

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN  
XUẤT NHẬP KHẨU & XÂY DỰNG VIỆT NAM  
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 22 tháng 03 năm 2019

## DANH MỤC TÀI LIỆU CHUẨN BỊ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN

(Ngày 22 tháng 03 năm 2019)

TT	Tên tài liệu	Ghi chú
1.	- Chương trình nghị sự ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 - Tờ trình thông qua Đoàn chủ tịch, Ban thư ký, Ban kiểm phiếu - Tờ trình thông qua quy chế làm việc của ĐHĐCĐ; Quy chế làm việc ĐHĐCĐ	
2.	Báo cáo của Ban Điều hành về tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2018, kế hoạch SXKD năm 2019 và dự kiến kế hoạch giai đoạn 2019 - 2024	
3.	Báo cáo hoạt động HĐQT về quản trị và kết quả hoạt động của HĐQT và từng thành viên HĐQT năm 2018	
4.	Báo cáo tổng kết của HĐQT về hoạt động nhiệm kỳ 5 năm (2014 - 2019)	
5.	Báo cáo của Ban kiểm soát về hoạt động của Ban kiểm soát năm 2018 và nhiệm kỳ 2014 - 2019	
6.	Tờ trình thông qua báo cáo tài chính kiểm toán năm 2018	
7.	- Tờ trình thông qua phương án phân phối lợi nhuận 2018 - Tờ trình thù lao HĐQT, BKS năm 2019 - Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019 - Tờ trình thông qua phương án chuyển trụ sở Công ty	
8.	- Tờ trình thông qua bầu thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2019 - 2024 - Quy chế đề cử, ứng cử thành viên HĐQT, BKS - Quy chế bầu cử thành viên HĐQT, BKS	



TT	Tên tài liệu	Ghi chú
9.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đơn đề cử nhân sự tham gia bầu cử thành viên HĐQT nhiệm kỳ năm 2019 - 2024 của Tổng công ty cổ phần Vinaconex</li> <li>- Biên bản họp nhóm cổ đông lớn nắm giữ 43,82 % vốn điều lệ đề cử nhân sự tham gia bầu cử thành viên HĐQT nhiệm kỳ năm 2019 - 2024</li> </ul>	
10.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sơ yếu lý lịch ứng cử bầu thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2019 - 2024</li> </ul>	
11.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đơn đề cử nhân sự tham gia bầu cử thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ năm 2019 - 2024 của Tổng công ty cổ phần Vinaconex</li> <li>- Biên bản họp nhóm cổ đông lớn nắm giữ 43,82 % vốn điều lệ đề cử nhân sự tham gia bầu cử thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ năm 2019 - 2024</li> </ul>	
12.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sơ yếu lý lịch ứng cử bầu thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2019 - 2024</li> </ul>	





Số: *A.9*.NC2/TTr - HĐQT

Hà Nội, ngày *01* tháng 03 năm 2019

## TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

(*V/v: Thông qua Đoàn chủ tịch, Ban thư ký, Ban kiểm phiếu*)

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014 của Quốc hội;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29 tháng 06 năm 2006 của Quốc hội;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần xây dựng số 2;
- Căn cứ yêu cầu công tác tổ chức hoạt động và quản lý của Công ty Cổ phần xây dựng số 2.

Để thực hiện công tác điều hành các hoạt động của Đại hội và công tác kiểm phiếu biểu quyết, kiểm phiếu bầu cử tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 của Công ty cổ phần xây dựng số 2, Hội đồng quản trị xin kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua:

### I. Đoàn chủ tịch điều hành Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 bao gồm:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| 1. Ông Nguyễn Việt Cường - Chủ tịch HĐQT               | - Chủ tịch đoàn |
| 2. Ông Trần Ngọc Long - Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc | - Thành viên    |
| 3. Ông Đỗ Trọng Huân - Thành viên HĐQT                 | - Thành viên    |

