



Hà Nội, ngày tháng năm 2024

## **BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024**

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát quy định tại Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị VINAHUD (Sau đây gọi tắt là “Công ty”);
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành;

Ban Kiểm soát Công ty báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của Công ty trong năm 2023 như sau:

### **I. Hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2023 và định hướng hoạt động năm 2024**

Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 12/04/2023 đã bổ sung/thay thế thành viên Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2021-2026 gồm 03 thành viên:

1. Ông Phan Anh Tuấn - Trưởng ban;
2. Bà Nguyễn Thị Miên - Thành viên
3. Bà Phạm Thanh Huyền - Thành viên.

Ban Kiểm Soát với tư cách là đại diện cổ đông đã thực hiện công tác kiểm tra, giám sát và kiến nghị những thay đổi cần thiết trong các lĩnh vực quản trị rủi ro, nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp tại Công Ty. Trong năm 2023, hoạt động của BKS bao gồm:

- Tham gia các cuộc họp giao ban định kỳ hàng tháng với Hội Đồng Quản Trị, Tổng Giám Đốc và ban điều hành Công Ty;
- Kiến nghị Hội đồng quản trị lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán BCTC năm 2023 và BCTC soát xét bán niên của Công ty.
- Giám sát việc triển khai và kết quả thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 đối với HĐQT và Ban Tổng giám đốc;
- Giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính và việc chấp hành các quy định về tài chính, kế toán của Công ty;
- Giám sát việc chi trả lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích của những người quản lý Công Ty phù hợp với kế hoạch đã được thông qua tại cuộc họp ĐHCĐ thường niên năm 2023.
- Thực hiện các công tác khác theo chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát.

Năm 2024, để phát huy hơn nữa vai trò giám sát, kiểm tra đảm bảo tính tuân thủ, minh bạch trong hoạt động của Công ty, Ban kiểm soát sẽ tiếp tục tăng cường đẩy mạnh hoạt động, tập trung hơn nữa vào các công tác kiểm tra nội bộ, cụ thể:

- Đẩy mạnh công tác giám sát tình hình tuân thủ các quy định, quy chế trong việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các đơn vị thành viên.
- Phối hợp với các bộ phận chuyên môn của Công ty để kiểm tra định kỳ chuyên sâu các đơn vị thành viên đảm bảo tính tuân thủ pháp luật liên tục và quán triệt tới từng bộ phận, từng mảng công việc.
- Chủ động đổi mới cách thức giám sát, kiểm tra cho phù hợp với tình hình thực tế tại Công ty và đơn vị thành viên.

### **II. Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023**

Hội đồng quản trị Công ty đã thể hiện các chức năng, nhiệm vụ trong công tác định hướng, chỉ đạo, quản lý Công ty trong phạm vi thẩm quyền của Hội đồng quản trị, thể hiện ở các lĩnh vực sau:

- Triển khai các cuộc họp và thống nhất về chiến lược, định hướng phát triển, kế hoạch sản xuất kinh doanh và chỉ đạo công tác quản lý trong phạm vi thẩm quyền của Hội đồng quản trị;
- Ban hành Nghị quyết, Quyết định và giám sát Ban Điều hành trong việc triển khai và thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Thông qua chương trình, nội dung, nghị quyết trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023;
- Quyết định phê duyệt lựa chọn Chi nhánh Hà Nội – Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY thực hiện soát xét Báo cáo tài chính bán niên;
- Quyết định thay đổi và lựa chọn Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty;
- Quyết định các vấn đề khác thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ (hàng quý) và các phiên họp HĐQT theo yêu cầu nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty. HĐQT ban hành các Nghị quyết, Quyết định để thực hiện chức năng quản trị hoạt động của Công ty và chỉ đạo Ban Điều hành trong việc thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh. Ban Kiểm soát nhận thấy các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị ban hành đều tuân thủ các quy định tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Điều lệ Công ty và pháp luật hiện hành.

Ban Kiểm soát đánh giá HĐQT trong năm đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ trong việc định hướng, chỉ đạo, quản lý công ty phù hợp với thẩm quyền của HĐQT. Hội đồng quản trị duy trì họp thường kỳ và đột xuất bằng hình thức tập trung hoặc thông qua hình thức lấy ý kiến bằng văn bản để ban hành các Nghị quyết, quyết định giải quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền theo điều lệ công ty.

