

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 05 năm 2013



BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2012

Kính thưa Đại hội đồng cổ đông :

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ Phần Địa Ốc 11 thông qua ngày 26 tháng 04 năm 2011.
- Căn cứ Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban Kiểm Soát Công ty Cổ Phần Địa Ốc 11 thông qua ngày 15 tháng 03 năm 2010.
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty Cổ Phần Địa Ốc 11 đã được Kiểm toán xác nhận ngày 22/03/2013 bởi Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C.
- Căn cứ kết quả hoạt động kiểm tra giám sát của Ban kiểm soát năm 2012.

Thay mặt Ban kiểm soát Công ty, tôi xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của Ban kiểm soát và kết quả thẩm tra Báo cáo tài chính của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc 11 như sau :

I/ Hoạt động của Ban Kiểm Soát :

- Ban Kiểm Soát tổ chức họp định kỳ 2 lần trong năm và đột xuất khi có việc cần trước khi báo cáo Hội Đồng Quản Trị Công ty với sự tham gia đầy đủ của các thành viên theo Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban Kiểm Soát.
- Ban Kiểm Soát đã tiến hành hoạt động kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cũng như các Nghị quyết của Đại hội cổ đông trong năm 2012.
- Tham gia đầy đủ các buổi họp của HĐQT, nhằm duy trì kiểm tra giám sát việc triển khai các Nghị quyết của Đại hội cổ đông đối với HĐQT, ban TGĐ.
- Xem xét báo cáo tài chính giữa niên độ và thẩm định báo cáo tài chính cả năm 2012.

II/ Kết quả thẩm tra Báo cáo tài chính :

1. Về tình hình hoạt động của Công ty:

a) Những thuận lợi khó khăn trong năm :

Thuận lợi:

Năm 2012 đã qua với nhiều bất ổn trong lĩnh vực tài chính ngân hàng kéo theo sự suy giảm khá lớn đối với thị trường bất động sản.

Tuy nhiên, Công ty Cổ Phần Địa Ốc 11 không chịu ảnh hưởng lớn trước các bất ổn trên do các dự án của Công ty đang trong giai đoạn triển khai các thủ tục đầu tư. Ban Tổng giám đốc công ty không chủ trương sử dụng vốn vay ngân hàng mà thực hiện tái cơ cấu lại nguồn vốn từ một số dự án để duy trì hoạt động và đầu tư tập trung hơn. Nhờ đó, áp lực về tài chính của Công ty không quá lớn, các dự án vẫn tiếp tục triển khai bình thường. Ngoài ra, Công ty cũng thuận lợi về đầu tư dự án do các dự án của Công ty đều là đất sạch, không chịu chi phí cũng như thời gian thương thảo đền bù giải tỏa nên Công ty có thể chủ động trong việc triển khai đầu tư và quyết định thời điểm thích hợp để thực hiện khai thác dự án.

Khó khăn:

Cũng như năm 2011, năm 2012 tiếp tục là một năm đầy khó khăn cho cả kinh tế nói chung và ngành bất động sản nói riêng. Công ty Cổ Phần Địa Ốc 11 cũng không thoát khỏi tình hình chung đó. Các dự án triển khai chậm do phải giải quyết nhiều thủ tục pháp lý. Giá nhà giảm trong khi chi phí đầu tư xây dựng ngày càng cao, dự án không đạt hiệu quả kinh tế. Hoạt động nhận thầu xây lắp bị hạn chế do mức đầu tư dự án giảm, cạnh tranh nhiều... vì thế doanh thu Công ty đạt được trong năm ở mức thấp.

b) Các dự án đầu tư trong năm :

+ Dự án Phường An Phú, Quận 2: Công ty liên doanh đang trình duyệt Tổng mặt bằng tại UBND Quận 2 sau khi được UBND Thành phố và Sở QHKT thỏa thuận lại chỉ tiêu KTQH từ quy mô 1,74 ha tăng lên 2,13 ha.

+ Dự án Phú Mỹ Quận 7: Nhà đầu tư chính chưa giao đất vì đang còn ở giai đoạn lập thủ tục về Tổng mặt bằng KTQH.

+ Dự án The Platin - 7A TNH - Quận Tân Phú: Trong năm 2012, công ty đã hoàn thành rất nhiều công tác phục vụ cho việc triển khai đầu tư dự án. Hiện nay đã nộp hồ sơ xin giao đất tại Sở TNMT và trình duyệt thiết kế cơ sở tại SXD.