### II. Ban Thư ký Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 bao gồm:

- |  |               |
|--|---------------|
| 1. Bà Đỗ Thị Hoài Thu - Phó giám đốc Ban TCHC    | - Trưởng đoàn |
| 2. Ông Nguyễn Đình Chương - Thư ký Chủ tịch HĐQT | - Thành viên  |

### III. Ban kiểm tra tư cách đại biểu tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 bao gồm:

- |                           |                             |              |
|---------------------------|-----------------------------|--------------|
| 1. Ông Dương Đức Tuyển    | Giám đốc Ban TCHC           | Trưởng ban   |
| 2. Ông Nguyễn Kim Đính    | Phó GD - PT Ban PTTT        | Phó Tiểu ban |
| 3. Ông Phạm Minh Tuấn     | Phó GD Ban PTTT             | Thành viên   |
| 4. Ông Nguyễn Cao Tiến    | Phó Giám đốc Công ty VC2.1  | Thành viên   |
| 5. Bà Đỗ Thị Hoài Thu     | Phó GD Ban TCHC             | Thành viên   |
| 6. Bà Nguyễn Thị Hưng Hoa | Phó GD Ban Tài chính        | Thành viên   |
| 7. Ông Mai Trung Đức      | Trưởng phòng TCHC Cty VC2.2 | Thành viên   |
| 8. Ông Nguyễn Thái Sơn    | Trưởng phòng TCKT Cty VC2.2 | Thành viên   |
| 9. Bà Lê Thị Thu Hà       | Trưởng phòng Ban Tài Chính  | Thành viên   |
| 10. Ông Vũ Đức Thịnh      | Trưởng phòng Ban KHKT       | Thành viên   |
| 11. Ông Dương Ngọc Hà     | Cán bộ Ban Đầu tư           | Thành viên   |
| 12. Ông Nguyễn Thành Long | Cán bộ Ban KHKT             | Thành viên   |



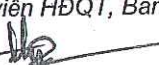
**IV. Ban kiểm phiếu bầu cử thành viên Hội đồng quản trị và kiểm phiếu biểu quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 bao gồm:**

1. Ông Trịnh Thành Vinh	Giám đốc Ban KHKT	Trưởng ban
2. Ông Phạm Minh Tuấn	Phó GD Ban PTTT	Phó ban
3. Ông Nguyễn Cảnh Tùng	Phó GD Ban KHKT	Thành viên
4. Ông Vũ Đức Thịnh	Trưởng phòng Ban KHKT	Thành viên
5. Ông Nguyễn Thái Sơn	TP.TCKT - Cty VC2.2	Thành viên
6. Ông Dương Thanh Trường	Cán bộ Ban PTTT	Thành viên
7. Ông Nguyễn Xuân Quỳnh	Cán bộ Ban PTTT	Thành viên
8. Ông Hoàng Văn Mạnh	Cán bộ Ban Tài Chính	Thành viên
9. Ông Nguyễn Việt Linh	Cán bộ Ban Đầu Tư	Thành viên
10. Ông Dương Ngọc Hà	Cán bộ Ban Đầu Tư	Thành viên
11. Ông Phạm Văn Thắng	Cán bộ Ban Đầu Tư	Thành viên
12. Ông Nguyễn Thành Long	Cán bộ Ban KHKT	Thành viên

Kính trình đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua./.

Trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận:**

- ĐHĐCĐ thường niên năm 2019;
- Các thành viên HĐQT, Ban TGD, Ban KS;
- Lưu TCHC. 

**T.M/ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**NGUYỄN VIỆT CƯỜNG**



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN  
XUẤT NHẬP KHẨU & XÂY DỰNG VIỆT NAM  
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: **50** /2019/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2019

## TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

V/v: Thông qua Quy chế tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2019  
của Công ty cổ phần xây dựng số 2

**Kính gửi:** Đại hội đồng cổ đông của Công ty CPXD số 2


Để tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019, Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần xây dựng số 2 kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 thông qua Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 của Công ty cổ phần xây dựng số 2.

*Quy chế đính kèm Tờ trình này.*

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng kính trình ./.

