

Số: 01/2023/BC-BKS

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 03 năm 2023



## BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Căn cứ theo các quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ công ty, Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban Kiểm soát, trong năm 2022 Ban Kiểm soát đã tiến hành triển khai hoạt động theo đúng chức năng nhiệm vụ của ban. Ban Kiểm soát đã lập kế hoạch; xây dựng chương trình công tác và phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên; triển khai kiểm tra, giám sát thường xuyên mọi hoạt động của công ty, cụ thể:

### 1. Hoạt động của Ban Kiểm soát

Năm 2022, Ban Kiểm soát hoạt động gồm 03 thành viên với tổng thù lao hoạt động trong năm 2022 là: 117,5 triệu đồng. Trong quá trình hoạt động, Ban Kiểm soát (BKS) được Hội đồng Quản trị (HDQT) và Ban Điều hành (BDH) tạo điều kiện thuận lợi để thực hiện công tác kiểm tra, giám sát và kiến nghị. Hoạt động chủ yếu của Ban Kiểm soát trong năm gồm:

- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) đối với HDQT và Ban Tổng Giám đốc (BTGD).
- Giám sát hoạt động của HDQT, Ban Điều hành liên quan đến việc thực hiện kế hoạch của Công ty đã được ĐHĐCĐ thông qua.
- Kiểm soát tính tuân thủ của Công ty về Công bố thông tin theo các quy định của pháp luật hiện hành; tuân thủ chế độ kế toán; tuân thủ các quy định trong Điều lệ và các quy định nội bộ của Công ty.
- Xem xét tính đầy đủ, hợp pháp của các Báo cáo tài chính giữa niên độ và báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán.
- Rà soát, kiểm tra và đánh giá hiệu lực, hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ.
- Tham gia ý kiến, đưa ra các kiến nghị với HDQT, Ban Tổng Giám đốc về các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty.

#### 1.1. Giám sát hoạt động của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành

- Trong năm 2022, HDQT đã tổ chức 06 phiên họp, 18 lần lấy ý kiến các thành viên bằng văn bản và ban hành 36 Quyết định bao gồm các phê duyệt liên quan đến chủ trương hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng, chủ trương thoái vốn tại Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc Bến Thành, phê duyệt phương án tăng và dừng phương án tăng vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Bến Thành – Mũi Né, phê duyệt quỹ lương năm 2022, phê duyệt việc chi trả cổ tức năm 2021, chấp thuận một số nội dung liên quan đến dự án 152-154 Võ Văn Kiệt, ban hành và sửa đổi các quy chế nội bộ bao gồm Quy chế Kiểm toán nội bộ; Quy chế Tiền lương; Quy chế Tài

chính; Quy chế quản lý vốn và người đại diện phần vốn của Bến Thành TSC tại doanh nghiệp khác và các quyết định khác thuộc thẩm quyền của HĐQT.

- HĐQT thông qua các quyết định liên quan đến Công ty con - Công ty TNHH Bến Thành Sunny (Bến Thành Sunny) như thông qua phương án phân phối lợi nhuận 2021, sửa đổi quy chế Tài chính và cử đại diện vốn – bổ nhiệm chủ tịch Bến Thành Sunny.

- Ban Kiểm soát đã tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT, giám sát tất cả nội dung phiếu lấy ý kiến bằng văn bản.

- HĐQT đã lãnh đạo toàn diện các hoạt động của Công ty theo đúng Điều lệ và Luật doanh nghiệp; Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng Quản trị đều được Ban Điều hành thực hiện tốt và kịp thời.

- HĐQT thực hiện chỉ đạo, giám sát và hỗ trợ Ban Điều hành trong việc triển khai thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2022 theo nghị quyết của ĐHĐCĐ.

- Các Quyết định được Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành ban hành đều phù hợp với mục tiêu hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Ban Điều hành đã triển khai thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2022 theo nghị quyết của ĐHĐCĐ và thường xuyên theo dõi, ra quyết định hợp lý, kịp thời và phù hợp với tình hình thực tế kinh doanh của doanh nghiệp.

- Ban Điều hành đã luôn tìm kiếm cơ hội kinh doanh cũng như thực hiện tái cấu trúc hệ thống quản lý nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh theo mô hình quản lý tiên tiến.

