



**BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT  
VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2021  
CỦA CÔNG TY CP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SÀI GÒN**

- Căn cứ Luật doanh nghiệp hiện hành và Điều lệ Công ty CP Thương mại Dịch vụ Sài Gòn;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán của Công ty CP Thương mại Dịch vụ Sài Gòn.

Thực hiện chức năng nhiệm vụ của Ban kiểm soát theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2022 về Báo cáo đánh giá tình hình hoạt động năm 2021 như sau:

**I. Về công tác tổ chức và hoạt động của Ban Kiểm soát:**

**1. Tình hình tổ chức nhân sự của Ban Kiểm soát:**

- Ban Kiểm soát (BKS) của Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ Sài Gòn nhiệm kỳ 2020-2025 có 03 thành viên:

1. Ông Nguyễn Xuân Vũ là Trưởng Ban Kiểm soát từ ngày 01/12/2020;
2. Ông Ngô Đình Thuận là Ủy viên Ban Kiểm soát từ ngày 15/7/2020;
3. Bà Trịnh Thị Giáng Châu là Ủy viên Ban Kiểm soát từ ngày 15/7/2020.

**2. Các hoạt động cụ thể của Ban Kiểm soát:**

- Giám sát tình hình thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) năm 2021 và hoạt động của Hội đồng quản trị (HĐQT) thông qua việc BKS tham gia các cuộc họp của HĐQT, qua đó nắm bắt kịp thời thông tin về tình hình quản trị điều hành, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. BKS kịp thời có ý kiến góp ý về phương hướng hoạt động, về việc chấp hành pháp luật, chấp hành Nghị quyết của ĐHCĐ cũng như Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.

- Giám sát tình hình hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính Công ty: thẩm định, soát xét các báo cáo tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh; thống nhất nhận định, đánh giá tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Thường xuyên theo dõi, rà soát xem xét tính hợp lý, hợp pháp của việc ban hành Nghị quyết của HĐQT, nhằm bảo đảm sự phù hợp, đúng đắn vì quyền lợi của cổ đông. Kiểm tra giám sát các quy định nội bộ hiện hành để kiến nghị điều chỉnh cho phù hợp với điều kiện kinh doanh trong bối cảnh hiện nay và các quy định của Luật doanh nghiệp hiện hành.

**II. Hoạt động Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty:**



### **1. Hoạt động của Hội đồng quản trị:**

- HĐQT đã tiến hành đều đặn các cuộc họp định kỳ theo quy định để triển khai công tác giám sát và định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- HĐQT Công ty trong năm 2021 đã thực hiện quyền hạn và nhiệm vụ của mình trong phạm vi các quy định của Pháp luật và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty; giám sát các hoạt động của Ban điều hành trong hoạt động sản xuất kinh doanh, giám sát việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ đề ra.

- Trong năm 2021, HĐQT Công ty đã ban hành các nghị quyết với các nội dung chính như sau:

+ Thông qua Dự kiến kế hoạch năm 2021 trình Đại hội đồng cổ đông.

+ Thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính Công ty năm 2020.

+ Hội đồng quản trị thống nhất bầu Ông Dương Anh Văn, thành viên Hội đồng quản trị giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2020-2025 thay thế ông Văn Ngọc Nghĩa kể từ ngày 15/01/2021.

+ Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng của Ông Ngô Thanh Long kể từ ngày 15/01/2021. Bổ nhiệm Bà Võ Lê Minh Tâm giữ chức vụ Kế toán trưởng Công ty kể từ ngày 15/01/2021.

+ Giao Ban Tổng Giám đốc thương lượng mua lần lượt 09 căn hộ tầng lầu nhà 31 Châu Văn Liêm, Quận 5 (Trung Tâm Thương mại Dịch vụ Đại Quang Minh).

+ Thông qua việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản, thay cho hình thức họp trực tiếp.

+ Quyết định chi cổ tức đợt 2 và đợt 3 năm 2020 là 6% và tạm ứng cổ tức năm 2021 đợt 1 là 4% mệnh giá cổ phiếu.

### **2. Hoạt động của Ban điều hành**

- Ban Điều hành Công ty và Cán bộ quản lý đã tuân thủ theo đúng Điều lệ Công ty, và các quy định pháp luật trong việc triển khai thực hiện tốt Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị.

- Trong năm 2021, Ban điều hành Công ty đã triển khai thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ và Nghị quyết HĐQT với các nội dung chính:

+ Rà soát tình hình thực hiện các dự án đã có chủ trương nhưng chưa có điều kiện triển khai.

+ Rà soát, chấn chỉnh các hoạt động kinh doanh; tập trung quản lý khai thác kinh doanh dịch vụ: tăng cường công tác quản lý và khai thác mặt bằng; xử lý và chấn chỉnh thu hồi công nợ, đặc biệt là các khoản nợ chậm thanh toán.

