



TP HCM, ngày 17 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông**

- Căn cứ chức năng nhiệm vụ của Ban kiểm soát được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Bến Thành;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2022 của Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Bến Thành đã được kiểm toán bởi Công Ty TNHH Kiểm Toán Và Tư Vấn A&C.

Ban kiểm soát đã thực hiện kiểm tra kết quả kinh doanh và tình hình tài chính năm 2022 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành. Sau quá trình kiểm tra, Ban kiểm soát báo cáo kết quả với những nội dung chủ yếu như sau:

I. Hoạt động của Ban Kiểm Soát (BKS):

Năm 2022, Ban kiểm soát hoạt động gồm có 05 thành viên với tổng mức thù lao hoạt động năm 2022 là 107.500.000 đồng, cụ thể như sau:

STT	Họ tên	Chức vụ	Thù lao (đồng)
1	Bà Nguyễn Thị Hạnh	Trưởng BKS (Miễn nhiệm ngày 22/4/2022)	7.400.000
2	Ông Lê Ngọc Nguyên Hoàng	Trưởng BKS (Bổ nhiệm ngày 22/04/2022)	41.500.000
3	Ông Từ Vĩ Trí	Thành viên BKS	30.000.000
4	Bà Đoàn Thị Phương Linh	Thành viên BKS (Từ nhiệm ngày 22/4/2022)	3.700.000
5	Ông Từ Quang Nhật	Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 22/4/2022)	24.900.000
TỔNG CỘNG			107.500.000

Trong quá trình hoạt động, Ban kiểm soát đã được Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận chức năng tại Công ty tạo điều kiện thuận lợi trong công tác kiểm tra, giám sát. Hoạt động của Ban kiểm soát tập trung những nội dung sau:

- Giám sát hoạt động Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông 2022.
- Kiểm tra tình hình hoạt động và thẩm định báo cáo tài chính định kỳ, kiểm tra tính tuân thủ các chuẩn mực kế toán và chế độ tài chính hiện hành trong công tác hạch toán kế toán.
- Kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy định nội bộ.
- Tham dự đầy đủ các buổi họp Hội đồng Quản trị, tham gia đóng góp ý kiến về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

1. Giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) và các Quyết định của Hội đồng quản trị (HĐQT):

- Việc thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch năm 2022 đã được ĐHĐCĐ thông qua:

Đơn vị: Triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	KH2022	TH2022	TH2021	TH 2022/ KH 2022	TH 2022/ TH 2021
1	Tổng doanh thu	11.220	10.064	9.591	89,7%	104,9%
	<i>Trong đó:</i>					
	- Lãi tiền gửi	1.190	1.586	1.805	133,3%	87,9%
2	Tổng chi phí	9.493	7.668	9.435	80,8%	81,3%
	<i>Trong đó:</i>					
	- Chi phí dự phòng	800	850	2.511	106,3%	33,9%
3	Lợi nhuận trước thuế	1.727	2.396	156	138,7%	1.535,9%

- Công ty đã thực hiện phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2021 theo đúng Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/04/2022.
- HĐQT đã chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C là đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty và giao cho Tổng Giám đốc đàm phán và ký hợp đồng với đơn vị kiểm toán được chọn theo đúng Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông 2022.
- Ban kiểm soát đã tham dự đầy đủ các buổi họp Hội đồng Quản trị. Trong năm 2022, Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị đã ban hành một số Nghị quyết và Quyết định liên quan đến các nội dung sau:
 - Nghị Quyết số 01/2022/NQ-HĐQT ngày 06/01/2022 thông qua các nội dung chủ yếu của giao dịch và chấp thuận việc ký kết Hợp đồng dịch vụ giữa Công ty CP Dịch vụ Bến Thành và các doanh nghiệp theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 167 Luật

Doanh nghiệp 2020 với nội dung trong hợp đồng liên quan đến việc bảo dưỡng, vận hành hệ thống theo Scope, vệ sinh, lắp đặt tấm pin cho hệ thống điện năng lượng mặt trời mái nhà và các hạn mục khác theo ngành nghề kinh doanh của Công ty có giá trị nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty CP Dịch vụ Bến Thành ghi trong báo cáo tài chính gần nhất.