**Nơi nhận:**

- ĐHĐCĐ thường niên năm 2019;
- Các thành viên HĐQT, Ban TGD, Ban KS;
- Lưu TCHC 

T.M/ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
  


NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Hà Nội, ngày 01 tháng 3 năm 2019

**QUY CHẾ LÀM VIỆC  
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2019  
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2**

Để tạo điều kiện thuận lợi cho việc tổ chức và tiến hành Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên 2019 của Công ty Cổ phần Xây dựng số 2, đồng thời hướng dẫn cho cổ đông tham gia Đại hội và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền, Ban Tổ chức ĐHCĐ thường niên 2019 xin báo cáo ĐHCĐ thông qua Quy chế làm việc tại Đại hội như sau:

**I. TRẬT TỰ CỦA ĐẠI HỘI:**

1. Cổ đông và/hoặc người đại diện khi vào phòng Đại hội phải ngồi đúng vị trí hoặc khu vực do Ban tổ chức đại hội quy định;
2. Không hút thuốc lá trong Phòng Đại hội;
3. Không nói chuyện riêng, không sử dụng điện thoại di động trong lúc diễn ra Đại hội. Tất cả các máy điện thoại di động phải tắt hoặc không được để chuông.

**II. ĐIỀU KIỆN TIẾN HÀNH HỌP ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG**

1. Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp (trực tiếp hoặc thông qua ủy quyền) đại diện cho ít nhất 51% tổng số phiếu biểu quyết.
2. Trường hợp không có đủ số lượng đại biểu cần thiết trong vòng ba mươi (30) phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc đại hội, người triệu tập họp huỷ cuộc họp. Đại hội đồng cổ đông lần thứ 2 phải được triệu tập trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày dự định tổ chức Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất. Đại hội đồng cổ đông triệu tập lại chỉ được tiến hành khi có cổ đông dự họp (trực tiếp hoặc thông qua ủy quyền) đại diện cho ít nhất 33% tổng số phiếu biểu quyết.
3. Trường hợp đại hội lần thứ hai không được tiến hành do không có đủ số đại biểu cần thiết trong vòng ba mươi (30) phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc đại hội, Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba sẽ được triệu tập trong vòng hai mươi (20) ngày kể từ ngày dự định tiến hành đại hội lần hai và trong trường hợp này đại hội được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp và được coi là hợp lệ và có quyền quyết định tất cả các vấn đề dự kiến được phê chuẩn tại Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất.

**III. BIỂU QUYẾT THÔNG QUA CÁC VẤN ĐỀ TẠI ĐẠI HỘI:**

**1. Nguyên tắc:**

- Tất cả các vấn đề trong chương trình họp của Đại hội đều phải được ĐHCĐ thảo luận và lấy biểu quyết công khai bằng cách giơ thẻ biểu quyết hoặc tích vào Phiếu biểu quyết (*tùy từng nội dung biểu quyết*) đối với tất cả cổ đông và/hoặc Đại diện.





- Thẻ biểu quyết và Phiếu biểu quyết được Công ty in, đóng dấu treo và được phát cho Cổ đông /Đại diện cổ đông tại cuộc họp ĐHĐCĐ. Mỗi cổ đông/đại diện cổ đông được cấp một Thẻ biểu quyết và 1 Phiếu biểu quyết. Trên thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết ghi rõ Mã số cổ đông<sup>1</sup>, Họ và tên, Số phiếu biểu quyết của cổ đông đó.