#### **IV. Kết quả giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc năm 2023**

- Ban Tổng giám đốc Công ty trực tiếp điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh theo chức năng và nhiệm vụ quy định tại Điều lệ của Công ty, triển khai kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh theo nghị quyết của Đại hội cổ đông, nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.
- Về thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch theo nghị quyết ĐHĐCĐ 2023:

Công ty chưa hoàn thành chỉ tiêu doanh thu, chưa hoàn thành kế hoạch chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế, chỉ đạt 52,6 % so với kế hoạch năm 2023 được Đại hội đồng cổ đông ngày 12/04/2023 thông qua.

- Hoạt động khác:

Công tác lập, kiểm toán và công bố báo cáo tài chính được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về tài chính, kế toán và kiểm toán;

Năm 2023, Công ty đã tiếp tục rà soát, sắp xếp lại nhân sự đảm bảo phù hợp với thực tế hoạt động của Công ty và để tiết giảm chi phí.

Ban Kiểm soát đánh giá hoạt động của Ban Tổng giám đốc Công ty năm 2023 phù hợp với Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, đáp ứng với yêu cầu quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh.

#### **V. Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2023**

##### **1. Công tác lập và kiểm toán báo cáo tài chính:**

- Báo cáo tài chính của Công ty được lập theo các Chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành; được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành - đơn vị đã được UBCK Nhà nước chấp thuận kiểm toán các Công ty có lợi ích công chúng.

Ban Kiểm soát Công ty nhất trí với Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty đã được Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành kiểm toán.

## 2. Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính năm 2023

### a. Bảng cân đối kế toán tóm tắt:

TT	Chi tiêu (ĐVT: đồng)	31/12/2023	01/01/2023
<b>A</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>4.975.352.017.737</b>	<b>589.423.369.901</b>
<b>1</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>3.340.435.937.866</b>	<b>210.762.197.337</b>
	Tiền và các khoản tương đương tiền	19.431.155.544	9.856.315.467
	Đầu tư tài chính ngắn hạn	292.000.000	
	Các khoản phải thu ngắn hạn	1.765.141.831.440	181.927.362.791
	Hàng tồn kho	1.541.591.031.597	18.961.212.274
	Tài sản ngắn hạn khác	13.979.919.285	17.306.805
<b>2</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>1.634.916.079.871</b>	<b>378.661.172.564</b>
	Các khoản phải thu dài hạn	145.003.000.000	3.000.000
	Tài sản cố định	40.697.884.488	4.308.195.471
	Bất động sản đầu tư	8.819.055.651	38.711.821.479
	Tài sản dở dang dài hạn	-	13.167.035.763
	Đầu tư tài chính dài hạn	999.897.452.883	321.267.872.607
	Tài sản dài hạn khác	440.498.686.849	1.203.247.244
<b>B</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>4.975.352.017.737</b>	<b>589.423.369.901</b>
<b>1</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>4.729.331.515.945</b>	<b>177.186.062.488</b>
	Nợ Ngắn hạn	1.963.267.431.866	174.261.494.471
	Nợ Dài hạn	2.766.064.084.079	2.924.568.017
<b>2</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>246.020.501.792</b>	<b>412.237.307.413</b>
	Vốn góp của chủ sở hữu		

		380.000.000.000	380.000.000.000
	Thặng dư vốn cổ phần	(4.034.545.455)	(4.034.545.455)
	Quỹ đầu tư phát triển	4.412.975.001	2.293.155.131
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(134.514.913.930)	33.978.697.737
	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	156.986.176	

**b. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tóm tắt:**

TT	Chỉ tiêu (ĐVT: đồng)	Năm 2023	Năm 2022
1	Doanh thu thuần	310.792.902.944	423.758.504.162
2	Giá vốn bán hàng	296.798.736.051	375.236.983.121
3	Lợi nhuận gộp	13.994.166.893	48.521.521.041
4	Chi phí bán hàng và QLDN	32.504.283.475	20.381.813.495
5	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh liên kết	(3.826.237.223)	302.432.357
6	Lãi (lỗ) hoạt động tài chính	(122.994.086.974)	(1.387.968.458)
7	Lãi (lỗ) hoạt động khác	3.226.917.701	(201.001.202)
8	Lợi nhuận trước thuế	(142.103.523.078)	26.853.170.243
9	Lợi nhuận sau thuế	(163.742.467.427)	21.500.631.058

