

**BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT
NĂM TÀI CHÍNH 2023**

(Trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023)

- 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 01/2024/LSG-BKS ngày 11/3/2024 của Ban kiểm soát về kế hoạch kiểm soát tình hình hoạt động năm 2023 của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na;

Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh tại Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na đến thời điểm 31/12/2023 và có những ghi nhận, nhận xét kiến nghị như sau:

A. GHI NHẬN, NHẬN XÉT:

I. Tình hình thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông; Hội đồng Quản trị (HĐQT); các Biên bản họp HĐQT và triển khai thực hiện:

1. Ghi nhận:

Tính đến ngày 31/12/2023, Công ty có 01 Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022 và 22 nghị quyết của Hội đồng quản trị, 12 Quyết định của Hội đồng quản trị, cụ thể:

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 2022 số 132/NQ-LSG.ĐHĐCĐ ngày 27/04/2023 về việc thông qua báo cáo kết quả hoạt động (KQHĐ) của HĐQT, báo cáo KQHĐ của Ban kiểm soát, báo cáo tài chính của Công ty năm 2022 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 2023 và thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2023, thông qua danh sách lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập, thông qua việc cập nhật quy chế nội bộ về Quản trị Công ty; Bầu thành viên HĐQT và Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2023-2028.

1.2 Nghị quyết và Quyết định của HĐQT:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
I	NGHỊ QUYẾT		
1	39/NQ-LSG.HĐQT	06/01/2023	Nghị quyết về việc vay vốn bổ sung nguồn vốn kinh doanh.
2	57/NQ-LSG.HĐQT	06/3/2023	Nghị quyết về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022.
3	84/NQ-LSG.HĐQT	05/4/2023	Nghị quyết về việc văn kiện trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022.
4	166/NQ-LSG.HĐQT	12/4/2023	Nghị quyết về việc hợp tác đầu tư kinh doanh.
5	126/NQ-LSG.HĐQT	24/4/2023	Nghị quyết về việc đề cử các ứng viên thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2023-2028
6	135/NQ-LSG.HĐQT	27/4/2023	Nghị quyết về việc bầu Chủ tịch, Phó Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028.
7	137/NQ-LSG.HĐQT	27/4/2023	Nghị quyết về việc phân công lĩnh vực phụ trách đối với thành viên HĐQT.
8	151/NQ-LSG.HĐQT	09/5/2023	Nghị quyết về việc giao kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023.
9	174/NQ-LSG.HĐQT	22/5/2023	Nghị quyết về việc chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023.
10	293/NQ-LSG.HĐQT	08/8/2023	Nghị quyết về việc gia hạn các hợp đồng vay, cho vay
11	282/NQ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Nghị quyết về việc miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty
12	283/NQ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Nghị quyết về việc miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Bộ phận Tài chính – Kế toán kiêm Kế toán trưởng Công ty
13	284/NQ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Nghị quyết về việc bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty
14	286/NQ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Nghị quyết về việc bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng Công ty kiêm Giám đốc Bộ phận Tài chính – Kế toán
15	287/NQ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Nghị quyết về việc miễn nhiệm tư cách thành viên Hội đồng quản trị và tạm thời bầu thành viên Hội đồng quản trị thay thế

