



BÁO CÁO

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2019

- Căn cứ Luật doanh nghiệp nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.
- Căn cứ Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Bến Thành.

Ban kiểm soát báo cáo kết quả kiểm tra, giám sát năm 2018 và chương trình công tác năm 2019 của Ban kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Bến Thành với các nội dung chủ yếu như sau:

PHẦN I

BÁO CÁO KẾT QUẢ KIỂM TRA, GIÁM SÁT NĂM 2018

I/. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT :

1.1/. Về nhân sự:

Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Bến Thành có ba thành viên, được Đại hội đồng cổ đông bầu tại Đại hội thường niên năm 2015, nhiệm kỳ của BKS là 5 năm (2015-2020).

Nhân sự Ban Kiểm soát năm 2018 gồm:

- Ông Võ Minh Hoàng, Trưởng ban kiểm soát.
- Ông Lê Hữu Sơn, thành viên.
- Ông Phạm Đình Hân, thành viên.

1.2/. Về thực hiện kiểm tra:

- Xem xét đánh giá hoạt động của HĐQT, BDH và hệ thống quản lý của công ty trong suốt niên độ liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty trong năm 2018 đã được ĐHCĐ thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2018.

- Kiểm soát việc lập và thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2018, việc thực hiện đầu tư, thoái vốn đầu tư các dự án và tình hình thực hiện kế hoạch theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2018.

- Kiểm soát hoạt động: Kiểm tra tính tuân thủ pháp luật của nhà nước và các quy định nội bộ, kiểm tra các nghiệp vụ kế toán- tài chính phát sinh và công tác quản trị an toàn cho tài sản.

- Kiểm soát tài chính: BKS đã thực hiện thẩm định báo cáo tài chính năm 2018, để đánh giá tính trung thực hợp lý của báo cáo, cùng kết hợp với Công ty tư vấn kiểm toán giải quyết các vướng mắc và điều chỉnh các sai sót của báo cáo tài chính.

1.3/ Về phương pháp kiểm soát:

- Ban kiểm soát (BKS) đã tham dự đầy đủ các buổi họp của Hội đồng quản trị (HĐQT) thường kỳ và đột xuất theo yêu cầu, đồng thời nắm bắt tình hình thực tế để đóng góp ý kiến với HĐQT và Ban Điều Hành (BDH) trong việc thực hiện các mục tiêu đã được Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) phê duyệt tại đại hội năm 2018..

- Các thành viên BKS đã thực hiện kiểm tra trực tiếp thông qua các phòng ban nghiệp vụ của công ty, và một cách gián tiếp thông qua các báo cáo định kỳ của BDH.

II/ Báo cáo kết quả thẩm định báo cáo tài chính năm 2018:

2.1/ Về kết quả kinh doanh năm 2018:

- Doanh thu và thu nhập khác thực hiện là 27.899 triệu đồng đạt 111,60% so với KH, bằng 99,23% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu giảm so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do trong năm 2017 có ghi nhận toàn bộ giá trị thoái vốn đầu tư tại dự án 128 Hồng Hà theo hợp tác kinh doanh với Cty CP TM Phú Nhuận, thoái toàn bộ vốn tại Công ty CP Bến Thành – Mũi Né và Công ty CP ADC.

- LNTT thực hiện là 11.242 triệu đồng đạt 107,07% so với kế hoạch, bằng 67,73% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận trước thuế giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là khoản thu nhập bất thường từ nguồn chuyển nhượng vốn của năm 2017.