+ Dự án Cao ốc Res 11 - 205 LLQ: Đã được UBND TP chấp thuận và Sở Quy hoạch - Kiến trúc cấp giấy phép quy hoạch số 50/GPQH ngày 31/8/2012. Đang hoàn thiện hồ sơ và chuẩn bị nộp tại SXD xin công nhận chủ đầu tư theo quy định tại Nghị định 71.

+ Dự án Văn phòng cho thuê - 418 Hồng Bàng - Quận 11: Chuẩn bị thi công xây dựng văn phòng cho thuê, dự kiến đưa vào khai thác trong quý 3/2013.

+ Dự án Nhà xã hội 49/52 Âu Cơ: Đã được UBND TP chấp thuận và Sở Quy hoạch - Kiến trúc cấp giấy phép quy hoạch số 64/GPQH ngày 19/10/2012. Hiện đang chuẩn bị hồ sơ nộp tại SXD xin công nhận chủ đầu tư theo quy định tại Nghị định 71.

2. Kết quả thẩm tra báo cáo tài chính của Công ty:

Ban kiểm soát thống nhất với các nội dung của Báo cáo tài chính năm 2012 đã được Kiểm toán xác nhận ngày 22/03/2013. Báo cáo tài chính đã phản ánh chính xác tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Do không ghi nhận được doanh thu từ các dự án và chưa thành công về công tác đấu thầu xây lắp theo kế hoạch nên Công ty chi hoàn thành một phần các chi tiêu theo Nghị Quyết ĐHĐCĐ năm 2012. Sau đây là một số chỉ tiêu cơ bản trong năm 2012 :

Về kết quả kinh doanh : DVT : Triệu đồng

- Doanh thu thuần :	18.564
- Chi phí :	17.500
- Tổng lợi nhuận trước thuế :	1.064
- Thu nhập tính thuế :	823
- Thuế TNDN :	0
(Bù lỗ cho năm 2008 còn lại: 844 triệu đồng)	

a) Về tài sản của Công ty :

- Tài sản ngắn hạn :	30.894
Trong đó : Đầu tư vào DA Phú Mỹ Quận 7 : 17 tỷ	
- Tài sản dài hạn :	141.699
Trong đó : Góp vốn vào DA Quận 2 : 140 tỷ	
Tổng tài sản :	172.593

b) Nguồn vốn chủ sở hữu :

- Nợ phải trả :	82.830
Trong đó :	
+ Trích trước CP chuyên nhượng DA Quận 2	47.000
+ Huy động vốn từ DA Phú Mỹ Quận 7	11.500
- Nguồn vốn chủ sở hữu :	89.763
Trong đó :	
+ Vốn điều lệ :	36.400
+ Quỹ đầu tư phát triển :	8.878
+ Quỹ dự phòng tài chính :	5.190
+ LNST chưa PP :	39.295
Tổng nguồn vốn :	172.593

b) Chia cổ tức : Theo Nghị Quyết Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 của Công ty thì dự kiến mức chia cổ tức là 30% vốn điều lệ.

e) Số dư kinh phí hoạt động của HĐQT, BKS cuối năm : 1.501

- Số dư đầu năm :	1.593
- Trích 2,5% LNST:	29
- Chi trong kỳ :	121
- Số dư cuối kỳ :	1.501

III/ Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị (HĐQT), ban Tổng giám đốc (TGĐ) :

- HĐQT và ban TGĐ đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Pháp luật trong công tác quản lý hành chính cũng như trong các giao dịch. Các thành viên HĐQT, ban TGĐ và các cán bộ quản lý đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Luật Doanh Nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông.
- Trong năm 2012 HĐQT đã tổ chức 21 lần họp. Các cuộc họp của HĐQT được triệu tập và tổ chức đúng theo quy định tại Luật Doanh Nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cũng như quy chế tổ chức và hoạt động của HĐQT.
- Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT đều tập trung vào việc triển khai Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2012 như xem xét, đánh giá tình hình triển khai kế hoạch kinh doanh từng tháng, quý và cả năm đồng thời đưa ra kế hoạch cho các quý tiếp theo.