### **III. Tình hình tài chính của Công ty:**



### 1. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021 (ĐVT triệu đồng):

ST T	NỘI DUNG	KH 2021	TH 2021	TH 2020	% TH/KH 2021	% TH 2021/2020
1	Tổng doanh thu	31.760	34.515	53.576	108,67%	64,42%
	- Doanh thu thương mại	1.472	1.758	14.391	119,42%	12,22%
	- Doanh thu dịch vụ	28.088	30.023	36.378	106,89%	82,53%
	- DT tài chính, DT khác	2.200	2.734	2.807	124,28%	97,41%
2	Lợi nhuận trước thuế	9.000	12.501	12.906	138,90%	96,86%
3	Thuế & các khoản phải nộp NSNN	11.900	13.240	15.025	111,26%	88,12%

- Tổng doanh thu thực hiện năm 2021 là 34.515 triệu đồng, đạt 108,67% so với kế hoạch, giảm 35,58% so với thực hiện cùng kỳ năm trước;

- Lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2021 là 12.501 triệu đồng, đạt 138,90% so với kế hoạch, giảm 3,14% so với thực hiện cùng kỳ năm trước.

### 2. Bảng cân đối kế toán:

Chỉ tiêu	Mã số	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN</b>			
<b>I. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100-BCĐKT</b>	<b>59.003</b>	<b>50.302</b>
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	110- BCĐKT	5.554	6.111
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120- BCĐKT	49.500	41.500
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	130- BCĐKT	1.895	1.939
4. Hàng hóa tồn kho	140- BCĐKT	0	0
5. Tài sản ngắn hạn khác	150- BCĐKT	2.054	752
<b>II. Tài sản dài hạn:</b>	<b>200- BCĐKT</b>	<b>66.270</b>	<b>69.083</b>
1. Các khoản phải thu dài hạn	210- BCĐKT	0	0
2. Tài sản cố định	220- BCĐKT	1.426	1.731
- Tài sản cố định hữu hình	221- BCĐKT	1.426	1.731
- Tài sản cố định thuê tài chính	224- BCĐKT	0	0
- Tài sản cố định vô hình	227- BCĐKT	0	0
3. Bất động sản đầu tư	230- BCĐKT	62.217	66.658



4. Tài sản dở dang dài hạn	240- BCĐKT	2.466	120
5. Đầu tư tài chính dài hạn	250- BCĐKT	0	0
Trong đó:- Đầu tư vào Công ty con	251- BCĐKT	0	0
- Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254- BCĐKT		
6. Tài sản dài hạn khác	260- BCĐKT	161	574
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>125.273</b>	<b>119.385</b>
<b>B. NGUỒN VỐN</b>			
<b>III. Nợ phải trả</b>	<b>300- BCĐKT</b>	<b>53.584</b>	<b>54.281</b>
1. Nợ ngắn hạn	310- BCĐKT	10.067	8.248
2. Nợ dài hạn	330- BCĐKT	43.517	46.033
<b>IV. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>400- BCĐKT</b>	<b>71.689</b>	<b>65.104</b>
1. Vốn chủ sở hữu	410- BCĐKT	71.689	65.104
Trong đó: Vốn góp của chủ sở hữu	411- BCĐKT	25.000	25.000
2. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430- BCĐKT	0	0
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>125.273</b>	<b>119.385</b>

Tổng tài sản của Công ty đến ngày 31/12/2021 là 125,3 tỷ đồng, tăng 5,9 tỷ đồng so với đầu năm. Trong đó:

### 2.1. Tài sản:

- **Tài sản ngắn hạn:** 59 tỷ đồng, tăng 8,7 tỷ đồng so với đầu năm, chiếm tỷ trọng 47,1% trong tổng tài sản, bao gồm:

+ Tiền và tương đương tiền: 5,6 tỷ đồng, giảm 0,6 tỷ đồng so với đầu năm chủ yếu là do điều chỉnh tiền gửi thanh toán từ tương đương tiền sang đầu tư tài chính ngắn hạn.

+ Đầu tư tài chính ngắn hạn: 49,5 tỷ đồng, tăng 8 tỷ đồng so với đầu năm, chủ yếu do có phát sinh tăng khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 3 - 6 tháng.

+ Phải thu ngắn hạn: 1,9 tỷ đồng, giảm 0,04 tỷ đồng so với đầu năm.

+ Hàng tồn kho: 0 đồng.

+ Tài sản ngắn hạn khác: 2,05 tỷ đồng, tăng 1,3 tỷ đồng so với đầu năm, chủ yếu là tiền thuê đã nộp thừa do Công ty được giảm tiền thuê đất năm 2021 do dịch covid 19.

