

BAN KIỂM SOÁT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2023 VÀ CHƯƠNG TRÌNH CÔNG
TÁC NĂM 2024 CỦA BAN KIỂM SOÁT TẠI ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN
NĂM 2024

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Bến Thành, được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 thông qua ngày 18/10/2021,

Căn cứ Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Bến Thành, được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 thông qua ngày 18/10/2021,

Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Bến Thành báo cáo Đại Hội Đồng Cổ Đông (ĐHĐCĐ) kết quả hoạt động năm 2023 và chương trình công tác năm 2024 của Ban Kiểm soát với các nội dung chủ yếu như sau:

PHẦN I

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA BKS NĂM 2023

I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2023

1.1/. Về nhân sự

Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Bến Thành có ba thành viên, được ĐHCĐ bầu tại Đại hội thường niên lần IV (2020– 2025) ngày 24/6/2020.

Nhân sự Ban Kiểm soát năm 2023, gồm:

- Ông Võ Minh Hoàng, Trưởng ban kiểm soát.
- Ông Lê Hữu Sơn, thành viên.
- Bà Trương Thị Thanh Luân, thành viên.

1.2/. Về hoạt động của Ban kiểm soát năm 2023

- Kiểm soát tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, kế hoạch đầu tư các dự án và tình hình thực hiện kế hoạch theo Nghị quyết ĐHCĐ.

- Kiểm soát 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: thực hiện thẩm định báo cáo tài chính năm 2023 để đánh giá tính trung thực hợp lý của báo cáo tài chính, phối hợp làm việc với công ty

tư vấn kiểm toán, để cùng giải quyết các vướng mắc và điều chỉnh các sai sót theo kết quả kiểm toán 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) nhằm 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 ĐHĐCĐ phê duyệt.

- 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 TÀI CHÍNH NĂM 2023

2.1/ Kết quả kinh doanh năm 2023

Doanh thu và thu nhập khác thực hiện là 19.510 triệu đồng đạt 118,24% so với kế hoạch, bằng 125,35% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu tăng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do kết chuyển sản phẩm đã ký hợp đồng chuyển nhượng 02 lô đất nền tại Dự án Bình Trung Đông, Cát Lái hạch toán tăng doanh thu.

LNTT thực hiện là 5.812 triệu đồng đạt 109,66% so với kế hoạch, bằng 92,98% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận trước thuế giảm so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do năm 2022 có khoản hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính tại Công ty CP TM Phú Nhuận, giá trị là 1.920 tỷ đồng. Chi tiết doanh thu, lợi nhuận thực hiện năm 2023 được tóm tắt như sau:

Đơn vị tính: Đồng

| CHỈ TIÊU | KH 2023 | TH 2023 | TH 2022 | TH 2023/ KH 2023 | TH 2023/ TH 2022 |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------------|------------------------|
| A- Tổng DT và TN khác | 16.500.000.000 | 19.510.712.897 | 15.564.728.443 | 118,24% | 125,35% |
| B- Tổng chi phí HĐKD | 11.200.000.000 | 13.698.317.756 | 9.313.509.651 | 122,30% | 147,08% |
| C- Lợi nhuận trước thuế | 5.300.000.000 | 5.812.395.1411 | 6.251.218.792 | 109,66% | 92,98% |
| D- Lợi nhuận sau thuế | 4.300.000.000 | 4.649.555.348 | 5.003.702.562 | 108,12% | 92,93% |
| E-Lãi cơ bản/cổ phiếu | | 877 | 866 | % | 101,27% |

2.2/ Tình hình tài chính cuối kỳ:

Đơn vị tính: Đồng

| STT | CHỈ TIÊU | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|-----|--------------------|-----------------|-----------------|
| A | Tổng tài sản | 178.468.791.164 | 181.768.096.933 |
| 01 | Tài sản ngắn hạn | 130.542.608.105 | 135.524.566.721 |
| 02 | Tài sản dài hạn | 47.926.183.059 | 46.243.530.212 |
| B | Tổng nguồn vốn | 178.468.791.164 | 181.768.096.933 |
| 01 | Nợ phải trả | 88.738.150.384 | 91.056.641.245 |
| 02 | Vốn chủ sở hữu | 89.730.640.780 | 90.711.455.688 |
| | Trong đó: - VDL | 52.000.000.000 | 52,000.000.000 |
| | -LN chưa phân phối | 27.132.960.858 | 28.113.775.766 |

Nhận xét, đánh giá về tình hình tài chính năm 2023:

2.2.1. Tài sản ngắn hạn cuối kỳ là 130.542 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 73,15%/tổng tài sản, trong đó chủ yếu là nợ phải thu khách hàng là 74.122 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 56,78 %/TSNH và hàng tồn kho dở dang của các Dự án là 32.015 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 24,53%/TSNH.

=> Theo đó, BKS đề nghị BDH cần tập trung giải quyết các khoản nợ sau:

- Rủi ro về 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: 70.521 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 95,14%/tổng nợ phải thu khách hàng, do còn vướng mắc về thủ tục pháp lý của chủ đầu tư chính nên chậm hoàn tất hạ tầng kỹ thuật đấu nối với khu dân cư hiện hữu để giao cho khách hàng tiến hành xây dựng, dẫn đến nợ phải thu khách hàng mua sản phẩm Dự án có khả năng khiếu kiện và các khoản nợ phải thu, phải trả của các nhà thầu, hợp đồng cung ứng dịch vụ có liên quan đến Dự án này, đều dây dưa, kéo dài nhiều năm chưa xử lý được.

- Nợ phải thu quá hạn của Công ty TNHH XNK DV TM XD Hoàng Hùng: 1.437 triệu đồng về việc thuê nhà 256-256A Bạch Đằng, Q. Bình Thạnh (theo Biên bản thỏa thuận ngày 29/12/2023), BKS kiến nghị BDH cần có giải pháp thu nợ hiệu quả hơn, nhằm tránh trường hợp phải xử lý nợ xấu theo quy định hiện hành. .

2.2.2. Tài sản dài hạn cuối kỳ là 47.926 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 26,86%/tổng tài sản. Trong đó, BDH cần tập trung hoàn chỉnh pháp lý các tài sản, nhằm hạn chế các rủi ro và tăng hiệu quả khai thác sử dụng tài sản:

- Nhà 37 Ký Con (24.636 triệu đồng) và nhà 256-256A Bạch Đằng (6 tỷ đồng): Cả hai tài sản này được đầu tư, đưa vào khai thác kinh doanh từ năm 2017, nhưng đến nay Công ty vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển đổi tên chủ sở hữu tài sản;

- Ba căn hộ tại Dự án 284 Cô Bắc: tổng chi phí đầu tư là 7.240 triệu đồng, chưa hoàn tất thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu, Dự án đã tạm dừng

đầu tư, HĐQT đã có Quyết định cho thoái đầu tư từ năm 2017, nhưng chưa tìm được khách hàng để bán.

- Đầu tư mua cổ phiếu của Công ty CP Sàn giao dịch Bến Thành-Đức Khải: số tiền 878.238.342 đồng, đã trích 100% dự phòng đầu tư tài chính, từ năm 2017 đến nay Công ty này vẫn đang trong quá trình làm thủ tục giải thể.

2.2.3. Nợ phải trả cuối kỳ là 88.738 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 49,72%/tổng tài sản, chủ yếu là chi phí trích trước: 57.788 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 65,12%/ nợ phải trả của Dự án nhà ở Bình Trưng Đông, Cát Lái.

