

Số:03/2024/BC-BKS

Hà Nội, ngày 01 tháng 04 năm 2024

BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

Kính thưa các quý vị cổ đông!

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Property One đã được ĐHĐCĐ thông qua

Thực hiện nhiệm vụ của Ban kiểm soát quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành. Ban kiểm soát (BKS) xin báo cáo Đại hội về công tác kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của Công ty năm 2023 và nhiệm vụ kế hoạch năm 2024 như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2023

1. Về tổ chức bộ máy

Nhân sự của Ban kiểm soát gồm 03 thành viên:

- Bà Trần Thị Phương Thảo - Trưởng ban
- Bà Nguyễn Thị Quỳnh Hương - Thành viên
- Bà Mai Thị Lý - Thành viên

2. Về hoạt động của Ban Kiểm soát

Trong năm 2023 Ban kiểm soát thường xuyên trao đổi thông tin để phục vụ công tác giám sát các hoạt động của Công ty, các hoạt động chính như sau:

a. Thực hiện giám sát hoạt động tuân thủ theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty đối với Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban Tổng giám đốc trong việc quản lý điều hành công ty.

b. Giám sát việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2023, các Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban Tổng giám đốc và các quy chế, quy định quản lý nội bộ của Công ty.

c. 100% các cuộc họp của HĐQT đều có sự tham gia của BKS. Một số cuộc họp giao ban định kỳ giữa ban TGD và các cán bộ quản lý, các cuộc họp quan trọng khác liên quan đến hoạt động SXKD, chiến lược phát triển Công ty, thành viên BKS đều được mời tham gia và đưa ra ý kiến trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của BKS;

d. Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, Tổng giám đốc tuân thủ theo các quy định của pháp luật, Điều lệ của Công ty;



e. Tham gia giám sát việc chuẩn bị tài liệu, tổ chức gửi thư, nhận phiếu lấy ý kiến bằng văn bản gửi các cổ đông công ty về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh và sửa đổi Điều lệ Công ty diễn ra từ ngày 18/12/2023 đến trước 17h ngày 28/12/2023 của Công ty.

f. Tham gia đối chiếu việc cập nhật sửa đổi điều lệ của Công ty sau khi được các cổ đông cho ý kiến biểu quyết bằng phiếu lấy ý kiến thông qua theo Nghị quyết số 13/ 2023/NQ – ĐHĐCĐ ngày 28/12/2023.

g. Giám sát việc chấp hành chế độ chi tiêu nội bộ tại công ty. Kiểm tra tính hợp lý, hợp lệ của các hợp đồng kinh tế, các khoản mục chi phí hoạt động của Công ty trong kỳ.

h. Giám sát tình hình tài chính, kế toán của Công Ty. Kiểm tra, giám sát các báo cáo tài chính hàng quý nhằm đánh giá tính hợp pháp, đầy đủ và trung thực của các số liệu tài chính.

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2023

1. Giám sát hoạt động của HĐQT

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 vào ngày 30/06/2023 với sự tham gia của 9/18 cổ đông đại diện cho quyền sở hữu 9.772.000 cổ phần phổ thông chiếm 97.72% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty. Tất cả các vấn đề tại Đại hội đều được 100% các cổ đông tham gia dự họp và biểu quyết thông qua với

Đồng thời, trong năm 2023 nhằm tận dụng nguồn lực và đa dạng hóa hoạt động kinh doanh, thay đổi phương thức quản trị hoạt động kinh doanh xây dựng cơ chế chính sách, tổ chức bộ máy hoạt động kinh doanh nhằm tăng hiệu suất lao động và hiệu quả cho doanh nghiệp, HĐQT đã tổ chức lấy ý kiến cổ đông công ty bằng văn bản để xin ý kiến cổ đông về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh và sửa đổi Điều lệ Công ty diễn ra từ ngày 18/12/2023 đến trước 17h ngày 28/12/2023 với số cổ đông tham gia gửi phiếu về là 10/17 cổ đông tương ứng với 9.905.000 phiếu chiếm 99,05% tổng số phiếu có quyền biểu quyết của Công ty

Trong năm 2023, HĐQT tổ chức 12 cuộc họp, đã ban hành 18 Nghị quyết và 11 Quyết định nhằm định hướng, chỉ đạo kịp thời các hoạt động của Công ty. Diễn hình như:

- Để nâng cao chất lượng quản trị của Công ty, tách bạch chức năng giám sát và chức năng quản lý điều hành, đảm bảo sự minh bạch trong hoạt động của Công ty. Tháng 12/2023 Hội đồng quản trị đã thông qua việc bổ nhiệm Tổng giám đốc mới, Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty không kiêm nhiệm chức vụ Tổng giám đốc để tập trung giám sát bộ máy điều hành trong việc tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định đã được HĐQT thông qua.