- **Tài sản dài hạn:** 66,3 tỷ đồng, giảm 2,8 tỷ đồng so với đầu năm, chiếm tỷ trọng 52,9% trong tổng tài sản. Trong đó:

+ Các khoản phải thu dài hạn: không có.



+ Tài sản cố định: 1,4 tỷ đồng, giảm 0,3 tỷ đồng so với đầu năm, do trích khấu hao.

+ Bất động sản đầu tư: 62,6 tỷ đồng, giảm 4,4 tỷ đồng so với đầu năm, giảm do trích khấu hao.

+ Tài sản dở dang dài hạn (Chi phí XD CB dở dang): 2,5 tỷ đồng, tăng 2,3 tỷ đồng so với đầu năm do Chi phí XD CB dở dang của mặt bằng 36 Lưu Văn Lang: 1.8 tỷ, TT Bến Thành: 0.5 tỷ.

+ Đầu tư tài chính dài hạn: không có

+ Tài sản dài hạn khác: 0,2 tỷ đồng, giảm 0,4 tỷ đồng so với đầu năm chủ yếu do phân bổ chi phí trả trước dài hạn.

## 2.2. Nguồn vốn:

- **Nợ phải trả:** 53,6 tỷ đồng, giảm 0,7 tỷ đồng so với đầu năm, chiếm tỷ trọng 42,8% trong tổng nguồn vốn, bao gồm:

+ Nợ ngắn hạn: 10,1 tỷ đồng, tăng 1,8 tỷ đồng so với đầu năm, gồm có:

- *Phải trả người bán: 0 đồng, giảm 6,9 triệu đồng so với đầu năm.*
- *Người mua trả tiền trước: 2,04 tỷ đồng, tăng 2 tỷ đồng so với đầu năm, chủ yếu do Công ty Sagawa Việt Nam trả trước tiền thuê nhà.*
- *Các khoản phải nộp nhà nước: 0,81 tỷ đồng, giảm 0,48 tỷ đồng so với đầu năm.*
- *Phải trả người lao động: 0,52 tỷ đồng, tăng 0,27 tỷ đồng so với đầu năm. Đây là khoản quỹ lương thực hiện năm 2021 chưa chi.*
- *Chi phí phải trả ngắn hạn: 0 đồng.*
- *Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn khác (Doanh thu nhận trước): 2,55 tỷ đồng, tăng 0,23 tỷ đồng so với đầu năm.*
- *Các khoản phải trả khác: 2,7 tỷ đồng, giảm 0,9 tỷ đồng so với đầu năm, giảm chủ yếu do phân phối lợi nhuận hợp tác kinh doanh chưa chi trong năm 2021.*
- *Dự phòng phải trả ngắn hạn (trợ cấp mất việc làm): giảm 6 triệu đồng so với đầu năm.*
- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi: 1,4 tỷ đồng, tăng 0,7 tỷ đồng so với đầu năm do trích quỹ theo NQ ĐHĐCĐ.*

+ Nợ dài hạn (hoàn trả vốn góp hợp tác đầu tư và ký quỹ, ký cược dài hạn): 43,5 tỷ đồng, giảm 2,5 tỷ đồng so với đầu năm.

- **Vốn chủ sở hữu:** 71,7 tỷ đồng, tăng 6,6 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 57,2% trong tổng nguồn vốn, do tăng lợi nhuận còn lại chưa phân phối và quỹ đầu tư phát triển trích theo NQ ĐHĐCĐ.

→ **Tình hình tài chính cơ bản đã phản ánh đầy đủ, trung thực đối với Công ty.**



### 3. Đánh giá một số chỉ số tài chính năm 2021:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2020
<b>1</b>	<b>Cơ cấu tài sản</b>		
	Tỷ lệ TS ngắn hạn (TS ngắn hạn/Tổng tài sản)	47,10%	42,13%
	Tỷ lệ TS dài hạn (TS dài hạn/Tổng tài sản)	52,90%	57,87%
<b>2</b>	<b>Cơ cấu nguồn vốn</b>		
	Tỷ lệ nợ (Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn)	42,77%	45,47%
	Tỷ lệ tự tài trợ (Vốn CSH/Tổng nguồn vốn)	57,23%	54,53%
	Tỷ lệ nợ trên Vốn chủ sở hữu (Nợ phải trả/Vốn CSH)	74,75%	83,38%
<b>3</b>	<b>Khả năng thanh toán</b>		
	Hệ số thanh toán hiện hành (TS Ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	5,86	6,10
	Hệ số thanh toán nhanh ((TS Ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn)	5,86	6,10
	Hệ số thanh toán tức thời (Tiền và tương đương tiền/Nợ ngắn hạn)	0,55	0,74
<b>4</b>	<b>Khả năng sinh lời</b>		
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	30,97%	20,42%
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	8,74%	9,14%
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn CSH (ROE)	15,63%	17,59%

- So với năm 2020, nhóm các chỉ số khả năng thanh toán giảm nhẹ:

Hệ số thanh toán hiện hành và hệ số thanh toán nhanh giảm 0,24 lần so với năm trước: hệ số thanh toán hiện hành từ 6,10 (năm 2020) giảm xuống 5,86 (năm 2021); hệ số thanh toán nhanh giảm từ 6,10 (năm 2020) giảm xuống 5,86 (năm 2021).