- Về cơ cấu lợi nhuận trước thuế năm 2018: lợi nhuận từ chuyển nhượng đất nền tại Quận 2 là 7.160 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 63,69%, lợi nhuận từ dịch vụ cho thuê bất động sản là 2.275 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 20,23%, lãi tiền gửi ngân hàng 1.268 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 11,27%, lợi nhuận từ chuyển nhượng chứng khoán 200 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 1,78% và thu nhập khác là 340 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 3,02%. Chi tiết doanh thu, lợi nhuận năm 2018 được tóm tắt như sau:

Đơn vị tính: Đồng

CHỈ TIÊU	KH 2018	TH năm 2018	TH năm 2017	Ss TH/KH	TH 2018/ TH 2017
a- Tổng DT và TN khác	25.000.000.000	27.899.453.452	28.116.800.563	111,60%	99,23%
1/. D.T thuần về bán hàng và dịch vụ	0	26.054.715.889	8.057.768.445		323,37%
Trong đó: - C. nhượng BĐS		16.099.455.454	0		-
- DT cho thuê mặt bằng		9.955.260.435	8.057.768.445		123,56%
- DT tư vấn thiết kế	0	0	0		-
2/. DT hoạt động tài chính		1.468.788.015	19.804.959.387		7,41%
Trong đó: - C. nhượng vốn	0	200.163.070	18.711.537.268	-	1,07%

- Lãi tiền gửi NH		1.268.624.945	703.417.319		180,35%
- Cổ tức được chia		0	390.004.800		
3/. Thu nhập khác	0	375.949.548	254.072.731	-	147,64%
b* Tổng chi phí HĐKD	14.500.000.000	16.656.685.262	11.517.375.860	114,87%	146,62%
- Giá vốn hàng bán		10.619.571.292	4.062.146.605		261,42%
- Chi phí tài chính		1.300.000	715.652.306		0,18%
- Chi phí QLDN		6.000.022.328	6.442.221.874		93,14%
- Chi phí khác		35.791.642	297.355.075		11,78%
c- Lợi nhuận trước thuế	10.500.000.000	11.242.768.190	16.599.424.703	107,07%	67,73%
d- Lợi nhuận sau thuế		8.987.056.223	16.599.424.703	%	54,14%
e-Lãi cơ bản/cổ phiếu		1.527	3.013	%	50,68%

Ghi chú: Cột thực hiện năm 2017 có điều chỉnh giảm thu nhập khác và chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng toàn bộ vốn điều lệ tại Công ty TNHH Bến Thành Lam Sơn (nhà số 9 Công trường Lam Sơn) theo báo cáo tài chính năm 2018 đã kiểm toán.

2.2/ Về tình hình tài chính đến ngày 31/12/2018:

Bảng cân đối tóm tắt về cơ cấu tài sản và nguồn vốn tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: Đồng

DIỄN GIẢI	Số 31-12-2018		Số 31-12-2017	
	Trị giá	Tỷ trọng	Trị giá	Tỷ trọng
TỔNG TÀI SẢN	198.831.908.816	100,00%	166.364.919.949	100,00%
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	141.650.451.727	71,24%	110.536.338.725	66,44%
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	28.789.023.884	14,48%	26.139.443.081	15,71%
- Tiền gửi có kỳ hạn	27.700.000.000	13,93%	25.286.419.137	15,20%
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	0	0%	450.190.930	0,27%
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	70.331.882.350	35,37%	66.108.220.824	39,74%
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	61.222.848.647	30,79%	57.527.363.469	34,58%
IV. Hàng tồn kho	42.529.545.493	21,39%	16.504.310.427	9,92%
V. Tài sản ngắn hạn khác	0	0%	1.334.173.463	0,80%
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	57.181.457.089	28,76%	55.828.581.224	33,56%
I. Các khoản phải thu dài hạn	3.000.000.000	1,51%	0	
II. Tài sản cố định	490.045.090	0,25%	737.620.666	0,44%
1. TSCĐ hữu hình	490.045.090	0,25%	737.620.666	0,44%
- Nguyên giá	2.027.159.154	1,02%	2.027.159.154	1,22%

