

**BÁO CÁO KIỂM TRA, GIÁM SÁT
NĂM 2024 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025
CỦA BAN KIỂM SOÁT**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH13 ngày 17/06/2020;

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Đầu tư - Kinh doanh Nhà.

Ban Kiểm Soát Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà trân trọng báo cáo Đại Hội Đồng Cổ Đông kết quả kiểm tra, giám sát hoạt động năm 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025 của Ban Kiểm Soát như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT:

Ban Kiểm Soát (BKS) nhiệm kỳ (2021-2026) gồm ba (03) thành viên do Đại Hội Đồng Cổ Đông (ĐHĐCĐ) bầu.

Hoạt động của Ban Kiểm Soát được thực hiện dựa trên các quy định tại Luật Doanh Nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế tổ chức và hoạt động của BKS và Kế hoạch hoạt động của Ban Kiểm Soát năm 2024. Cụ thể:

- Giám sát việc tuân thủ Điều lệ, các Quy chế, Quy định trong Công ty; việc chấp hành chế độ chính sách, pháp luật, quy định của Nhà nước trong hoạt động sản xuất, kinh doanh.
- Giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông, của Hội Đồng Quản Trị và Quyết định của Ban Tổng Giám Đốc.
- Giám sát tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024.
- Thẩm tra các báo cáo tài chính của công ty.

1. Giám sát hoạt động của Hội Đồng Quản Trị:

Hội Đồng Quản Trị (HĐQT) Công ty có 2 thành viên độc lập, đã kết hợp đã thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn theo thẩm quyền; hoạch định chiến lược, kiểm soát và giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc, theo sát tình hình thực tế, kịp thời ban hành các Nghị quyết giải quyết các khó khăn trong bối cảnh thị trường bất động sản vô cùng khó khăn. Cụ thể:

- Triển khai thực hiện Kế hoạch SXKD theo Nghị quyết đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông năm 2024 đề ra.
- Thông qua chủ trương, phát triển SXKD để vượt qua giai đoạn khó khăn của thị trường bất động sản hiện nay.
- HĐQT đã tổ chức họp đầy đủ theo Điều lệ quy định; cụ thể: HĐQT đã tổ chức 13 phiên họp. Thông qua các cuộc họp, HĐQT đã ban hành 14 Nghị quyết/ Quyết định thực hiện các quyền và trách nhiệm của Hội Đồng Quản Trị. Các Nghị quyết đã được triển khai thực hiện.

2. Giám sát điều hành của Ban Tổng Giám Đốc:

Ban Tổng Giám Đốc đã thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn trong công tác quản lý hoạt động SXKD của Công ty một cách cẩn thận; hoạt động, điều hành Công ty theo đúng chức năng, nhiệm vụ được phân công, phân cấp. Tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.

Ban Tổng Giám Đốc đã triển khai kịp thời các Nghị quyết của ĐHCĐ và HĐQT, chỉ đạo các đơn vị thực hiện nhiệm vụ theo quy định về chức năng nhiệm vụ và quyền hạn; xem xét và đánh giá tình hình mức độ đạt được kế hoạch kinh doanh và các hoạt động khác của Công ty.

3. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm Soát với Hội Đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám Đốc:

Ban Kiểm Soát, Hội Đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám Đốc duy trì mối quan hệ làm việc, phối hợp trên nguyên tắc đảm bảo lợi ích của Công ty, Cổ đông; tuân thủ các quy định của Pháp luật và các văn bản quản lý nội bộ của Công ty. Hội Đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám Đốc Công ty tạo điều kiện để Ban Kiểm Soát thực hiện chức năng, nhiệm vụ được giao.

