

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2017

**BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT  
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1  
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2017**

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

*Căn cứ:*

- Luật Doanh nghiệp nước Cộng Hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần xây dựng số 1;
- Báo cáo tài chính năm 2016 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH KPMG Việt Nam.
- Kết quả hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban Kiểm soát trong năm 2016;

Ban Kiểm soát Công ty báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của Công ty trong năm 2016 như sau:

**A. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2016**

**1. Về nhân sự Ban Kiểm soát**

Trong năm 2016, Ban Kiểm soát gồm 03 thành viên:

- |                       |            |
|-----------------------|------------|
| - Bà. Nguyễn Thái Hà  | Trưởng ban |
| - Bà. Lê Thu Hạnh     | Thành viên |
| - Ông. Trần Minh Toàn | Thành viên |

Trưởng Ban Kiểm soát có trình độ chuyên môn về kế toán; các thành viên Ban Kiểm soát đều hoạt động kiêm nhiệm không chuyên trách.

**2. Về hoạt động của Ban Kiểm soát**

Ban Kiểm soát đã tổ chức họp 03 lần trong năm, các thành viên tham dự họp thảo luận, phân công nhiệm vụ và đưa ra các ý kiến đóng góp với Công ty.

Ban kiểm soát đã tiến hành 01 đợt 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 việc quản lý, điều hành toàn bộ hoạt động kinh doanh năm 2016. Thời gian thực hiện việc kiểm tra và làm việc trực tiếp tại đơn vị vào tháng 3 năm 2017. Nội dung kiểm tra, giám sát của Ban kiểm soát trong năm 2016 cụ thể như sau:

- Xem xét tính phù hợp các Quyết định của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong công tác quản lý; Kiểm soát trình tự, thủ tục ban hành các văn bản của Công ty, phù hợp với quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Kiểm tra giám sát Hội đồng quản trị, Ban Điều hành trong việc triển khai các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016.
- 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.

- Kiểm soát công tác triển khai thực hiện các dự án đầu tư theo kế hoạch đã được Đại Hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị phê duyệt.
- Thẩm tra Báo cáo tài chính năm 2016 của Công ty đã được Công ty TNHH KPMG Việt Nam kiểm toán nhằm đánh giá tính trung thực của các số liệu về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm 2016.
- Đại diện Ban kiểm soát tham dự và tham gia ý kiến tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị.

### 3. Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị đã ban hành các quyết định trong thẩm quyền của mình và tạo điều kiện để Ban điều hành thực hiện các mục tiêu sản xuất kinh doanh. Qua kiểm tra, giám sát, Ban Kiểm soát nhận thấy các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban điều hành đều tuân thủ theo các quy định của ĐHCĐ, Điều lệ Công ty và Pháp luật. Trong năm 2016 Hội đồng quản trị đã tiến hành họp 05 lần và ban hành 17 Nghị quyết, nổi bật như:

- Nghị quyết số 01 ngày 01/1/2016 bổ nhiệm các chức danh Tổng giám đốc, Phó tổng giám đốc Công ty;
- Nghị quyết số 202 ngày 22/2/2016 phê duyệt báo cáo đầu tư Dự án đầu tư 05 vận thăng lồng;
- Nghị quyết số 473 ngày 18/4/2016 phê duyệt phương án vay vốn, bảo lãnh tại tổ chức tín dụng năm 2016;
- Nghị quyết số 478 ngày 22/4/2016 phê duyệt đơn giá tiền lương kế hoạch năm 2016;
- Nghị quyết số 1191 ngày 18/10/2016 chấp thuận chủ trương bán diện tích thương mại tầng 1 nhà I9 Thanh Xuân Bắc;
- Nghị quyết số 1192 ngày 18/10/2016 phê duyệt hệ thống thang lương, bảng lương, phụ cấp tiền lương cơ bản; quy định xếp lương và nâng bậc/ ngạch lương cơ bản của Công ty;
- Nghị quyết số 1239 ngày 31/10/2016 về việc Ký kết hợp đồng kinh tế Gói thầu thi công phần thân, xây thô và hoàn thiện trát mặt ngoài Dự án trung tâm thương mại, dịch vụ văn phòng và nhà ở 16 Phạm Hùng.

