong kỳ đạt 119,01 tỷ đồng giảm 77,77 tỷ đồng so với đầu kỳ chủ yếu do Công ty đã hoàn thành chu kỳ sản xuất và chuyển sang hàng hóa ghi nhận doanh thu tiếp theo cho một phần dự án 99 Bến Bình Đông làm giảm tương ứng 77,78 tỷ đồng (giảm từ 126,22 tỷ đồng còn 48,44 tỷ đồng).
 - Hàng hóa bất động sản đạt 27,69 tỷ đồng tăng 4,8 tỷ đồng so với số dư đầu kỳ là 22,89 tỷ đồng do trong kỳ Công ty đã ghi nhận tăng giá trị đầu tư mua các

thửa đất từ số 229 đến 234 ở phường 9, Tp. Vĩnh Long là 16,12 tỷ đồng và đồng thời bán (có ghi nhận doanh thu) một phần dự án Terra Royal làm giảm tương ứng 11,31 tỷ đồng (từ 22,89 tỷ đồng giảm còn 11,58 tỷ đồng).

- **Tài sản cố định giảm 5,32 tỷ đồng so với đầu kỳ** do trong kỳ đã điều chuyển nguyên giá tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình quyền sử dụng đất và giá trị khấu hao tương ứng của căn nhà số 97/10 Hưng Phú, P8, Q8 và một số căn nhà thuộc dự án KDC II BMT, KDC III BMT từ tài sản cố định sang bất động sản đầu tư (đúng với mục đích kinh doanh hiện tại là đang cho thuê).
- **Bất động sản đầu tư tăng 5,29 tỷ đồng so với đầu kỳ** do trong kỳ đã Công ty đã điều chuyển từ tài sản cố định hữu hình, vô hình (giá trị quyền sử dụng đất) của nhà số 97/10 Hưng Phú, P8, Q8 và một số căn nhà thuộc dự án KDC II BMT, KDC III BMT từ tài sản cố định sang bất động sản đầu tư cho đúng mục đích kinh doanh.
- **Các khoản đầu tư tài chính tăng 1,48 tỷ đồng so với đầu kỳ**, do trong kỳ Công ty đã đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết tăng 1,48 tỷ đồng do góp vốn vào Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn Đà Nẵng (0,5 tỷ đồng) và Công ty CP xây dựng RCL (0,98 tỷ đồng) theo Nghị quyết HĐQT.
- **Tài sản dài hạn khác giảm 8,60 tỷ đồng so với đầu kỳ**, chủ yếu là do trong kỳ đã thực hiện hạch toán và phân bổ các chi phí đã trích trước 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.

Cơ cấu nguồn vốn của Công ty trong kỳ ổn định trong cơ cấu vốn chủ sở hữu so với đầu kỳ và chủ yếu giảm tương ứng ở khoản Nợ ngắn hạn.

- **Nợ ngắn hạn giảm 137,48 tỷ đồng so với đầu kỳ**, chủ yếu gồm các khoản mục sau:
 - Phải trả người bán ngắn hạn đạt 4,93 tỷ đồng giảm 7,18 tỷ đồng so với đầu kỳ chủ yếu do trong kỳ phát sinh giảm (hoàn tất thanh toán) cho các khoản phải trả cho Công ty TNHH Xây Dựng An Phú Gia giảm 5,76 tỷ đồng (7,61 tỷ đồng giảm còn 1,85 tỷ đồng), Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà giảm 0,61 tỷ đồng (1,24 tỷ đồng giảm còn 0,63 tỷ đồng), các khoản phải trả nhà cung cấp khác giảm 0,82 tỷ đồng (1,45 tỷ đồng còn 0,63 tỷ đồng).
 - Người mua trả tiền trước ngắn hạn đạt 60,46 tỷ đồng giảm 96,55 tỷ đồng so với đầu kỳ chủ yếu là do một số căn hộ đã đủ điều kiện thực hiện bàn giao nhà của dự án 99 Bến Bình Đông đã làm giảm tương ứng nợ hạch toán người mua ứng trước tương ứng.
 - Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước đạt 1,64 tỷ đồng tăng 1,23 tỷ đồng do trong kỳ phát sinh tăng thêm ở các khoản thuế thu nhập doanh nghiệp và khoản thuế giá trị gia tăng.
 - Chi phí phải trả ngắn hạn đạt 162,67 tỷ đồng giảm hơn 34,26 tỷ đồng chủ yếu do trong kỳ ghi nhận giảm 4,52 tỷ đồng chi phí kết cấu hạ tầng cho Dự án Khu dân cư II Bùi Minh Trực do hoàn nhập chi phí trích trước của dự án và giảm do bù trừ với khoản trả trước cho người bán với chi phí phải trả của dự án Tây Bắc - Đà Nẵng tương ứng giảm 30 tỷ đồng.