- Giá trị hao mòn lũy kế	-1.537.114.064	-0,77%	-1.289.538.488	-0,77%
III Chi phí XDCB dở dang	7.240.860.600	3,64%	7.240.860.600	4,35%
IV. Bất động sản đầu tư	28.429.424.548	14,29%	29.736.202.432	17,87%
Nguyên giá	34.516.492.093	17,36%	34.516.492.093	20,75%
Giá trị hao mòn lũy kế	-6.087.067.545	-3,06%	-4.780.289.661	-2,87%
IV.Đầu tư tài chính dài hạn	17.731.020.212	8,92%	17.731.020.212	10,66%
Đầu tư dài hạn khác	18.609.258.554	9,36%	18.609.258.554	11,19%
1. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	-878.238.342	-0,44%	-878.238.342	-0,53%
V. Tài sản dài hạn khác	290.106.639	0,15%	382.877.314	0,23%
TỔNG NGUỒN VỐN	198.831.908.816	100%	166.364.919.949	100%
C. NỢ PHẢI TRẢ	104.552.752.066	52,58%	72.491.322.714	43,57%
I.Nợ ngắn hạn	99.680.752.066	50,13%	67.617.322.714	40,64%
- Người mua trả tiền trước	30.797.000.000	15,49%	31.618.000.000	19,01%
- Các khoản phải trả khác	61.435.148.450	30,90%	29.108.415.585	17,50%
II.Nợ dài hạn	4.872.000.000	2,45%	4.874.000.000	2,93%
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	94.279.156.750	47,42%	93.873.597.235	56,43%
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	52.000.000.000	26,15%	52.000.000.000	32,26%
- Thặng dư vốn cổ phần	13.560.000.000	6,82%	13.560.000.000	8,15%
- Cổ phiếu quỹ	-10.420.800.000	-5,24%	-10.420.800.000	-6,26%
- Quỹ đầu tư phát triển	7.458.479.922	3,75%	7.458.479.922	4,48%
- Lợi nhuận chưa phân phối	31.681.476.828	15,93%	31.275.917.313	18,80%

Ghi chú: Số liệu ngày 31/12/ 2017 được trình bày trong biểu trên có thay đổi so với BCTC năm 2017, nguyên nhân do UBND TP.HCM có quyết định thu hồi dự án treo số 09 Công trường Lam Sơn. Trong năm 2017, Công ty đã hạch toán tăng Thu nhập khác từ hoạt động thành lập Công ty TNHH Bến Thành Lam Sơn, đồng thời ghi nhận việc chuyển nhượng Công ty TNHH Bến Thành Lam Sơn cho Công ty TNHH Đầu tư Vương Thanh.

2.3/ Đánh giá tình hình chấp hành chế độ tài chính, kế toán và tình hình tài chính cuối kỳ:

- Về chấp hành chế độ tài chính, kế toán:

- Công ty lập và gửi báo cáo tài chính trong kỳ và cuối niên độ năm 2018 đầy đủ, đúng hạn. Công ty đã tuân thủ Chế độ kế toán, Luật kế toán và các chuẩn mực kế toán hiện hành.

- Các khuyến nghị trong thư quản lý của kiểm toán độc lập và trong báo cáo của BKS đã được công ty tiếp thu nghiêm túc, thực hiện sửa đổi trong khuôn khổ phù hợp với tình hình thực tế và hoạt động của công ty.

- Về tình hình tài chính cuối kỳ:

Qua khảo sát các danh mục trong cơ cấu vốn, nguồn vốn tại thời điểm ngày 31/12/2018, BKS có một số nhận xét tóm tắt như sau:

- Về các khoản phải thu ngắn hạn cuối kỳ là 70.331 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 35,37%/ tổng TS, tăng 6,39% so với đầu kỳ, tăng do kết chuyển doanh thu của 05 nền đất tại Q. 2 đã bán từ các năm trước, làm tăng nợ phải thu. Trong đó chủ yếu là nợ phải thu khách hàng từ việc chuyển nhượng đất nền lô A,B,C tại dự án nhà ở Bình Trưng Đông, Cát Lái, Q.2 là 61.223 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 87,05%/tổng nợ phải thu ngắn hạn, chủ yếu còn vướng mắc về thủ tục pháp lý của chủ đầu tư chính dẫn đến nợ phải thu kéo dài nhiều năm chưa thu được theo tiến độ hợp đồng. Còn lại là các khoản nợ đang luân chuyển trong kinh doanh.

