



BAN KIỂM SOÁT

Tp. HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO
CỦA BAN KIỂM SOÁT CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

- 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 2024 của Công ty CP Địa Ốc Chợ Lớn đã được kiểm toán và xác nhận bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tin học Moore AISC (“Moore AISC”) phát hành ngày 28/03/2025.

Ban kiểm soát (“BKS”) xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty CP Địa Ốc Chợ Lớn (“Công ty”) về việc thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được giao của BKS trong năm 2024 và kế hoạch hoạt động của BKS cho năm 2025 như sau:

I. Báo cáo hoạt động của BKS trong năm 2024:

1. Tình hình nhân sự BKS:

BKS của Công ty trong năm 2024 gồm các thành viên như sau:

- Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên - Trưởng ban
- Ông Nguyễn Tấn Huy - Thành viên bổ nhiệm ngày 26/04/2024
- Bà Trần Ngọc Lan – Thành viên miễn nhiệm ngày 26/04/2024
- Ông Nguyễn Xuân Dũng - Thành viên

2. Các hoạt động của BKS:

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 2024 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 2024;
- Thông qua chương trình làm việc với Phòng Kế toán và nội dung thẩm định đối với Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 do Công ty TNHH Dịch vụ Tin học

Moore AISC 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 qua 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 2024;
- Thống nhất thông qua nội dung báo cáo của BKS trình Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty;
- Cử thành viên BKS tham gia và có ý kiến về những nội dung trong các cuộc họp thường kỳ của HĐQT và BGD Công ty;
- Thống nhất thông qua nội dung tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty theo quy định;

3. *Thù lao và chi phí hoạt động của BKS:*

Về thù lao của BKS trong năm 2024:

- 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 2024: 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 TGD và Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024

1. Kết quả giám sát, thẩm định Báo cáo tài chính và Kết quả kinh doanh năm 2024 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, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200/2014 và các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài Chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính;
- Báo cáo tài chính của Công ty năm 2024 đã phản ánh trung thực hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024, và tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài Chính ban hành đã được đơn vị dịch vụ kiểm toán xác nhận;
- Các báo cáo tài chính của Công ty trong năm 2024 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 tổ chức, cơ quan quản lý và nhà đầu tư theo quy định;
- Về báo cáo quyết toán với cơ quan thuế: trong năm 2024 Công ty đã 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:*

a. *Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024:*

Tóm tắt kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty đến ngày 31/12/2024 như sau:

Đvt: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Số thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2024	Tỷ lệ thực hiện (%)
Tổng doanh thu và thu nhập khác	17,02	60,00	28,37
LN trước thuế	1,87	9,00	20,78

Năm 2024, doanh thu của Công ty đạt 17,02 tỷ đồng tương đương 28,37% so với kế hoạch năm, lợi nhuận trước thuế đạt 1,87 tỷ đồng bằng 20,78% kế hoạch năm, có thể nói mặc dù mức doanh thu và lợi nhuận sau thuế năm 2024 của Công ty vẫn ở mức thấp trong chu kỳ 10 năm hoạt động gần đây, tuy nhiên nếu so với kết quả năm 2023 thì doanh thu và lợi nhuận của Công ty đã có sự tăng trưởng tương đối. Trong tình hình khó khăn của định hướng phát triển và bối cảnh trầm lắng của ngành kinh doanh bất động sản nói riêng và nền kinh tế Việt Nam nói chung trong năm 2024 thì kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2024 cũng đã cho thấy HĐQT và BGĐ Công ty có rất nhiều cố gắng, nỗ lực để duy trì đảm bảo các hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty và không để bị thua lỗ, lợi nhuận âm như một số công ty cùng ngành khác.

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

Đvt: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	31/12/2024	SỐ ĐẦU KỲ
Tổng Tài sản	492,85	471,02
Trong đó:		
Tài sản ngắn hạn	326,42	304,78
Tài sản dài hạn	166,43	166,24
Tổng Nguồn vốn	492,85	471,02
Trong đó:		
Nợ ngắn hạn	192,32	183,63
Nợ dài hạn	13,30	0
Vốn chủ sở hữu	287,23	287,39

Tổng tài sản năm 2024 của Công ty đã tăng hơn 21,83 tỷ đồng, trong đó tài sản ngắn hạn tăng 21,64 tỷ đồng, tài sản dài hạn tăng 0,19 tỷ đồng, chủ yếu là do:

- ✓ Công ty đã thoái vốn tất cả danh mục đầu tư chứng khoán kinh doanh làm giảm giá trị các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn so với đầu kỳ là 3,83 tỷ đồng;
- ✓ Hàng tồn kho tăng 24,29 tỷ đồng so với đầu kỳ do trong kỳ Công ty đã thực hiện ghi nhận danh mục đầu tư dự án Đồng Tháp theo quy định;
- ✓ Bất động sản đầu tư giảm 3,21 tỷ đồng do phát sinh chuyển nhượng bất động sản đầu tư cho căn hộ Felisa Riverside và đất nền ở dự án Vĩnh Long, đồng thời hạch toán giảm giá trị khấu hao theo quy định so với đầu kỳ.

