

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2024

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT**  
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG VINACONEX  
TẠI ĐẠI HỘI CỔ ĐỒNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐỒNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023**

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 và Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban kiểm soát công ty cổ phần Tư vấn xây dựng Vinaconex;
- Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán bởi công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC;
- Kết quả hoạt động, kiểm tra, giám sát của Ban kiểm soát trong năm 2023.

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 2023 như sau:

**I. Kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và Kiểm soát viên trong năm 2023**

**1. Cơ cấu tổ chức Ban kiểm soát:**

Trong năm 2023, Ban kiểm soát gồm các thành viên như sau:

STT	Thành viên	Chức vụ	Ghi chú
1	Bà Nguyễn Hải Yến	Trưởng Ban kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 31/3/2022
2	Ông Nguyễn Ngọc Sâm	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 31/3/2022
3	Đà Lê Thị Thu Trang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 31/3/2022

**2. Kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và kiểm soát viên**

Trong năm 2023, các kiểm soát viên và Ban kiểm soát đã thực hiện kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ tổ chức hoạt động và các quy chế nội bộ của Công ty trong việc quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Hội đồng quản trị và Ban điều hành, cụ thể như sau:

- Đánh giá hoạt động của HĐQT, Ban điều hành, thẩm định Báo cáo tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2022; thông qua các Báo cáo/Tờ trình của Ban kiểm soát trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2023.
- Phối hợp cùng HĐQT và Ban điều hành công ty trong công tác tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2023 của Công ty.
- Hỗ trợ công ty trong công tác lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty.
- Xem xét tính pháp lý, trình tự ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và Tổng giám đốc của Công ty, tuân thủ theo các quy định của Pháp luật và Điều lệ công ty.
- Giám sát, đánh giá hoạt động của HĐQT, Ban điều hành, kết quả sản xuất kinh doanh trong năm 2023, thẩm định các Báo cáo tài chính quý, năm nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các bộ dữ liệu tài chính, tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các quy định của pháp luật hiện hành;
- Tham dự và tham gia ý kiến tại các cuộc họp của HĐQT, giám sát việc triển khai các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên, các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT.
- Giám sát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của công ty theo các quy định của pháp luật;

- Thực hiện các công tác khác theo chức năng, nhiệm vụ.

## II. Về sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát, HĐQT, Ban điều hành và các cán bộ quản lý khác của công ty

Ban kiểm soát đã có sự phối hợp tốt với HĐQT, Ban điều hành Công ty, thể hiện:

- Ban kiểm soát đã được mời tham dự và tham gia ý kiến tại các cuộc họp của HĐQT. Được tham gia ý kiến về các vấn đề liên quan đến công tác quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.
- Ban kiểm soát được cung cấp thông tin, tài liệu liên quan tới công tác quản lý, điều hành và tình hình tài chính của công ty theo yêu cầu của Ban kiểm soát.
- Ban Kiểm soát được cung cấp tài liệu, thông tin của Công ty theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các tài liệu theo yêu cầu của Ban kiểm soát.

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

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã thể hiện 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:

- Hội đồng quản trị giám sát hoạt động của Ban điều hành trong việc triển khai thực hiện nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT quản trị và các hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty.
- Trong năm 2023, HĐQT ban hành 03 Nghị quyết/Quyết định liên quan đến phạm vi và trách nhiệm của HĐQT như sau:

Stt	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
1	019/2023/QĐ-HĐQT	17/02/2023	Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của công ty
2	01/2023/NQ-HĐQT	19/6/2023	Thông qua chủ trương đầu tư mua 133.313 (Một trăm ba mươi ba nghìn, ba trăm mười ba) cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản Cotana Capital
3	02/2023/NQ-HĐQT	06/12/2023	Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023

Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT tuân thủ theo quy định của Pháp luật hiện hành, Điều lệ và Quy chế hoạt động của Công ty.

Trong năm 2023, Ban kiểm soát không nhận được bất cứ khiếu kiện, khiếu nại nào liên quan đến công tác điều hành của HĐQT.

