CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
118 Hưng phú, P8, Q8, HCM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

BAN KIỂM SOÁT

Tp. HCM, ngày 04 tháng 04 năm 2024

BÁO CÁO
CỦA BAN KIỂM SOÁT CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

- *Căn cứ vào Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước CH XHCN Việt Nam;*
- *Căn cứ chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;*
- *Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty CP Địa Ốc Chợ Lớn đã được kiểm toán và xác nhận bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) phát hành ngày 26/03/2024.*

Ban kiểm soát ("BKS") Công ty CP Địa Ốc Chợ Lớn ("Công ty") xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 về việc thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được giao của Ban Kiểm soát Công ty CP Địa Ốc Chợ Lớn trong năm 2023 và kế hoạch hoạt động cho năm 2024 như sau:

I. Báo cáo hoạt động của BKS

1. Tình hình nhân sự BKS:

BKS của Công ty trong năm 2023 gồm các thành viên như sau:
- Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên - Trưởng ban
- Bà Trần Ngọc Lan - Thành viên
- Ông Nguyễn Xuân Dũng - Thành viên

2. Các hoạt động của BKS trong năm 2023:

BKS đã tổ chức các cuộc họp và làm việc trực tuyến để thống nhất thông qua các chương trình, nội dung làm việc và hoạt động sau:

- Thông qua chương trình làm việc với Phòng Kế toán và nội dung thẩm định đối với Báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2023 của Công ty để đánh giá sự khách quan, hợp lý, trung thực và phù hợp với các chuẩn mực, chế độ và chính sách Kế toán hiện hành;
- Thông qua các nội dung, đánh giá, kiến nghị, đề xuất trong báo cáo của BKS gửi cho Hội Đồng Quản Trị ("HĐQT") Công ty về nội dung thẩm định, đánh giá của BKS đối với tình hình hoạt động và báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2023;
- Thông qua chương trình làm việc với Phòng Kế toán và nội dung thẩm định đối với Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 của Công ty do Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) phát hành để

đánh giá sự khách quan, hợp lý, trung thực và tuân thủ các chuẩn mực, chế độ và chính sách Kế toán hiện hành;
- Thông quan các nội dung, đánh giá, kiến nghị, đề xuất trong báo cáo của BKS gửi cho HĐQT Công ty về nội dung thẩm định, đánh giá của BKS đối với tình hình hoạt động và báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023;
- Thống nhất thông qua nội dung báo cáo của BKS trình Đại hội cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty;
- Tham gia và có ý kiến về những nội dung các cuộc họp của HĐQT và BGĐ Công ty;
- Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty;

3. Thù lao và chi phí hoạt động của BKS trong năm 2023:

Về thù lao của BKS năm 2023:
- Đối với các Kiểm soát viên mức thù lao (bao gồm thuế Thu nhập cá nhân) là 3.000.000 đồng/người/tháng.
- Đối với Trưởng Ban Kiểm soát mức thù lao (bao gồm thuế Thu nhập cá nhân) là 5.000.000 đồng/người/tháng.

Về chi phí hoạt động của BKS năm 2023: tuân thủ theo Quy định và Quy chế chi tiêu nội bộ của Công ty.

II. Báo cáo kết quả giám sát, thẩm định của BKS đối với HĐQT, Ban TGĐ và Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023

1. Kết quả giám sát, thẩm định Báo cáo tài chính và Kết quả kinh doanh năm 2023 của Công ty:

1.1 ***Tình hình tuân thủ pháp luật, các chuẩn mực và quy định về công tác kế toán:***
- Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính và các văn bản bổ sung, sửa đổi và hướng dẫn chế độ kế toán của Bộ Tài Chính;
- Báo cáo tài chính của Công ty phản ánh trung thực hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023, và tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài Chính ban hành đã được kiểm toán xác nhận;
- Báo cáo tài chính của Công ty đã được lập đầy đủ, kịp thời, các thông tin về tình hình tài chính được công bố và thuyết minh một cách rõ ràng đáp ứng được yêu cầu của các cơ quan hữu quan và nhà đầu tư;
- Về báo cáo quyết toán với cơ quan thuế: hàng năm Công ty thực hiện kê khai báo cáo quyết toán thuế với cơ quan thuế theo quy định.

