



Vũng Tàu, ngày 21 tháng 03 năm 2024

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

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Đầu tư phát triển Xây dựng Số 1

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty CP Đầu tư phát triển Xây dựng Số 1 (DIC Số 1) đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Căn cứ quy chế làm việc của Ban Kiểm soát;

Thay mặt Ban kiểm soát Tôi xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên 2024 kết quả hoạt động kiểm soát tại DIC Số 1 trong năm 2023 như sau:

1. Hoạt động của Ban kiểm soát (BKS):

Trong năm 2023, Ban kiểm soát của DIC Số 1 đã thực hiện kiểm tra, giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh (SXKD) của Công ty trên cơ sở các quy định của pháp luật, điều lệ Công ty. Các hoạt động chính của BKS trong năm 2023 gồm có:

- Định kỳ thực hiện công tác thẩm định báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh hàng quý và cả năm 2023.
- Thực hiện kiểm tra, giám sát tính phù hợp về thẩm quyền ra quyết định của HĐQT, Giám đốc Công ty.
- Kiểm tra việc thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2023.

2. Công tác của Hội đồng quản trị (HĐQT) và Ban điều hành:

HĐQT DIC số 1 gồm 03 thành viên. Trong năm 2023, hầu hết các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của HĐQT, đơn vị đều thông qua HĐQT trước khi thực hiện. Trong kỳ, HĐQT đã chỉ đạo các nội dung liên quan tới hoạt động sản xuất kinh doanh như tổ chức Đại hội cổ đông thường niên 2023, đại hội cổ đông bất thường năm 2023, triển khai việc chi trả cổ tức, thông qua việc chuyển nhượng lô đất có diện tích 520m² tại huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, phê duyệt hạn mức tín dụng ngắn hạn chung năm 2023 -2024, thông qua chủ trương thanh lý máy đào Sumitomo biên kiểm soát 72XA0007, thông qua việc thế chấp 02 căn Shophouse: PTM6-01 và PTM6-02 và xe cầu thùng HINO vào Ngân hàng BIDV chi nhánh Vũng Tàu, giải chấp lô đất Vạn Hạnh 30 có diện tích 520m² tại xã Đại Phước huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CE 087858 đang thế chấp tại Ngân hàng BIDV Bà Rịa Vũng Tàu, thông qua bầu Ông Hoàng Văn Tăng giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2022-2027, chọn công ty TNHH Kiểm toán và định giá



Quốc tế thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023, ký hợp đồng vay hạn mức 12 tháng tại ngân hàng Vietinbank chi nhánh Bình Xuyên tỉnh Vĩnh Phúc...

Việc triển khai điều hành của Ban Giám đốc Công ty trong năm 2023 tuân thủ theo đúng chủ trương của HĐQT. Trong năm, Công ty tiếp tục hoàn thành các gói thầu từ năm 2022 chuyển sang và chỉ thực hiện thi công một số gói thầu tại dự án Khu đô thị Victory tại Hậu Giang và thực hiện dự án San lấp và cải tạo đất (L34) - Nhơn Trạch, Đồng Nai. Ban điều hành quyết liệt trong công tác tiết giảm chi phí, đơn vị đã thực hiện tạm giảm thu nhập của CBCNV theo quyết định số 77/QĐ – DICNo1- HĐQT ngày 28/12/2022 trong tình hình công ty gặp nhiều khó khăn. Tuy nhiên, Ban điều hành luôn cố gắng để đảm bảo dòng tiền duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đảm bảo thanh toán lương, bảo hiểm cho người lao động theo đúng qui định nội bộ và qui định pháp luật. Trong năm 2023, kết quả SXKD của DIC số 1 không hoàn thành kế hoạch đặt ra, cụ thể doanh thu thuần đạt 147,7 tỷ đồng đạt 73,8%/kế hoạch, lợi nhuận trước thuế đạt kết quả 462 triệu đồng đạt 10,3%/kế hoạch.

3. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, Ban Giám đốc

Trong năm, HĐQT và Ban giám đốc luôn tạo điều kiện thuận lợi cho BKS thực thi nhiệm vụ. BKS được cung cấp tài liệu để giám sát, tham gia góp ý về vấn đề có liên quan đến hoạt động của công ty.

