



## BÁO CÁO NĂM 2011 CỦA BAN KIỂM SOÁT

### Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Bến Thành

- Căn cứ Luật doanh nghiệp nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Bến Thành liên quan đến quyền hạn và trách nhiệm của Ban kiểm soát.

Ban kiểm soát báo cáo Đại Hội Đồng Cổ Đông kết quả kiểm tra, giám sát năm 2011 với các nội dung chủ yếu như sau:

#### 1/. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT :

##### 1.1/. Về thực hiện kiểm tra:

- Kiểm soát kế hoạch: việc lập kế hoạch kinh doanh hàng năm, kế hoạch đầu tư các dự án và tình hình thực hiện kế hoạch theo nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2011.
- Kiểm soát hoạt động: kiểm tra tính tuân thủ pháp luật của nhà nước và các quy định nội bộ, kiểm tra các nghiệp vụ kế toán- tài chính phát sinh và công tác quản trị an toàn cho tài sản.
- Kiểm soát tài chính: Thẩm định báo cáo tài chính giữa kỳ và cuối kỳ năm 2011 để đánh giá tính trung thực hợp lý của Báo cáo tài chính, phối hợp làm việc với công ty tư vấn kiểm toán độc lập, đề cùng giải quyết các vướng mắc và điều chỉnh các sai sót theo kết quả kiểm toán báo cáo tài chính năm 2011.

##### 1.2/. Về phương pháp kiểm soát:

- Ban kiểm soát đã tham dự đầy đủ các buổi họp của Hội đồng quản trị (HĐQT) theo yêu cầu, đồng thời nắm bắt tình hình thực tế để đóng góp ý kiến với HĐQT và Ban Điều Hành (BDH) trong việc thực hiện các mục tiêu đã được ĐHĐCĐ phê duyệt tại Đại hội tháng 4/2011.
- Các thành viên BKS đã thực hiện kiểm tra trực tiếp thông qua các phòng ban nghiệp vụ của công ty, và một cách gián tiếp thông qua các báo cáo định kỳ của BDH.

## 2/. BÁO CÁO KIỂM TRA HOẠT ĐỘNG VÀ THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2011:

Một số nhận xét chung về tình hình kiểm tra, giám sát năm 2011:

### 2.1/. Kiểm soát kế hoạch kinh doanh:

- Về chỉ tiêu kế hoạch chủ yếu thì doanh thu và thu nhập khác thực hiện là 45.068 triệu đồng đạt 100,15% so với KH và tăng 0,1% so với cùng kỳ năm trước, LNTT là 16.585 triệu đồng đạt 94,77% so với kế hoạch và giảm 3,37% so với cùng kỳ năm trước.(theo quyết định điều chỉnh kế hoạch số 05/NQ-HDQT ngày 28/9/2011).
- Phân tích về cơ cấu LN thì LNTT từ hoạt động kinh doanh chính là 17.838 triệu đồng chiếm tỷ trọng 107,56%, chênh lệch từ thu nhập tài chính lỗ -1.288 triệu đồng, chiếm tỷ trọng là - 7,77% và chênh lệch từ thu nhập khác là 35 triệu đồng, chiếm tỷ trọng là 0,21%. Tỷ suất LNTT/VCSH là 18,47%, tỷ suất LNST/VCSH là 14,12% và tỷ suất LNST/VĐL là 32,51%. Điều này cho thấy lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh chính vẫn là cơ bản.