- Nghị Quyết số 02/2022/NQ-HĐQT ngày 02/03/2022 thông qua thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.
- Nghị Quyết số 03/2022/NQ-HĐQT ngày 31/03/2022 thông qua các nội dung Đại hội đồng cổ đông năm 2022.
- Nghị Quyết số 04/2022/NQ-HĐQT ngày 14/04/2022 thông qua việc sửa đổi, bổ sung các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.
- Nghị Quyết số 04A/2022/NQ-HĐQT ngày 14/04/2022 thông qua quỹ lương năm 2022
- Nghị Quyết số 05/2022/NQ-HĐQT ngày 18/04/2022 thông qua sửa đổi, bổ sung các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.
- Nghị Quyết số 01/2022/NQ-ĐHCD ngày 22/04/2022 thông qua các nội dung trình Đại hội cổ đông thường niên năm 2022.
- Nghị Quyết số 06/2022/NQ-HĐQT ngày 22/04/2022 bổ nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc Công ty CP Dịch vụ Bến Thành nhiệm kỳ IV (2022-2027).
- Nghị Quyết số 07/2022/NQ-HĐQT ngày 30/09/2022 Thông qua Báo cáo kết quả kinh doanh 09 tháng đầu năm 2022 và phương hướng hoạt động 03. Tháng cuối năm 2022 của Tổng Giám đốc.
- Nghị quyết số 01/2023/NQ-HĐQT ngày 27/02/2023 thông qua thời gia tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 và ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền ĐHĐCD năm 2023.

2. Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

Các thành viên Hội đồng quản trị đều dự họp đầy đủ và tham gia đóng góp cho hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban điều hành. Việc tổ chức họp và ban hành các văn bản của Hội đồng quản trị phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Hội đồng Quản trị thực hiện vai trò định hướng hoạt động Công ty, hỗ trợ chỉ đạo kịp thời cho Ban Điều hành trong việc quản trị, điều hành hoạt động Công ty, thường xuyên giám sát Ban điều hành trong việc triển khai kế hoạch kinh doanh, dự án đầu tư.

Trong năm 2022 Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện các Nghị quyết và các ý kiến chỉ đạo của Hội đồng quản trị, thường xuyên theo dõi, ra quyết định kịp thời phù hợp với tình hình kinh doanh của đơn vị và biến động của thị trường, đặc biệt trong tình hình dịch Covid diễn biến phức tạp.



3. Kết quả đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và các cổ đông.

Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và các cổ đông có sự phối hợp thường xuyên và gắn kết, tất cả vì mục tiêu chung của toàn Công ty.

II. Thẩm định Báo cáo Tài chính và đánh giá tình hình hoạt động của Công ty năm 2022:

1. Kết quả kinh doanh năm 2022:

Đvt: Triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	KH2022	TH2022	TH2021	TH2022/ KH2022	TH2022/ T2021
1	Tổng doanh thu	11.220	10.064	9.591	89,7%	104,9%
	<i>Trong đó:</i>					
	- Lãi tiền gửi	1.190	1.586	1.805	133,3%	87,9%
2	Tổng chi phí	9.493	7.668	9.435	80,8%	81,3%
	<i>Trong đó:</i>					
	- Chi phí dự phòng	800	850	2.511	106,3%	33,9%
3	Lợi nhuận trước thuế	1.727	2.396	156	138,7%	1.535,9%

Tổng doanh thu năm 2022 là 10.064 triệu đồng đạt 89,7% so với kế hoạch và tăng 4,9% so với năm 2021. Mặc dù trong năm 2022, Công ty đã ngưng khai thác sử dụng một số mặt bằng nhưng Công ty cũng vẫn cố gắng ổn định hoạt động kinh doanh, đồng thời triển khai thêm dịch vụ lắp đặt và bảo trì hệ thống tấm pin năng lượng mặt trời và dịch vụ bảo trì hệ thống máy lạnh, nên tỷ lệ doanh thu tăng 4,9% so với năm 2021.

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ Bất động sản. Tình hình kinh doanh tại các mặt bằng, sạp chợ tương đối ổn định. Doanh thu năm 2022 từ việc khai thác dịch vụ cho thuê mặt bằng và các sạp chợ là 6.853 triệu đồng, chiếm 68,1% trên tổng doanh thu.