## **1.2. Kiểm soát tính tuân thủ**

- Hoạt động công bố thông tin của Công ty đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định về công bố thông tin đối với Công ty đại chúng quy mô lớn niêm yết trên thị trường chứng khoán.

- Trong hoạt động, Công ty tuân thủ chế độ kế toán; tuân thủ các quy định của Điều lệ và các quy chế, quy định nội bộ hiện hành.

## **1.3. Giám sát kết quả thực hiện các nội dung trong Nghị quyết ĐHĐCĐ và các Quyết định của HĐQT**

- HĐQT đã thực hiện tốt chức năng quản trị, giám sát và định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty. Trong năm 2022, HĐQT đã thực hiện triển khai giao nhiệm vụ đến từng thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty nhằm đảm bảo thực hiện tốt nhất các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2022 theo nghị quyết của ĐHĐCĐ.

- Năm 2022, Ban Điều hành đã nỗ lực hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu về lợi nhuận theo kế hoạch đã được ĐHĐCĐ năm 2022 đề ra trong điều kiện kinh tế còn khó khăn sau dịch bệnh và nhiều khó khăn, thách thức ảnh hưởng từ tình hình chiến tranh Nga – Ukraine và suy thoái kinh tế trên toàn thế giới. Cụ thể, Ban Điều hành đã linh hoạt điều tiết các hoạt động kinh doanh, thực hiện mở cửa chợ Bến thành dần theo thực tế tình hình du lịch và sức bán của chợ, cân đối và sử dụng hiệu quả lao động, thực hiện đàm phán với các đối tác trong việc tìm giải pháp giảm giá cho thuê hợp lý nhất trong tình hình hậu dịch bệnh, đảm bảo duy trì hợp đồng và tránh thiệt hại do đối tác trả mặt bằng. Số liệu thực hiện cụ thể như sau:

DVT: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	KH 2022	Thực hiện 2022	Thực hiện 2021	TH2022 /KH2022	TH2022 /TH2021
Tổng doanh thu hợp nhất	129.560	168.365	109.220	129,95%	154,15%
<i>Trong đó: Doanh thu TM-DV</i>	<i>125.075</i>	<i>162.761</i>	<i>103.253</i>	<i>130,13%</i>	<i>157,63%</i>
Lợi nhuận hợp nhất trước thuế và trước dự phòng giảm giá đầu tư tài chính (bao gồm phần lãi lỗ trong Công ty Liên doanh, Liên kết)	21.300	39.961	21.072	187,61%	189,64%
Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	10.500	22.707	5.913	216,26%	384,02%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	8.400	17.700	4.881	210,71%	362,63%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của công ty mẹ (báo cáo hợp nhất)	8.200	17.998	4.661	219,49%	386,14%
Cổ tức	7%	7%			

- Công ty đã thực hiện việc trích lập quỹ và chi trả cổ tức bằng tiền mặt từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm 2021 theo đúng Nghị quyết số 01/NQ-2022 ngày 08/06/2022 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2022. Cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	ĐVT	Nghị quyết ĐHĐCĐ 2022	Thực hiện	Tỷ lệ thực hiện so với nghị quyết
<b>Trích lập các quỹ, thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát</b>		743	743	100%
Thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát (phân phối lợi nhuận 2021 - 2%)	"	93	93	100%
Thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát (theo phương án trích lập tại ĐHĐCĐ năm 2022)	"	650	650	100%
<b>Cổ tức chia cho cổ đông (tỷ lệ 7%)</b>		9.450	9.450	100%
Chi cổ tức trong năm 2022 (7%/ VDL 135 tỷ)	"	9.450	9.450	100%

- HĐQT chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin Học Moore TP.HCM (tên viết tắt là AISC) là đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 cho Công ty.