## 2. Phương thức biểu quyết:

- Các cổ đông biểu quyết bằng Thẻ biểu quyết đối với các nội dung:
  - ✓ Thông qua Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông;
  - ✓ Thông qua Chương trình họp;
  - ✓ Thông qua Danh sách Đoàn chủ tịch, Ban Thư ký và Ban kiểm phiếu biểu quyết Đại hội đồng cổ đông;
  - ✓ Thông qua việc bầu thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2019-2024;
  - ✓ Thông qua Danh sách tổng hợp ứng viên được đề cử, ứng cử vào thành viên HĐQT, BKS;
  - ✓ Thông qua quy chế bầu cử thành viên HĐQT, BKS;
  - ✓ Thông qua Nghị quyết (Biên bản) họp ĐHĐCĐ;
  - ✓ Các vấn đề khác có liên quan (nếu có).
- Các cổ đông biểu quyết bằng Phiếu biểu quyết đối với các nội dung:
  - ✓ Báo cáo của Ban điều hành về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2018 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019;
  - ✓ Báo cáo của HĐQT về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị năm 2018;
  - ✓ Báo cáo của Ban Kiểm soát về kết quả kinh doanh của Công ty, về kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc năm 2018;
  - ✓ Thông qua Báo cáo kiểm toán năm 2018 (tóm tắt),
  - ✓ Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2018;
  - ✓ Thông qua phương án trả thù lao HĐQT, BKS;
  - ✓ Thông qua lựa chọn Công ty kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019;
  - ✓ Thông qua phương án chuyển trụ sở văn phòng Công ty về Tòa nhà B - KĐTMM Kim Văn - Kim Lũ, Đại Kim, Hoàng Mai, Hà Nội và ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án bán, giá bán, thời điểm bán trụ sở văn phòng Công ty (tầng 2 - 4) Tòa nhà D1, KĐTMM Kim Văn - Kim Lũ, Đại Kim, Hoàng Mai, Hà Nội.
- Cách thức thực hiện biểu quyết bằng Thẻ biểu quyết:
  - ✓ Cổ đông và/hoặc Đại diện cổ đông biểu quyết (*tán thành, không tán thành, không có ý kiến*) đối với một vấn đề bằng cách trực tiếp giơ Thẻ biểu quyết tại Đại hội;
  - ✓ Khi tiến hành biểu quyết tại Đại hội, các cổ đông biểu quyết *tán thành* thông qua sẽ giơ Thẻ biểu quyết lên cao. Thành viên Ban kiểm phiếu sẽ đánh dấu Mã số cổ đông và số phiếu biểu quyết tương ứng của từng cổ đông *tán thành*. Tương tự, theo sự điều hành của Chủ tọa, các cổ đông *không tán thành* hoặc *không có ý kiến* sẽ lần

<sup>1</sup> Mã số cổ đông do VC2 cấp cho từng cổ đông theo danh sách chốt tại ngày 25/02/2019



lượt giờ Thẻ biểu quyết;

- Cách thức thực hiện biểu quyết bằng Phiếu biểu quyết:

- ✓ Cổ đông và/hoặc Đại diện cổ đông biểu quyết (*tán thành, không tán thành, không có ý kiến*) đối với một vấn đề nêu trong Phiếu biểu quyết bằng cách bỏ phiếu kín;
- ✓ Các cổ đông bỏ phiếu theo nguyên tắc sau:
  - + Việc bỏ phiếu được bắt đầu từ khi có hiệu lệnh của Chủ tọa cuộc họp hoặc Trưởng ban kiểm phiếu và kết thúc khi cổ đông cuối cùng bỏ phiếu vào thùng phiếu hoặc sau 20 phút kể từ thời điểm bắt đầu bỏ phiếu tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước. Sau khi kết thúc việc bỏ phiếu, hòm phiếu sẽ được niêm phong và những cổ đông không tham gia bỏ phiếu được coi như Không có ý kiến.
  - + Việc kiểm phiếu được tiến hành ngay sau khi việc bỏ phiếu kết thúc và thùng phiếu được niêm phong.
- ✓ Các phiếu biểu quyết Không hợp lệ sẽ không được tính bao gồm:
  - + Phiếu không theo mẫu do Ban tổ chức phát ra, không có dấu của Công ty và không có chữ ký xác nhận của cổ đông;
  - + Phiếu bị rách, gach, tẩy xóa, sửa chữa;
  - + Phiếu ghi thêm những thông tin khác, thêm ký hiệu;
  - + Phiếu có ghi nhiều ý kiến khác nhau trong cùng một nội dung biểu quyết thì phần biểu quyết đó Không hợp lệ.
  - + Việc biểu quyết đối với từng nội dung cần thông qua trong Phiếu biểu quyết là độc lập với nhau và tính hợp lệ của phần biểu quyết nội dung này không làm ảnh hưởng đến tính hợp lệ của các nội dung biểu quyết khác.
  - + Trường hợp cổ đông trong quá trình ghi Phiếu biểu quyết bị nhầm lẫn với điều kiện chưa bỏ vào thùng phiếu thì được quyền trực tiếp gặp Trưởng ban kiểm phiếu xin đổi lại Phiếu biểu quyết nhằm đảm bảo quyền lợi cho cổ đông.
- ✓ Ngay sau khi cổ đông hoàn thành việc bỏ Phiếu biểu quyết thông qua các nội dung được trình bày tại Đại hội vào hòm phiếu, Ban Kiểm phiếu sẽ tiến hành kiểm phiếu và công bố kết quả kiểm phiếu trước toàn Đại hội.