16	288/NQ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Nghị quyết về việc miễn nhiệm chức vụ Thư ký Công ty
17	289/NQ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Nghị quyết về việc bổ nhiệm chức vụ người phụ trách quản trị Công ty kiêm Thư ký Công ty
18	346/NQ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Nghị quyết về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật
19	697/NQ-LSG.HĐQT	24/11/2023	Nghị quyết về việc vay vốn bổ sung nguồn vốn kinh doanh
20	752/NQ-LSG.HĐQT	15/12/2023	Nghị quyết về việc thông qua ước thực hiện kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 và tạm giao các chỉ tiêu kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2024
21	753/NQ-LSG.HĐQT	15/12/2023	Nghị quyết về kế hoạch nhân sự, tổng quỹ tiền lương và hệ số tiền lương năm 2024
22	754/NQ-LSG.HĐQT	15/12/2023	Nghị quyết về kế hoạch mua sắm trang thiết bị năm 2024
II	QUYẾT ĐỊNH		
1	96/QĐ-LSG.HĐQT	05/4/2023	Quyết định về việc ban hành Quy chế làm việc Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022.
2	140/QĐ-LSG.HĐQT	28/4/2023	Quyết định về việc ban hành Quy chế nội bộ về quản trị Công ty LAND SAIGON.
3	285/QĐ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Quyết định về việc miễn nhiệm chức vụ Phó Giám đốc Bộ phận Tài chính – Kế toán.
4	290/QĐ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Quyết định về việc miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Ban Quản lý dự án Dự án Dragon Riverside City.
5	291/QĐ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Quyết định về việc bổ nhiệm chức vụ Giám đốc Ban Quản lý dự án Dự án Dragon Riverside City.
6	329/QĐ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Quyết định về việc tiền lương chức danh của Tổng Giám đốc.
7	330/QĐ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Quyết định về việc tiền lương của Tổng Giám đốc.
8	331/QĐ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Quyết định về việc chấm dứt hợp đồng lao động đối với Ông Nguyễn Vũ Anh Tú.

9	332/QĐ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Quyết định về việc chế độ chính sách cho Ông Nguyễn Vũ Anh Tú.
10	738/QĐ-LSG.HĐQT	11/12/2023	Quyết định về việc thay đổi địa chỉ chi nhánh.
11	739/QĐ-LSG.HĐQT	11/12/2023	Quyết định miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Sàn Giao dịch Bất động sản
12	740/QĐ-LSG.HĐQT	11/12/2023	Quyết định về việc bổ nhiệm chức vụ Giám đốc Sàn Giao dịch Bất động sản

2. Nhận xét

Các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của HĐQT được ban hành theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ, Quy chế Quản trị và Quy chế tài chính của Công ty đã được ban hành và triển khai thực hiện.

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

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

1. 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).

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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).

6. 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.

7. 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.

Nhận xét:

Trong năm 2023 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. Hiện tại Công ty đang tiếp tục liên hệ Sở ban ngành liên quan để thực hiện thủ tục thẩm định, phê duyệt giá đất; thực hiện thủ tục xin điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án và tiếp tục kiến nghị Cơ quan ban ngành Thành phố sớm xem xét các thủ tục pháp lý để công ty tiếp tục thực hiện dự án.

III. Tình hình tài sản, nguồn vốn, kết quả hoạt động SXKD đến 31/12/2023

1. Tài sản:

Đơn vị tính: đồng

STT	HẠNG MỤC	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
A	Tài sản ngắn hạn	945.837.933.227	2.079.208.315.541
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	22.438.755.907	14.519.745.233
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	0	0
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	879.511.389.065	948.026.813.188
4	Hàng tồn kho		1.073.541.833.507
5	Tài sản ngắn hạn khác	43.887.788.255	43.119.923.613
B	Tài sản dài hạn	1.382.751.415.170	223.623.630.876
1	Các khoản phải thu dài hạn	48.629.500.000	48.629.500.000
2	Tài sản cố định	517.366.456	677.019.808



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

STT	HẠNG MỤC	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
3	Bất động sản đầu tư	0	0
4	Tài sản dở dang dài hạn	1.256.561.143.978	101.620.802.633
5	Đầu tư tài chính dài hạn	0	0
6	Tài sản dài hạn khác	77.043.404.736	72.969.308.435
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	2.328.589.348.397	2.302.831.946.417