Một số mặt bằng đã ngừng khai thác kinh doanh từ năm 2021. Công ty đang tiến hành sửa chữa để bàn giao mặt bằng 48-50-52 Trần Hưng Đạo cho Công ty Dịch vụ Công ích Quận 1 và mặt bằng 25 Tôn Thất Thiệp, phường Bến Nghé, Quận 1 cho Sở Văn hóa Thể thao.

Công ty đã thực hiện triển khai thêm Dịch vụ lắp đặt và bảo trì hệ thống tấm pin năng lượng mặt trời; Dịch vụ vệ sinh máy lạnh. Tổng doanh thu từ việc khai thác các dịch vụ này là 536 triệu đồng.

Lợi nhuận trước thuế năm 2022 là 2.396 triệu đồng đạt 138,7% so với kế hoạch năm và tăng 1.435,9% so với năm 2021. Lợi nhuận năm 2022 tăng cao so với năm 2021 là do Công ty giảm trích lập dự phòng tài chính vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc Bến Thành và tiết giảm chi phí quản lý doanh nghiệp.

2. Tình hình tài chính và cơ cấu tài sản, nguồn vốn tại 31/12/2022:

Đơn vị: Đồng

CHỈ TIÊU	Số dư tại ngày 31/12/2022	Số dư tại ngày 31/12/2021	Tăng/Giảm
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	40.695.431.734	40.528.458.192	166.973.542
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	29.049.067.220	36.255.288.333	(7.206.221.113)
- Tiền, các khoản tương đương tiền	243.947.045	2.848.759.500	(2.604.812.455)
- Đầu tư tài chính ngắn hạn	26.000.000.000	30.000.000.000	(4.000.000.000)
- Các khoản phải thu ngắn hạn	2.805.120.175	3.387.912.162	(582.791.987)
Trong đó, dự phòng phải thu khó đòi	(861.966.161)	(821.184.911)	40.781.250
- Hàng tồn kho	26.827.500	26.827.500	-
Trong đó, dự phòng hàng tồn kho	(26.827.500)	(26.827.500)	-
- Tài sản ngắn hạn khác		18.616.671	(18.616.671)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	3.486.216.400	4.273.169.859	
- Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-
- Tài sản cố định	2.807.271.000	2.807.271.000	-
- Giá trị hao mòn	(2.807.271.000)	(2.807.271.000)	-
- Bất động sản đầu tư	1.370.000.464	1.421.704.232	(51.703.768)
- Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	10.238.558.575	2.248.558.575	7.990.000.000
Trong đó, dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(4.814.817.822)	(3.964.817.822)	850.000.000
- Tài sản dài hạn khác	87.805.475	602.907.052	(515.101.577)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	40.695.431.734	40.528.458.192	166.973.542
A. NỢ PHẢI TRẢ	2.743.340.432	2.871.558.518	(128.217.760)
- Nợ ngắn hạn	2.203.340.432	2.431.558.518	(228.218.086)
- Nợ dài hạn	540.000.000	440.000.000	100.000.000
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	37.952.091.302	37.656.899.674	295.191.628
- Vốn góp của chủ sở hữu	31.507.470.000	31.507.470.000	-
- Quỹ đầu tư phát triển	3.176.694.781	3.176.694.781	-
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	3.267.926.521	2.972.734.893	295.191.628

Nhận xét tình hình tài chính cuối kỳ:

Tổng tài sản Công ty trong kỳ tăng 167 triệu đồng, Vốn chủ sở hữu tăng 295 triệu đồng. Nợ phải trả chỉ còn chiếm 6,7% trong cơ cấu nguồn vốn so với mức 7,1% vào đầu kỳ, tỷ trọng Vốn chủ sở hữu tăng từ 92,9% lên 93,3% so với Tổng nguồn vốn.

Đối với tài sản ngắn hạn, công ty đã tận dụng tốt các khoản tiền nhàn rỗi (thể hiện qua mức tăng hơn 6,1% của doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ), cũng như kiểm soát tốt công nợ khi giảm mạnh các khoản phải thu ngắn hạn. Các khoản Phải thu đã giảm 17,2% so với đầu kỳ, trong khi các khoản Đầu tư tài chính dài hạn đã tăng 355% so với đầu kỳ.