1.2 ***Kết quả thẩm định về Báo cáo tài chính và Kết quả kinh doanh năm 2023 của Công ty:***

a. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023:

Tóm tắt kết quả hoạt động kinh doanh của của Công ty đến ngày 31/12/2023 như sau:

Đvt: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Số thực hiện	Kế hoạch năm	Tỷ lệ

	năm 2023	2023	thực hiện (%)
Tổng doanh thu và thu nhập khác	14,60	60,00	24,34
LN trước thuế	1,37	8,00	17,13

Năm 2023, doanh thu của Công ty chỉ đạt 14,60 tỷ đồng tương đương 24,34% so với kế hoạch năm, lợi nhuận trước thuế đạt 1,37 tỷ đồng bằng 17,13% kế hoạch năm, có thể nói mức doanh thu và lợi nhuận sau thuế năm 2023 là mức thấp nhất trong gần 10 năm hoạt động gần đây của Công ty, cho thấy sự khó khăn về định hướng phát triển và hoạt động của Công ty trong bối cảnh trầm lắng của ngành kinh doanh bất động sản nói riêng và nền kinh tế nói chung của năm 2023.

b. Tình hình Tài sản và Nguồn vốn chủ sở hữu:

Đvt: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	SỐ ĐẦU KỲ
Tổng Tài sản Trong đó:	**471,02**	**476,84**
Tài sản ngắn hạn	304,78	310,88
Tài sản dài hạn	166,24	165,96
Tổng Nguồn vốn Trong đó:	**471,02**	**476,84**
Nợ ngắn hạn	183,63	184,79
Nợ dài hạn	0	0
Vốn chủ sở hữu	287,39	292,05

Tổng tài sản năm 2023 của Công ty đã giảm hơn 5,82 tỷ đồng, trong đó tài sản ngắn hạn giảm 6,10 tỷ đồng, tài sản dài hạn tăng 0,28 tỷ đồng, chủ yếu là do:

- ✓ Tiền và các khoản tương đương tiền giảm 4,36 tỷ đồng so với đầu kỳ, do chủ yếu trong kỳ Công ty đã giảm các khoản gửi tiết kiệm với thời hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng tương ứng 5,09 tỷ đồng;
- ✓ Phải thu ngắn hạn của khách hàng đạt 77,60 tỷ đồng, tăng 1,57 tỷ đồng so với đầu kỳ do phát sinh khoản phải thu dự án Tera Royal đã thực hiện bán trong kỳ;
- ✓ Hàng tồn kho giảm 3,80 tỷ đồng so với đầu kỳ do trong kỳ Công ty đã xuất bán hết dự án Terra Royal đã đầu tư kỳ trước;
- ✓ Bất động sản đầu tư tăng 1,94 tỷ đồng do phát sinh ghi tăng bất động sản đầu tư cho căn số 55 đường số 12 đã thi công và hoàn thành trong kỳ (tăng 3,99 tỷ đồng) và đồng thời hạch toán tăng giá trị khấu hao theo quy định (tăng 2,05 tỷ đồng) so với đầu kỳ.
- ✓ Tài sản dở dang dài hạn giảm 1,16 tỷ đồng do đã thi công và hoàn thành, căn số 55 đường số 12 khu dân cư 3 Bùi Minh Trực P5, Q8 và chuyển qua ghi nhận hạch toán tăng bất động sản đầu tư theo quy định.

Tương ứng, tổng nguồn vốn của Công ty trong năm 2023 cũng giảm hơn 5,82 tỷ đồng chủ yếu do:

- ✓ Nợ ngắn hạn giảm 1,16 tỷ đồng so với đầu kỳ chủ yếu là do Phải trả người bán ngắn hạn giảm 0,39 tỷ đồng để thanh toán cho các khoản phải trả cho Công ty TNHH Xây Dựng An Phú Gia 0,3 tỷ đồng, Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà 0,21 tỷ đồng; Phải trả người lao động giảm 0,87 tỷ đồng do trong kỳ Công ty đã chi trả quỹ lương dự phòng đã trích cho người lao động; Phải trả ngắn hạn khác giảm 0,68 tỷ đồng do đã thực hiện phân phối lợi nhuận và chi trong kỳ đối với Quỹ thưởng đơn vị, cá nhân hoàn thành kế hoạch; và chi kinh phí bảo trì chung cư Felisa theo kế hoạch.

  Tổng Vốn chủ sở hữu đến 31/12/2023 đạt 287,39 tỷ đồng giảm 4,66 tỷ đồng do trong kỳ Công ty đã thực hiện phân bổ 5,82 tỷ đồng lợi nhuận năm trước để phân phối chia cổ tức (4,16 tỷ đồng), trích quỹ khen thưởng và phúc lợi (0,63 tỷ đồng), quỹ hoạt động và thưởng Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát (0,47 tỷ đồng), trích quỹ hỗ trợ kinh doanh (0,55 tỷ đồng) trong kỳ theo quy định.

  Số liệu chi tiết tại ngày 31/12/2023 như sau:

  + Vốn điều lệ: 138,59 tỷ đồng bao gồm:
  Vốn nhà nước (Tổng Cty Địa ốc Sài Gòn): 27,72 tỷ đồng, tỷ lệ 20%.
  Cổ đông khác: 110,87 tỷ đồng, tỷ lệ 80%.
  + Thặng dư vốn cổ phần: 22,39 tỷ đồng
  + Quỹ đầu tư phát triển: 107,77 tỷ đồng.
  + Quỹ khác: 8,06 tỷ đồng.
  + LN chưa phân phối: 10,57 tỷ đồng.

