

Số: 12 /2024/BC -BKS

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2024

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT**  
**Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024**

**Kính gửi : ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

**Căn cứ:**

- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP đầu tư và dịch vụ đô thị Việt Nam;
- Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát Công ty;
- Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AASC;
- Kết quả hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban kiểm soát năm 2023

Ban kiểm soát Công ty báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông 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**

**1. Cơ cấu tổ chức Ban kiểm soát:**

Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2021-2026 của Công ty gồm 03 thành viên:

- Bà Tạ Thị Lan Anh - Trưởng Ban kiểm soát
- Ông Vũ Mạnh Hùng - Kiểm soát viên
- Ông Phan Như Hải - Kiểm soát viên

**2. Hoạt động của Ban kiểm soát**

Ban kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty trong việc quản lý, điều hành toàn bộ hoạt động kinh doanh năm 2023 của Công ty. Cụ thể:

- Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty;
- Đánh giá hoạt động của HĐQT, Ban điều hành, thẩm định báo cáo tài chính năm và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2022; Thông qua các Báo cáo/ Tờ trình của Ban Kiểm soát trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2023
- Giám sát Hội đồng quản trị, Ban Điều hành trong việc triển khai các nội dung trong Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.
- Hỗ trợ Công ty lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty.
- Kiểm soát 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.

- Thực hiện các công tác khác theo chức năng, nhiệm vụ.

## **II. SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BAN KIỂM SOÁT, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY**

Ban Kiểm soát đã có sự phối hợp tốt với Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty, cụ thể:

- Đại diện Ban Kiểm soát đã được mời tham dự và tham gia ý kiến tại các cuộc họp của HĐQT, được tham gia ý kiến về các vấn đề liên quan đến công tác quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Ban Kiểm soát nhận được các tài liệu, thông tin của Công ty theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty.
- Ban Kiểm soát được Ban điều hành cung cấp thông tin liên quan đến hoạt động của Công ty trong các quý, năm khi có yêu cầu.

## **III. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:**

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã thực hiện các cuộc họp, ban hành các nghị quyết, quyết định trong phạm vi thẩm quyền của Hội đồng quản trị 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 SXKD, thực hiện một số vấn đề quan trọng đã được ĐHĐCĐ giao và thông qua. Cụ thể như sau:

- Thông qua chương trình, nội dung và chỉ đạo tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023;
- Kiện toàn nhân sự Hội đồng quản trị, Ban điều hành, và người đại diện theo pháp luật của công ty;
- Thông qua chủ trương cập nhật, thay đổi đăng ký kinh doanh do thay đổi người đại diện theo pháp luật.
- Phê duyệt các quyết định khác phục vụ điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty theo kế hoạch được ĐHĐCĐ phê duyệt.

Ban kiểm soát đánh giá hoạt động của HĐQT trong năm phù hợp với quy định pháp luật và Điều lệ, quy chế nội bộ của Công ty, đáp ứng với yêu cầu quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm.

## **IV. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC:**

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 tổ chức và hoạt động 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.

Kết quả kinh doanh năm 2023: Tổng doanh thu (bao gồm cả doanh thu hoạt động tài chính, doanh thu khác): 104,19 tỷ đồng đạt 100,65% kế hoạch và 103,26% thực hiện năm 2022; Lợi nhuận trước thuế là 3,358 tỷ đồng, Lợi nhuận sau thuế là 2,546 tỷ đồng, đạt 44,26% so với kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế không đạt chỉ tiêu kế hoạch đề ra chủ yếu là do quỹ lương thực hiện năm 2023 là 48,780 tỷ đồng tăng 14,57% tương đương tăng 6,2 tỷ so với kế hoạch.