- Hoàn thiện cơ cấu nhân sự của Ban Tổng giám đốc thông qua việc bổ nhiệm các chức danh Phó Tổng giám đốc phụ trách các lĩnh vực hoạt động của Công ty nhằm hỗ trợ Tổng giám đốc trong công tác điều hành.

- Để đảm bảo tính pháp lý trong hoạt động kinh doanh của Tòa nhà Thăng Long, tháng 12/2023, HĐQT quản trị đã thông qua việc cải tạo, đầu tư nâng cấp Hệ thống phòng cháy chữa cháy Tòa nhà Thăng Long Tower với Tổng chi phí dự kiến: **17.999.251.102 VNĐ**. Đồng thời thông qua việc lựa chọn đơn vị thi công và giám sát thi công cải tạo hệ thống PCCC của tòa nhà.

Các thành viên HĐQT đều tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT, nội dung các cuộc họp được các thành viên HĐQT nghiên cứu sâu, thảo luận cụ thể để thống nhất trước khi biểu quyết.

HĐQT luôn theo dõi sát sao hoạt động của Ban điều hành, kịp thời giải quyết những kiến nghị, đề xuất của Ban điều hành và các nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT nhằm tạo điều kiện thuận lợi trong hoạt động điều hành của Ban Tổng giám đốc.

Chỉ đạo và phối hợp với Ban Tổng giám đốc trong việc điều hành thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, đảm bảo các chỉ tiêu được ĐHCĐ giao.

2. Giám sát hoạt động của Tổng giám đốc và những người điều hành doanh nghiệp

Trong năm 2023, Ban Tổng giám đốc, lãnh đạo các Khối/Ban, đã quyết liệt điều hành hoạt động SXKD của công ty nhằm đảm bảo hoàn thành mục tiêu mà ĐHCĐ.

Mặc dù kết quả kinh doanh không đạt như chỉ tiêu đã được đề ra, nhưng BKS ghi nhận những nỗ lực của Ban Tổng giám đốc trong việc triển khai thực hiện đầy đủ và nghiêm túc các nghị quyết, quyết định của HĐQT, chấp hành nghiêm chính sách và quy định của nhà nước trong việc điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.

Bên cạnh đó, Tổng giám đốc cũng thường xuyên tổ chức họp giao ban, rà soát đánh giá tình hình sản xuất kinh doanh. Tổ chức tốt các cuộc họp giao ban thường kỳ hoặc đột xuất để chỉ đạo điều hành các phòng ban, bộ phận trong hoạt động sản xuất kinh doanh và giải quyết những vấn đề phát sinh. Nắm bắt và thực hiện tốt nhiệm vụ được giao trong công tác điều hành sản xuất kinh doanh theo kế hoạch đã duyệt, các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và của HĐQT.

Trong năm 2023 qua quá trình kiểm tra, rà soát, BKS đánh giá Ban Tổng giám đốc đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ đảm bảo các hoạt động kinh doanh của công ty được triển khai một cách minh bạch, tuân thủ nghiêm túc các quy định của pháp luật. Trong phạm vi quyền hạn, trách nhiệm của mình, BKS ghi nhận không phát sinh rủi ro hay vi phạm nào trọng yếu làm ảnh hưởng đến lợi ích của Công ty

3. Thẩm định báo cáo của HĐQT, Báo cáo của Tổng giám đốc

3.1. Thẩm định báo cáo của Hội đồng quản trị

Báo cáo hoạt động của HĐQT đã phản ánh trung thực và hợp lý các hoạt động cũng như chi đạo điều hành hoạt động của Công ty, các Nghị quyết của HĐQT phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty

3.2. Thẩm định báo cáo của Tổng giám đốc

Báo cáo của TGDĐ đã phản ánh trung thực và hợp lý kết quả kinh doanh của Công ty năm 2023, phù hợp và tuân thủ pháp luật, Điều lệ cũng như các Nghị quyết của HĐQT, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

4. Kết quả giám sát tình hình hoạt động kinh doanh và tài chính của Công ty

4.1. Kết quả giám sát tình hình tài chính kế toán của Công Ty

BCTC năm 2023 của Công ty được lập theo đúng các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.

Công ty áp dụng thông tư 200/2014/TT-BTC về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2023;

Báo cáo tài chính được lập theo nguyên tắc giá gốc, các chính sách kế toán như nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền; ghi nhận hàng tồn kho, ghi nhận và khấu hao TSCĐ, ghi nhận doanh thu, chi phí... được công ty áp dụng một cách phù hợp nhất quán;

Ban Kiểm soát không có bất cứ sự phản đối nào về các số liệu đã được thể hiện trong Báo cáo tài chính năm 2023.