-> Trong đó, BKS lưu ý HĐQT cần có chủ trương cụ thể chỉ đạo BDH giải quyết khoản nợ ứng trước 10 tỷ đồng của Công ty TNHH Đầu tư Vương Thanh ROYAL BLUE, về việc nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn tại Công ty TNHH Bến Thành Lam sơn, với giá chuyển nhượng là 20 tỷ đồng. Nguyên nhân từ năm 2019, UBND TP.HCM đã có quyết định thu hồi dự án treo số 09 Công trường Lam Sơn.

2.2.4. Vốn chủ sở hữu cuối kỳ là 89.730 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 50,28%/tổng tài sản. Trong đó, lợi nhuận lũy kế chưa phân phối đến ngày 31/12/2023 là 27.132 triệu đồng.

- Ngoài các tồn tại trên, Công ty đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán hiện hành trong việc hạch toán và lập Báo cáo tài chính.

Qua thẩm định báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty, được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn Chuẩn Việt lập ngày 27/2/2024, BKS cho rằng tình hình tài chính của công ty CP ĐT XD Nhà Bến Thành năm 2023 ở trạng thái lành mạnh.

III. VỀ CHẤP HÀNH NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ

Về thực hiện các chỉ tiêu chủ yếu: Doanh thu đạt 118,24% và lợi nhuận trước thuế đạt 109,66% so với kế hoạch năm 2023 đã được ĐHĐCĐ thông qua tại khoản 2 Điều 1 của Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/4/2023.

Về phân phối lợi nhuận năm 2022: công ty đã thực hiện trích quỹ phúc lợi 500 triệu, tương đương 10%/LNST; quỹ hoạt động của HĐQT, BKS 450 triệu đồng và chia cổ tức 10%/VĐL đã được ĐHĐCĐ thông qua tại khoản 5 Điều 1 của Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/4/2023.

Về chia cổ tức năm 2022: Công ty đã chia cổ tức cho các cổ đông bằng tiền mặt là 10%/CP, với số tiền: 4.680 triệu đồng đúng theo Nghị quyết số 10/NQ-HĐQT ngày 20/9/2023 của HĐQT, đã được ĐHĐCĐ thông qua tại Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/4/2023.

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 từ năm 2023, là một trong ba đơn vị

mà ĐHĐCĐ đã ủy quyền cho HĐQT quyết định theo khoản 6 điều 1 Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/4/2023.

IV/. BÁO CÁO 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 tích cực hỗ trợ, chỉ đạo kịp thời cho BĐH trong việc quản lý hoạt động kinh doanh, quản lý đầu tư dự án. Tuy nhiên việc thực hiện các thủ tục pháp lý đối với các tài sản là nhà, đất đã đầu tư; các dự án đang đầu tư dở dang những năm gần đây không có tiến triển.

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.

BĐH 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 hoàn thành các chỉ tiêu chủ yếu về doanh thu và lợi nhuận trước thuế của năm 2023.

BĐH cần quan tâm hơn trong việc chỉ đạo các bộ phận chuyên môn tìm giải pháp thu nợ khách hàng theo các hợp đồng đã ký kết, xử lý nợ phải thu, phải trả, nợ tạm ứng nội bộ tồn đọng kéo dài nhiều năm.

Duy trì tổ chức các cuộc họp định kỳ và đột xuất giữa các thành viên HĐQT, BĐH, BKS, cán bộ chủ chốt của công ty nhằm kịp thời thông qua các Nghị quyết, Chủ trương của công ty, 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 BKS NĂM 2024

Căn cứ vào tình hình hoạt động của BKS năm 2023 và kế hoạch kinh doanh của công ty năm 2024. Ban kiểm soát đề ra kế hoạch hoạt động của BKS trong năm 2024 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 KD năm 2024.

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 BĐH.

Theo dõi, kiểm tra và giám sát quá trình triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, mua sắm, sửa chữa, bảo trì; công tác thu hồi nợ chậm thanh toán.

Kính thưa Quý vị cổ đông, trên đây là báo cáo hoạt động kiểm tra, giám sát năm 2023 và chương trình công tác năm 2024 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