**Cụ thể các hoạt động của công ty trong năm 2023 như sau:**

- Thực hiện cập nhật thay đổi Giấy Đăng ký kinh doanh do thay người đại diện theo pháp luật;
- Hoạt động cung cấp dịch vụ đô thị THNC, tòa N05 và các tòa nhà (34 Láng Hạ, Vinata 2B, 97-99 Láng Hạ, Bohemia, Vinaconex 1,..): Công ty đã bám sát tình bảo đảm hoạt động ổn định, duy trì được nguồn thu cho Công ty. Doanh thu hoạt động cung cấp dịch vụ đô thị năm

2023: 85,754 tỷ đồng bằng 101,9% thực hiện năm 2022 (84,158 tỷ đồng), lợi nhuận gộp: 4,413 tỷ đồng bằng 61,54% thực hiện 2022

- Hoạt động kinh doanh nước sạch và nước tinh khiết, doanh thu 13,419 tỷ đồng bằng 112,28% thực hiện năm 2022 (trong đó, kinh doanh nước sạch: 12,9 tỷ đồng, nước tinh khiết: 519 triệu đồng); lợi nhuận gộp: 4,409 tỷ đồng bằng 123% thực hiện 2022
- Hoạt động tài chính: doanh thu 2,063 tỷ đồng bằng 77,64% thực hiện năm 2022 là khoản lãi tiền gửi công ty đã cân đối dòng tiền tạm thời nhàn rỗi gửi ngân hàng
- Thu nhập khác (gồm tiền thuê đất năm 2022 được giảm, thu nhập từ công nợ không phải trả, khác): 1,761 tỷ đồng.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp : 8,640 tỷ đồng bằng 144% tương đương tăng 2,6 tỷ đồng (chủ yếu là tăng chi phí tiền lương, chi phí hội nghị) so với thực hiện năm 2022.

Ban Kiểm soát đánh giá hoạt động của Ban điều hành công ty trong năm tuân thủ Nghị quyết của ĐHĐCĐ cũng như của HĐQT công ty, phù hợp với quy định của pháp luật và Công ty.

#### V. THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2023:

- Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty được lập theo các Chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành; Được soát xét và kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AASC.
- Theo ý kiến của Kiểm toán viên, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ: Trong năm 2022, Công ty thực hiện giao dịch mua tài sản là tầng hầm B2 tại cụm khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng của Tổng công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, giao dịch này đã được thông qua tại Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 09/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/6/2022 của Công ty. Với những thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán làm cơ sở xác định giá trị hợp lý của giao dịch mua tài sản như đã nêu trên

Ban Kiểm soát nhất trí với Báo cáo tài chính năm 2023 đã được Công ty TNHH kiểm toán AASC kiểm toán và đề nghị Công ty rà soát, thu nhập hoàn thiện hồ sơ khắc phục tồn tại mà đơn vị kiểm toán đã nêu tại đoạn cơ sở cho ý kiến ngoại trừ tại BCTC kiểm toán

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh tóm tắt của Công ty năm 2023:

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2022 (*)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	100.366.496.759	98.040.524.249
Giá vốn	91.367.832.108	86.678.627.152
Lợi nhuận gộp	8.998.664.651	11.361.897.097
Doanh thu hoạt động tài chính	2.062.562.256	2.657.479.501
Chi phí tài chính	0	0
Chi phí bán hàng	823.822.678	904.302.256
Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.639.918.569	5.988.855.629
Lợi nhuận khác	1.760.974.151	75.555.121

Lợi nhuận trước thuế	3.358.457.811	7.201.773.834
Lợi nhuận sau thuế	2.545.781.818	5.411.173.479

(\*) Trong năm, Công ty đã điều chỉnh hồi tố ghi tăng doanh thu khoản thu về dịch vụ bảo trì xây dựng đã ghi nhận sang nội dung phải trả. Theo đó, chỉ tiêu doanh thu thuần, lợi nhuận trước thuế tăng 41.643.542 đồng; lợi nhuận sau thuế tăng 33.314.834 đồng so với số liệu BCTC cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

- Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023:

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	01/01/2023 (**)
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>210.504.524.015</b>	<b>212.128.645.269</b>
<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>55.418.918.113</b>	<b>52.644.943.623</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	23.952.649.123	6.988.541.420
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	20.060.000.000	28.850.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	10.130.600.073	9.325.592.404
Hàng tồn kho	503.434.208	585.661.188
Tài sản ngắn hạn khác	761.234.709	6.895.148.611
<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>155.096.605.902</b>	<b>159.483.701.646</b>
Tài sản cố định	154.183.675.334	159.312.341.569
Bất động sản đầu tư	0	0
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	0	0
Tài sản dài hạn khác	912.930.568	171.360.077
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>210.504.524.015</b>	<b>212.128.645.269</b>
Nợ phải trả	34.286.303.048	35.256.206.120
<i>Nợ ngắn hạn</i>	<i>33.688.202.909</i>	<i>34.598.105.981</i>
<i>Nợ dài hạn</i>	<i>598.100.139</i>	<i>658.100.139</i>
Vốn chủ sở hữu	176.218.220.967	176.872.439.149
Vốn góp của chủ sở hữu	160.000.000.000	160.000.000.000
<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>3.993.658.765</i>	<i>3.993.658.765</i>
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>12.224.562.202</i>	<i>12.878.780.384</i>

(\*\*) Trong năm, Công ty đã điều chỉnh hồi tố ghi tăng doanh thu khoản thu về dịch vụ bảo trì xây dựng đã ghi nhận sang nội dung phải trả. Theo đó, chỉ tiêu tài sản ngắn hạn khác tăng 11.724 đồng; Nợ ngắn hạn giảm 33.298.110 đồng; lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tăng 33.3314.834 đồng so với số liệu BCTC cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

## VI. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG NĂM 2023:

### 1. Thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh (đơn vị: Triệu đồng)

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	TH/KH
1	Tổng doanh thu (Bao gồm cả DT hoạt động tài chính + Thu nhập khác)	103.520	104.190	100,65%

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	TH/KH
4	Lợi nhuận sau thuế	5.751	2.545	44,26%
5	Cổ tức	2%	Xin ý kiến CĐ	

## 2. Thực hiện các nội dung khác

- Chi trả cổ tức và trích lập các quỹ năm 2022: Công ty thực hiện đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023.
- Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán BCTC năm 2023: Công ty lựa chọn Công ty TNHH kiểm toán AASC thực hiện kiểm toán BCTC năm 2023 tuân thủ đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023.
- Trích thù lao của HĐQT, Ban kiểm soát năm 2023 và chi trả thù lao của HĐQT, BKS năm 2022: Công ty đã thực hiện đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023.
- Thực hiện cập nhật, sửa đổi, bổ sung ngành nghề kinh doanh và sửa đổi điều lệ Công ty: đã thực hiện đúng nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023, thay đổi giấy phép kinh doanh theo đúng quy định.

## VII. KIẾN NGHỊ

Ban Kiểm soát kiến nghị HĐQT và Ban Giám đốc Công ty:

- Tiếp tục đổi mới và nâng cao chất lượng dịch vụ nhằm duy trì các hợp đồng cung cấp dịch vụ đô thị cho các khách hàng truyền thống cũng như các khách hàng mới của công ty.
- Đa dạng hóa các sản phẩm dịch vụ/ gia tăng tiện ích thiết thực phù hợp với nhiều đối tượng khách hàng cũng như tận dụng được nguồn tài nguyên sẵn có của Công ty, từng bước nâng cao doanh thu.
- Với đặc thù sản phẩm cung cấp cho khách hàng là dịch vụ, yếu tố con người, chi phí nhân công chiếm tỷ trọng lớn trong chi phí, quyết định hiệu quả của dự án. Trong năm 2024, Công ty phải tiếp tục rà soát, sắp xếp lại lao động tại các tòa nhà/ Ban quản lý, dự án một cách hợp lý, từng bước nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty

Trên đây là báo cáo của Ban Kiểm soát về hoạt động của Ban kiểm soát, giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc trong năm 2023.

Ban Kiểm soát xin chân thành cảm ơn các Quý cổ đông, các ông/bà thành viên Hội đồng quản trị, Ban điều hành và các cán bộ công nhân viên Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam đã phối hợp, tạo điều kiện để Ban kiểm soát thực hiện nhiệm vụ trong năm vừa qua.

Xin trân trọng cảm ơn.

### Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ thường niên năm 2023;
- Các thành viên BKS;
- Lưu VP

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**

**Tạ Thị Lan Anh**