Trong năm, Hội đồng quản trị có 01 thay đổi về nhân sự: ông Vũ Nhất được bổ nhiệm với chức vụ ủy viên HĐQT thay thế ông Nguyễn Quốc Hòa – ủy viên HĐQT vào tháng 08/2016.

Ban Kiểm soát không nhận được bất cứ khiếu kiện khiếu nại nào liên quan đến công tác điều hành của Hội đồng quản trị.

### 4. Kết quả giám sát hoạt động của Ban giám đốc

Ban giám đốc Công ty đã triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết của ĐHCĐ, Nghị quyết của Hội đồng quản trị. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2016 đều đạt các chỉ tiêu kế hoạch đề ra. Công tác đấu thầu, thi công xây lắp năm 2016 được thực hiện tốt và đạt mức tăng trưởng đột biến so với năm 2015.

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; thực hiện công bố thông tin kịp thời và tuân thủ các quy định của các cơ quan Nhà nước đối với Công ty đại chúng và Công ty niêm yết.

Thực hiện chế độ báo cáo thường xuyên, định kỳ về thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh và báo cáo kịp thời các vấn đề phát sinh để Hội đồng quản trị nắm rõ tình hình của Công ty. Trên cơ sở ý kiến chỉ đạo của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc đã tổ chức triển khai thực hiện đúng yêu cầu đề ra.

Trong năm, Ban Kiểm soát không nhận được bất cứ khiếu kiện khiếu nại nào liên quan đến công tác điều hành của Ban giám đốc.

## 5. Đánh giá kết quả thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2016

- Kết quả kinh doanh năm 2016 so với kế hoạch thông qua tại Đại hội như sau:

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch (trđ)	Thực hiện (trđ)	TH/KH (%)
1	<b>Giá trị sản lượng</b>	<b>750.000</b>	<b>751.693</b>	<b>100,3</b>
	- Xây lắp	702.000	665.335	95
	- Kinh doanh BĐS	40.000	71.850	180
	- Sản xuất CN & VLXD	3.000	1.979	66
	- Kinh doanh khác	5.000	12.529	251
2	<b>Tổng doanh thu</b>	<b>550.000</b>	<b>555.271</b>	<b>101,0</b>
	- Xây lắp	503.000	519.942	103
	- Kinh doanh BĐS	40.000	28.492	71
	- Sản xuất CN & VLXD	2.000	1.024	51
	- Kinh doanh khác	5.000	5.813	116
3	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>16.000</b>	<b>16.120</b>	<b>100,7</b>
4	<b>Tỷ lệ cổ tức</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>100,0</b>

Các chỉ tiêu cơ bản như giá trị sản lượng, tổng doanh thu, lợi nhuận trước thuế, tỷ lệ cổ tức đều được hoạt thành đúng chỉ tiêu Đại hội đề ra. Phát huy thế mạnh xây dựng dân dụng của Công ty, năm 2016 Công ty đã trúng thầu và triển khai thi công nhiều công trình có quy mô và giá trị hợp đồng lớn như: Tổ hợp VP và nhà ở Ánh Dương 1, ADG Garden, Trung tâm TMDV VP và nhà ở 16 Phạm Hùng, hoàn thiện trong nhà chung cư Hanovid – Hà Đông. Tuy nhiên, lĩnh vực kinh doanh nhà không hoàn thành chỉ tiêu (chỉ đạt 28,5 tỷ đồng trên 40 tỷ đồng doanh thu kế hoạch) do doanh thu chỉ đến từ bán một số lô đất nền Dự án Hà Khánh – Hạ Long; dự án Khu VP và nhà ở cao cấp Vinaconex 1 vẫn còn tồn 06 căn hộ có diện tích lớn chưa bán được. Hoạt động sản xuất VLXD cũng không mang lại hiệu quả.

