



BAN KIỂM SOÁT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2025

## BÁO CÁO

### HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NHIỆM KỲ IV (NĂM 2020 – 2025) VÀ CHƯƠNG TRÌNH CÔNG TÁC NĂM 2025 TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

- 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 kiểm tra, giám sát nhiệm kỳ IV (2020-2024) và chương trình công tác năm 2025 với các nội dung chủ yếu như sau:

#### I/. Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát giai đoạn 2020-2024:

##### 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 trong nhiệm kỳ, 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 giai đoạn 2020 - 2024:

- 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 hàng năm.

- 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: hằng năm thực hiện thẩm định báo cáo tài chính giữa kỳ và cuối kỳ để đánh giá tính trung thực hợp lý của BCTC, phối hợp làm việc với công ty tư vấn kiểm toán độc lập, 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) định kỳ và đột xuất 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 Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) phê duyệt tại các kỳ đại hội .

- 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 thẩm định Báo cáo tài chính giai đoạn 2020 - 2024:

### 2.1/ Kết quả kinh doanh từ năm 2020 - 2024:

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
01	Doanh thu và thu nhập khác	Tr. đ	19.167	16.047	15.564	19.510	17.504
02	Lợi nhuận trước thuế	Tr. đ	5.419	3.068	6.251	5.812	4.460
03	Lợi nhuận sau thuế	Tr. đ	4.719	2.702	5.003	4.649	3.603

Nhận xét về kết quả kinh doanh giai đoạn 2020 – 2024:

Trong giai đoạn này, hai năm đầu 2020, 2021 là đại dịch Covid-19 và ba năm tiếp sau đối mặt với những bất ổn kinh tế vĩ mô toàn cầu, thị trường sụt giảm mạnh, nhất là lĩnh vực dịch vụ bất động sản. Theo đó, BDH và người lao động đã rất nỗ lực, đồng hành vượt khó, kết hợp với các chính sách của Chính phủ hỗ trợ doanh nghiệp trong các năm 2022, 2023, 2024 như: giảm 30% tiền thuê đất, giảm 2% thuế VAT, cho chậm nộp thuế VAT, thuế TNDN. Qua đó, giúp Công ty thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu kết quả kinh doanh giai đoạn 2020-2024 với các chỉ số chủ yếu đáng khích lệ như sau:

- Về doanh thu và thu nhập khác: giảm dần qua các năm 2020, 2021, 2022 đến năm 2023 có tăng, nhưng 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. Thực hiện năm 2024 là 17.504 triệu đồng, đạt 109,40% so với kế hoạch, giảm 10,28% so với năm 2023. Chủ yếu từ doanh thu dịch vụ cho thuê bất động sản và kết chuyển hạch toán tăng doanh thu 01 nền đất.

- Về lợi nhuận trước thuế: giảm mạnh ở năm 2021, đến năm 2022 tăng bất thường 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 (1.920 tỷ đồng) sau khi thoái hết vốn tại DN này. Sang năm 2023, 2024 có xu hướng tăng, giảm ổn định lại, chủ yếu từ thu nhập dịch vụ cho thuê bất động sản. Theo đó, thực hiện năm 2024 là 4.460 triệu đồng, đạt 103,72% so với kế hoạch, giảm 23,26% so với cùng kỳ năm trước.

### 2.2/ Tình hình tài chính cuối kỳ giai đoạn 2020 – 2024:

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
A	Tổng tài sản	Tr. đ	184.150	183.705	181.768	178.468	169.208
01	Tài sản ngắn hạn	Tr. đ	129.524	135.477	135.524	130.542	117.993
02	Tài sản dài hạn	Tr. đ	54.625	48.228	46.243	47.926	51.214
B	Tổng nguồn vốn	Tr. đ	184.150	183.705	181.768	178.468	169.208
01	Nợ phải trả	Tr. đ	92.533	93.678	91.056	88.738	85.777
02	Vốn chủ sở hữu	Tr. đ	91.616	90.031	90.711	89.730	83.430
	Trong đó: - VDL	Tr. đ	52,000	52,000	52,000	52,000	52,000
	-LN chưa phân phối	Tr. đ	29.019	27.433	28.113	27.132	20.833

Đánh giá chung về tình hình tài chính giai đoạn 2020-2024: Cơ cấu tổng tài sản, nguồn vốn có xu hướng giảm dần qua các năm. Về tài sản chủ yếu do giảm tài sản ngắn hạn; Về nguồn vốn chủ yếu giảm LN chưa phân phối. Qua giám sát BKS có một số ý kiến cụ thể như sau:

2.2.1/ Tình hình tài chính của Công ty hiện nay, vẫn còn một số rủi ro có thể dẫn đến tranh chấp pháp lý, tổn thất tài chính do các tồn tại này kéo dài nhiều năm, nhưng chậm được khắc phục như:

- 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: đến cuối năm 2024 chiếm tỷ trọng trên 97%/tổng nợ phải thu khách hàng: Dự án chưa đầu tư hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng và còn nhiều vướng mắc về thủ tục pháp lý theo các quy định hiện hành.