## 2. Thẩm định Báo cáo tài chính và đánh giá tình hình hoạt động của Công ty năm 2022

Ban Kiểm soát đã tiến hành thẩm tra BCTC riêng và BCTC hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán của Công ty, Ban Kiểm soát báo cáo Đại hội đồng cổ đông như sau:

### 2.1. Một số chỉ tiêu cơ bản về tình hình tài chính

DVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022		31/12/2021		Tỉ lệ năm 2022/ năm 2021 (%)	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
A	TÀI SẢN	443.311	470.848	435.090	463.014	101,89%	101,69%

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022		31/12/2021		Tỉ lệ năm 2022/ năm 2021 (%)	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
1	TÀI SẢN NGẮN HẠN	99.482	122.502	65.713	88.124	151,39%	139,01%
2	TÀI SẢN DÀI HẠN	343.829	348.346	369.377	374.890	93,08%	92,92%
<b>B</b>	<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>443.311</b>	<b>470.848</b>	<b>435.089</b>	<b>463.014</b>	<b>101,89%</b>	<b>101,69%</b>
1	NỢ PHẢI TRẢ	93.458	105.427	90.558	105.055	103,20%	100,35%
2	VỐN CHỦ SỞ HỮU	349.853	365.421	344.531	357.959	101,54%	102,08%
	- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	135.000	135.000	135.000	135.000	100,00%	100,00%
	- Thặng dư vốn cổ phần	86.632	86.632	86.632	86.632	100,00%	100,00%
	- Quỹ đầu tư phát triển	62.135	62.135	62.135	62.135	100,00%	100,00%
	- Lợi nhuận chưa phân phối	66.086	76.787	60.764	69.028	108,76%	111,24%
	- Lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	4.867	-	5.164	-	-

Tổng tài sản và nguồn vốn trên Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2022 là 470.848 triệu đồng, tăng 7.834 triệu đồng tương đương 1,69% so với năm trước (báo cáo riêng là 443.311 triệu đồng tăng 8.221 triệu đồng tương đương giảm 1,89% so với đầu năm). Tổng tài sản và nguồn vốn tăng chủ yếu do chỉ tiêu lợi nhuận chưa phân phối hợp nhất tăng từ 7.759 triệu đồng tương đương 11,24% (Công ty mẹ tăng khoảng 5.322 triệu đồng tương đương 8,76%) do kết quả kinh doanh năm 2022 tăng so với 2021.

Tài sản ngắn hạn tăng 34.378 triệu đồng tương đương 39,01% ( báo cáo riêng tăng 33.769 triệu đồng tương đương 51,39%) chủ yếu tăng ở các khoản mục tiền và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn. Tài sản dài hạn giảm 26.544 triệu đồng tương đương 7,08% ( báo cáo riêng giảm 25.548 triệu đồng tương đương 6,92%) chủ yếu Các khoản đầu tư tài chính dài hạn giảm mạnh do trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn và khấu hao tài sản trong năm. Nguồn vốn tăng chủ yếu liên quan tăng các khoản nợ phải trả và lợi nhuận chưa phân phối do kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 tăng.

## 2.2. Một số chỉ tiêu cơ bản về kết quả kinh doanh

*ĐVT: Triệu đồng*  
*Số liệu báo cáo tài chính hợp nhất*

CHỈ TIÊU	Kế hoạch năm 2022	Thực hiện năm 2022	Thực hiện năm 2021	Tăng/(giảm) thực hiện năm 2022 so với năm 2021		Thực hiện 2022/ kế hoạch 2022
				Tuyệt đối	Tỉ lệ %	
<b>I. Tổng doanh thu và thu nhập</b>	<b>129.560</b>	<b>168.365</b>	<b>109.220</b>	<b>59.145</b>	<b>54,15%</b>	<b>129,95%</b>
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	125.075	162.761	103.253	59.508	57,63%	130,13%