BKS cũng thường xuyên phản hồi thông tin đến HĐQT và Ban Giám đốc về kết quả kiểm tra, giám sát. Đồng thời đề nghị các cấp quản lý có trách nhiệm thực thi đúng nhiệm vụ, tuân thủ các quy định của Pháp luật và điều lệ của Công ty.

4. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty:

4.1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch năm 2023:

Đvt: Tr.đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023	TH Năm 2023	TH năm 2022	Tỷ lệ TH Năm 2023 so với kế hoạch 2023	Biến động so với kỳ trước
1. Doanh thu thuần	200.000	147.664	256.893	73,8%	-42,5%
2. Lợi nhuận trước thuế	4.500	462	3.079	10,3%	-85,0%
3. Lợi nhuận sau thuế	3.600	(1.307)	2.448		

Nguồn: Theo báo cáo tài chính năm 2023 kiểm toán của DIC số 1

Năm 2023, DIC số 1 không hoàn thành chỉ tiêu theo kế hoạch (KH) đã được ĐHCĐ thường niên thông qua, cụ thể doanh thu thuần đạt 147,6 tỷ đồng đạt 73,8%/kế hoạch, lợi nhuận trước thuế đạt 0,5 tỷ đồng đạt 10,1%/kế hoạch và lợi nhuận sau thuế lỗ 1,3 tỷ đồng. Trong năm, lĩnh vực xây lắp là lĩnh vực chủ yếu mang lại nguồn doanh thu của đơn vị, chiếm tỷ trọng 93,4%/doanh thu thuần. Ngoài kết quả từ hoạt động SXKD chính, trong năm đơn vị phát sinh khoản thu nhập khác từ thanh lý các tài sản cố định là 0,5 tỷ đồng và các đối tượng phải trả 2,4 tỷ đồng và doanh thu từ kinh doanh bất động sản 6,6%/doanh thu thuần (chuyển nhượng lô đất tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai). Năm 2023, công tác thu hồi công nợ từ các Chủ đầu tư gặp nhiều khó khăn, đơn vị phải huy động nhiều hơn nguồn vay từ các tổ chức tín dụng và CBCNV để duy trì hoạt động SXKD dẫn đến chi phí lãi vay tăng đột biến (tăng hơn gấp 2,6 lần so với cùng kỳ) làm lợi nhuận sụt giảm mạnh. Việc sử dụng đòn bẩy tài chính ở mức cao còn dẫn đến việc đơn vị bị loại phần chi phí lãi vay vượt quá 30% EBITDA (Lợi nhuận thuần, lãi vay và khấu hao) theo quy định ra khỏi chi phí hợp lý, với phần chi phí lãi vay bị loại trong năm 2023 là 6,2 tỷ đồng – chiếm 67,4% chi phí lãi vay phát sinh.

Năm 2023, doanh thu từ lĩnh vực xây lắp của đơn vị đạt 137,9 tỷ đồng và kinh doanh bất động sản 9,7 tỷ đồng. Trong đó, nguồn thu từ các công trình của Tập đoàn DIC giao thầu 124,7 tỷ đồng chiếm 90,4% doanh thu xây lắp và từ dự án san lấp và cải tạo đất tại Nhơn Trạch của Công ty One Mega 13,2 tỷ đồng. Một số công trình của Tập đoàn DIC giao thầu trong năm 2023 như Thi công xây thô và hoàn thiện mặt ngoài nhà ở kết hợp TM, Đường giao thông hệ thống thoát nước mưa các tuyến, TC đường giao thông – hệ thống thoát nước mưa, nước thải, san nền PK 2, 3 dự án Hậu Giang, ...

Tại thời điểm 31/12/2023, tổng dư nợ phải thu khách hàng của DIC số 1 là 51,2 tỷ đồng - chiếm tỷ trọng 45,9%/tài sản ngắn hạn và 27,7%/tổng tài sản. Với việc chậm thanh toán của chủ đầu tư khiến đơn vị phải tăng cường huy động vay ngân hàng và CBCNV để duy trì hoạt động dẫn tới phát sinh chi phí lãi vay cao.

