



Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2014

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT Về hoạt động của Ban kiểm soát năm 2013

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ Công ty quy định quyền hạn và trách nhiệm của Ban kiểm soát;
- Quy chế quản trị Công ty.

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 2013:

A. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2013

I. Kết quả hoạt động của Ban Kiểm soát trong năm 2013

Trong năm 2013, Ban kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty trong quá trình quản lý, điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, cụ thể như sau:

- Xem xét tính phù hợp của các Quyết định của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc trong công tác quản lý, điều hành; Kiểm soát trình tự, thủ tục ban hành các văn bản của Công ty đảm bảo phù hợp với quy định của Pháp luật và Điều lệ hoạt động của Công ty; Giám sát việc thực thi pháp luật của Công ty.
- Kiểm tra, đánh giá các quy trình trọng yếu của Công ty, nhằm phát hiện rủi ro tiềm tàng hoặc những thiếu sót trong hệ thống quản lý nội bộ, từ đó đề xuất những kiến nghị và giải pháp phù hợp.
- Đại diện Ban kiểm soát, kiểm tra giám sát việc triển khai các nghị quyết của Đại hội đồng đối với Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc.
- Giám sát việc thực thi, công bố thông tin của Công ty theo các quy định của Luật chứng khoán và các văn bản pháp luật có liên quan.
- Xem xét các báo cáo định kỳ do Ban Giám đốc lập: Kiểm tra các Báo cáo tài chính quý, năm nhằm đánh giá tình trung thực và hợp lý của số liệu tài chính. Đồng thời, phối hợp với Kiểm toán độc lập xem xét ảnh hưởng của các sai sót kế toán và kiểm toán trọng yếu đến Báo cáo tài chính.

II. Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2013

Trong năm 2013, 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 2013 và các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị.
- Thông qua chương trình, nội dung, nghị quyết trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013.
- Quyết định các vấn đề khác thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.

III. Kết quả giám sát hoạt động của Ban Giám đốc trong năm 2013

Ban Giám đốc Công ty đã 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, thể hiện trên các nội dung sau:

- Ban hành, bổ sung các quy chế quản trị nội bộ liên quan đến công tác quản lý tài sản, tiền vốn, chính sách lương, cơ cấu tổ chức bộ máy phục vụ cho việc điều hành, quản lý công ty được minh bạch, hiệu quả.
- Triển khai các cuộc họp và thống nhất về chiến lược, định hướng phát triển, kế hoạch sản xuất kinh doanh, tập trung giải quyết các vướng mắc trong điều hành và chỉ đạo công tác quản lý trong phạm vi thẩm quyền của Ban Giám đốc. Mỗi cuộc họp đều được thư ký tổng hợp đầy đủ các ý kiến thành biên bản lưu trữ có hệ thống tại văn thư.
- Quyết định các vấn đề khác thuộc thẩm quyền của Ban Giám đốc.

IV. Kết quả thẩm định báo cáo tài chính 2013

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

Công ty đã lập và công bố các Báo cáo tài chính năm 2013 phù hợp với các quy định của UBCK Nhà nước và pháp luật hiện hành.

Báo cáo tài chính Công ty năm 2013 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC. Theo ý kiến của Kiểm toán viên độc lập, Báo cáo tài chính toàn Công ty năm 2013 đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, hệ thống kế toán Việt Nam.

Ý kiến của Ban Kiểm soát: Ý kiến của kiểm toán viên đưa ra là có cơ sở, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chuẩn mực toán Việt Nam hiện hành.

2. Bảng cân đối kế toán tại thời điểm 31/12/2013

Đơn vị tính: VND

	TÀI SẢN	Số dư 31/12/2013
A -	TÀI SẢN NGẮN HẠN	432.116.992.523
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	5.391.685.922
II.	Các khoản phải thu ngắn hạn	150.354.549.045
III.	Hàng tồn kho	273.728.416.871
IV.	Tài sản ngắn hạn khác	2.642.340.685
B -	TÀI SẢN DÀI HẠN	49.291.073.097
I.	Tài sản cố định	32.350.703.235
1.	Tài sản cố định hữu hình	32.350.703.235
2.	Tài sản cố định vô hình	-

	TÀI SẢN	Số dư 31/12/2013
II.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	7.161.551.484
III.	Tài sản dài hạn khác	9.778.818.378
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	481.408.065.620
	NGUỒN VỐN	
A -	NỢ PHẢI TRẢ	372.402.710.607
I.	Nợ ngắn hạn	339.029.834.085
II.	Nợ dài hạn	33.372.876.522
B -	NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	109.005.355.013
I.	Vốn chủ sở hữu	109.005.355.013
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	481.408.065.620

3. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Kết quả năm 2013
Doanh thu và thu nhập:	237.226.019.607
- Doanh thu hoạt động thương mại, dịch vụ	12.468.384.932
- Doanh thu hoạt động xây lắp	71.273.820.034
- Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	143.040.420.647
- Doanh thu hoạt động tài chính	377.733.889
- Doanh thu khác	10.065.660.105
Chi phí:	231.494.824.586
- Giá vốn hàng bán	212.490.135.120
- Chi phí bán hàng	686.672.180
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	10.202.890.842
- Chi phí tài chính	6.252.538.714
- Chi phí khác	1.862.587.730
Lợi nhuận trước thuế	5.731.195.021
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.595.866.857
Lợi nhuận sau thuế:	4.135.328.164
Lãi cơ bản trên cổ phiếu trong năm	551

Về cơ cấu nguồn vốn, tỷ lệ nợ phải trả/nguồn vốn khá lớn: 77%, đồng thời khả năng thanh toán nhanh thấp 1,6% ảnh hưởng đến khả năng thanh toán công nợ và gia tăng áp lực về dòng tiền hoạt động của Công ty trong các năm tới. Công ty cần lưu ý tăng cường khả năng quản lý vốn lưu động, trong đó giảm tỷ lệ phải thu khách hàng và hàng tồn kho (hiện đang chiếm 79% tổng tài sản) để giảm thiểu nguy cơ ứ đọng vốn, tích cực bổ sung dòng tiền phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, giảm chi phí tài chính.

4. Vốn đầu tư của chủ sở hữu tại ngày 31/12/2013:

- Cổ phần phát hành : 8.000.000 cổ phần
- Mệnh giá cổ phần : 10.000 đ/lcp
- Giá trị : 80.000.000.000 đồng

Cơ cấu vốn góp điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:

Thành viên góp vốn	Vốn điều lệ		
	Tỷ lệ	Số CP	Số tiền (VNĐ)
TCT CP VINACONEX	51%	4.080.000	40.800.000.000
Đối tượng khác	49%	3.920.000	39.200.000.000
Tổng cộng	100%	8.000.000	80.000.000.000

- Tính đến thời điểm ngày 31/12/2013, các cổ đông đã góp đủ vốn điều lệ. Số tiền chênh lệch giữa giá bán và mệnh giá đã được công ty hạch toán vào tài khoản Thặng dư vốn cổ phần, lũy kế đến 31/12/2013 là 25.046.749.030 đồng,

Được trình bày trong báo cáo này là số liệu tình hình tài chính tóm tắt đã được kiểm toán của Công ty năm 2013, số liệu chi tiết được trình bày tại Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2013 gửi kèm quý vị Cổ đông tại Đại hội.

V. Đánh giá tình hình thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013

- Về thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh:

Doanh thu, lợi nhuận so với kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thông qua, chi tiết như sau:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch 2013	Thực hiện năm 2013	Thực hiện/kế hoạch (%)
Tổng giá trị sản lượng thực hiện	Triệu đồng	462.000	347.500	75,22%
Doanh thu (Gồm VAT)	Triệu đồng	323.000	250.037	77,41%
Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	10.317	5.731	55,55%
Tỷ suất cổ tức	%/năm	5%	0%	0%
Đầu tư phát triển	Triệu đồng	133.900	124.180	92,72%

- **Bầu cử Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2012-2017:** thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát Công ty hiện tại như sau:

Hội đồng quản trị:

1. Ông Nguyễn Trọng Tấn – Chủ tịch
2. Ông Nguyễn Đình Thiết – Thành viên
3. Ông Lò Hồng Hiệp – Thành viên
4. Ông Nguyễn Xuân Sơn – Thành viên
5. Ông Hà Anh Tuấn – Thành viên

Ban Kiểm soát:

1. Ông Nguyễn Tuấn Anh – Trưởng Ban
2. Bà Vũ Thị Kim Cúc – Thành viên
3. Ông Nguyễn Đức Thủy – Thành viên

- **Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát 2013:** Công ty đang thực hiện trích thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2013 theo đúng mức đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 thông qua.