CHỈ TIÊU	Kế hoạch năm 2022	Thực hiện năm 2022	Thực hiện năm 2021	Tăng/(giảm) thực hiện năm 2022 so với năm 2021		Thực hiện 2022/ kế hoạch 2022
				Tuyệt đối	Tỉ lệ %	
2. Doanh thu hoạt động tài chính	4.431	4.830	4.979	(149)	-2,99%	108,99%
3. Thu nhập khác	54	774	988	(214)	-21,66%	1422,79%
<b>II. Chi phí</b>	<b>119.060</b>	<b>145.658</b>	<b>103.307</b>	<b>42.351</b>	<b>41,00%</b>	<b>122,34%</b>
1. Giá vốn hàng bán	66.847	79.393	61.384	18.009	29,34%	118,77%
2. Chi phí bán hàng	20.991	25.194	12.279	12.915	105,18%	120,02%
3. Chi phí quản lý doanh nghiệp	20.289	23.117	14.322	8.795	61,41%	113,94%
4. Chi phí tài chính	10.934	5.726	11.126	(5.400)	-48,53%	52,37%
5. Chi phí khác	-	535	27	508	1881,48%	
<b>III. Phần lỗ trong các Công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>-</b>	<b>11.694</b>	<b>4.169</b>	<b>7.525</b>	<b>180,50%</b>	
<b>IV. Tổng lợi nhuận trước thuế</b>	<b>10.500</b>	<b>22.707</b>	<b>5.913</b>	<b>16.794</b>	<b>284,02%</b>	<b>216,26%</b>
<b>V. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>2.100</b>	<b>5.007</b>	<b>1.032</b>	<b>3.975</b>	<b>385,17%</b>	<b>238,43%</b>
1. Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.100	6.592	1.032	5.560	538,76%	313,91%
2. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	(1.585)	-	(1.585)		
<b>VI. Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>8.400</b>	<b>17.700</b>	<b>4.881</b>	<b>12.819</b>	<b>262,63%</b>	<b>210,71%</b>
1. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	<b>8.200</b>	17.998	4.661	<b>13.337</b>	<b>286,14%</b>	219,49%
2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	-	(297)	220	(517)	-235,00%	
<b>VII. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>135.000</b>	135.000	135.000			
<b>VIII. Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ/ Vốn điều lệ</b>	<b>6,07%</b>	13,33%	3,45%			

**Tổng doanh thu và thu nhập khác** toàn hệ thống thực hiện 168.365 triệu đồng tăng 59.145 triệu đồng tương đương tăng 54,15% so với năm trước và đạt 129,95% so với kế hoạch do hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ và công ty con - Công ty TNHH Bến thành Sunny phục hồi trong bối cảnh dịch Covid -19 về cơ bản được kiểm soát.

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ toàn hệ thống đạt 162.761 triệu đồng tăng 59.508 triệu đồng tương đương tăng 57,63% so với năm trước và đạt 130,13% so với kế hoạch do doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ đã có những dấu hiệu tích cực sau dịch và đạt sự tăng trưởng tốt so với năm 2021, hoạt động kinh doanh thương mại bán lẻ của Công ty mẹ tại chợ Bến Thành dần khởi sắc từ quý 2 năm 2022 và đã dần ổn định, hoạt động dịch vụ cho thuê Bất động sản những tháng cuối năm 2022 gần như không có mặt bằng trống, giá cho thuê từng bước cải

thiện và đi vào ổn định, doanh thu dịch vụ bất động sản Công ty mẹ có sự phục hồi mạnh mẽ, thực hiện năm 2022 là 60.145 triệu đồng so với năm 2021 thực hiện đạt 41.510 triệu đồng.

Doanh thu hoạt động tài chính có giảm nhẹ do giảm tiền lãi từ các khoản đầu tư tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng, thu nhập khác giảm do giảm các khoản thu phạt thanh lý hợp đồng trước hạn.

**Tổng chi phí và chi phí khác** toàn hệ thống thực hiện 145.658 triệu đồng tăng 42.351 triệu đồng tương đương 41,00% so với năm trước và tăng 122,34% so với kế hoạch do doanh thu thương mại tăng nên chi phí giá vốn và chi phí bán hàng tăng, tuy nhiên tỉ lệ tăng chi phí thấp hơn tỉ lệ tăng của doanh thu.

Giá vốn hàng bán trên toàn hệ thống là 79.393 triệu đồng (Công ty mẹ 41.751 triệu đồng) tăng 18.009 triệu đồng tương đương tăng 29,34% so với năm trước trong đó chi phí giá vốn của Công ty mẹ tăng 11.917 triệu đồng tương đương tăng 39,95% so với năm trước chủ yếu do tăng doanh thu thương mại dẫn đến tăng giá vốn thương mại (tỉ trọng của giá vốn trên doanh thu năm 2022 là 48,78% trong khi năm 2021 là 59,45%).

Chi phí bán hàng trên toàn hệ thống là 25.194 triệu đồng (Công ty mẹ 24.883 triệu đồng) tăng 12.915 triệu đồng tương đương tăng 105,18% so với năm trước trong đó chi phí bán hàng của Công ty mẹ tăng 12.776 triệu đồng tương đương tăng 105,52% chủ yếu do tăng tiền lương do tăng nhân sự của Trung tâm Bến thành Đông và năm 2021 cắt giảm lương do ảnh hưởng của dịch bệnh. Năm 2022 cũng phát sinh tăng các chi phí môi giới tìm khách cho thuê các bất động sản và phát sinh tăng các chi phí sửa chữa nhỏ và các chi phí khác do Công ty trở lại hoạt động trong điều kiện bình thường nên phát sinh chi phí.

