

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP**  
**CÔNG TY CP XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI**



**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT**  
**TRÌNH ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

**Hà Nội, tháng 05 năm 2025**



Hà Nội, ngày 20 tháng 05 năm 2025

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT  
TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

*Kính thưa toàn thể Quý cổ đông!*

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban Kiểm Soát được quy định trong Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty CP Xây dựng số 1 Hà Nội.
- Căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH hãng kiểm toán AASC.

Ban Kiểm soát xin báo cáo kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của Công ty CP Xây dựng số 1 Hà Nội trong năm 2024 như sau:

**I. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT CỦA ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2024:**

1. Về việc thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 đã được điều chỉnh trong phiên họp cổ đông bất thường ngày 01/10/2024:

TT	Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	KH 2024	TH 2024	TH/KH
1	Giá trị SXKD	Tỷ đồng	430,95	431,27	100,08%
2	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Tỷ đồng	385,19	284,4	73,83%
3	Thu vốn	Tỷ đồng	402,87	421,52	104,63%
4	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	9,066	12,65	139.53%
5	Lương bình quân	Triệu đ/ng/th	10	10	100%
6	Cổ tức	%	10%	10%	100%

Với số liệu bảng trên đa số các chỉ tiêu trong năm đạt trên 100% so với kế hoạch đề ra. cho thấy Ban lãnh đạo Công Ty đã thể hiện được năng lực sản xuất tốt, tổ chức thi công hiệu quả, chi phí được kiểm soát. Tuy nhiên về chỉ tiêu doanh thu chỉ đạt 73,83% so với kế hoạch, đây cũng là chỉ tiêu chúng ta cần quan tâm hơn nữa trong việc nghiệm thu bàn giao hồ sơ thanh quyết toán công trình còn chậm dẫn đến việc chưa được Chủ đầu tư ghi nhận doanh thu.

Trước sự khó khăn chung của nền kinh tế ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động xây lắp. Việc tìm kiếm công việc rất khó khăn kèm theo rủi ro cao trong quá trình thu hồi vốn từ Chủ đầu tư dẫn đến hoạt động SXKD của Công ty gặp không ít những khó khăn. Đứng trước sự khó khăn đó nhưng Ban lãnh đạo cùng toàn thể cán bộ CNV Công ty luôn cố gắng duy trì tìm kiếm việc làm triển khai thi công các dự án

động SXKD. Chính vì vậy trong năm 2024 Công ty vẫn đảm bảo giữ được mức lương ổn định cho CBCNV và cổ tức chi trả cổ đông đạt được như kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua năm 2024.

**2. Việc phân phối lợi nhuận năm 2023 đã được Công ty thực hiện như sau:**

- Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	889.450.496 đồng
- Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi:	259.583.565 đồng
- Trích Quỹ khen thưởng Ban điều hành:	1.129.866.931 đồng
- Chi trả cổ tức cho các cổ đông năm (10%):	8.000.000.000 đồng
<b>Tổng số là:</b>	<b>10.278.900.992 đồng</b>

Toàn bộ số lợi nhuận phân phối được thực hiện theo đúng Nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua.

**II. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH, KẾ TOÁN NĂM 2024:**

Căn cứ vào báo cáo tài chính năm 2024 đã được Công ty TNHH hăng kiểm toán AASC kiểm toán, kết quả kiểm toán đã xác nhận: 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 CPXD số 1 Hà Nội tại thời điểm ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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. Trên cơ sở báo cáo tài chính năm 2024, có một số chỉ tiêu tài chính tại thời điểm 31/12/2024 đánh giá khái quát thực trạng tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh được thể hiện ở bảng sau:

Chỉ tiêu	Đơn vị	31/12/2023	31/12/2024
<b>1. Cơ cấu tài sản</b>			
- Tài sản ngắn hạn/ Tổng tài sản	%	90,16%	91,24%
- Tài sản dài hạn/ Tổng tài sản	%	9,8%	8,76%
<b>2. Cơ cấu vốn</b>			
- Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	%	80,0%	80,51%
- Vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn	%	19,97%	19,49%
<b>3. Khả năng thanh toán</b>			
- Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,70	0,72
- Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,13	1,13
<b>4. Tỷ suất sinh lời</b>			
- Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	1,48%	3,31%
- Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	4,31%	4,5%
- Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	0,74%	0,87%

Trong năm 2024 tỷ lệ vốn chủ sở hữu/tổng nguồn vốn là 19,49%, năm 2023 19,97 có xu hướng giảm, tỷ lệ vốn chủ thấp cho thấy Công ty đang phụ thuộc vào nguồn vốn bên ngoài và chịu sức ép của các khoản vay. Chỉ tiêu tỷ suất sinh lời về lợi



nhuận sau thuế/Doanh thu thuần tăng 1,84% so với năm 2023 mặc dù đang trong bối cảnh khó khăn chung của ngành xây dựng. Bên cạnh đó chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế/vốn CSH và Tổng Tài sản biến động ít.

