



BÁO CÁO

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2022 VÀ CHƯƠNG TRÌNH CÔNG TÁC NĂM 2023 CỦA BAN KIỂM SOÁT TẠI ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần ĐT XD KD 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 ĐT XD KD Nhà Bến Thành, được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 thông qua ngày 18/10/2021,

Ban kiểm soát Công ty CP ĐT XD KD Nhà Bến Thành báo cáo Đại Hội Đồng Cổ Đông (ĐHĐCĐ) kết quả hoạt động năm 2022 và chương trình công tác năm 2023 của Ban Kiểm soát với các nội dung chủ yếu như sau:

PHẦN I

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA BKS NĂM 2022

I/. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2022:

1.1/. Về nhân sự:

Ban kiểm soát Công ty CP ĐT XD KD Nhà Bến Thành có ba thành viên, được ĐHĐCĐ bầu tại Đại hội thường niên lần IV (2020– 2025) ngày 24/6/2020.

Nhân sự Ban Kiểm soát năm 2022 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 2022:

- 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 ĐHĐCĐ.

- 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 2022 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 2022:

2.1/ Kết quả kinh doanh năm 2022:

- Doanh thu và thu nhập khác thực hiện là 15.564 triệu đồng đạt 94,90% so với kế hoạch, bằng 97,00% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu giảm so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do giảm số lượng đất nền tại Bình Trưng Đông, Cát Lái kết chuyển hạch toán doanh thu.

- Về tổng chi phí hoạt động năm 2022 là 9.313 triệu đồng, đạt 83,15% so với kế hoạch, bằng 71,76% so với cùng kỳ năm trước. Chủ yếu do hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính.

- LNTT thực hiện là 6.251 triệu đồng đạt 120,21% so với kế hoạch, bằng 203,75% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận trước thuế tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do 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 2022 được tóm tắt như sau:

Đơn vị tính: Đồng

CHỈ TIÊU	KH 2022	TH 2022	TH 2021	TH 2022/ KH 2022	TH 2022/ TH 2021
A- Tổng DT và TN khác	16.400.000.000	15.564.728.443	16.047.284.358	94,90%	97,00%
B- Tổng chi phí HĐKD	11.200.000.000	9.313.509.651	12.978.577.607	83,15%	71,76%
C- Lợi nhuận trước thuế	5.200.000.000	6.251.218.792	3.068.706.751	120,21%	203,75%
D- Lợi nhuận sau thuế	4.300.000.000	5.003.702.562	2.625.729.692	116,35%	190,59%
E-Lãi cơ bản/cổ phiếu		952	454	%	%

2.2/ Tình hình tài chính cuối kỳ:

Đơn vị tính: Đồng

STT	CHỈ TIÊU	31/12/2022	31/12/2021
A	Tổng tài sản	181.768.096.933	183.669.908.488
01	Tài sản ngắn hạn	135.524.566.721	135.441.706.548
02	Tài sản dài hạn	46.243.530.212	48.228.101.940
B	Tổng nguồn vốn	181.768.096.933	183.669.908.488
01	Nợ phải trả	91.056.641.245	93.715.640.768
02	Vốn chủ sở hữu	90.711.455.688	89.954.267.720
	Trong đó: - VDL	52,000.000.000	52,000.000.000
	-LN chưa phân phối	28.113.775.766	27.356.587.798

Nhận xét, đánh giá về tình hình tài chính năm 2022:

2.2.1. Tài sản ngắn hạn cuối kỳ là 135.524 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 74,56%/tổng tài sản, trong đó chủ yếu là nợ phải thu khách hàng là 95.556 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 70,51 %/TSNH; và hàng tồn kho dở dang của các Dự án là 34.436 triệu đồng, chiếm 25,41%/TSNH.