- **Tình hình thực hiện các dự án đầu tư:** Công ty đang Đầu tư dự án Bất động sản:
 - Dự án Chung cư 136 Hồ Tùng Mậu - Từ Liêm - Hà Nội: Dự án đã thi công hoàn thiện và bàn giao các căn hộ nhà vườn liền kề, đang thi công phần thân của hai khu nhà chung cư cao tầng. Chi phí xây dựng dở dang đến 31/12/2013: 153,5 tỷ đồng
 - Dự án tòa nhà hỗn hợp dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại 34 Cầu Diễn - Từ Liêm - Hà Nội: dự kiến đến tháng 6/2014 bàn giao cho khách hàng. Tính đến 31/12/13, dự án đã bán được 238 căn hộ trên tổng số 264 căn hộ chào bán. Doanh thu đã hạch toán đến thời điểm 31/12/2013 là 292 tỷ.
- **Về lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo Tài chính năm 2013 của Công ty:** Công ty đã lựa chọn và ký hợp đồng kiểm toán với Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn Tài chính Kế toán và kiểm toán AASC (Nay là Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC) thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2013 của Công ty.

Ban Kiểm soát có tờ trình đề nghị lựa chọn danh sách các Công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty năm 2014 để trình Đại hội đồng Cổ đông, quyết định của Đại hội đồng cổ đông sẽ là quyết định cuối cùng.

- **Tình hình lao động tại Công ty đến thời điểm 31/12/2013:**

- | | |
|--|----------------------------|
| + Tổng số lao động tại 31/12/2013: | 630 người |
| + Số lao động sử dụng bình quân trong năm: | 606 người |
| + Tổng quỹ lương đã trích trong năm 2013: | 34.159 triệu đồng |
| + Bảo hiểm xã hội trả thay lương: | 10,5 triệu đồng |
| + Tiền lương bình quân trong năm 2013: | 4.698.000 đồng/người/tháng |

- **Đánh giá công tác công bố thông tin của Công ty:** Công tác công bố thông tin của Công ty (thông tin bắt buộc phải công bố) phù hợp với quy định của Pháp luật.

VI. Kiến nghị

Ban Kiểm soát kiến nghị Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban giám đốc Công ty một số vấn đề sau:

- Tập trung đẩy mạnh công tác bán hàng tại các dự án bất động sản, đặc biệt là Dự án 136 Hồ Tùng Mậu, quan tâm đến công tác cập nhật thông tin, nắm bắt định hướng thị trường để có phương án bán hàng linh hoạt, phù hợp; nhanh chóng thu hồi vốn từ hoạt động đầu tư, giảm giá trị hàng tồn kho ứ đọng và giảm bớt áp lực dòng tiền.
- Nâng cao hiệu quả công tác đấu thầu, tìm kiếm việc làm: Tính toán giá bỏ thầu, giải pháp tăng năng lực nhà thầu như: năng lực tổ chức, năng lực kỹ thuật, năng lực tài chính...
- Tăng cường công tác quản lý dòng tiền đảm bảo đủ nguồn tiền phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; việc lập kế hoạch dòng tiền ngắn hạn và dài hạn cần thường xuyên điều chỉnh cập nhật theo diễn biến thực tế.
- Tăng cường công tác thu hồi vốn, thu hồi công nợ từ phía Chủ đầu tư, góp phần ổn định dòng tiền và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.
- Chủ động rà soát các chi phí có sự biến động lớn để báo cáo Hội đồng quản trị nhằm có phương án xử lý kịp thời.

VII. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2014:

1. Nhiệm vụ chung:

Ban kiểm soát thực hiện nhiệm vụ thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty. Trong năm 2014, Ban Kiểm soát sẽ tiến hành kiểm soát định kỳ hoặc đột xuất, thời gian cụ thể sẽ được thông báo tới Hội đồng quản trị, Giám đốc và các phòng ban chuẩn bị hồ sơ. Ngoài ra nếu có dấu hiệu vi phạm điều lệ hoạt động và quy định hiện hành, Ban Kiểm soát sẽ tiến hành làm việc kịp thời để có thông báo tới Hội đồng quản trị và báo cáo Đại hội đồng cổ đông.

2. Hoạt động cụ thể:

- Thẩm định báo cáo tài chính, tình hình thực hiện kết quả kinh doanh.
- Xem xét tính hợp lý của các văn bản quản lý nội bộ Công ty đã ban hành.
- Báo cáo quá trình quản lý Công ty của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc.
- Kiểm tra việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên đề ra.
- Giám sát việc thực thi, công bố thông tin của Công ty theo quy định hiện hành.

Xin chân thành cảm ơn quý vị Cổ đông!

Nơi gửi:

- ĐHĐCĐ
- Lưu QHCD, Hồ sơ ĐHĐCĐTN2014

T/M BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN



NGUYỄN TUẤN ANH