- Về phân phối lợi nhuận sau thuế và trích các quỹ:

Công ty đã thực hiện phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2015 theo đúng số liệu đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 của Công ty thông qua. Cụ thể:

+ Trả cổ tức năm 2015 cho các cổ đông theo tỷ lệ 16% tương ứng với 11.526.720.000 đồng, tổng số tiền đã trả đến 31/12/2016 là 11.526.720.000 đồng;

+ Công ty chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2016 theo đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ đã thông qua với tổng số tiền 580.500.000 đồng;

+ Công ty đã trích lập quỹ theo đúng nghị quyết ĐHĐCĐ 2016 đã thông qua.

- Về thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm năm 2016

+ Công ty chưa thực hiện tăng vốn điều lệ từ 74 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng từ vốn chủ sở hữu. Tuy nhiên Công ty đã có kế hoạch tăng vốn điều lệ lên 120 tỷ đồng để trình Đại hội đồng cổ đông năm 2017 phê duyệt;

+ Về công tác thanh quyết toán, thu hồi công nợ: Công ty đã có những nỗ lực trong việc thu hồi công nợ phải thu tuy nhiên hiệu quả chưa đáng kể. Các khoản nợ khó đòi đều được trích lập dự phòng theo đúng quy định. Số dư trích lập dự phòng phải thu tại 31/12/2016 là 41,4 tỷ

đồng. Trong năm Công ty có phát sinh 02 khoản vay ngân hàng và 01 khoản vay Công ty mẹ với tổng giá trị 190,9 tỷ đồng, số dư nợ còn lại tại 31/12 là 97,2 tỷ đồng. Công tác thanh quyết toán các công trình xây lắp đã được Công ty triển khai đôn đốc thực hiện nhưng hiệu quả chưa cao. Giá trị xây dựng dở dang tại 31/12/2016 là 246,6 tỷ đồng, chủ yếu đến từ các công trình khách sạn Sao Ánh Dương, Sao Ánh Dương 2, Goldsilk complex và Mai Trang tower;

+ Về công tác quyết toán và xử lý căn hộ tồn kho Dự án Khu văn phòng và nhà ở cao cấp Vinaconex 1: Công ty vẫn còn 13/58 gói thầu đang hoàn thiện quyết toán và kiểm toán, đồng thời tích cực vận dụng nhiều biện pháp để bán nốt 06 căn hộ tồn kho nhưng chưa thực hiện được;

+ Về dự án Tòa nhà hỗn hợp Vinaconex 1 tại D9 Khuất Duy Tiến: do công tác xử lý hồ sơ chậm nên chưa khởi công được dự án theo kế hoạch vào quý 3/2016. Hiện nay, Sở Quy hoạch kiến trúc đang giải quyết hồ sơ cấp phép quy hoạch để tiến tới phê duyệt mặt bằng tỷ lệ 1/500 và phương án kiến trúc sơ bộ.

▪ **Về lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2016 của Công ty:**

Hội đồng quản trị đã lựa chọn Công ty TNHH KPMG Việt nam, là một trong những đơn vị kiểm toán trong danh sách các đơn vị kiểm toán được ĐHĐCĐ năm 2016 thông qua để thực hiện việc kiểm toán BCTC năm 2016 của Công ty.

Ban Kiểm soát đã có tờ trình đề nghị lựa chọn các Công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán BCTC năm 2017 để trình ĐHĐCĐ quyết định.

▪ **Về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty ban hành năm 2013 như nội dung kèm theo Tờ trình số 0325/2016/TTr-HĐQT ngày 22/3/2016:**

Công ty đã hoàn tất việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ như trên.

**6. Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2016 và đánh giá**

▪ **Công tác lập và kiểm toán Báo cáo tài chính**

Công ty đã lập và công bố Báo cáo tài chính quý, năm phù hợp với quy định của Ủy ban chứng khoán Nhà nước và Pháp luật hiện hành.