- ✓ Tài sản dở dang dài hạn tăng 3,82 tỷ đồng do ghi nhận phát sinh chi phí sửa chữa cải tiến văn phòng Công ty khai thác thêm chức năng cho thuê mặt bằng, nâng cao doanh thu hoạt động.

Tương ứng, tổng nguồn vốn của Công ty trong năm 2024 cũng tăng hơn 21,84 tỷ đồng chủ yếu do:

- ✓ Nợ ngắn hạn tăng 8,69 tỷ đồng so với đầu kỳ chủ yếu là do tăng Phải trả người bán ngắn hạn 7,39 tỷ đồng do tăng các khoản phải trả cho Công ty TNHH đầu tư vốn góp Shine (đầu tư dự án Lalaland – Đồng Tháp).
- ✓ Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn tăng 1,56 tỷ đồng, do Công ty lần đầu thực hiện sử dụng nguồn vốn vay để đầu tư dự án Lalaland Đồng Tháp.
- ✓ Nợ dài hạn tăng 13,30 tỷ đồng, do Công ty lần đầu thực hiện sử dụng nguồn vốn vay để đầu tư dự án Lalaland Đồng Tháp.
- ✓ Tổng Vốn chủ sở hữu đến 31/12/2024 đạt 287,23 tỷ đồng giảm 0,15 tỷ đồng do trong kỳ Công ty đã thực hiện phân bổ lợi nhuận năm trước để phân phối trong kỳ theo quy định.

Số liệu chi tiết tại ngày 31/12/2024 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: 10,41 tỷ đồng (giảm 0,15 tỷ đồng so với số dư đầu kỳ).

Quý III/2024 với 3 bộ luật mới Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và hơn 20 Nghị định, Thông tư đã được ban hành để hướng dẫn, hỗ trợ thị trường bất động sản đã bắt đầu ghi nhận những tín hiệu phục hồi trở lại sau thời gian dài trầm lắng. Tuy nhiên, trong giai đoạn chuyển tiếp để các Luật, Nghị định, Thông tư đi vào thực tế và phát huy hiệu quả tích cực thì các doanh nghiệp bất động sản vẫn còn phải đối mặt với rất nhiều khó khăn, vướng mắc về pháp lý. Các khó khăn chủ yếu tập trung và khâu xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, giải phóng mặt bằng, giao đất và các hạn chế, chính sách thắt chặt trong việc tiếp cận nguồn vốn ... cũng làm các doanh nghiệp trong ngành bất động sản chưa thể phục hồi và phát triển các dự án đầu tư.

Cũng nằm trong các vướng mắc chung của ngành bất động sản, một số dự án Công ty đầu tư cũng đang bị vướng mắc chủ yếu về thủ tục pháp lý và hy vọng sẽ được tháo gỡ và hoàn thành trong năm 2025. HĐQT và Ban Giám Đốc (“BGĐ”) Công ty trong năm 2024 đã luôn chủ động tìm kiếm các dự án tiềm năng và đầu tư sinh lời là một nỗ lực đáng khích lệ, lần đầu tiên Công ty đã bắt đầu khai thác và sử dụng nguồn vốn vay để đầu tư các dự án hiệu quả, nên mặc dù trong hoàn cảnh khó khăn chung, 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 BTGD trong năm 2024

BKS nhận định HĐQT và BGĐ Công ty trong năm 2024 đã cố gắng nỗ lực 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 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 2024, 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, BTGD 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 năm 2024, 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 để yêu cầu BKS thực hiện tổ chức kiểm tra bất thường, giám sát hoạt động của HĐQT, BTGD của Công ty.

III. Kế hoạch hoạt động của BKS trong năm 2025:

Căn cứ vào nhiệm vụ và quyền hạn 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 2025 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 2024 và kế hoạch hoạt động của BKS trong năm 2025 kính trình Quý cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 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)