Công ty thực hiện việc mở sổ, ghi chép, hạch toán các nghiệp vụ kinh tế tài chính phát sinh một cách thường xuyên liên tục, trung thực khách quan đúng bản chất kinh tế. Hệ thống các báo cáo được thực hiện mau chóng kịp thời, đáp ứng yêu cầu.

Trong năm, công ty không có thay đổi nào của chế độ kế toán, chuẩn mực kế toán, chính sách thuế có tác động trọng yếu tới tình hình tài chính và báo cáo tài chính đã công bố.

4.2. Kết quả giám sát việc thực hiện các mục tiêu, kế hoạch hoạt động của Công Ty

Ban kiểm soát đã kiểm tra, giám sát tình hình triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh và đã thẩm định báo cáo kết quả SXKD năm 2023 của Công ty và thống nhất đánh giá, kết quả cụ thể như sau:

Kết quả SXKD năm 2023 như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	Kế hoạch năm 2023	Tình hình thực hiện năm 2023	Chênh lệch
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	38,903,800,465	39,880,050,732	976,250,267

2. Các khoản giảm trừ	2			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01- 02)	10	38,903,800,465	39,880,050,732	976,250,267
4. Giá vốn hàng bán	11	23,360,719,214	17,998,716,677	(5,362,002,537)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	15,543,081,251	21,881,334,055	6,338,252,804
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	17,339,420	204,488,883	187,149,463

Mặc dù các chỉ tiêu về bán hàng và các hoạt động tài chính đều tăng so với kế hoạch nhưng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2023 đạt kết quả âm **73,635,138,659 VNĐ** so với chỉ tiêu mà ĐHCĐ đưa ra là phải đạt **1,523,095,681 VNĐ**, do chi phí tài chính tăng đột biến dẫn đến Lợi nhuận năm 2023 giảm mạnh so với kế hoạch, nguyên nhân chủ yếu là do trong năm 2023 Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư hiện công ty đang nắm giữ tại Công ty cổ phần Unik Xanh.

Chi tiết kết quả kinh doanh của công ty được thể hiện trong Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty

4.3. Kết quả giám sát tình hình thực hiện các Nghị quyết ĐHCĐ và HĐQT

Trong năm 2023, Công Ty đã triển khai các Nghị quyết của ĐHCĐ và HĐQT như sau:

a. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của BKS

Theo Nghị quyết số 06/2023/NQ- ĐHCĐ ngày 30/06/2023, thù lao của từng thành viên Ban kiểm soát năm 2023:

Trưởng Ban Kiểm Soát: 2.000.000 VND/người/tháng.

Thành viên Ban Kiểm Soát: 1.000.000 VND/người/tháng.

Trong năm 2023, tổng số tiền thù lao đã chi trả cho các thành viên BKS là: **48.000.000** đồng.

b. Thực hiện phân phối lợi nhuận

Công Ty đã thực hiện đúng chủ trương đã được thông qua tại ĐHCĐ thường niên năm 2023 là không phân phối lợi nhuận.

4.4. Kết quả giám sát tình hình tuân thủ các quy định pháp luật, Điều lệ và Quy chế nội bộ quản trị của Công Ty

Ban Kiểm Soát nhận thấy Công Ty đã thực hiện nghiêm ngặt công tác quản trị rủi ro, kiểm soát nội bộ và tổ chức Đại Hội Đồng Cổ Đông theo đúng quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ và Quy chế nội bộ của Công Ty.

Trong năm qua, Hội Đồng Quản Trị, Tổng Giám Đốc và những người quản lý Công Ty đã thực hiện nghiêm túc trách nhiệm của mình và tuân thủ theo đúng Điều lệ Công Ty và các quy định của pháp luật có liên quan.

5. Kết quả đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, Tổng Giám Đốc

HĐQT đã cung cấp kịp thời, đầy đủ các Nghị quyết, quyết định của HĐQT cho BKS. Tổng giám đốc đã tạo điều kiện cho BKS trong việc thu thập thông tin, tài liệu liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh khi có yêu cầu.

HĐQT, BKS, Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý của công ty đã có mối quan hệ phối hợp chặt chẽ trong công tác điều hành, quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh.

Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, BKS luôn nhận được sự quan tâm, tạo điều kiện thuận lợi từ HĐQT, Ban Tổng giám đốc và các Khối/Ban để BKS hoàn thành nhiệm vụ đã được ĐHCĐ giao; trong năm BKS không nhận được khiếu nại liên quan đến hoạt động của Công ty và công tác điều hành của HĐQT, Ban Tổng giám đốc công ty.