Trước sự khó khăn chung của nền kinh tế đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động xây lắp là ngành nghề kinh doanh chính của đơn vị. Đây cũng là sự nỗ lực phấn đấu không ngừng của Ban lãnh đạo cùng đội ngũ CBCNV Công ty từ khâu chọn lựa công tác đấu thầu tìm kiếm việc làm đến khi triển khai dự án luôn đảm bảo tiết kiệm tối giản các khoản chi phí. Từ đó đã làm tổng thể hiệu quả kinh doanh của đơn vị vẫn giữ được mức ổn định.

### **III. CÔNG TÁC QUẢN TRỊ VÀ ĐIỀU HÀNH:**

- HĐQT đã có trách nhiệm trong công tác quản lý, tuân thủ đúng Luật Doanh nghiệp, Điều lệ của Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các quy định khác của pháp luật.

- Các Nghị quyết của HĐQT đã được ban hành tuân thủ thẩm quyền của HĐQT và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định khác của pháp luật.

- Ban Kiểm Soát nhận thấy Ban điều hành đã nỗ lực thực hiện các hoạt động kinh doanh của Công ty, tuân thủ đúng các Nghị quyết của HĐQT, chấp hành nghiêm các chính sách quy định của Nhà nước trong điều hành sản xuất kinh doanh.

- Với việc đăng ký giao dịch cổ phiếu Công ty trên hệ thống giao dịch Upcom của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là HC1 và hoạt động theo đúng các quy định của luật về công ty đại chúng đã giúp công ty hoạt động chuyên nghiệp hơn, tạo điều kiện thuận lợi cho việc giao dịch cổ phiếu của Công ty.

### **IV. KIẾN NGHỊ:**

1. Vốn vay ngân hàng dư nợ đến hết 31/12/2024 của Công ty là 69,9 tỷ tương ứng với chi phí lãi vay phát sinh là 5,9 tỷ. Số dư vay Ngân hàng năm 2024 giảm 43,2 tỷ so với năm 2023 tương ứng với lãi vay giảm 4 tỷ. Mặc dù số dư vay ngân hàng và lãi vay trong năm giảm đáng kể nhưng với khoản dư vay trên vẫn là khoản vay tương đối lớn điều này dẫn đến giảm hiệu quả kinh doanh của doanh nghiệp. Ban lãnh đạo Công ty cần chú trọng công tác nguồn vốn, điều phối hợp lý để giảm thiểu lãi vay sẽ góp phần nâng cao hiệu quả kinh doanh. Về lâu dài vốn chủ sở hữu thấp sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến kinh doanh, rủi ro tài chính lớn.

Công nợ phải thu khách hàng 465,5 tỷ (giảm 2,2 tỷ tương đương giảm 0,5% so với năm 2023) nhưng số dư công nợ vẫn còn ở mức rất cao. Tuy nhiên số dư vay trên sẽ có một số công trình thanh toán giai đoạn và quyết toán vào cuối năm nhưng sang đầu năm sau tiền mới về (trích lập dự phòng tăng từ 64,6 tỷ lên 65,8 tỷ tương đương với việc tăng chi phí quản lý doanh nghiệp lên 1,2 tỷ). Tỷ trọng nợ phải thu của khách hàng so với doanh thu trong năm chiếm khá cao là 163%. Với tình trạng nợ tồn đọng



nhu trên sẽ làm ảnh hưởng đến tính thanh khoản của công ty. Đề nghị Công ty tích cực duy trì các biện pháp thu hồi công nợ mạnh hơn nữa.

Giá trị doanh thu chưa thực hiện 85,3 tỷ chủ yếu là khoản tiền nhận trước mua bất động sản của khách hàng dự án Cao Xanh Hà Khánh là 71,9 tỷ, tiền đặt cọc thuê văn phòng 59 Quang trung là 3,0 tỷ và ứng trước của hợp đồng xây lắp là 10,3 tỷ. Việc ứng trước hợp đồng xây lắp cho thấy doanh nghiệp ổn định được đầu ra cho sản phẩm nhưng cũng tiềm ẩn rủi ro về giá vật tư đầu vào tăng đột biến trong giai đoạn triển khai.

Vì vậy, Ban kiểm soát kiến nghị Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban điều hành xem xét điều chỉnh cơ cấu nguồn vốn để giảm lãi vay ngân hàng, có biện pháp đặt hàng, vật tư đầu vào và có hoạch định đối với các Dự án đầu tư trong giai đoạn tiếp theo.

2. Năm 2024 chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là 339 tỷ đồng tăng hơn năm 2023 là 13,6 tỷ. Đây là khối lượng dở dang còn tồn rất lớn, các khoản dở dang này tập trung chủ yếu vào hoạt động kinh doanh xây lắp. Nguyên nhân là do công tác hoàn thiện nghiệm thu hồ sơ thanh quyết toán các công trình còn chậm đang gặp nhiều bất cập, khó khăn. Đây cũng là một trong số các nguyên nhân dẫn đến ứ đọng vốn và giảm hiệu quả kinh doanh của doanh nghiệp. Bên cạnh đó, công tác hoàn hồ sơ chứng từ còn chậm dẫn đến tỷ lệ Trích trước chi phí đối với công trình xây lắp năm 2024 vẫn cao là 17,3 tỷ. Vậy để khắc phục nhược điểm này, Ban Kiểm soát kiến nghị Ban điều hành triển khai các biện pháp mạnh mẽ, đưa ra những mục tiêu cụ thể, đẩy mạnh công tác thanh quyết toán, thu hồi vốn kịp thời nhằm giảm chi phí dở dang, giúp tăng nguồn vốn hoạt động cho Công ty trong thời gian tới.

