

Số: 10 /2025/BC -BKS

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2025

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT  
Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025**

**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 2024 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 2024,

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 2024 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 Đào Quốc Bình - Kiểm soát viên (thay thế ông Phan Như Hải kể từ ngày 5/4/2024)

**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 2024 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 2023; Thông qua các Báo cáo/ Tờ trình của Ban Kiểm soát trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2024
- 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 2024.
- Hỗ trợ Công ty lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 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 2024, 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 2024;
- Phê duyệt phương án tổ chức, sắp xếp lại; Phê duyệt quy chế tổ chức và hoạt động các phòng/ban trong công ty;
- Bổ nhiệm lại Bà Trương Thị Thanh Thủy giữ chức danh Kế toán trưởng Công ty.
- Bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc thường trực Nguyễn Thị Kim Thu.
- Phê duyệt các quyết định khác phục vụ điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty tho 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 2024:

- Tổng doanh thu (bao gồm cả doanh thu hoạt động tài chính, doanh thu khác): 115,676 tỷ đồng đạt 105,08% kế hoạch và 110,02% thực hiện năm 2023;
- Tổng chi phí: 106,099 tỷ đồng bằng 100,55% kế hoạch và 105,22% thực hiện 2023
- Lợi nhuận trước thuế là 9,577 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế là 7,527 tỷ đồng, đạt 206,07% so với kế hoạch và bằng 265,68% thực hiện 2023.

**Cụ thể các hoạt động của công ty trong năm 2024 như sau:**

- 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 hình thực tế, điều hành

kịp thời, bảo đảm hoạt động ổn định, duy trì được nguồn thu, tiết giảm chi phí. Cụ thể, doanh thu hoạt động cung cấp dịch vụ đô thị năm 2024: 91,623 tỷ đồng bằng 101,9% thực hiện năm 2023 (85,697 tỷ đồng), lợi nhuận gộp: 6,969 bằng 157,92% thực hiện 2023 (4,413 tỷ đồng)

- Hoạt động kinh doanh nước sạch và nước tinh khiết, doanh thu 16,33 tỷ đồng bằng 121,69% thực hiện năm 2023 (13,419 tỷ đồng) ; lợi nhuận gộp: 5,015 tỷ đồng bằng 113,74% thực hiện 2023 (4,409 tỷ đồng)
- Hoạt động tài chính: doanh thu 1,666 tỷ đồng bằng 85,75% thực hiện năm 2023 (2,063 tỷ đồng) là khoản lãi tiền gửi công ty đã cân đối dòng tiền tạm thời nhận rồi gửi ngân hàng và cho vay.
- Thu nhập khác (gồm tiền thuê đất năm 2023 được giảm, thu nhập từ công nợ không phải trả, thu nhập từ thanh lý tài sản, khác): 3,904 tỷ đồng.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp : 7,858 tỷ đồng bằng 90,95% so với thực hiện năm 2023 (8,640 tỷ đồng)

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 2024:

- Báo cáo tài chính năm 2024 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 31/12/2024, 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 2024, 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 2024 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 2024:

Đơn vị: đồng

| Chỉ tiêu                                        | Năm 2024        | Năm 2023        | So sánh năm 2024/<br>2023 |       |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------------|-------|
|                                                 |                 |                 | Giá trị<br>(tăng/giảm)    | Tỷ lệ |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 110.105.367.144 | 100.366.496.759 | 9.738.870.385             | 110%  |
| Giá vốn                                         | 97.633.336.194  | 91.367.832.108  | 6.265.504.086             | 107%  |
| Lợi nhuận gộp                                   | 12.472.030.950  | 8.998.664.651   | 3.473.366.299             | 139%  |

|                               |               |               |               |      |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|------|
| Doanh thu hoạt động tài chính | 1.666.177.158 | 2.062.562.256 | (396.385.098) | 81%  |
| Chi phí tài chính             | 13.800.000    | 0             | 13.800.000    |      |
| Chi phí bán hàng              | 593.588.543   | 823.822.678   | (230.234.135) | 72%  |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp  | 7.858.182.344 | 8.639.918.569 | (781.736.225) | 91%  |
| Lợi nhuận khác                | 3.904.568.336 | 1.760.974.151 | 2.143.594.185 | 222% |
| Lợi nhuận trước thuế          | 9.577.205.557 | 3.358.457.811 | 6.218.747.746 | 285% |
| Lợi nhuận sau thuế            | 7.527.196.500 | 2.545.781.818 | 4.981.414.682 | 296% |

- Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024:

Đơn vị: đồng

| Chỉ tiêu                                 | 31/12/2024             | 31/12/2023             |
|------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>TỔNG TÀI SẢN</b>                      | <b>221.309.788.397</b> | <b>210.504.524.015</b> |
| <b>Tài sản ngắn hạn</b>                  | <b>70.956.719.209</b>  | <b>55.407.918.113</b>  |
| Tiền và các khoản tương đương tiền       | 14.005.235.483         | 23.952.649.123         |
| Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn      | 5.100.000.000          | 20.060.000.000         |
| Các khoản phải thu ngắn hạn              | 50.504.941.142         | 10.130.600.073         |
| Hàng tồn kho                             | 815.141.644            | 503.434.208            |
| Tài sản ngắn hạn khác                    | 531.400.940            | 761.234.709            |
| <b>Tài sản dài hạn</b>                   | <b>150.353.069.188</b> | <b>155.096.605.902</b> |
| Tài sản cố định                          | 149.435.576.537        | 154.183.675.334        |
| Bất động sản đầu tư                      | 0                      | 0                      |
| Các khoản đầu tư tài chính dài hạn       | 150.000.000            | 0                      |
| Tài sản dài hạn khác                     | 767.492.651            | 912.930.568            |
| <b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>                    | <b>221.309.788.397</b> | <b>210.504.524.015</b> |
| Nợ phải trả                              | 40.764.370.930         | 34.286.303.048         |
| <i>Nợ ngắn hạn</i>                       | <i>39.799.464.551</i>  | <i>33.688.202.909</i>  |
| <i>Nợ dài hạn</i>                        | <i>964.906.379</i>     | <i>598.100.139</i>     |
| Vốn chủ sở hữu                           | 180.545.417.467        | 176.218.220.967        |
| 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>16.551.758.702</i>  | <i>12.224.562.202</i>  |

## VI. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG NĂM 2024:

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

| TT | Chỉ tiêu                                                           | Kế hoạch 2024 | Thực hiện 2024 | So sánh TH/KH |         |
|----|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------|---------|
|    |                                                                    |               |                | Giá trị       | Tỷ lệ   |
| 1  | Tổng doanh thu (Bao gồm cả DT hoạt động tài chính + Thu nhập khác) | 110.084       | 115.676        | 5.592         | 105,08% |
| 2  | Lợi nhuận sau thuế                                                 | 3.653         | 7.527          | 3.874         | 206,07% |
| 3  | Cổ tức                                                             | 2%            | Xin ý kiến CĐ  |               |         |

## 2. Thực hiện các nội dung khác

- Chi trả cổ tức và trích lập các quỹ năm 2023: Công ty thực hiện đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.
- Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán BCTC năm 2024: Công ty lựa chọn Công ty TNHH kiểm toán AASC thực hiện kiểm toán BCTC năm 2024 tuân thủ đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.
- Trích thù lao của HĐQT, Ban kiểm soát năm 2024 và chi trả thù lao của HĐQT, BKS năm 2023: Công ty đã thực hiện đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024
- Chủ trương xây dựng trụ sở làm việc tại 62 Nguyễn Thị Định, Cầu Giấy, Hà Nội: Công ty đã thực hiện đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 (đang làm việc với các cơ quan quản lý Nhà nước)

## VII. KIẾN NGHỊ

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

- Tiếp tục đổi mới, 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.
- Tiếp tục đẩy mạnh việc xây dựng và thực hiện phương án triển khai tăng giá dịch vụ tại khu Trung Hòa- Nhân chính để sớm thống nhất được mức giá tăng mới với cư dân.
- Trong năm 2024, Công ty đã áp dụng thử nghiệm phần mềm quản lý, theo dõi, thu phí Building care tại cụm chung cư N05 và tòa Vinata. Đề nghị Công ty sớm có đánh giá để xây dựng phương án triển khai đồng bộ tại tất cả các khu/ tòa nhà.
- 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. Công ty tiếp tục đẩy mạnh công tác đào tạo kỹ năng, tay nghề cho người lao động; kiểm soát chất lượng dịch vụ, chất lượng lao động từng bước nâng cao giá trị dịch vụ và 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 2024.

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 cổ phần 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 2024;
- Các thành viên BKS;
- Lưu VP

**TM. BAN KIỂM SOÁT**  
**TRƯỞNG BAN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ**  
**ĐÔ THỊ**  
**VIỆT NAM**  
**Q. CẦU GIẤY - TP. HÀ NỘI**  
**M.S.D.N: 01114073**  
**Tạ Thị Lan Anh**