Hệ số thanh toán tức thời của Công ty giảm xuống 0.19 lần từ 0,74 (năm 2020) giảm xuống 0,55 (năm 2021).

Công ty đảm bảo được khả năng thanh toán cao, tuy nhiên các hệ số về khả năng thanh toán của công ty hiện đang rất cao (5,86 lần), thể hiện ở khoản tiền gửi ngân hàng quá nhiều (Tiền gửi ngân hàng chiếm 89% Tài sản ngắn hạn; chiếm 73% Vốn chủ sở hữu). Điều này cho thấy hiệu quả sử dụng vốn chưa cao, ảnh hưởng đến khả năng sinh lời của Công ty. Ban điều hành Công ty cần có phương án sử dụng vốn hiệu quả nhằm giúp Công ty có thêm tăng trưởng.

- Nhóm các chỉ số về khả năng sinh lời:

Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS) tăng: năm 2021 là 30,97% so với năm 2020 là 20,42%.



Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA) giảm: năm 2021 là 8,74% giảm so với năm 2020 là 9,14%.

Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn CSH (ROE) giảm: năm 2021 là 15,63% giảm so với năm 2020 là 17,59%.

Nhóm các chỉ số về khả năng sinh lời trong năm 2021 giảm so với năm 2020 do tình hình kinh doanh bị ảnh hưởng bởi dịch Covid -19, Công ty vẫn đảm bảo sử dụng vốn có hiệu quả.

#### **IV. Kết luận:**

- Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, đồng thời phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

- Qua kiểm tra và soát xét các báo cáo, Ban kiểm soát đồng ý với những đánh giá về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính của Ban Giám Đốc và Báo cáo kiểm toán của Công TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS).

- Về quản lý điều hành: Ban điều hành Công ty đã thực hiện tốt các chức năng nhiệm vụ của mình quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty; đã triển khai thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 và các Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

- Trong năm 2021 Ban kiểm soát luôn nhận được đầy đủ các thông tin của Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty.

- Công ty tiếp tục theo dõi sát sao tiến độ thanh toán của khách hàng nhằm hạn chế tình trạng bị chiếm dụng vốn; lưu ý việc gửi thư nhắc nợ nhiều lần để có cơ sở xử lý công nợ sau này.

- Công ty thực hiện việc theo dõi và thuyết minh nợ phải thu đã xử lý theo hướng dẫn tại mục c, khoản 4, Điều 6 của Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 8/8/2019 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc trích lập và xử lý các khoản dự phòng: *“Các khoản nợ phải thu không có khả năng thu hồi sau khi đã có quyết định xử lý theo quy định trên, doanh nghiệp phải theo dõi trong hệ thống quản trị của doanh nghiệp và trình bày trong thuyết minh báo cáo tài chính trong thời hạn tối thiểu là 10 năm kể từ ngày thực hiện xử lý và tiếp tục có các biện pháp để thu hồi nợ. Nếu thu hồi được nợ thì số tiền thu hồi sau khi trừ các chi phí có liên quan đến việc thu hồi nợ, doanh nghiệp hạch toán vào thu nhập”*.

- Công ty cần xem xét các điều khoản điều chỉnh tăng giá thuê trong hợp đồng sao cho phù hợp với mức tăng và thời hạn tăng tiền thuê đất của Nhà nước.



- Ban điều hành Công ty cần có phương án khai thác sử dụng vốn nhằm giúp Công ty có thêm tăng trưởng và vẫn đảm bảo sử dụng vốn hiệu quả (Đầu tư tài chính ngắn hạn đang chiếm gần 40% Tổng tài sản).

- Thực hiện sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty theo Luật số 03/2022/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Doanh nghiệp và một số luật khác.

Trên đây là Báo cáo của Ban kiểm soát trình Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 về tình hình hoạt động SXKD năm 2021 của Công ty CP Thương mại Dịch vụ Sài Gòn.

Trân trọng./.

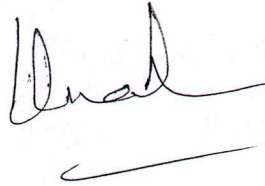
**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu BKS.

**BAN KIỂM SOÁT**



**Nguyễn Xuân Vũ**



**Ngô Đình Thuận**



**Trịnh Thị Giáng Châu**