Nhìn chung, biến động về cơ cấu tài sản, nguồn vốn của Công ty cho thấy tình hình tài chính của Công ty tiếp tục ổn định, giúp Công ty duy trì được trạng thái an toàn trước các rủi ro, cũng như sẵn sàng nguồn lực cho các hoạt động phát triển kinh doanh của Công ty.

Tình hình công nợ trong năm 2022 của Công ty.

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu bên liên quan	69.484.356	(47.836.856)	47.836.856	(47.836.856)
Công ty Cổ phần Giao nhận Bến Thành	47.836.856	(47.836.856)	47.836.856	(47.836.856)
Công ty TNHH ĐT & TM Thiên Hải	21.647.500			
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác, trong đó:	3.330.354.980	(814.129.305)	3.460.347.798	(733.348.055)
Nguyễn Thị Huỳnh Trang – Tạm ứng chi phí hành chính	41.000.000	-	30.000.000	-
Cam Thị Lệ Nga – Tạm ứng thực hiện thủ tục pháp lý dự án	2.053.528.688	-	2.053.528.688	-
Lãi dự thu	417.550.685	-	560.547.945	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	818.275.607	(814.129.305)	816.271.165	(773.348.055)
Tổng cộng:	3.399.839.336	(861.966.161)	3.508.184.654	(821.184.911)

Trong năm 2022, Công ty chưa hoàn tất xử lý khoản công nợ tạm ứng tồn đọng của nhân viên Công ty. Hội đồng quản trị và Ban điều hành cần có kế hoạch xử lý dứt điểm khoản tạm ứng này.

Các khoản phải thu ngắn hạn khác 818.275.607 đồng: là khoản công nợ liên quan đến dự án 504 Nguyễn Tất Thành, trong đó có khoản tiền phải thu 732.566.805 đồng của Tổng Công ty Cơ khí Giao thông Vận tải Sài Gòn (TCT Samco). Công ty đã làm việc nhiều lần với TCT Samco, tuy nhiên TCT Samco đã có các văn bản gửi doanh nghiệp về việc không có đủ cơ sở thanh toán khoản công nợ này, do đó khoản công nợ này có khả năng tồn thất, tuy nhiên Công ty đã trích lập dự phòng 100% đối với khoản công nợ trên.

Tình hình đầu tư dài hạn ra ngoài doanh nghiệp đến 31/12/2022:

STT	Danh mục doanh nghiệp có đầu tư vốn của Công ty CP Dịch vụ Bến Thành	Giá trị đầu tư 31/12/2022	Giá trị trích lập dự phòng	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ trích lập dự phòng
2	Công ty CP Giao nhận Bến Thành	575.138.055	575.138.055	38,34%	100%
3	Công ty CP Giao dịch BĐS Bến Thành – Đức Khải	878.238.342	878.238.342	6,30%	100%
4	Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành	13.600.000.000	3.361.441.425	20,00%	24,7%
	Tổng giá trị đầu tư	15.053.376.397	4.814.817.822		32%

Tổng vốn đầu tư dài hạn ra ngoài Công ty tại thời điểm 31/12/2022 là 15.053.367.397 đồng (chiếm 47,8% vốn điều lệ).

Công ty CP DV Vĩnh Lộc Bến Thành: Trong năm 2022 Công ty đã góp thêm 8.840 triệu đồng, hoàn thành phần vốn góp 13.600 triệu đồng tương đương 20%/vốn điều lệ vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành. Dự án Vinhloc Palace được khởi công vào ngày 30/09/2022, dự kiến sẽ hoàn thành và đưa vào khai thác kinh doanh tháng 12/2023.

Công ty CP Giao nhận Bến Thành: là công ty liên kết có vốn điều lệ là 1.500 triệu đồng, tỷ lệ thực góp vốn của BTSC là 38,34%, tương đương 575 triệu đồng. Công ty CP Giao nhận Bến Thành hoạt động yếu kém và lỗ lũy kế gần âm vốn chủ sở hữu, Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị vốn góp vào công ty này. Việc thoái vốn tại Công ty CP Giao nhận Bến Thành Công ty chưa thực hiện như theo Biên bản họp HĐQT số 03/2018/BB-HĐQT ngày 23/07/2018.