* - Hàng tồn kho cuối kỳ là 42.529 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 21,39%/ tổng TS, tăng 157,69% so với đầu kỳ, chủ yếu do trích trước nghĩa vụ đóng góp hạ tầng chính của dự án Bình Trưng Đông, Cát Lái, Q. 2 làm tăng giá trị hàng tồn kho và nợ phải trả tương ứng.

- Chi phí XDCB dở dang cuối kỳ là 7,240 triệu đồng là chi phí đầu tư mua 03 căn nhà tại dự án 286 Cô Bắc, Q. 1. Vào năm 2016, HĐQT đã có chủ trương thoái vốn tại dự án này, nhưng do thị trường đầu tư không thuận lợi, tính khả thi không cao, nên đến nay vẫn chưa thực hiện được. Đề nghị HĐQT và BĐH quan tâm tìm thêm giải pháp cho dự án này.

- Các chỉ số cơ bản về tình hình công nợ, tính thanh khoản, hiệu quả sử dụng tài sản, trích lập dự phòng, vốn chủ sở hữu của công ty đến cuối kỳ đều đạt chuẩn.

- Qua thẩm định báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán bởi công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn Chuẩn Việt, BKS cho rằng tình hình tài chính của công ty CPĐT XD Nhà Bến Thành ở trạng thái lành mạnh

III/. Báo cáo kết quả về chấp hành Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2018:

- Về thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh chủ yếu: chỉ tiêu doanh thu đạt 111,60% so với kế hoạch và chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế đạt 107,07% hoàn thành vượt mức kế hoạch so với Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2018 như đã trình bày tại phần 2.1 trên.

- Về phân phối lợi nhuận: Công ty đã thực hiện phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ và chia cổ tức từ nguồn lợi nhuận năm 2017 cho các cổ đông là 13%/VĐL, đúng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2018..

- Về trích thù lao của HĐQT, BKS: Công ty đã thực hiện trích và chi thù lao của HĐQT, BKS theo đúng mức đã được ĐHĐCĐ thường niên phê duyệt là 450.000.000 đồng.

- Về chọn đơn vị kiểm toán: Công ty đã chọn Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn Chuẩn Việt để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2018, là một trong ba đơn vị theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định.

- Về thực hiện chủ trương tái cơ cấu danh mục đầu tư tài chính dài hạn; tập trung nguồn lực phát triển các hạng mục đầu tư mới theo chiến lược kinh doanh doanh nhiệm kỳ 2015 – 2020 của Công ty. BKS đề nghị BĐH tiếp tục thực hiện các việc sau:

+ Trong năm 2017, đã hoàn tất việc thoái toàn bộ vốn đầu tư của hợp đồng hợp tác kinh doanh với Cty CP TM Phú Nhuận tại dự án 128 Hồng Hà. Theo đó, Ban kiểm soát đề

ngợi Ban điều hành cần thực hiện bổ sung thủ tục thanh lý hợp đồng và đơn đốc thu hồi số nợ 5.830 triệu đồng.

+ Về chuyển nhượng toàn bộ vốn điều lệ tại Công ty TNHH Bến Thành Lam Sơn (số 09 Công trường Lam Sơn). Theo đó, Ban kiểm soát đề nghị Ban điều hành cần tập trung theo dõi bổ sung các thủ tục pháp lý cần thiết nhằm hạn chế rủi ro bị thu hồi Dự án.