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

Ban giám đốc công ty đã triển khai kế hoạch SXKD theo Nghị quyết của ĐHCĐ, Nghị quyết của HĐQT. Năm 2023, Ban kiểm soát cho rằng mặc dù Ban điều hành đã vô cùng nỗ lực nhưng đặt trong bối cảnh chung của toàn ngành xây dựng, so sánh với các doanh nghiệp đầu ngành, việc kế hoạch SXKD đạt 75,7% doanh thu và 95,2% thu nhập bình quân đầu người/tháng là phù hợp. Ban giám đốc công ty đã trực tiếp điều hành hoạt động SXKD theo chức năng và nhiệm vụ quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

Năm 2023, ghi nhận một số tiêu chí sau:

+ Tổng giá trị hợp đồng ký mới trong năm 2023 là 14.922 triệu đồng, hợp đồng gói đầu cho năm 2024 đạt 3.340 triệu đồng (trong đó HĐ ký mới lĩnh vực Tư vấn thiết kế đạt 11.769 triệu đồng; tư vấn giám sát đạt 3.153 triệu đồng)

+ Sản lượng năm 2023 đạt 10.359,25 triệu đồng đạt 73,3%, doanh thu năm 2023 đạt 9.962,628 triệu đồng đạt 75,7% so với chỉ tiêu được ĐHCĐ năm 2023 giao, trong đó doanh thu chính từ



hoạt động tư vấn là: 9.493,228 triệu đồng đạt 74,1% kế hoạch doanh thu đặt ra, lợi nhuận trước thuế năm 2023 đạt 25,18% so với kế hoạch.

+ Công tác thu hồi công nợ từ hoạt động tư vấn xây dựng năm 2023 đạt 10.559,018 triệu đồng, dòng tiền từ các hợp đồng ký mới năm 2023 đạt 5.765,562 triệu đồng. Giá trị thu hồi công nợ các công trình cũ đạt là 4.793,455 triệu đồng (chiếm 45,4% tổng giá trị thu tiền từ hoạt động tư vấn thiết kế năm 2023).

+ Lợi nhuận gộp về Bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 3.065,499 triệu đồng; Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đạt 361,346 triệu đồng, tuy nhiên lợi nhuận sau thuế chưa phân phối vẫn còn rất cao (âm 17.298,086 triệu đồng).

+ Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối năm 2023 là 5.161,413 triệu đồng tăng 888,348 triệu đồng so với năm 2022

+ Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2023 là 3.053,216 triệu đồng, tăng hơn năm 2022.

Mặc dù trong năm 2023, Công ty gặp rất nhiều khó khăn thách thức từ các nguyên nhân khách quan, công ty đang cố gắng định vị lại thương hiệu trên thị trường tư vấn xây dựng, tuy nhiên kết quả đảm bảo được lợi nhuận dương là một điểm sáng đáng ghi nhận.

## V. Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2023 và đánh giá

### a. Công tác lập và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023

Công ty đã lập và công bố BCTC riêng và hợp nhất năm 2023 phù hợp với quy định của Ủy ban chứng khoán Nhà nước và Pháp luật hiện hành

Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2023 được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và được kiểm toán bởi Công ty TNHH hãng kiểm toán AASC.

✓ **Tại Báo cáo tài chính riêng năm 2023, kiểm toán viên đã từ chối đưa ra ý kiến kiểm toán trên cơ sở sau:**

- Tại thời điểm 01/01/2023 và 31/12/2023, Công ty vẫn còn một số khoản nợ phải thu, phải trả chưa được đối chiếu xác nhận cụ thể như sau:

Diễn giải	Tại 31/12/2023	Tại 01/01/2023
+ Nợ phải thu chưa đối chiếu, xác nhận	24,8 tỷ VND	26,5 tỷ VND
+ Nợ phải trả chưa đối chiếu, xác nhận	25,1 tỷ VND	24,9 tỷ VND

Đơn vị kiểm toán đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán nhưng không thu thập được đầy đủ các bằng chứng để có thể đưa ra ý kiến về sự phù hợp của các khoản mục này cũng như không xác định được số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập theo quy định hiện hành.

- Tại thời điểm 31/12/2023, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 11,31 tỷ đồng, lỗ lũy kế là 17,3 tỷ đồng, vượt quá vốn chủ sở hữu. Những sự kiện này cho thấy tồn tại các yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 vẫn được trình bày trên cơ sở hoạt động liên tục, đơn vị kiểm toán đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán nhưng vẫn không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá khả năng hoạt động liên tục của Công ty trong ít nhất 12 tháng tiếp theo.

✓ **Tại Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023, kiểm toán viên đã từ chối đưa ra ý kiến kiểm toán trên cơ sở sau:**

- Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vina - VCC (Công ty con của Công ty) đang phản ánh số liệu tại ngày đầu năm và cuối



năm cùng là: tổng tài sản (mã số 270) 10,82 tỷ đồng, nợ phải trả (mã số 300) 11,26 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu (mã số 400) âm 0,49 tỷ đồng. Báo cáo tài chính này chưa được kiểm toán. Đơn vị kiểm toán cũng không được tiếp cận với thông tin tài chính và báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vina - VCC nên không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

- Tại thời điểm 01/01/2023 và 31/12/2023, Công ty vẫn còn một số khoản nợ phải thu, phải trả chưa được đối chiếu, xác nhận cụ thể như sau:

Diễn giải	Tại 31/12/2023	Tại 01/01/2023
+ Nợ phải thu chưa đối chiếu, xác nhận	36,8 tỷ VND	38,5 tỷ VND
+ Nợ phải trả chưa đối chiếu, xác nhận	33,0 tỷ VND	32,8 tỷ VND

Đơn vị kiểm toán đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán nhưng không thu thập được đầy đủ các bằng chứng để có thể đưa ra ý kiến về sự phù hợp của các khoản mục này cũng như không xác định được số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập theo quy định hiện hành.