=> Theo đó, BKS đề nghị BDH cần lưu ý 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: 68.357 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 71,54%/tổng nợ phải thu, do còn vướng mắc về thủ tục pháp lý của chủ đầu tư chính nên chậm hoàn thiện sản phẩm giao cho khách hàng dẫn đến khả năng khách hàng khiếu kiện và nợ phải thu kéo dài nhiều năm chưa thu được theo tiến độ hợp đồng;

- Một số khoản nợ phải thu nội bộ có mức dư nợ lớn và kéo dài nhiều năm khoản (1,4 tỷ), BKS tiếp tục kiến nghị BDH quan tâm chỉ đạo xử lý dứt điểm các khoản nợ này.

2.2.2. Tài sản dài hạn cuối kỳ là 46.243 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 25,44%/tổng tài sản. Trong năm 2022, tài sản đầu tư tài chính dài hạn có các biến động chủ yếu sau đây:

- Công ty đã thoái toàn bộ vốn đầu tư (400.000 CP) tại Công ty CP TM Phú Nhuận với giá bán là 17.500 đồng/CP, theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2022 của ĐHĐCĐ.

- Đầu tư mua 510.800 cổ phần của Công ty CP KT XD Phú Nhuận, với giá mua bình quân 7.613 đồng/CP, theo Nghị quyết số 05/NQ-HĐQT ngày 25/3/2022 của HĐQT. Ngoài ra, BKS tiếp tục lưu ý BDH cần tập trung xử lý các nội dung sau:

- Rủi ro pháp lý tài sản bất động sản đầu tư: Nhà 37 Ký Con và 256-256A Bạch Đằng: 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;

- Chưa hoàn tất thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các căn nhà tại Dự án 284 Cô Bắc, đã tạm dừng đầu tư từ năm 2017.

2.2.3. Nợ phải trả cuối kỳ là 91.056 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 50,09%/tổng tài sản, chủ yếu là chi phí trích trước: 62.744 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 68,91%/ 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 90.711 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 49,90%/tổng tài sản, Trong đó, lợi nhuận lũy kế chưa phân phối đến ngày 31/12/2022 là 28.113 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 2022 của Công ty, được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn Chuẩn Việt lập ngày 10/3/2023, BKS cho rằng tình hình tài chính của công ty CP ĐT XD Nhà Bến Thành năm 2022 ở trạng thái lành mạnh.

III/. VỀ CHẤP HÀNH NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ:

- Về thực hiện các chỉ tiêu chủ yếu: Doanh thu đạt 94,90% và lợi nhuận trước thuế đạt 120,21% so với kế hoạch năm 2022 đã được ĐHĐCĐ thông qua tại Điều 1 của Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2022.

- Về phân phối lợi nhuận năm 2021: công ty đã thực hiện trích quỹ phúc lợi 52 triệu, tương đương 2%/LNST; quỹ hoạt động của HĐQT, BKS 450 triệu đồng và

chia cổ tức 8%/VĐL từ tháng 10/2022 cho các cổ đông đúng theo Nghị quyết số 06/NQ-HĐQT ngày 09/8/2022 của HĐQT, đã được ĐHĐCĐ thông qua tại Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2022.

- 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 2022 theo Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT ngày 06/01/2023 của HĐQT, 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 26/4/2022.

- Về thoái vốn đầu tư: Công ty đã thoái toàn bộ vốn đầu tư tại Công ty CP TM Phú Nhuận như đã trình bày tại mục 2.2.2 trên.

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.

- Điều chỉnh và ban hành mới Quy chế tài chính, điều chỉnh nâng bậc lương cho các chức danh PTGD, KTT; 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 2022.

- 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 2023

Căn cứ vào tình hình hoạt động của BKS năm 2022 và kế hoạch kinh doanh của công ty năm 2023. Ban kiểm soát đề ra kế hoạch hoạt động của BKS trong năm 2023 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 2023.

- 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, mua sắm, sửa chữa, bảo trì.

Kính thưa Quý vị cổ đông, trên đây là báo cáo hoạt động kiểm tra, giám sát năm 2022 và chương trình công tác năm 2023 của Ban kiểm soát, kính trình Đại hội xem xét, thông qua.

Trân trọng,

Ban Kiểm Soát.

TM. BAN KIỂM SOÁT

Trưởng Ban



Võ Minh Hoàng