- Tình hình tài sản, nguồn vốn:

+ Tài sản: Tại thời điểm 31/12/2023, tổng tài sản của đơn vị là 185,1 tỷ đồng, giảm 2,1% so với cùng kỳ. Trong đó, tài sản ngắn hạn 111,6 tỷ đồng chiếm 60,3%/tổng tài sản giảm 32,5% so với cùng kỳ và tài sản dài hạn 73,5 tỷ đồng chiếm 39,7%/tổng tài sản tăng 211,4% so với cùng kỳ năm 2022.

+ Nguồn vốn:

▪ Tại thời điểm 31/12/2023, vốn chủ sở hữu của đơn vị là 47,7 tỷ đồng bao gồm vốn điều lệ của đơn vị 45,04 tỷ đồng, thặng dư vốn cổ phần âm 109 triệu đồng, quỹ đầu tư phát triển 2,77 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 33,2 triệu đồng. Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn DIC tại đơn vị chiếm 51,68%/VĐL.

▪ Nợ phải trả: Tại thời điểm 31/12/2023, nợ phải trả của đơn vị là 137,39 tỷ đồng, giảm 0,2% so với cùng kỳ chủ yếu là nợ ngắn hạn 105,0 tỷ đồng chiếm 76,8%/nợ phải trả và nợ dài hạn 32,3 tỷ đồng tương đương 23,2%/nợ phải trả tăng gần 13 lần so với cùng kỳ. Khả năng thanh toán nhanh của đơn vị là 0,5 và khả năng thanh toán ngắn hạn là 1,06.

- Các chỉ tiêu tài chính cơ bản:

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2022
1. Khả năng sinh lời		
ROS (%)	(0,89)	0,95
ROA (%)	(0,70)	1,42
ROE (%)	(2,64)	4,84
2. Khả năng thanh toán		
Khả năng thanh toán ngắn hạn (lần)	1,06	1,22
Khả năng thanh toán nhanh (lần)	0,50	0,74
3. Cơ cấu tài sản/nguồn vốn		
Cơ cấu tài sản (TSNH/TSDH)	1,52	6,98
Hệ số nợ phải trả (Nợ/NV)	0,74	0,73
Hệ số Nợ trên VCSH	2,88	2,68

Các chỉ tiêu tỷ suất sinh lời trong năm 2023 có chiều hướng giảm so với năm 2022.

Chỉ số thanh toán nhanh và ngắn hạn của Công ty lần lượt là 0,5 lần và 1,06 lần tương đối thấp, cho thấy việc thanh toán các khoản nợ tới hạn của công ty chưa thuận lợi, tình hình tài chính của đơn vị phụ thuộc khá nhiều vào nguồn vốn vay. Khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng tại thời điểm 31/12/2023 của DIC Số 1 là 51,2 tỷ đồng - chiếm 45,8%/ tài sản ngắn hạn và chiếm 27,6%/ tổng tài sản; Tỷ lệ này cho thấy, khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn của

đơn vị phụ thuộc chủ yếu vào khả năng thu hồi công nợ của khách hàng. Trường hợp, thu hồi nợ từ khách hàng không đạt tiến độ, đơn vị sẽ gặp khó khăn trong việc thanh toán các khoản nợ phải trả cho nhà cung cấp và nợ vay ngắn hạn.