- Tại thời điểm 01/01/2023 và 31/12/2023, trên khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty còn nhiều hợp đồng đã thực hiện từ nhiều năm nhưng chưa quyết toán được với số tiền lần lượt là 2,46 tỷ đồng và 2,46 tỷ đồng. Đơn vị kiểm toán đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán nhưng vẫn không thể đưa ra ý kiến về sự phù hợp của giá trị dở dang của các công trình này cũng như số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại thời điểm đầu năm và cuối năm

- Tại thời điểm 31/12/2023, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 12,01 tỷ đồng, lỗ lũy kế là 17,71 tỷ đồng, vượt quá vốn chủ sở hữu. Những sự kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 vẫn được trình bày trên cơ sở hoạt động liên tục. Đơn vị kiểm toán đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán nhưng vẫn không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá khả năng hoạt động liên tục của Công ty trong ít nhất 12 tháng tiếp theo.

✓ **Ý kiến của Ban kiểm soát:**

Đề nghị Công ty có những biện pháp tích cực trong việc đối chiếu, thu hồi công nợ, đẩy mạnh thêm nữa công tác thanh quyết toán hợp đồng, tìm kiếm các hợp đồng tư vấn thiết kế phù hợp với năng lực hiện tại của công ty, từng bước bù trừ được khoản lỗ lũy kế tồn tại trong nhiều năm đến nay.

**b. Các chỉ tiêu tài sản – nguồn vốn riêng tại thời điểm 31/12/2023**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>37.378,870</b>	<b>37.961,784</b>
<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>27.057,157</b>	<b>28.153,272</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	1,279,191	263,434
Đầu tư tài chính ngắn hạn	2.000	1.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	18.616,553	22.616,772
Hàng tồn kho	5.161,413	4.273,064
Tài sản ngắn hạn khác	-	-
<b>Tài sản dài hạn</b>		
Phải thu khách hàng	1.180,688	1.180,688
Tài sản cố định	8.017,074	8.223,648
Bất động sản đầu tư	-	-

Đầu tư tài chính dài hạn	-	-
Tài sản dài hạn khác	971,508	1.584,863
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>37.378,870</b>	<b>37.961,784</b>
<b>Nợ phải trả</b>	<b>38.371,075</b>	<b>39.315,335</b>
Nợ ngắn hạn	38.371,075	39.315,335
Nợ dài hạn	-	-
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>(992,204)</b>	<b>(1.353,551)</b>
Vốn cổ phần	11.000	11.000
Thặng dư vốn cổ phần	1.624,190	1.624,190
Quý đầu tư phát triển	3.681,691	3.681,691
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(17.298,086)	(17.659,432)

**c. Kết quả kinh doanh năm 2023 (đơn vị: Triệu đồng)**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>21.117,75</b>	<b>21.117,75</b>
- Hoạt động tư vấn	9.493,22	20.797,07
- Doanh thu khác	30,0	262,74
- Hoạt động tài chính	439,40	57,94
Giá vốn	6.457,728	13.004,727
Lợi nhuận gộp	3.065,499	8.055,082
Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.053,216	1.786,298
Lợi nhuận kế toán trước thuế	451,683	6.416,472
Tỷ lệ cổ tức	0%	0%

**VI. Đánh giá kết quả thực hiện nghị quyết ĐHCĐ năm 2023**

**1. Thực hiện các chỉ tiêu kinh tế (Đơn vị tính: Triệu đồng)**

Các chỉ tiêu chủ yếu	Đvt	KH 2023		Thực hiện 2023		% Hoàn thành	
		Vinaconsult	Hợp nhất	Vinaconsult	Hợp nhất	Vinaconsult (%)	Hợp nhất (%)
1. Tổng sản lượng	Tr.đ	14.148,59	14.148,59	10.359,25	10.359,25	73,3%	73,3%
2. Tổng doanh thu	Tr.đ	13.126,36	13.126,36	9.962,62	9.962,62	75,7%	75,7%
- Hoạt động tư vấn	Tr.đ	12.826,36	12.826,36	9.493,22	9.493,22	74,1%	74,1%
- Doanh thu khác	Tr.đ	-	-	30,00	30,00		
- Hoạt động tài chính	Tr.đ	300,00	300,00	439,40	439,40	146,5%	146,5%
3. Nộp ngân sách (đã nộp)	Tr.đ	1.100,00	1.100,00	1.460,17	1.460,17	132,7%	132,7%
4. Lợi nhuận trước thuế	Tr.đ	1.793,45	1.793,45	451,68	451,68	25,18%	25,18%
5. TNBQ/người/tháng	Trđ/ Ng	15,70	15,70	13,36	13,36	95,2%	95,2%