Chi phí quản lý trên toàn hệ thống là 23.117 triệu đồng tăng 14.322 triệu đồng tương đương tăng 61,41% so với năm trước, trong đó chi phí quản lý của Công ty mẹ tăng 8.433 triệu đồng tương đương tăng 61,36% chủ yếu do tăng chi phí tiền lương, chi phí đồng phục (năm 2021 không chi) và phát sinh chi phí tổ chức tổng kết kết hợp kỷ niệm 30 năm thành lập của Công ty.

Chi phí tài chính và lỗ Công ty liên doanh, liên kết số liệu toàn hệ thống lần lượt là 5.726 triệu đồng (năm trước là 11.126 triệu đồng) và 11.694 triệu đồng (năm trước là 4.169 triệu đồng) trong đó liên quan đến chi phí lập dự phòng các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết và doanh nghiệp khác là 17.254 triệu đồng (năm trước là 15.159 triệu đồng).

**Lợi nhuận trước thuế hợp nhất** thực hiện 22.707 triệu đồng (năm trước 5.912 triệu đồng) đạt 216,26% so với kế hoạch và tăng mạnh 16.794 triệu đồng tương đương tăng 284,02% so với thực hiện năm 2021 do hoạt động của Công ty dần phục hồi sau dịch tăng trưởng mạnh doanh thu và hoạt động hiệu quả. Xét về tổng thể, kết quả lợi nhuận trước thuế của Công ty chịu ảnh hưởng nhiều bởi khoản chi phí lập dự phòng các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết và doanh nghiệp khác là 17.254 triệu đồng (năm trước là 15.159 triệu đồng), nếu chưa tính khoản trích lập dự phòng các khoản đầu tư thì khoản lợi nhuận hợp nhất trước thuế từ hoạt động kinh doanh chính trong năm 2022 là 39.961 triệu đồng (năm trước là 21.072 triệu đồng). Năm 2022, ngoài các khoản lập dự phòng theo số liệu sổ sách của các công ty đầu tư vốn, Công ty

có thực hiện trích lập dự phòng theo giá trị định giá theo báo cáo thẩm định đối với khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần đầu tư Thịnh Vượng do giá trị thẩm định thấp hơn giá trị sổ sách, khoản trích lập thêm theo giá thẩm định là 8.325 triệu đồng.

**Lợi nhuận sau thuế hợp nhất** thực hiện 17.700 triệu đồng (năm trước là 4.881 triệu đồng) đạt 210,71% so với kế hoạch và tăng mạnh 12.819 triệu đồng (năm trước giảm 11.949 triệu đồng) tương đương tăng 262,63% so với thực hiện năm 2021 do Công ty phục hồi sau dịch nên tăng trưởng doanh thu và hoạt động hiệu quả. Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ/ Vốn điều lệ năm 2022 là 13,33% so với 2021 là 3,45%.

### 2.3. Các chỉ số tài chính

CHỈ TIÊU	ĐVT	NĂM 2022		NĂM 2021	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
<b>1. Cơ cấu tài sản</b>					
- Tài sản ngắn hạn/ Tổng tài sản	%	22,44%	26,02%	15,10%	19,03%
- Tài sản dài hạn/ Tổng tài sản	%	77,56%	73,98%	84,90%	80,97%
<b>2. Cơ cấu nguồn vốn</b>					
- Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	%	21,08%	22,39%	20,81%	22,69%
- Nguồn vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn	%	78,92%	77,61%	79,19%	77,31%
<b>3. Chỉ tiêu đánh giá khả năng thanh toán</b>					
- Khả năng thanh toán nhanh	Lần	5,08	3,86	5,81	4,06
- Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	5,43	4,90	6,50	5,36
<b>4. Chỉ tiêu đánh giá khả năng sinh lời</b>					
- ROE – Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Tổng vốn chủ sở hữu	%	4,43%	4,84%	0,81%	1,36%
- ROA – Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	3,50%	3,76%	0,64%	1,05%
- EPS – Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND/CP		1.309		324

Khả năng thanh toán nhanh và khả năng thanh toán hiện hành đều đảm bảo. Các chỉ số lợi nhuận sau thuế trên tài sản và trên vốn chủ sở hữu đều tăng nhiều so với năm trước do mức tăng của lợi nhuận trước thuế cả báo cáo hợp nhất và báo cáo riêng lớn hơn nhiều so với mức tăng của tổng tài sản và tổng vốn chủ sở hữu. Nhìn chung, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022 là an toàn, lành mạnh và đảm bảo khả năng thanh khoản.