6. Báo cáo kết quả thực hiện công tác rà soát, kiểm tra và đánh giá hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro và cảnh báo sớm của Công ty trong năm 2023.

Thực hiện quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm soát trong năm 2023, qua quá trình làm việc trực tiếp tại công ty cũng như trên cơ sở các báo cáo nội bộ, báo cáo tài chính,... và thực tế tại doanh nghiệp Ban kiểm soát nhận thấy quá trình điều hành sản xuất kinh doanh tại đơn vị bám sát thực trạng, thị trường và điều kiện năng lực của Công ty để đạt được các mục tiêu đã đề ra. Các phòng ban chức năng trong công ty theo nhiệm vụ chuyên môn của mình đã tham mưu đề xuất các ý kiến xây dựng cho Ban điều hành công ty tại các cuộc họp giao ban định kỳ hoặc đột xuất... cùng chung mục tiêu hoàn thành tốt nhất kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được thông qua.

Hệ thống quy chế, quy trình đã và đang từng bước hoàn thiện hơn, thường xuyên được bổ sung điều chỉnh phù hợp với pháp luật và tình hình phát triển của Công ty. Các quy chế, quy định ngày càng thể hiện cơ chế phân cấp, ủy quyền rõ ràng, chức năng nhiệm vụ, trách nhiệm cụ thể đối với từng Khối/Ban, cá nhân trong hệ thống làm cơ sở để xây dựng cơ chế kiểm soát hiệu quả, hạn chế rủi ro.

III. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Trong năm 2023, BKS chưa phát hiện sự bất thường nào trong các hoạt động của Công ty, không có kiến nghị hoặc phản ánh nào của cổ đông, của người lao động gửi đến BKS. Các hoạt động của Công ty trong năm 2023 đều tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

2. Kiến nghị

Trên cơ sở kết quả giám sát hoạt động kinh doanh, công tác quản trị, điều hành của HĐQT, Ban Tổng giám đốc, số liệu báo cáo tài chính năm 2023, BKS có một số đề xuất, kiến nghị với Công ty như sau:

- Thường xuyên rà soát, sửa đổi, bổ sung hoàn thiện các quy trình/Quy định, chính sách nội bộ nhằm tuân thủ các quy định mới của Pháp luật và phù hợp với thực tiễn. Chú trọng nâng cao hiệu quả công tác quản trị rủi ro theo quy định của cơ quan quản lý nhà nước đối với công tác PCCC và xử lý nước thải trong hoạt động kinh doanh của toà nhà Thăng Long.
- Tăng cường việc tự rà soát, nâng cao vai trò tuyến kiểm soát thứ nhất (các Khối/Ban), tuyến kiểm soát nội bộ (quản lý rủi ro, giám sát tuân thủ) theo quy định của Pháp luật và quy định của Công ty.
- Kiểm soát chặt chẽ chất lượng dịch vụ tòa nhà, tăng cường kiểm tra giám sát việc cung cấp dịch vụ của các nhà thầu, triển khai quyết liệt các biện pháp nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh, kiểm soát dòng tiền.
- Nâng cao hiệu lực, hiệu quả chỉ đạo điều hành và thực thi pháp luật toàn công ty, quán triệt thực hiện nghiêm túc quy định về quy tắc ứng xử, đạo đức nghề nghiệp, các quy định về an toàn bảo mật thông tin trong công ty

IV. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2024

- Ban kiểm soát thực hiện đúng chức năng và nhiệm vụ theo quy định của luật doanh nghiệp, Điều lệ công ty và nghị quyết Đại hội đồng cổ đông nhằm đảm bảo lợi ích hợp pháp của Công ty và cổ đông.
- Giám sát công tác quản trị và điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc trong việc:
 - + Triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;
 - + Tuân thủ chế độ chính sách pháp luật, Luật doanh nghiệp của Nhà nước; Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty trong quản trị và điều hành;
 - + Tính hợp lý và hợp pháp trong việc chấp hành và thực hiện các quy chế, quy định của Công ty đã ban hành;

- + Tham gia các cuộc họp của HĐQT và Ban Tổng giám đốc khi được mời
- + Thực hiện kiểm soát đột xuất khi có yêu cầu của cổ đông theo quy định;
- + Theo dõi, đôn đốc tình hình thực hiện kiến nghị của Ban kiểm soát tại Công ty.

Trên đây là báo cáo hoạt động năm 2023 và kế hoạch hoạt động năm 2024 của Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Property One. Kính trình Đại hội xem xét, góp ý và thông qua báo cáo.

Kính chúc Đại Hội thành công tốt đẹp!

Trân trọng!

T.M. BAN KIỂM SOÁT CÔNG TY
Trưởng ban

Trần Thị Phương Thảo