- Nợ phải thu khó đòi của Công ty TNHH XNK DV TM XD Hoàng Hùng: chậm có giải pháp ngăn chặn làm cho dư nợ tăng so với năm trước là 593 triệu đồng. Đến cuối năm 2024 là 2.030 triệu đồng (DT cho thuê nhà 256-256A Bạch Đằng, Q. Bình Thạnh).

- 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. Tuy nhiên, từ năm 2019, UBND TP.HCM đã có quyết định thu hồi dự án treo số 09 Công trường Lam Sơn.

2.2.2/ Ngoài các lưu ý 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.

2.2.3/ Qua thẩm định báo cáo tài chính hàng năm của Công ty, được thực hiện kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn Chuẩn Việt, BKS cho rằng tình hình tài chính của công ty CP ĐT XD nhà Bến Thành qua các năm đều ở trạng thái lành mạnh.

### **III/. Về chấp hành Nghị quyết ĐHĐCĐ:**

- Về thực hiện các chỉ tiêu chủ yếu: Doanh thu và lợi nhuận trước thuế từ năm 2020 – 2024 đều vượt kế hoạch theo Nghị quyết ĐHĐCĐ giao hàng năm. Riêng năm 2024: Doanh thu thực hiện là 17.504 triệu đồng, đạt 109,40% so với kế hoạch; Lợi nhuận trước thuế thực hiện là 4.460 triệu đồng, đạt 103,72% so với kế hoạch được ĐHĐCĐ giao theo Khoản 2 Điều I của Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024.

- Về phân phối lợi nhuận: Công ty đã thực hiện phân phối lợi nhuận và chia cổ tức cho các cổ đông đúng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ hàng năm. Năm 2024 thực hiện đúng theo Khoản 5 Điều I của Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024. Trong đó chia cổ tức của năm 2023 là 20% mệnh giá/cổ phần.

- Về trích thù lao của HĐQT, BKS: Công ty đã thực hiện trích thù lao của HĐQT, BKS theo đúng mức đã được ĐHĐCĐ thường niên phê duyệt hàng năm. Thực hiện năm 2024 là 450 triệu đồng, đúng theo Khoản 7 Điều I của Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024.

- 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 2020- 2024, là một trong ba đơn vị theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định

- Trong giai đoạn 2020 – 2024 Công ty đã hoàn thành cơ bản việc thoái các khoản đầu tư tài chính dài hạn chưa có hiệu quả. Việc đầu tư các Dự án nhà ở tại Bình Trưng Đông, Cát Lái và các tài sản mới đầu tư đều vướng mắc thủ tục pháp lý dẫn đến quyền sở hữu tài sản chưa hợp lệ theo quy định hiện hành.

#### **IV/. Báo cáo kết quả giám sát công tác quản trị, 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 BĐH trong việc quản lý hoạt động kinh doanh, quản lý đầu tư dự án, cơ cấu lại danh mục đầu tư ra ngoài, tinh gọn lại bộ máy tổ chức nhân sự.

- Qua giám sát: BKS đề nghị HĐQT cần chỉ đạo BĐH sớm soạn thảo và trình ban hành Quy chế quản lý nợ trong năm 2025 nhằm hạn chế thấp nhất rủi ro phát sinh nợ khó đòi.

- 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.

- 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 cả nhiệm kỳ (2020-2024). Thực hiện thoái vốn các khoản đầu tư chậm phát sinh hiệu quả, khai thác tốt các tài sản hiện có, mang lại nguồn thu ổn định cho công ty.

- 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 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.

#### **CHƯƠNG TRÌNH CÔNG TÁC CỦA BKS NĂM 2025**

Căn cứ vào tình hình hoạt động của BKS nhiệm kỳ IV (2020-2024) và kế hoạch kinh doanh của công ty năm 2025. Ban kiểm soát đề ra kế hoạch hoạt động của BKS trong năm 2025 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 2025.

- 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 việc tổ chức thu hồi, xử lý nợ khó đòi; 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 nhiệm kỳ IV (2020-2024) và chương trình công tác năm 2025 của Ban kiểm soát, kính trình Đại hội xem xét, thông qua.

**T/M. BAN KIỂM SOÁT**  
**Trưởng ban**



**Võ Minh Hoàng**