4. Thẩm tra báo cáo Tài chính năm 2024:

Ban Kiểm Soát thực hiện việc thẩm tra Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty, thống nhất xác nhận kết quả:

- Báo cáo tài chính trước khi Ban Điều Hành trình HĐQT, ĐHCĐ và công bố ra bên ngoài theo quy định của pháp luật; Ban kiểm soát đã có ý kiến về tính trung thực đầy đủ, đúng hạn và tính phù hợp của Báo cáo tài chính và chế độ kế toán, chuẩn mực kế toán và các quy định hiện hành. Kết quả cho thấy:
 - + Các báo cáo tài chính của Công ty được lập và công bố phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.
 - + Trong năm 2024, hoạt động của Công ty đã được Ban Điều Hành thực hiện theo phê chuẩn tại các Nghị quyết của ĐHCĐ và HĐQT ban hành theo thẩm quyền.
 - + Năm 2024, Công ty chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - Vietvalues kiểm toán Báo cáo tài chính. Việc thực hiện kiểm toán của Vietvalues phù hợp với phạm vi công việc đã ký với Ban Điều Hành, đảm bảo thời gian và tính độc lập của Kiểm toán độc lập.
- *Kết quả sản xuất kinh doanh:*

Năm 2024, tình hình kinh doanh bất động sản nói chung tiếp tục gặp nhiều khó khăn, Công ty cũng không nằm trong ngoại lệ. Đầu tư dự án và kinh doanh bất động sản là lĩnh vực ngành nghề chính của Công ty vẫn gặp nhiều khó khăn, kết quả SXKD đã bị sụt giảm nghiêm trọng. Lĩnh vực kinh doanh nhà hàng khách sạn của công ty có hiệu quả.

❖ Kết quả SXKD:

DVT: đồng

CHỈ TIÊU	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC	SO SÁNH NĂM TRƯỚC	
			GIÁ TRỊ	TỶ LỆ (%)
1. Doanh thu và các khoản thu nhập	606.879.651.939	580.625.556.664	26.254.095.275	4,33%
2. Tổng chi phí, trong đó:	538.224.516.267	455.852.638.029	82.371.878.238	15,30%
2.1 Giá vốn hàng bán và dịch vụ	380.499.614.852	303.979.121.090	76.520.493.762	20,11%

2.2 Chi phí bán hàng	8.940.598.914	6.681.066.118	2.259.532.796	25,27%
2.3 Chi phí quản lý doanh nghiệp	59.826.884.261	57.988.863.111	1.838.021.150	3,07%
2.4. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	68.655.135.672	124.772.918.635	(56.117.782.963)	-81,74%
2.5. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.668.352.794	34.125.722.613	(2.457.369.819)	-7,76%
2.6. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	4.431.941.269	2.685.454.126	1.746.487.143	39,41%
3. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN	32.554.841.609	87.961.741.896	(55.406.900.287)	-170,20%
4. Lợi nhuận sau thuế của CĐ công ty mẹ	32.915.996.471	78.013.444.745	(45.097.448.274)	-137,01%
6. L/nhuận thuần sau thuế của CĐ không k/soát	(361.154.862)	9.948.297.151	(10.309.452.013)	2854,58%
7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	335	786	(451)	-134,63%

So với năm 2023, doanh thu và các khoản thu nhập tăng 4,33 %; Chi phí tăng 15.30 %, trong đó giá vốn tăng 20,11%; chi phí bán hàng tăng 25,27%; chi phí bán hàng tăng 3,07%; Lợi nhuận trước thuế giảm 81,74% , lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ giảm 137,01%.

Doanh thu tăng nhưng lợi nhuận giảm mạnh do giá vốn, chi phí quản lý tăng cao. Nguyên nhân do ngành nghề kinh doanh bất động sản – mảng hoạt động chính của công ty những năm qua gặp nhiều khó khăn, đặc biệt là vấn đề pháp lý. Năm qua, công ty không triển khai được dự án mới, doanh thu năm 2024 đến từ các dự án triển khai các năm trước. Hiệu quả kinh doanh của công ty đến chủ yếu từ mảng kinh doanh nhà hàng khách sạn. Công ty chú trọng trong việc quản lý và điều hành đang hoạt động này.