### 2.1/. Kiểm soát hoạt động:

- Việc cập nhật các số liệu, biểu mẫu tương đối đầy đủ để phục vụ cho công tác quản trị tài chính. Qua thẩm định báo cáo tài chính năm 2011 đã được kiểm toán bởi công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn Chuẩn Việt, BKS cho rằng tình hình tài chính của Công ty ở trạng thái lành mạnh.
- Về chỉ số khả năng thanh toán nợ của công ty đến cuối kỳ là ổn định. Về cơ cấu tài sản thì tài sản ngắn hạn chiếm tỷ trọng là 53,9%/ tổng tài sản và tài sản dài hạn chiếm tỷ trọng là 46,1%/tổng tài sản, so với cùng kỳ của các năm trước thì cơ cấu tài sản đang có xu hướng chuyển dịch dần từ ngắn hạn sang dài hạn (TSNH có xu hướng giảm dần, năm 2008: 69,7%, năm 2009: 63,1%, năm 2010: 60,2%, năm 2011: 53,9% ngược lại thì TSDH có xu hướng tăng dần, năm 2008: 30,3%, năm 2009: 36,9%, năm 2010: 39,8%, năm 2011: 46,1%). Nguyên nhân chủ yếu là do khoản đầu tư tài chính dài hạn có xu hướng tăng dần, ngược lại nguồn tiền từ doanh thu nhận trước có xu hướng giảm dần. Điều này cho thấy cần cơ cấu lại tài sản và tìm nguồn vốn bổ sung, BĐH cần lưu ý vấn đề này để có kế hoạch điều chỉnh phù hợp với chiến lược kinh doanh.
- Về đầu tư tài chính: tổng giá trị đầu tư ngắn hạn và dài hạn đến 31/12/2011 là 64.345 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 52,70%/tổng tài sản, trong đó đầu tư tài chính dài hạn là 57.625 triệu đồng, tăng 19% so với cùng kỳ năm trước và đầu tư tài chính ngắn hạn là 6.720 triệu đồng, giảm 18% so với cùng kỳ năm trước, đã được công ty trích dự phòng giảm giá đúng quy định. Riêng lĩnh vực đầu tư tài chính dài hạn hiện nay bao gồm 10 danh mục đầu tư (trong đó có 02 danh mục chưa hoạt động, 01 danh mục mới hoạt động trong năm 2011), tỷ suất lợi nhuận trên vốn đầu tư của 07 danh mục còn lại trong năm 2011 là thấp (1.049

tỷ/35.153 tỷ): 2,98%/tổng vốn đầu tư. BDH cần xem xét cơ cấu lại danh mục đầu tư.

- Về quản lý hàng tồn kho: Tổng giá trị hàng tồn kho đến cuối kỳ là 18.794 triệu đồng chiếm tỷ trọng 15,39%/ tổng tài sản. Nhìn chung tài sản tồn kho đã được bảo toàn và có tiềm năng sinh lời. Trong đó việc mua 05 căn hộ tại chung cư Khánh Hội Q.4 từ năm 2008 đến nay, bên chủ đầu tư vẫn chưa hoàn tất nghĩa vụ pháp lý sở hữu nhà cho công ty, ngược lại bên công ty cũng chưa đồng ý xác nhận khoản lãi phát sinh do thanh toán chậm so với tiến độ quy định của hợp đồng. Theo ý kiến BKS thì BDH cần sớm có biên bản làm việc chính thức với bên bán nhằm xác định rõ thời điểm phải thực hiện nghĩa vụ của mỗi bên theo hợp đồng đã ký kết.
- Về quản lý đầu tư dự án : các dự án lớn đều được tập trung quản lý tốt, trong năm 2011 công ty đã thực hiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật dự án tiểu khu A, Cát Lái, Quận 2, đồng thời cũng đã tiêu thụ được 9% lượng sản phẩm của tiểu khu này.
- Về phân phối lợi nhuận: công ty đã thực hiện phân phối lợi nhuận đúng theo nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2011.
- Về tăng vốn điều lệ (từ 39 tỷ đồng lên 52 tỷ đồng): Việc phát hành cổ phiếu thương tăng vốn điều lệ từ nguồn thặng dư vốn cổ phần, công ty chưa thực hiện trong năm 2011, theo dự kiến công ty sẽ chuyển sang thực hiện trong năm 2012.
- Về niêm yết cổ phiếu trên sàn chứng khoán: Do tình hình không thuận lợi của thị trường chứng khoán trong năm 2011, công ty chưa thực hiện niêm yết cổ phiếu trên sàn chứng khoán.
- Về tổ chức quản lý các chi nhánh trực thuộc: trong tháng 12/ 2011 công ty đã có quyết định chấm dứt hoạt động của 02 chi nhánh: -CN Khách sạn Mê Linh chuyển sang dịch vụ cho thuê bất động sản từ tháng 12/2011, - CN 1 (dịch vụ xây dựng cơ bản) chuyển sang hình thức góp vốn thành lập doanh nghiệp mới (công ty TNHH đa thành viên). Việc cơ cấu lại các chi nhánh góp phần tinh gọn bộ máy nhân sự và nâng cao hiệu quả kinh doanh cho công ty.
- Các khuyến nghị trong thư quản lý của kiểm toán độc lập và trong báo cáo của BKS niên độ năm 2011 đã được công ty tiếp thu nghiêm túc, thực hiện sửa đổi trong khuôn khổ phù hợp với tình hình thực tế và hoạt động của công ty.