- Phải trả ngắn hạn khác đạt 11,17 tỷ đồng giảm 1,06 tỷ đồng so với đầu kỳ chủ yếu do đã thanh toán hết chi phí quản lý vận hành chung cư 99 Bến Bình Đông cho Công ty quản lý vận hành.
- Quỹ khen thưởng phúc lợi đạt 4,34 tỷ đồng tăng 1,06 tỷ đồng so với đầu kỳ chủ yếu do trong kỳ phát sinh tăng thêm do trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi là 1,20 tỷ đồng và chi phí hoạt động và thưởng HĐQT, BKS và BDH là 0,9 tỷ đồng từ lợi nhuận của năm 2020.
- **Tổng Vốn chủ sở hữu** đến 31/12/2021 đạt 287,69 tỷ đồng tăng 3,34 tỷ đồng do trong kỳ Công ty đã ghi nhận các khoản lợi nhuận chưa phân phối trong kỳ theo quy định.

Số liệu chi tiết tại ngày 31/12/2021 như sau:

- Vốn điều lệ: 125,99 tỷ đồng bao gồm:
 - Vốn nhà nước (Tổng Cty Địa ốc Sài Gòn): 25,20 tỷ đồng, tỷ lệ 20%.
 - Cổ đông khác: 100,79 tỷ đồng, tỷ lệ 80%.
- 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: 23,47 tỷ đồng.

2. **Đánh giá công tác quản lý, điều hành của HĐQT và BTGD trong năm 2021**

Trong năm 2021, với tình hình phức tạp và ảnh hưởng nặng nề kéo dài từ đại dịch Covid 19 trên thành phố Hồ Chí Minh nói chung và với ngành kinh doanh bất động sản nói riêng, với nhiệt huyết, bản lĩnh và năng lực quản lý của mình, HĐQT và BTGD Công ty đã rất thành công lèo lái 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 Tây Bắc - Đà Nẵng, đầu tư 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 lợi nhuận sau thuế gần như đạt kế hoạch đề ra (96,97%) và phần đầu phân bổ lợi nhuận chi trả cổ tức theo mức Đại hội Đồng cổ đông thường niên 2021 đề ra là 8%. Trong năm, HĐQT và BTGD Công ty đã tiếp tục tận dụng lợi thế nguồn tiền mặt sẵn có để đầu tư thêm vào các dự án đã đầu tư và đánh giá có tiềm năng trong tương lai ở các tỉnh lân cận như Bình Dương, Vĩnh Long để tìm kiếm lợi nhuận cho các năm sau. Ban Kiểm soát nhận định HĐQT và BTGD Công ty trong năm 2021 đã hoàn thành xuất sắc chức trách, nhiệm vụ điều hành của mình trong khuôn khổ pháp lý hiện hành.

Trong năm 2021, 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:**

HQĐT 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.

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 2022:

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 kế hoạch hoạt động trong năm 2022 như thường kỳ, báo cáo thông qua Đại hội Cổ đông thường niên 2022 việc bầu bổ sung thành viên BKS theo đúng quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty hiện hành.

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 2021 và kế hoạch hoạt động của BKS trong năm 2022, kính trình Quý cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 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