Công ty CP Giao dịch Bất động sản Bến Thành - Đức Khải: giá trị vốn góp của Công ty vào Công ty này là 878 triệu đồng, doanh nghiệp đã trích lập dự phòng 100% giá trị vốn góp vào công ty này. Tại thời điểm 31/12/2022, Công ty này chưa hoàn thành thủ tục giải thể

III. Kiến nghị:

Qua thẩm định Báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành, Ban Kiểm soát nhận thấy báo cáo đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả sản xuất kinh doanh năm 2022. Tuy nhiên, Ban Kiểm soát lưu ý Công ty một số vấn đề sau:

- Hội đồng quản trị cần có phương án xử lý dứt điểm các khoản tạm ứng, công nợ khó đòi trong năm 2023.
- Thủ tục chuyển nhượng vốn đầu tư tại Công ty CP giao nhận Bến Thành theo chủ trương, phương án thoái vốn của Hội đồng quản trị (căn cứ Biên bản thỏa thuận với ông Lê Trí Uyên sẽ thực hiện thanh toán kể từ 1/12/2018 đến 31/03/2019) nhưng hiện nay chưa thực hiện xong. Kiến nghị Hội đồng quản trị ra Nghị quyết xử lý khoản đầu tư ra ngoài trong năm 2023 đối với Công ty CP giao nhận Bến Thành để đảm bảo an toàn về rủi ro pháp lý có thể xảy ra.

➤ Hoàn thiện các quy chế hoạt động trình Hội đồng quản trị phê duyệt để có cơ sở quản lý chặt chẽ và kiểm soát tốt rủi ro trong các hoạt động kinh doanh, hoạt động tài chính, hoạt động đầu tư của Công ty và phù hợp với quy định hiện hành.

IV. Kế hoạch hoạt động của Ban Kiểm Soát năm 2023

Trong năm 2023 Ban Kiểm soát tiếp tục thực hiện nhiệm vụ của mình, thay mặt cổ đông kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty với nhiệm vụ cụ thể như sau:

Ban Kiểm soát sẽ tiến hành kiểm tra báo cáo tài chính định kỳ 06 tháng/năm trước khi báo cáo Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông. Thời gian cụ thể sẽ được thông báo tới Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các phòng ban chức năng để chuẩn bị hồ sơ tài liệu trước 05 (năm) ngày làm việc.

Giám sát Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 đã thông qua.

Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2023 trước khi đệ trình Đại hội Đồng cổ đông. Xem xét tính hợp lý của các văn bản quản lý nội bộ của Công ty đã ban hành trong năm.

Ngoài ra, nếu thấy có dấu hiệu vi phạm chế độ và Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát sẽ tiến hành làm việc kịp thời để có thông báo với Hội đồng quản trị và báo cáo với Đại hội đồng cổ đông.

Báo cáo về quá trình quản lý Công ty của Hội đồng quản trị và điều hành của Ban Tổng giám đốc; quá trình hoạt động kiểm soát theo Điều lệ Công ty trước Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Ban Kiểm soát họp ít nhất 02 lần trong năm, theo Điều lệ và quy chế Quản trị Công ty. Thường xuyên trao đổi nghiệp vụ và phối hợp để thực hiện công việc một cách có hiệu quả. Ban Kiểm soát tham gia các cuộc họp Hội đồng quản trị định kỳ khi có thư mời triệu tập.

V. Ban Kiểm soát tự đánh giá.

Với sự tạo điều kiện, giúp đỡ và phối hợp tốt của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, các phòng nghiệp vụ và tập thể người lao động trong Công ty, Ban Kiểm soát tự đánh giá đã hoàn thành nhiệm vụ được quy định trong Điều lệ Công ty.

Ban Kiểm soát cam kết với Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và tập thể cổ đông sẽ phấn đấu hơn nữa để thực hiện nhiệm vụ kiểm tra giám sát hoạt động của Công ty một cách tốt nhất.

Trên đây là những nội dung chính yếu nhất và hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2022 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành. Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thông qua.

Trân trọng,

Nơi nhận:

- Như trên
- Thành viên HĐQT,
- Ban Tổng Giám đốc;
- Thành viên BKS;
- Lưu.

TM. BAN KIỂM SOÁT

Trưởng Ban



Lê Ngọc Nguyễn Hoàng