### **3/. BÁO CÁO KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG QUẢN TRI VÀ ĐIỀU HÀNH:**

- HĐQT đã phát huy mạnh vai trò của mình thông qua bộ máy HĐQT. Phát huy tích cực vai trò hỗ trợ, chỉ đạo kịp thời cho BDH trong việc quản lý hoạt động kinh doanh, quản lý đầu tư dự án, cơ cấu lại các đơn vị trực thuộc.
- BDH đã có sự nỗ lực trong quản lý, thực hiện nghiêm túc chỉ thị của HĐQT. Đồng thời cũng đã bám sát tình hình thị trường, kế hoạch hoạt động. Tuy chưa hoàn thành kế hoạch một cách toàn diện nhưng đã tạo được một số hiệu quả đáng khích lệ trong năm vừa qua.

- BDH cũng đã phối hợp chặt chẽ với HĐQT và BKS trong công tác kiểm soát hoạt động, cung cấp đầy đủ các thông tin báo cáo và các dữ liệu có liên quan để BKS thực hiện nhiệm vụ.

#### **4/. KIẾN NGHỊ VỚI HĐQT VÀ BDH:**

- Xem xét cơ cấu lại danh mục đầu tư nhằm phát huy nguồn lực tài chính đủ đáp ứng cho nhu cầu đầu tư và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn đầu tư.

Trân trọng,

**T/M. BAN KIỂM SOÁT**

**Trưởng Ban**



**Võ Minh Hoàng**

**PHỤ LỤC 1: TÓM TẮT KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2011**

*Đơn vị tính : triệu đồng*

| ST<br>T  | Chỉ tiêu                          | Năm 2010      | năm 2011      |               | So sánh           |                   |
|----------|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|-------------------|
|          |                                   |               | Kế hoạch      | Thực hiện     | TH2011/<br>TH2010 | TH2011/<br>KH2011 |
| <b>1</b> | <b>Doanh thu và thu nhập khác</b> | <b>44,633</b> | <b>45,000</b> | <b>45,068</b> | <b>100.97%</b>    | <b>100.15%</b>    |
|          | Doanh thu bán hàng                | 41,554        |               | 43,088        | 103.69%           |                   |
|          | Doanh thu tài chính               | 2,762         |               | 1,851         | 67.02%            |                   |
|          | Thu nhập khác                     | 317           |               | 129           | 40.69%            |                   |
| <b>2</b> | <b>Tổng chi phí</b>               | <b>27,470</b> |               | <b>28,483</b> | <b>103.69%</b>    |                   |
|          | Giá vốn hàng bán                  | 21,441        |               | 20,427        | 95.27%            |                   |
|          | Chi phí tài chính                 | 1,515         |               | 3,139         | 207.19%           |                   |
|          | Chi phí bán hàng                  | -             |               | -             |                   |                   |
|          | Chi phí QLDN                      | 4,307         |               | 4,824         | 112.00%           |                   |
|          | Chi phí khác                      | 207           |               | 93            | 44.93%            |                   |
| <b>3</b> | <b>Lợi nhuận trước thuế</b>       | <b>17,163</b> | <b>17,500</b> | <b>16,585</b> | <b>96.63%</b>     | <b>94.77%</b>     |
| <b>4</b> | <b>Chi phí thuế TNDN</b>          | <b>4,077</b>  |               | <b>4,269</b>  | <b>104.71%</b>    |                   |
| <b>5</b> | <b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>    | <b>13,086</b> |               | <b>12,678</b> | <b>96.88%</b>     |                   |
| <b>6</b> | <b>Tỷ suất LNTS/VĐL</b>           | <b>50.33%</b> |               | <b>32.51%</b> | <b>64.59%</b>     |                   |