Các chỉ tiêu cơ bản như giá trị sản lượng, tổng doanh thu, lợi nhuận trước thuế đều chưa hoàn thành theo kế hoạch đại hội cổ đông thường niên năm 2023 đề ra.

**2. Các nội dung khác**

❖ **Về đầu tư vốn**

Ban điều hành đã thực hiện theo đúng nghị quyết của HĐQT về việc đầu tư mua 133.313 (Một trăm ba mươi ba nghìn, ba trăm mười ba) cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản Cotana Capital, đa dạng hoá khoản mục đầu tư của công ty, sử dụng nguồn vốn hiệu quả cho mục tiêu dài hạn.

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

Do tổng lợi nhuận còn lại chưa phân phối vào ngày 31/12/2022 là (17.659,432 triệu đồng) nên ĐHCĐ thường niên năm 2023 quyết nghị không chi trả cổ tức năm 2022.



❖ **Về việc chi trả tiền lương, thù lao cho HĐQT, BKS không làm việc trực tiếp tại công ty năm 2022.**

Theo tờ trình tại đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, đã được đại hội đồng cổ đông thông qua. Năm 2022, Ban điều hành công ty đã thực hiện đúng việc chi trả tiền lương, thù lao cho HĐQT không làm việc trực tiếp tại công ty với mức tiền lương là 222.015.151 đồng, không thực hiện chi trả thù lao cho BKS không làm việc trực tiếp tại công ty.

Năm 2023, theo tờ trình tại đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, phương án chi trả thù lao cho HĐQT, BKS năm 2023 không làm việc trực tiếp tại công ty như sau:

- Tổng mức tiền lương, thù lao chi trả cho thành viên HĐQT không làm việc trực tiếp tại công ty là: 300.000.000 đồng
- Tổng mức tiền lương, thù lao chi trả cho thành viên Ban kiểm soát không làm việc trực tiếp tại công ty là: 60.000.000 đồng

Năm 2023, Ban điều hành công ty đã thực hiện việc chi trả tiền lương, thù lao cho HĐQT không làm việc trực tiếp tại công ty với mức tiền lương là 317.111.111 đồng, không thực hiện chi trả thù lao cho BKS không làm việc trực tiếp tại công ty.

❖ **Về lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán BCTC năm 2023**

Hội đồng quản trị đã lựa chọn công ty TNHH hãng kiểm toán AASC là một trong danh sách các Công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty.

**VII. Kiến nghị của Ban kiểm soát:**

Ban điều hành Công ty năm 2023 với rất nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan, công ty chưa hoàn thành kế hoạch SXKD theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, kết quả SXKD năm 2023 mặc dù vẫn lãi 361,346 triệu đồng, tuy nhiên lỗ lũy kế vẫn còn âm 17.298,086 triệu đồng. Ban kiểm soát kiến nghị:

- Ban điều hành tiếp tục đẩy mạnh, giải quyết các vấn đề liên quan tới công nợ phải thu, phải trả nhất là những công nợ còn tồn đọng lâu ngày.
- Chủ động bám sát Chủ đầu tư, thích ứng với biến đổi công nghệ trong lĩnh vực tư vấn xây dựng để tìm kiếm nguồn việc, tăng cường hiệu quả sản xuất kinh doanh trong bối cảnh thị trường xây dựng đang đối mặt với rất nhiều khó khăn nhằm cải thiện lỗ lũy kế tồn đọng lâu năm.
- Tiếp tục kiểm soát chi phí, thực hiện các giải pháp nâng cao hiệu quả kinh doanh của công ty
- Xem xét xử lý khoản đầu tư dài hạn không hiệu quả tại công ty con – Vina VCC nhằm tái cấu trúc vốn đầu tư của công ty.

Trên đây là Báo cáo của Ban kiểm soát trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023. 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 Tư vấn xây dựng Vinaconex đã cộng tác và giúp đỡ Ban kiểm soát hoàn thành nhiệm vụ trong năm qua.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ thường niên năm 2023
- Các thành viên BKS
- Lưu TCQT