3. Trong năm qua với sự khó khăn của nền kinh tế trong nước nói chung và ngành xây dựng nói riêng đặc biệt là lạm phát gia tăng, giá nguyên vật liệu biến động, lãi suất ngân hàng vẫn ở mức cao, việc thu hồi công nợ từ Chủ đầu tư rất khó khăn. Số tiền phải thu ngắn hạn vẫn ở mức cao là 465,5 tỷ đồng giảm hơn năm 2023 là 2,2 tỷ. Số nợ phải thu ngắn hạn chiếm tỷ trọng 163,6% trên doanh thu, đây là số phải thu quá lớn trong Doanh nghiệp xây lắp, với tình trạng nợ tồn đọng như trên sẽ gây ảnh hưởng đến tính thanh khoản của Công ty. Trong đó con số công nợ quá hạn khó đòi là 67,5 tỷ đồng lại tăng hơn năm 2023 là 1,3 tỷ đồng. Số công nợ phải thu quá hạn khó đòi này chiếm 84% nếu so sánh với vốn Điều lệ 80 tỷ của Công ty. Điều này phản ánh mức độ rủi ro khá cao ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động kinh doanh. Ban kiểm soát kiến nghị Ban điều hành trong năm 2025 quan tâm, chỉ đạo sát sao hơn nữa để đưa ra các biện pháp và thực hiện công tác thu hồi công nợ nhằm giảm rủi ro trong hoạt động kinh doanh.

#### 4. Các dự án đang còn tồn tại:

\* Dự án 2.6LVL và NO3T5 NGD đã thi công xong, Công ty đã bàn giao các căn hộ, diện tích văn phòng thương mại cho khách hàng từ năm 2017. Hai dự án đã tổ chức



xong Hội nghị nhà Chung cư, bầu Ban quản trị. Công ty cũng bàn giao 02 dự án này cho đại diện các chủ sở hữu là Ban quản trị được thành lập theo đúng quy định. Năm 2023 văn phòng đăng ký đất đai đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho toàn bộ các căn hộ, Công ty cũng đang làm thủ tục cấp Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu cho các diện tích Văn phòng thương mại tại dự án NO3T5 NGĐ.

Tuy nhiên cả 02 dự án này đến nay vẫn còn một số tồn tại nên chưa quyết toán. Như dự án 2.6 LVL Khoản tạm nộp 10,8 tỷ vào TK của thanh tra Chính phủ chưa được giải quyết thu về liên quan đến việc sử dụng 2 tầng kỹ thuật. Trong thời gian tới Ban Kiểm soát đề nghị các bộ phận liên quan chuẩn bị các hồ sơ pháp lý để làm việc với thanh tra Chính phủ thu hồi lại khoản tiền 10.8 tỷ mà thanh tra Chính phủ đang tạm giữ.

Dự kiến trong năm 2025 Công ty sẽ hoàn tất hồ sơ trình phê duyệt quyết toán xong 2 dự án.

\* Dự án Cao Xanh Hà Khánh: Dự án được tỉnh Quảng Ninh giao cho Công ty thực hiện từ năm 2003 dự kiến năm 2007 hoàn thành với tổng mức đầu tư 440 tỷ đồng. Trong thời gian qua Công ty cũng tập trung giải quyết các vấn đề về pháp lý với UBND tỉnh Quảng Ninh. Đến nay tỉnh đã ghi nhận Công ty đã cơ bản hoàn thành trách nhiệm của mình.

Trong năm 2023, 2024 Công ty đã bàn giao hạng mục hạ tầng kỹ thuật hệ thống cấp nước giai đoạn 1 cho Công ty Cổ phần nước sạch Quảng Ninh, Xí nghiệp nước Hồng Gai quản lý vận hành. Ngày 27/12/2024, Công ty đã tiếp nhận giấy mời Thanh tra UBND tỉnh Quảng Ninh về kiến nghị của các hộ dân đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại dự án. Trong thời gian tới, căn cứ vào ý kiến của cơ quan chức năng Ban kiểm soát kiến nghị Ban điều hành chỉ đạo các phòng ban liên quan phối hợp làm việc với tỉnh Quảng Ninh để giải quyết các vấn đề còn tồn tại vướng mắc của dự án để được chấp thuận nghiệm thu bàn giao theo đúng quy định của pháp luật tránh ảnh hưởng đến uy tín, tình hình tài chính hoạt động của Công ty.

*Trên đây là báo cáo của Ban Kiểm soát, Kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông xem xét, thông qua.*

*Xin kính chúc các Quý vị đại biểu, Quý vị Cổ đông mạnh khỏe. Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp.*

**TM BAN KIỂM SOÁT**  
**Trưởng Ban**



**Đỗ Thị Tuyết**