## 2.4. Tình hình các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: Triệu đồng

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ	2022					
	Giá trị đầu tư đến 31/12/2022	Tỷ lệ góp vốn đến 31/12/2022	Lợi nhuận sau thuế năm 2022	Chi phí Dự phòng trong năm 2022	LNCPP lũy kế đến 31/12/2022	Dự phòng/HN theo vốn chủ lũy kế đến 31/12/2022
<b>Đầu tư góp vốn vào Công ty con</b>	<b>24.400</b>		<b>4.054</b>	-	<b>14.679</b>	-
Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny	24.400	100,00%	4.054	-	14.679	-
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>	<b>61.000</b>		<b>(9.021)</b>	<b>(11.694)</b>	<b>(74.096)</b>	<b>(42.104)</b>
Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng	61.000	46,21%	(7.290)	(11.694)	(74.096)	(42.104)
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>74.598</b>		<b>(76.132)</b>	<b>(5.561)</b>	<b>(185.632)</b>	<b>(26.775)</b>
Công ty CP Bến Thành Mũi Né	19.570	10,48%	(7.745)	(817)	(59.032)	(6.187)
Công ty CP Du lịch Bến Thành Non Nước	51.628	17,68%	(30.226)	(5.671)	(111.104)	(19.643)
Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành	3.400	6,10%	(3.294)	927	(15.496)	(945)
<b>Tổng cộng</b>	<b>159.998</b>		<b>(81.099)</b>	<b>(17.255)</b>	<b>(245.049)</b>	<b>(68.879)</b>

(Số liệu Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny, Công ty TNHH Bến Thành Hiếu Uyên và Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng đã được kiểm toán, các công ty còn lại số liệu chưa được kiểm toán).

- Hoạt động kinh doanh của Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny có doanh thu cung cấp dịch vụ thực hiện trong năm 2022 đạt 44.524 triệu đồng tăng 9.459 triệu đồng tương đương 26,98%, lợi nhuận sau thuế đạt 4.053 triệu đồng tăng 2.550 triệu đồng tương đương 169,61% so với năm trước do hoạt động kinh doanh dần phục hồi sau dịch. Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny có góp vốn với tỷ lệ 75% vào Công ty TNHH Bến Thành Hiếu Uyên (vốn điều lệ 20 tỷ đồng) để thực hiện dự án xây dựng nhà xưởng cho thuê tại Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 3. Tuy nhiên, do ảnh hưởng dịch bệnh Covid-19, đối tác hợp tác kinh doanh không có khả năng duy trì hoạt động nên ngừng hợp tác từ tháng 2 năm 2022. Năm 2022, Công ty TNHH Bến Thành Hiếu Uyên có kết quả kinh doanh lỗ 1.186 triệu đồng và cuối năm đã tìm được đối tác mới và theo kế hoạch từ tháng 01 năm 2023 sẽ phát sinh nguồn thu hợp tác.

- Năm 2020, HĐQT Bến thành TSC đã phê duyệt chủ trương chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ số cổ phần công ty nắm giữ tại Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng, đến thời điểm Ban Kiểm soát thẩm định Báo cáo tài chính năm 2022, Công ty vẫn chưa tìm được đối tác chuyển nhượng. Năm 2022 tình hình lấp đầy mặt bằng cho thuê của Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng chưa được cải thiện tuy nhiên doanh thu cho thuê có tăng do dần điều chỉnh giá thuê sau dịch, doanh thu thuần cung cấp dịch vụ thực hiện trong năm 2022 đạt 8.743 triệu đồng tăng 3.114