❖ **Bảng cân đối kế toán**

	ĐVT: đồng	
CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	3.988.436.338.167	4.150.184.034.762
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	2.165.117.203.528	2.219.141.791.714
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	40.546.457.375	148.971.684.132
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6.400.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	373.859.821.530	360.366.370.305
IV. Hàng tồn kho	1.732.364.838.515	1.701.137.109.641
V. Tài sản ngắn hạn khác	11.946.086.108	8.666.627.636
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	1.823.319.134.639	1.931.042.243.048
I. Các khoản phải thu dài hạn	19.908.157.000	11.893.000.000
II. Tài sản cố định	1.108.013.486.271	1.195.870.450.507
III. Bất động sản đầu tư	587.123.005.954	614.584.272.538
IV. Tài sản dở dang dài hạn	2.161.441.909	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	61.232.863.733	62.441.827.193
VI. Tài sản dài hạn khác	44.880.179.772	46.252.692.810
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	3.988.436.338.167	4.150.184.034.762
C. NỢ PHẢI TRẢ	1.665.747.882.458	1.845.209.869.715
I. Nợ ngắn hạn	1.306.313.638.541	1.467.363.651.783
II. Nợ dài hạn	359.434.243.917	377.846.217.932
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	2.322.688.455.709	2.304.974.165.047
I. Vốn chủ sở hữu	963.754.090.000	963.754.090.000
l. Vốn cổ phần đã góp	963.754.090.000	963.754.090.000

2. Thặng dư vốn cổ phần	748.683.126.824	748.683.126.824
3. Vốn khác của chủ sở hữu	3.827.530.297	4.502.976.820
4. Cổ phiếu quỹ	(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
5. Quỹ đầu tư phát triển	103.385.054.165	98.477.284.311
6. Lợi nhuận sau thuế chưa PP	363.440.919.206	332.974.535.444
7. Lợi ích CĐ không kiểm soát	149.422.852.828	166.407.269.259

Báo cáo trên cho thấy Quy mô tài sản giảm nhẹ do trong năm công ty đã thanh lý tài sản, tập trung giải quyết pháp lý, giải quyết bù trừ công nợ cho khách hàng. Nợ phải trả giảm cho thấy việc công ty nỗ lực giảm đòn bẩy tài chính. Vốn chủ sở hữu tăng nhẹ, chủ yếu từ lợi nhuận chưa phân phối

Các chỉ số thanh toán:

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2023	Tăng(giảm)
- Hệ số thanh toán ngắn hạn năm 2024 là 1,66 năm 2023 là 1,51 tăng 0,15 lần.	1,66	1,51	0,15
- Hệ số thanh toán nhanh năm 2024 là 0,03; năm 2023 là 0,10 giảm 0,07 lần.	0,03	0,10	(0,07)
- Tỷ lệ nợ/ tổng tài sản năm 2024 là 41,76%; năm 2023 là 44,46% giảm 2,7%.	41,76%	44,46%	-2,70%
Các chỉ số hiệu quả:			
- Suất sinh lời của doanh thu (ROS) năm 2024 là 5,68%; năm 2023 là 16,63% giảm 10,94%.	5,68%	16,63%	-10,94%
- Suất sinh lời trên tổng tài sản (ROA) năm 2024 là 0,82%; năm 2023 là 2,12% giảm 1,3%.	0,82%	2,12%	-1,30%
- Suất sinh lời vốn chủ sở hữu (ROE) năm 2024 là 1,4%; năm 2023 là 3,82% giảm 2,41%.	1,40%	3,82%	-2,41%

Các chỉ số trên cho thấy cơ cấu tài sản của công ty tuy có giảm so với năm trước nhưng vẫn trong vùng được đảm bảo (trên 40%), các hệ số thanh ngắn hạn được cải thiện hơn so với năm trước; Hệ số thanh toán nhanh giảm sút, Công ty trong tình trạng căng thẳng về tiền mặt.

II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 CỦA BAN KIỂM SOÁT:

Năm 2025, Ban Kiểm Soát sẽ tiếp tục thực hiện giám sát, kiểm tra thường xuyên hoạt động của Công ty, tập trung vào các nội dung sau:

- Thực hiện trách nhiệm của Ban Kiểm Soát được quy định trong Điều lệ.
- Giám sát hoạt động quản lý và điều hành Công ty theo chức năng, nhiệm vụ quy định tại Luật Doanh Nghiệp, Luật chứng khoán và Điều lệ Công ty.
- Giám sát việc chấp hành các quy định pháp luật, chế độ chính sách của Nhà nước.
- Giám sát việc thực hiện Nghị quyết của ĐHCĐ, HĐQT.
- Thẩm tra báo cáo tài chính của Công ty.
- Không ngừng học tập nâng cao chất lượng và hiệu quả hoạt động của Ban Kiểm Soát.

- Thực hiện các công tác khác theo yêu cầu của cổ đông, theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Trân trọng cảm ơn!

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



Phan Thị Hồng Liên