Báo cáo tài chính năm 2016 được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành. Báo cáo tài chính của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH KPMG Việt nam.

Ý kiến của đơn vị kiểm toán như sau:

*"Theo ý kiến của chúng tôi, 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 Cổ phần Xây dựng số 1 tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các 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."*

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 kiểm toán Việt Nam hiện hành.

▪ Các chỉ tiêu tài sản – nguồn vốn thời điểm 31/12/2016 (đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 31/12/2015
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>799.291</b>	<b>578.886</b>
<b>Tài sản ngắn hạn:</b>	<b>707.744</b>	<b>495.217</b>
▪ Tiền và các khoản tương đương tiền	30.953	41.574
▪ Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	53	-
▪ Các khoản phải thu ngắn hạn	426.847	266.150
▪ Hàng tồn kho	249.829	187.161
▪ Tài sản ngắn hạn khác	115	332
<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>91.547</b>	<b>83.669</b>
▪ Phải thu dài hạn khác	50	213
▪ Tài sản cố định hữu hình	12.037	10.906
▪ Bất động sản đầu tư	56.148	57.592
▪ Đầu tư tài chính vào Cty con, Cty liên kết	7.489	7.083
▪ Tài sản dài hạn khác	15.823	7.875
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>799.291</b>	<b>578.886</b>
<b>Nợ phải trả</b>	<b>560.575</b>	<b>338.821</b>
▪ Nợ ngắn hạn	516.972	295.218
▪ Nợ dài hạn	43.604	43.603
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>238.715</b>	<b>240.065</b>
▪ Vốn cổ phần	74.000	74.000
▪ Thặng dư vốn cổ phần	32.364	32.364
▪ Cổ phiếu quỹ	(3.634)	(3.634)
▪ Quỹ đầu tư phát triển	83.656	83.656
▪ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	52.329	53.679

▪ Kết quả kinh doanh năm 2016 (đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2015
Tổng doanh thu	555.271	367.520
• Xây lắp	519.942	276.099
• Kinh doanh bất động sản	28.492	28.897
• Cho thuê và cung cấp dịch vụ khác	5.813	53.968
• Bán bê tông, gạch và hoạt động khác	1.024	8.556
Lợi nhuận gộp	40.689	24.972
Doanh thu HĐ tài chính	919	4.147
Chi phí HĐ tài chính	2.637	654
Chi phí bán hàng	-	1.520
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25.832	12.451
Lợi nhuận trước thuế	16.120	15.278
Lợi nhuận sau thuế	12.843	11.945
Tỷ lệ cổ tức	20%	16%

▪ **Một số chỉ số tài chính năm 2016**

Chỉ số	31/12/2016	31/12/2015
<b>I. Cơ cấu tài sản</b>		
1. Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	88,48%	85,54%
2. Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	11,52%	14,46%
<b>II. Cơ cấu nguồn vốn</b>		
1. Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	70,09%	58,53%
2. Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	29,91%	41,47%
<b>III. Khả năng thanh toán</b>		
1. Khả năng thanh toán hiện thời	1,37	1,67
2. Khả năng thanh toán nhanh	0,06	0,14
<b>IV. Tỷ suất sinh lời</b>		
1. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / doanh thu	2,31%	3,25%
2. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / vốn chủ sở hữu (Vốn chủ SH không bao gồm LNSTCPP)	6,89%	6,41%

Các cổ đông đã góp đủ vốn điều lệ. Trong năm 2016, Công ty cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư MB và Quỹ đầu tư Japan Asia MB Capital là cổ đông lớn duy nhất có thay đổi tỷ lệ sở hữu (mua vào 16.800 cổ phiếu, tăng tỷ lệ sở hữu lên 11,01% vốn điều lệ).