## PHỤ LỤC 2: TÓM TẮT TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CUỐI KỲ

*Đơn vị tính : triệu đồng*

| STT      | Chỉ tiêu                           | Số cuối năm 2011 |               | Số cuối năm 2010 |               | Số cuối năm 2009 |               |
|----------|------------------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|          |                                    | Số tiền          | Tỷ trọng      | Số tiền          | Tỷ trọng      | Số tiền          | Tỷ trọng      |
|          | <b>TÀI SẢN</b>                     |                  |               |                  |               |                  |               |
| <b>A</b> | <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>            | <b>65,810</b>    | <b>53.9%</b>  | <b>74,107</b>    | <b>60.2%</b>  | <b>79,190</b>    | <b>63.1%</b>  |
| I        | Tiền và các khoản tương đương ti   | 4,209            | 3.4%          | 1,323            | 1.1%          | 1,109            | 0.9%          |
| II       | Các khoản đầu tư tài chính ngắn h  | 2,575            | 2.1%          | 8,715            | 7.1%          | 26,366           | 21.0%         |
| III      | Các khoản phải thu                 | 40,138           | 32.9%         | 31,760           | 25.8%         | 13,450           | 10.7%         |
| IV       | Hàng tồn kho                       | 18,795           | 15.4%         | 32,045           | 26.0%         | 36,869           | 29.4%         |
| V        | Tài sản ngắn hạn khác              | 93               | 0.1%          | 264              | 0.2%          | 1,396            | 1.1%          |
| <b>B</b> | <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>             | <b>56,290</b>    | <b>46.1%</b>  | <b>49,058</b>    | <b>39.8%</b>  | <b>46,360</b>    | <b>36.9%</b>  |
| I        | Các khoản phải thu dài hạn         | -                | 0.0%          | -                | 0.0%          | -                | 0.0%          |
| II       | Tài sản cố định                    | 683              | 0.6%          | 894              | 0.7%          | 1,075            | 0.9%          |
| III      | Bất động sản đầu tư                | -                | 0.0%          | -                | 0.0%          | -                | 0.0%          |
| IV       | Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 55,266           | 45.3%         | 47,519           | 38.6%         | 45,154           | 36.0%         |
| V        | Tài sản dài hạn khác               | 342              | 0.3%          | 645              | 0.5%          | 131              | 0.1%          |
|          | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>           | <b>122,100</b>   | <b>100.0%</b> | <b>123,165</b>   | <b>100.0%</b> | <b>125,550</b>   | <b>100.0%</b> |
|          | <b>NGUỒN VỐN</b>                   |                  |               |                  |               |                  |               |
| <b>A</b> | <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                 | <b>32,309</b>    | <b>26.5%</b>  | <b>38,816</b>    | <b>31.5%</b>  | <b>47,101</b>    | <b>37.5%</b>  |
| I        | Nợ ngắn hạn                        | 30,404           | 24.9%         | 37,209           | 30.2%         | 45,933           | 36.6%         |
| II       | Nợ dài hạn                         | 1,904            | 1.6%          | 1,607            | 1.3%          | 1,168            | 0.9%          |
| <b>B</b> | <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>              | <b>89,791</b>    | <b>74.4%</b>  | <b>84,349</b>    | <b>68.5%</b>  | <b>78,449</b>    | <b>62.5%</b>  |
| I        | Vốn chủ sở hữu                     | 90,876           | 74.4%         | 84,349           | 68.5%         | 78,449           | 62.5%         |
| II       | Nguồn kinh phí và quỹ khác         | -                | 0.0%          | -                | 0.0%          | -                | 0.0%          |
|          | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>         | <b>122,100</b>   | <b>100.9%</b> | <b>123,165</b>   | <b>100.0%</b> | <b>125,550</b>   | <b>100.0%</b> |