5. Về thực hiện nghị quyết Đại hội cổ đông năm 2023:

- *Về việc trích lập các quỹ:* Trong năm 2023, đơn vị thực hiện trích lập các quỹ theo đúng mức Đại hội thông qua.
- *Về thực hiện kế hoạch SXKD năm 2023:* Năm 2023, đơn vị không hoàn thành các chỉ tiêu doanh thu, sản lượng lợi nhuận theo kế hoạch đề ra khi lợi nhuận trước thuế âm 1,3 tỷ đồng, doanh thu thuần đạt 147,7 tỷ đồng đạt 73,8% kế hoạch.
- *Về việc tăng vốn điều lệ:* Trong năm 2023 công ty đã hoàn tất thủ tục tăng vốn điều lệ từ 40,95 tỷ đồng lên 45,04 tỷ đồng thông qua chi trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 10% và cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ 5%.
- *Về công tác đầu tư:* Năm 2023, DIC số 1 đã hoàn tất kế hoạch đầu tư theo đúng chủ trương của ĐHCĐ thông qua. Cụ thể:
 - + Nhận chuyển nhượng 02 căn hộ Shophouse trên theo hình thức bù trừ công nợ với Tập đoàn DIC với số tiền 7,23 tỷ đồng.
 - + Nhận chuyển nhượng 25 lô đất với giá trị 54,99 tỷ đồng tại phân khu 3 thuộc dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên giai đoạn 1, tỉnh Vĩnh Phúc để bù trừ công nợ với Tập đoàn DIC.
- *Về kế hoạch huy động vốn từ CBCNV và người thân trong năm 2023:* đơn vị đã thực hiện huy động từ CBCNV theo đúng chủ trương của Đại hội thông qua với lãi suất không vượt quá 150% lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước quy định tại thời điểm vay. Tại thời điểm 31/12/2023 dư nợ vay cá nhân là 750 triệu đồng.
- *Về việc chi trả thù lao cho HĐQT và Ban kiểm soát:* Trong năm, đơn vị thực hiện chi trả thù lao cho HĐQT và Ban kiểm soát theo đúng chủ trương Đại hội đồng cổ đông thông qua.

6. Một số kiến nghị với HĐQT và Ban điều hành:

- Hệ số nợ (D/E) của công ty tại thời điểm 31/12/2023 là 2,88 lần, tương đối cao so với Quy chế tài chính của Tập đoàn DIC ($D/E < 3$ lần), đề nghị đơn vị tích cực trong công tác thu hồi công nợ để đảm bảo hệ số nợ không vượt quá mức tiêu chuẩn. Đồng thời, các bộ phận chuyên môn nâng cao hơn nữa việc lập hồ sơ thanh quyết toán, đẩy nhanh tiến độ thực hiện quyết toán để đảm bảo việc ghi nhận doanh thu kịp thời.

- Ngày 28/06/2023, DIC số 1 được cơ quan thuế thực hiện kiểm tra thuế niên độ 2015-2017. Để hạn chế các rủi ro về thuế đối với doanh nghiệp, đề nghị đơn vị thực hiện rà soát chứng từ kế toán, thường xuyên cập nhật các quy định về thuế để đảm bảo kê khai và nộp thuế đúng, tuân thủ thực hiện các qui định về thuế hiện hành, nâng cao hơn nữa về công tác lập hồ sơ thanh quyết toán các công trình để hạn chế tối đa rủi ro về thuế đối với việc xác định thuế GTGT đối với doanh nghiệp.

- Đề nghị DIC số 1 phối hợp với Tập đoàn DIC hoàn thiện ký kết hợp đồng đã thực hiện thi công nhằm đảm bảo các chi phí phát sinh được ghi nhận hợp lý, hợp lệ.

- Đối với các cổ đông: Trong năm, Ban Kiểm soát không nhận được khiếu nại nào của cổ đông về hoạt động của Công ty, về việc điều hành của HĐQT và Ban Giám đốc.

7. Kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát năm 2024:

- Giám sát tình hình thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên hàng năm. Giám sát việc chấp hành Pháp luật của Nhà nước, Điều lệ Công ty. Giám sát tình hình thực hiện các Nghị quyết, Quyết định, chỉ thị của Hội đồng quản trị.

- Kiểm tra tính pháp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành các hoạt động kinh doanh, trong ghi chép sổ sách kế toán và báo cáo tài chính.

- Thẩm định báo cáo tài chính hàng quý và cả năm của Công ty.

- Báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông về tính chính xác, trung thực, hợp pháp của việc ghi chép, lưu trữ chứng từ và lập sổ kế toán, báo cáo tài chính và các báo cáo khác của Công ty.

- Giám sát sự phối hợp hoạt động giữa Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát.

- Các nhiệm vụ khác theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

Trên đây là báo cáo hoạt động trong năm 2023 của Ban kiểm soát. Kính trình Đại hội thông qua.

Kính chúc Quý cổ đông nhiều sức khỏe và thành công.

Xin trân trọng kính chào !

TM. BAN KIỂM SOÁT



Lê Thị Thìn