2. Nguồn vốn:

STT	HẠNG MỤC	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
A	Nợ phải trả	1.287.393.694.428	1.266.717.069.245
1	Nợ ngắn hạn	757.153.694.428	736.477.069.245
2	Nợ dài hạn	530.240.000.000	530.240.000.000
B	Vốn chủ sở hữu	1.041.195.653.969	1.036.114.877.172
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	139.630.134.340	134.549.357.543
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	2.328.589.348.397	2.302.831.946.417

3. Kết quả hoạt động kinh doanh:

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	Tỷ lệ thực TH/KH
A	Doanh thu	83.479.773.638	115.134.265.077	137,92%
1	Doanh thu bán hàng & dịch vụ	3.000.000.000	950.000.000	31,67%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	80.467.873.638	113.857.536.841	141,49%
	<i>Lãi tiền gửi</i>	<i>905.000.000</i>	<i>273.402.015</i>	<i>30,21%</i>
	<i>Lãi cho vay</i>	<i>79.562.873.638</i>	<i>113.584.134.826</i>	<i>142,76%</i>
3	Doanh thu khác	11.900.000	326.728.236	2.745,62%
	<i>Thu nhập khác</i>	<i>11.900.000</i>	<i>326.728.236</i>	<i>2.745,62%</i>



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

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	Tỷ lệ thực TH/KH
B	Chi phí	80.568.342.332	107.505.997.165	133,43%
1	Giá vốn hàng bán	2.256.000.000	585.766.242	25,96%
2	Chi phí tài chính	65.305.342.332	94.999.853.807	145,47%
	<i>Lãi vay</i>	65.305.342.332	94.999.853.807	145,47%
3	Chi phí bán hàng	-	-	
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	12.407.000.000	11.904.446.168	95,95%
5	Chi phí khác	600.000.000	15.930.948	2,66%
C	Lợi nhuận trước thuế	2.911.431.306	7.628.267.912	262,01%
D	Thuế TNDN phải nộp	582.286.261	1.617.928.515	277,86%
E	Thuế TNDN hoãn lại	-	29.562.600	
G	Lợi nhuận sau thuế	2.329.145.045	5.980.776.797	256,78%

4. Tình hình thực hiện hợp đồng:

Trong năm 2023, Công ty đã ký 14 hợp đồng với tổng giá trị 1.279,5 tỷ đồng. Trong đó, giá trị của các hợp đồng vay, cho vay và hợp tác đầu tư là 1.278 tỷ, giá trị hợp đồng sửa chữa, thi công và dịch vụ khác là 1,51 tỷ. Công ty hiện đang thực hiện các hợp đồng đã ký trong năm 2023 và còn tiếp tục thanh toán cho những hợp đồng đã ký trước đó.

Nhận xét:

- Tổng doanh thu năm 2023 giảm 16,27% so cùng kỳ năm 2022, Doanh thu chủ yếu ghi nhận từ các hợp đồng cho vay ngắn hạn, doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng. Doanh thu giảm so với cùng kỳ chủ yếu doanh thu tài chính giảm hơn 22,37 tỷ đồng.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2023 giảm gần 673,8 triệu đồng so với cùng kỳ (giảm gần 5,36%). Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm chủ yếu ở khoản mục chi phí thù lao chuyên gia giảm khoảng 248 triệu đồng so với cùng kỳ và các chi phí khác bằng tiền giảm hơn 339 triệu đồng.

- Trong năm 2023, 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 Phúc hợp Dragon



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

Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt đã hoàn tất giai đoạn 1 - Phần ngầm (cọc và tường vây) là 1.115 tỷ đồng. Trong đó, tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí đầu tư dự án năm 2023 với số tiền khoảng 65 tỷ đồng. Tổng số lũy kế công ty đã vốn hóa lãi vay vào công trình này khoảng 359 tỷ đồng.

- Lợi nhuận sau thuế của Công ty năm 2023 đạt 5,98 tỷ đồng tăng so cùng kỳ là 3,38 tỷ đồng tương đương tỷ lệ tăng 130,03 %.

B. Một số khuyến nghị của Ban kiểm soát:

Công ty cần 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.

**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