Các số liệu trên Bảng cân đối kế toán và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Công ty tại ngày 31/12/2016 cho thấy, so với năm 2015 khả năng thanh toán hiện thời và khả năng thanh toán nhanh của Công ty giảm. Nguyên nhân do Công ty đang sử dụng đòn bẩy để đầu tư vào những dự án mới (nợ phải trả tăng từ 295 tỷ đồng lên 517 tỷ đồng). Cơ cấu tài sản, cơ cấu nguồn vốn và hiệu quả sử dụng vốn của doanh nghiệp là ổn định. Doanh thu ghi nhận từ hoạt động xây lắp tăng trưởng tốt (bằng 188% so với năm 2015) tuy nhiên kinh doanh vật liệu xây dựng không hiệu quả.

**7. Kiến nghị của Ban Kiểm soát**

Ban Kiểm soát đánh giá cao nỗ lực của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và đội ngũ nhân viên Công ty đã hoàn thành kế hoạch của Đại hội đồng cổ đông đưa ra và đạt mức tăng trưởng tốt so với năm 2015 trong bối cảnh thị trường kinh doanh bất động sản hết sức cạnh tranh. Đối với kế hoạch của Công ty năm 2017, Ban Kiểm soát kiến nghị:

- Đề nghị Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán và các chỉ tiêu tài chính thực hiện năm 2016 của Công ty;
- Đề nghị Công ty tăng cường công tác tìm kiếm công việc xây lắp và chuẩn bị cho công tác đầu tư các dự án bất động sản tiếp theo, tạo đà cho sự phát triển lâu dài, bền vững;
- Giải phóng hàng tồn kho 6 căn hộ tại Khu VP và nhà ở cao cấp Vinaconex 1 Khuất Duy Tiến - Hà Nội để thu hồi vốn;
- Đẩy mạnh công tác sản xuất VLXD, tiếp thị tìm kiếm thị trường, không chỉ hoạt động trong tình trạng duy trì cầm chừng;
- Đề nghị Công ty liên tục đôn đốc thu hồi công nợ và trích lập dự phòng phải thu theo đúng quy định của Bộ Tài chính;
- Đề nghị Công ty cho các đội tạm ứng trên cơ sở tuân thủ nghiêm túc quy chế quản lý kinh tế tài chính đã ban hành. Mặc dù Công ty đã thành lập ban thu hồi công nợ nhưng công tác thu hồi tạm ứng của các đội còn chưa được thực hiện tốt;
- Hoàn tất các thủ tục pháp lý để triển khai khởi công dự án Tòa nhà trụ sở VC1 theo đúng kế hoạch vào quý IV/2017.

## B. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2017

Căn cứ nhiệm vụ của Ban Kiểm soát được quy định trong Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát xây dựng kế hoạch hoạt động trong năm 2017 như sau:

- Tiếp tục thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, giám sát các hoạt động điều hành, quản lý của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc; Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, trung thực trong hoạt động quản lý, điều hành, trong quản lý vốn, vật tư, tài sản của Công ty;
- Xem xét, có ý kiến với những báo cáo kế hoạch SXKD, báo cáo về kết quả SXKD của Công ty, các quy định về quản lý tài chính, các quy chế về quản lý lao động, chế độ tiền lương;
- Kiểm tra sổ sách, chứng từ kế toán và các tài liệu khác của Công ty định kỳ và đột xuất khi thấy cần thiết hoặc theo yêu cầu;
- Duy trì sự phối hợp chặt chẽ giữa Ban Kiểm soát, Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc Công ty để tìm hiểu những khó khăn vướng mắc, từ đó đề xuất các ý kiến để giải quyết.
- Tham gia các cuộc họp của Hội đồng quản trị.

Trên đây là Báo cáo của Ban kiểm soát trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017. Ban kiểm soát xin chân thành cảm ơn các quý vị cổ đông, các Ông, Bà trong Hội đồng quản trị, Ban điều hành và cán bộ công nhân viên Công ty cổ phần xây dựng số 1 đã cộng tác và giúp đỡ Ban kiểm soát hoàn thành nhiệm vụ trong năm vừa qua.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ thường niên năm 2017;
- Các thành viên BKS;
- Lưu TCHC.

TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN



NGUYỄN THÁI HÀ