triệu đồng tương đương 55,33% so với năm trước tuy nhiên do chi phí khấu hao quá lớn nên công ty vẫn lỗ 7.290 triệu đồng. Tình hình dòng tiền thu của Công ty chỉ đủ trang trải chi phí để duy trì hoạt động và trả một phần lãi vay cùng một phần nợ gốc, đến thời điểm 31/12/2022 các khoản nợ vay ngân hàng và chủ đầu tư đã quá hạn và đến hạn trả là 14.069 triệu đồng (trong đó, ngân hàng 3.769 triệu đồng, Bên thành TSC là 5.150 triệu đồng) và toàn bộ khoản nợ ngân hàng là 9.493 triệu đồng đã quá hạn và đến hạn trả vào tháng 6 năm 2023. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, nợ ngắn hạn của Thịnh Vượng đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 19.708 triệu đồng và lỗ lũy kế là 74.095 triệu đồng cùng các khoản nợ quá hạn là 14.069 triệu đồng nên khả năng hoạt động liên tục của Thịnh Vượng phụ thuộc vào khả năng sinh lời trong tương lai và việc được gia hạn thanh toán các khoản vay từ các ngân hàng thương mại và các chủ nợ. Vấn đề này đã được kiểm toán độc lập có ý kiến ngoại trừ trong báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022 của Thịnh Vượng. Trong năm 2022, Bên thành TSC có thực hiện trích lập dự phòng khoản đầu tư tại Thịnh Vượng theo giá trị định giá của thẩm định là 3.022 đồng/cổ phiếu (giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2022 của Thịnh Vượng là 4.462 đồng/cổ phiếu). Giao dịch chủ yếu trong năm của Công ty với công ty Thịnh Vượng là phải thu lãi hỗ trợ vốn dài hạn.

- Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành thành lập tháng 10 năm 2019, đến 31/12/2022 Công ty đã đầu tư góp vốn là 3.400 triệu đồng (chiếm 6,10% theo thực tế góp vốn đến thời điểm ngày 31/12/2022). Trong năm 2021, HĐQT Bên thành TSC có quyết định thoái vốn tại Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành, Bên Thành TSC đã phát hành thông báo gửi đến các cổ đông sáng lập của Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành về việc đăng ký tham gia đấu giá mua cổ phần của Bên Thành TSC tại Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc Bến Thành, tuy nhiên, kết thúc thời gian đăng ký đã không có cổ đông sáng lập nào của Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành đăng ký tham gia đấu giá mua cổ phần. Hiện nay, Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành vẫn đang trong quá trình đầu tư xây dựng chưa đi vào hoạt động kinh doanh, lợi nhuận sau thuế năm 2022 lỗ 3.294 triệu đồng (năm trước lỗ 3.460 triệu đồng).

- Công ty CP Bến Thành Mũi Né: tại ngày 31/12/2022, Bên Thành TSC đang sở hữu 1.490.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty Bến Thành Mũi Né. Doanh thu thuần thực hiện trong năm 2022 là 74.988 triệu đồng - tăng hơn 3 lần so với cùng kỳ năm trước, lợi nhuận sau thuế lỗ 7.744 triệu đồng giảm lỗ rất nhiều so với năm trước (năm trước lỗ 32.030 triệu đồng) do tình hình khách đi du lịch có xu hướng tăng cao từ Quý II/2022. Trong năm không phát sinh giao dịch liên quan với Bên Thành TSC.

- Công ty CP Du lịch Bến Thành Non Nước: Tại ngày 31/12/2022, Bên Thành TSC đang sở hữu 3.882.750 cổ phiếu phổ thông của Công ty CP Du lịch Bến Thành Non Nước (trong năm tăng 688.875 cổ phiếu do tăng vốn điều lệ). Năm 2022, doanh thu thuần của Bên Thành Non nước là 28.732 triệu đồng, lợi nhuận sau thuế lỗ 30.226 triệu đồng, tình hình hoạt động của Bên thành Non nước vẫn đang rất khó khăn do lượng khách ít. Giao dịch chủ yếu của công ty với công ty Bến Thành Non nước là phải thu lãi hỗ trợ vốn dài hạn.