Từ đầu năm 2023 thị trường bất động sản thật sự trầm lắng và khó khăn. Hàng loạt các chính sách về thắt chặt tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp khiến cho ngành kinh doanh trong nước với hàng loạt doanh nghiệp bất động sản phải tạm đóng cửa vì thiếu vốn. Theo số liệu từ Tổng Cục thống kê (Bộ Kế hoạch Đầu tư), trong 11 tháng năm 2023, có 1.160 doanh nghiệp bất động sản rời khỏi thị trường. Cùng với việc đóng cửa, tạm dừng hoạt động hàng loạt doanh nghiệp bất động sản lớn cũng đang thực hiện cơ cấu lại bộ máy, giải thể công ty con, cắt giảm nhân sự … Do đó, nếu xét về khả năng quản lý tài chính và sự ổn định trong hoạt động thì Công ty (vướng mắc chủ yếu là đang tập trung xử lý các vướng mắc về thủ tục pháp lý ở một số dự án) vẫn là một điểm sáng của ngành bất động sản, từ đó cũng cho thấy tầm nhìn chiến lược và chính sách kinh doanh an toàn, hiệu quả của HĐQT và Ban Giám Đốc ("BGĐ") trong năm qua là một nỗ lực đáng khích lệ, Công ty vẫn có lợi nhuận và đảm bảo được công việc cho người lao động.

2. ***Đánh giá công tác quản lý, điều hành của HĐQT và BTGĐ trong năm 2023***

BKS nhận định HĐQT và BGĐ Công ty trong năm 2023 đã hoàn thành vai trò, chức trách, nhiệm vụ điều hành của mình trong khuôn khổ pháp lý hiện hành. Các hoạt động của HĐQT và BGĐ đã thể hiện sự nỗ lực và linh hoạt trong chỉ đạo sản xuất kinh doanh, đảm bảo hoạt động kinh doanh được ổn định, theo dõi sát sao các dự án đầu tư, có kế hoạch quản lý và tạo được nguồn thu từ tài sản đầu tư và đảm bảo đời sống cho người lao động trong thời gian khó khăn chung của ngành bất động sản.

Trong năm 2023, thông qua hoạt động giám sát của mình, BKS chưa nhận thấy bất kỳ dấu hiệu bất thường nào trong hoạt động kinh doanh của Công ty. Tất cả hoạt động

của Công ty đều phù hợp với giấy phép đăng ký kinh doanh và tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp và các quy định liên quan, Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT.

3. ***Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, BTGĐ và Cổ đông:***

HĐQT và BGĐ đã tạo mọi điều kiện thuận lợi để BKS thực thi nhiệm vụ, những kiến nghị của BKS đều được HĐQT nghiêm túc xem xét và phúc đáp đầy đủ.

BKS đã nhận được đầy đủ, kịp thời các tài liệu, thông tin về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty hoặc khi có yêu cầu.

BKS cũng được mời tham dự các cuộc họp của HĐQT, BGĐ Công ty và đóng góp ý kiến theo quy định.

Trong kỳ, BKS cũng không nhận được đơn thư, yêu cầu, khiếu nại của cổ đông hoặc nhóm cổ đông có tỷ lệ sở hữu và thời gian nắm giữ cổ phiếu theo quy định yêu cầu BKS thực hiện tổ chức kiểm tra bất thường, giám sát hoạt động của HĐQT, BTGĐ của Công ty theo quy định của Pháp luật.

III. Kế hoạch hoạt động của BKS trong năm 2024 và nhiệm kỳ 2024 - 2029:

Căn cứ vào kết quả bầu cử BKS tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 cho nhiệm kỳ 2024-2029, nhiệm vụ của BKS được quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế tổ chức và hoạt động của BKS và các quy định có liên quan, BKS dự kiến một số nội dung hoạt động chính trong năm 2024 và nhiệm kỳ 2024 - 2029 như sau:

- Giám sát tình hình thực hiện Nghị quyết của Đại hội cổ đông hàng năm trong công tác điều hành và quản lý Công ty của HĐQT và BGĐ;
- Giám sát việc chấp hành Điều lệ Công ty, các quy định nội bộ cũng như các chuẩn mực pháp lý, quy định pháp luật đối với các hoạt động tài chính, đầu tư của Công ty;
- Thẩm định, đánh giá và kiến nghị với HĐQT về các báo cáo tài chính Quý, sáu tháng, năm của Công ty theo quy định;
- Tham dự đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, cuộc họp tổng kết hàng Quý, năm của Công ty;
- Thực hiện các quyền hạn, trách nhiệm, nghĩa vụ của BKS theo quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của BKS.

Trên đây là báo cáo của BKS Công ty cùng các đánh giá, nhận định của BKS đối với hoạt động của Công ty trong năm 2023 và kế hoạch hoạt động của BKS trong năm 2024 cũng như nhiệm kỳ 2024-2029, kính trình Quý cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn.

TM. Ban Kiểm soát
Nguyễn Thị Ngọc Duyên
Trưởng Ban Kiểm soát
(Đã ký)