+ Về đầu tư mới là tòa nhà số 37 Ký Con Q. 1 TP HCM và tòa nhà số 256-256A Bạch Đằng, P.24, Q. Bình Thạnh TP HCM. BKS đề nghị BDH cần tập trung hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý về xác lập quyền sở hữu tài sản cho công ty.

- Về tình hình đầu tư dự án:

Trong năm 2018, Dự án đầu tư tại Quận 2 tiến độ thực hiện rất chậm so với kế hoạch của Công ty, nguyên nhân chủ yếu do UBND Thành phố chưa xác định cụ thể đơn vị chủ đầu tư chính cho toàn khu 154ha, dẫn đến thiếu cơ sở pháp lý để triển khai thực hiện các hạng mục tiếp theo, ảnh hưởng đến tiến độ đầu tư và dòng tiền thu nợ. Công ty cần tích cực hoàn thành bàn giao sản phẩm để giảm dần nợ phải thu.

IV/. BÁO CÁO KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ VÀ ĐIỀU HÀNH:

- HĐQT đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm quản lý của mình, tuân thủ Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Điều lệ của công ty, Nghị quyết ĐHĐCĐ và các quy định khác của pháp luật.

- HĐQT đã thực thi vai trò của mình thông qua bộ máy HĐQT. Phát huy tích cực vai trò hỗ trợ, chỉ đạo kịp thời cho BDH trong việc quản lý hoạt động kinh doanh, quản lý đầu tư dự án, cơ cấu lại danh mục đầu tư, đầu tư mới tài sản theo hướng mở rộng lĩnh vực dịch vụ cho thuê bất động sản.

- Thực hiện điều chỉnh kịp thời các quy chế, quy định của Công ty, đảm bảo quyền lợi cho người lao động phù hợp theo quy định của pháp luật và hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- BDH đã có sự nỗ lực trong quản lý, thực hiện nghiêm túc chỉ thị của HĐQT. Đồng thời cũng đã bám sát tình hình thị trường, kế hoạch hoạt động. Thực hiện vượt mức các chỉ tiêu chủ yếu về doanh thu và lợi nhuận. Hoàn thành việc thoái vốn đầu tư và thực hiện đầu tư mới đúng chủ trương của HĐQT.

- Duy trì tổ chức các cuộc họp định kỳ và đột xuất giữa các thành viên HĐQT, BDH, BKS, cán bộ chủ chốt của công ty nhằm kịp thời thông qua các Nghị quyết, chủ trương về quản lý, chỉ đạo kịp thời đáp ứng tiến độ sản xuất kinh doanh. Đồng thời cung cấp đầy đủ các thông tin báo cáo và các dữ liệu có liên quan để BKS thực hiện nhiệm vụ.

PHẦN II

CHƯƠNG TRÌNH CÔNG TÁC CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2019

Căn cứ vào tình hình hoạt động của BKS năm 2018 và kế hoạch kinh doanh của công ty năm 2019. Ban kiểm soát đề ra kế hoạch hoạt động của BKS trong năm 2019 như sau:

- Thường xuyên giám sát việc chấp hành Điều lệ công ty, pháp luật nhà nước, giám sát tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ, Quyết định của HĐQT, các quy chế, quy trình nội bộ của công ty.

- Kiểm tra, giám sát tình hình triển khai thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2019..

- Thẩm định báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo tài chính, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT. Phân tích đánh giá tình hình tài chính, tình hình quản lý, sử dụng vốn, hiệu quả hoạt động của BDH.

- Theo dõi, kiểm tra và giám sát quá trình triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, thoái vốn đầu tư, mua sắm, sửa chữa tài sản.

Kính thưa Quý vị cổ đông, trên đây là báo cáo hoạt động kiểm tra, giám sát năm 2018 và chương trình công tác năm 2019 của Ban kiểm soát, kính trình Đại hội xem xét, thông qua.

Trân trọng,

Ban Kiểm Soát.

T/M. BAN KIỂM SOÁT

Trưởng Ban



VÕ MINH HOÀNG