## 2.5. Kết luận

Ban Kiểm soát đã tiến hành thẩm tra BCTC riêng và BCTC hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán của Công ty, các báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu về tình hình kinh doanh và tình hình tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

- Năm 2022, với sự giám sát và định hướng của HĐQT, Ban Điều hành đã hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu về lợi nhuận theo kế hoạch đã được ĐHCĐ năm 2022 đề ra trong điều kiện kinh tế còn khó khăn sau dịch bệnh và nhiều khó khăn, thách thức ảnh hưởng từ tình hình chiến tranh Nga – Ukraine và suy thoái kinh tế trên toàn thế giới. Ban Điều hành đã linh hoạt điều tiết các hoạt động kinh doanh, luôn tìm kiếm cơ hội kinh doanh cũng như thực hiện tái cấu trúc hệ thống quản lý nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh theo mô hình quản lý tiên tiến. Cụ thể:
  - Thực hiện đàm phán với các đối tác trong việc tìm giải pháp giảm giá cho thuê hợp lý nhất trong tình hình hậu dịch bệnh, tìm kiếm các cơ hội hợp tác lấp đầy các mặt bằng trống, đảm bảo duy trì hợp đồng và tránh thiệt hại do đối tác trả mặt bằng.
  - Triển khai áp dụng phần mềm bán lẻ tại trung tâm Bến Thành Đông (sát nhập trung tâm Bến Thành Đông và trung tâm Bến Thành Tây) phù hợp với xu hướng quản trị tiên tiến áp dụng công nghệ thông tin vào quản lý.
  - Trình lần 3 với UBND Thành phố về việc đề xuất gia hạn thời gian thuê đất đối với 13 khu đất phù hợp quy hoạch (03 khu đất không phù hợp quy hoạch sẽ xem xét trình sau). Đây là cơ sở quan trọng và thuận lợi để hoàn thành thủ tục pháp lý gia hạn thời gian thuê đất cho các khu đất nêu trên, đảm bảo cơ sở pháp lý và gia tăng lợi ích khai thác các tài sản trên đất của các khu đất này.
  - Công ty đã đàm phán và tái ký thành công các hợp đồng thuê điểm kinh doanh tại chợ Bến Thành và chợ Tân Định với thời hạn thuê 05 năm và duy trì các quyền lợi của Công ty trong hợp đồng thuê như các quyền sang nhượng, quyền được cho thuê lại và quyền được hợp tác kinh doanh với bên thứ ba tại địa điểm kinh doanh.

Kiến nghị của Ban Kiểm soát:

- Tiếp tục tìm đối tác để chuyển nhượng phần vốn của Công ty tại Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng, Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành và có giải pháp phù hợp khi chưa tìm được đối tác.
- Thúc đẩy tiến độ các thủ tục pháp lý dự án tại 152-154 Võ Văn Kiệt, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM và nghiên cứu giải pháp tháo gỡ cũng như có hướng khai thác hiệu quả mặt bằng này.
- Tiếp tục đeo bám và hoàn thành các thủ tục pháp lý với dự án Khách sạn 220 – 226 Lê Thánh Tôn.
- Tìm kiếm nhà cung cấp, triển khai xây dựng và áp dụng phần mềm quản lý nhân sự.
- Xúc tiến các bước còn lại của việc gia hạn các mặt bằng đã hết thời hạn thuê đất, sử dụng hợp lý mặt bằng thuê đất của Nhà nước trong thời gian chờ chấp thuận gia hạn hợp đồng thuê đất.

- Thực hiện rà soát, kiểm tra hệ thống phòng chống cháy nổ tại các mặt bằng để đảm bảo hệ thống hoạt động hiệu quả và có pháp lý phù hợp.
- Chú trọng công tác quản trị rủi ro, thực hiện xây dựng và kiểm soát kế hoạch chi phí, quản trị dòng tiền, kiểm soát hàng tồn kho và công nợ trong toàn Công ty.
- Thực hiện đánh giá việc áp dụng phần mềm quản lý hệ thống bán lẻ tại Trung tâm Bến Thành Đông nhằm có hướng khắc phục và tối ưu hóa hiệu quả của việc áp dụng công nghệ vào quản lý.
- Tiếp tục xem xét hoàn chỉnh các quy chế nội bộ của Công ty phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành và tình hình thực tế của Công ty.

Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

**Nơi nhận:**

- Quý Cổ đông;
- HĐQT Công ty;
- Ban TGD Công ty;
- Lưu.

**TM. BAN KIỂM SOÁT**  
**Trưởng ban**

*hào*

**Hoàng Thanh Hải**