IV/ Nhận xét và kiến nghị :

1. Nhận xét :

a) Về tình hình tài chính:

Ban Kiểm Soát nhất trí với ý kiến của Kiểm toán viên rằng Báo cáo tài chính năm 2012 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại thời điểm 31/12/2012 cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính, phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành. Số sách theo dõi và ghi chép lưu trữ chứng từ lập sổ kê toán đầy đủ, rõ ràng.

b) Về tình hình thực hiện doanh thu, lợi nhuận :

Doanh thu và lợi nhuận năm 2012 thấp hơn nhiều so với các năm trước do: doanh thu của các năm về trước chủ yếu là hoạt động kinh doanh bất động sản, hoạt động này chiếm tỷ lệ trên 90% doanh thu, lợi nhuận cả năm. Vì vậy, trong thời gian qua Ban giám đốc chú trọng nhiều đến hoạt động kinh doanh bất động sản mà chưa quan tâm đúng mức để mở rộng các mối quan hệ trong công tác đấu thầu thi công xây lắp. Do đó, khi tình hình kinh doanh bất động sản gặp khó khăn Công ty không ghi nhận được doanh thu thì lợi nhuận cũng giảm theo mà việc chuyển mình sang lĩnh vực xây lắp và các lĩnh vực khác thì cần phải có thời gian đầu tư nên chưa ghi nhận được doanh thu xây lắp và lợi nhuận trong năm.

Mặc dù doanh thu đạt được rất thấp so với các năm trước nhưng nhờ sự nỗ lực của toàn thể CB CNV quyết tâm phấn đấu giảm chi phí không để Công ty bị lỗ.

c) Về tình hình thực hiện dự án:

Hầu hết dự án kinh doanh của Công ty đều đang ở giai đoạn lập các thủ tục chuẩn bị đầu tư nên chưa thể đóng góp doanh thu cho năm 2012.

2. Kiến nghị :

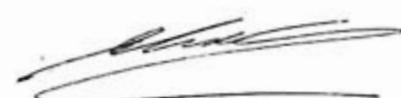
- Dự án Phường An Phú, Quận 2 (Cty liên doanh): Công ty xin thoái vốn dự án Quận 2 tại Công ty TNHH BDS Đại Hưng Phú theo đúng Nghị quyết của Đại Hội Đồng cổ đông bất thường họp ngày 11/03/2013. Hiện nay Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp. HĐQT cần chỉ đạo Ban điều hành lên kế hoạch sử dụng nguồn vốn từ việc chuyển nhượng dự án này để mang lại hiệu quả cao nhất cho Công ty.
- Dự án Phú Mỹ Quận 7: HĐQT cần chỉ đạo Ban điều hành đề nghị chủ đầu tư chính (Công ty XD KDN Sài Gòn) sớm đẩy nhanh tiến độ và nên có văn bản chính thức cam kết thời điểm bàn giao sản phẩm cho Công ty theo Hợp đồng đã ký kết giữa hai bên vì dự án này sẽ đem lại doanh thu kinh doanh và mang lại hiệu quả cao cho công ty trong những năm tới.
- Dự án The Platin - 7A TNH : Đề nghị Ban điều hành tập trung nghiên cứu các giải pháp ngay từ khâu thiết kế cũng như thi công theo công nghệ mới và chọn thời điểm đầu tư thích hợp để dự án đạt hiệu quả cao nhất.
- Đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án văn phòng cho thuê 418 Hồng Bàng, hoàn thành công tác thi công xây lắp đủ cơ sở để mời gọi khách hàng thuê mặt bằng góp phần tăng doanh thu cho Công ty trong năm 2013.
- Tăng cường quan hệ với các chủ đầu tư để tham gia đấu thầu các gói thầu cho kế hoạch 2013. Tăng cường tìm kiếm các công trình xây dựng, nâng cao năng lực cạnh tranh cũng như kỹ thuật xây dựng, để phát triển hơn nữa công tác xây lắp vốn là một thế mạnh trước đây của Công ty.
- Phát triển mạnh thêm về lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng, một lĩnh vực kinh doanh mới của Công ty trong năm 2013 nhưng sẽ góp ý trọng lớn cho doanh thu kinh doanh trong thời gian tới.

Trên đây là một số báo cáo cơ bản về tình hình tài chính Công ty trong năm 2012.

Thay mặt Ban Kiểm Soát, tôi xin chân thành cảm ơn HĐQT, ban TGĐ và các bộ phận nghiệp vụ, phòng ban chức năng của Công ty đã tạo điều kiện cho chúng tôi hoàn thành nhiệm vụ của mình. Rất mong nhận được các ý kiến đóng góp của quý cổ đông để hoạt động của Ban Kiểm Soát ngày càng tốt hơn.

Trên đây là một số báo cáo với Đại hội. Xin kính chúc Quý Đại biểu được nhiều sức khỏe và chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

TM. BAN KIỂM SOÁT CTY CP ĐỊA ỐC 11
TRƯỞNG BAN



Trần Thị Kim Loan