**3. Một số chỉ tiêu tài chính:**

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2023	Năm 2022
<b>Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn</b>			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,7	1,21
- Hệ số thanh toán nhanh	lần	0,98	1,1
<b>Hệ số nợ</b>			
- Nợ phải trả/Vốn CSH	lần	19,22	0,43
- Nợ phải trả/ Tổng TS	%	95%	30%
<b>Cơ cấu tài sản</b>			
- TSNH/Tổng TS	%	67%	36%
-TSDH/ Tổng TS	%	33%	64%
<b>Khả năng sinh lời</b>			
-LNTT/Doanh thu	%	-45,7%	6,3%
- LNST/Doanh thu	%	-52,7%	5,1%
-LN ròng/ Tổng TS (ROA)	%	-2,9%	4,6%
- LN ròng/ Vốn CSH	%	-57,8%	6,5%

- Chỉ số về khả năng sinh lời năm 2023 suy giảm đáng kể so với năm 2022.

## VI. Đánh giá kết quả thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2023:

### 1. Kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 12/04/2023 như sau (đvt: đồng):

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	Tỷ lệ TH/KH 2022
1	Tổng doanh thu và thu nhập khác	680.500.000.000	357.616.013.039	53%
2	Tổng chi phí	650.982.000.000	499.719.536.117	77%
3	Lợi nhuận sau thuế	23.614.400.000	(163.742.467.427)	(693)%
4	Cổ tức	5%	0%	

Công ty đã không hoàn thành kế hoạch chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế, giảm 693,4% so với kế hoạch năm 2023 được Đại hội đồng cổ đông ngày 12/04/2023 thông qua.

### 2. Kết quả các nội dung khác theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 như sau:

- Thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2023: Công ty chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2023 theo đúng nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Thời điểm bắt đầu	Thời điểm kết thúc
<b>I. Hội đồng quản trị</b>			
Trương Quang Minh	Chủ tịch	01/01/2023	31/12/2023
Nguyễn Minh Tuấn	Ủy Viên	01/01/2023	31/12/2023
Ngô Đức Tâm	Ủy Viên	12/04/2023	31/12/2023
Bùi Thiện Phương Đông	Ủy Viên	01/01/2023	31/12/2023
<b>II. Ban Kiểm Soát</b>			
1. Ngô Đức Tâm	Trưởng ban	01/01/2023	12/4/2023
2. Hà Văn Hiến	Thành viên	01/01/2023	12/4/2023
3. Phan Anh Tuấn	Trưởng ban	12/04/2023	31/12/2023
4. Nguyễn Thị Miên	Thành viên	01/01/2023	31/12/2023
5. Phạm Thanh Huyền	Thành viên	12/04/2023	31/12/2023

- Phân phối lợi nhuận sau thuế và trả cổ tức: Công ty đề xuất không chi trả cổ tức, dành tiền để tái đầu tư.
- Lựa chọn đơn vị kiểm toán: Năm 2023 Công ty ký hợp đồng kiểm toán với Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành là Công ty có trong danh sách được UBCK Nhà nước chấp thuận kiểm toán các Công ty có lợi ích công chúng thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 và soát xét Báo cáo bán niên, đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2023 thông qua.

## VII. Kiến nghị của Ban Kiểm soát

Căn cứ Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024, Ban Kiểm soát kiến nghị Hội đồng quản trị và Ban Điều hành có biện pháp quyết liệt trong công tác chỉ đạo điều hành, phát huy những việc đã đạt được, giải quyết dứt điểm các vấn đề còn tồn tại:

- Cần có cơ chế, chế tài cụ thể trong điều hành sản xuất kinh doanh, kế hoạch thu hồi xử lý công nợ để đảm bảo việc sản xuất kinh doanh có hiệu quả.

- Tập trung nguồn lực, đẩy nhanh việc hoàn thành các thủ tục hồ sơ đối với các Dự án trọng điểm. Đẩy mạnh quá trình đóng gói phát triển dự án, phân phối các sản phẩm bất động sản chất lượng ra thị trường để từng hoàn thành tốt các mục tiêu Kế hoạch mà ĐHCĐ Công ty đã thông qua.
- Nghiên cứu, tìm kiếm các giải pháp hữu hiệu để cải thiện tình hình kinh doanh chung của Công ty.
- Thực hiện các biện pháp tiết giảm chi phí, sử dụng tối ưu hóa các nguồn lực tài sản và con người.

Trên đây là báo cáo về hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2023, kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- HĐQT, BKS;
- Lưu: VT, TCKT.

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**

**Phan Anh Tuấn**