### 3. Thẻ lệ biểu quyết:

3.1. 01 (một) cổ phiếu phổ thông tương ứng với 01 (một) phiếu biểu quyết.

Tại ngày chốt danh sách cổ đông (ngày 25/02/2019), tổng số cổ phần của công ty là 15.000.000 (Mười năm triệu) cổ phần có quyền biểu quyết.

3.2. Các vấn đề sau đây sẽ được thông qua khi có từ 51% trở lên tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội đồng cổ đông chấp thuận:

- Báo cáo của Ban điều hành về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2018 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019;
- Báo cáo của HĐQT về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị năm 2018;
- Báo cáo của Ban Kiểm soát về kết quả kinh doanh của Công ty, về kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc năm 2018;
- Thông qua Báo cáo kiểm toán năm 2018 (tóm tắt),



- Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2018;
- Thông qua phương án trả thù lao HĐQT, BKS;
- Thông qua lựa chọn Công ty kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019;
- Thông qua việc bầu thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2019-2024;
- Thông qua Danh sách tổng hợp ứng viên được đề cử, ứng cử vào thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2019-2024;
- Thông qua Quy chế bầu cử;
- Thông qua Nghị quyết (Biên bản) họp ĐHCĐ;
- Các vấn đề liên quan khác (nếu có).

3.3. Các vấn đề khác sẽ được thông qua khi có từ 65% trở lên tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội đồng cổ đông chấp thuận theo quy định nêu tại Điều lệ Công ty.

#### **IV. THẢO LUẬN TẠI ĐẠI HỘI:**

##### **1. Nguyên tắc:**

- Việc thảo luận chỉ được thực hiện trong thời gian quy định và thuộc phạm vi các vấn đề trình bày trong Chương trình ĐHCĐ;
- Cổ đông có ý kiến phát biểu phải đăng ký nội dung vào Phiếu đặt câu hỏi và chuyển cho Ban Thư ký Đại hội;
- Ban thư ký Đại hội sẽ sắp xếp các Phiếu đặt câu hỏi của cổ đông theo thứ tự đăng ký và chuyển lên cho Đoàn chủ tịch.

##### **2. Trả lời ý kiến thắc mắc của cổ đông:**

Trên cơ sở Phiếu đặt câu hỏi của cổ đông do Ban Thư ký tập hợp, sắp xếp và trình lên Đoàn chủ tịch, Chủ tọa hoặc thành viên do Chủ tọa chỉ định sẽ giải đáp các ý kiến thắc mắc của cổ đông.

#### **V. TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỌA:**

1. Điều hành đại hội theo đúng nội dung chương trình nghị sự, các thể lệ quy chế được Đại hội thông qua. Chủ tọa làm việc theo nguyên tắc tập trung dân chủ và quyết định theo đa số.
2. Hướng dẫn Đại hội thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề trong nằm trong nội dung chương trình họp của Đại hội và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình Đại hội.
3. Giải quyết các vấn đề phát sinh trong suốt quá trình Đại hội.

#### **VI. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN THƯ KÝ:**

1. Ghi chép đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung diễn biến đại hội và những vấn đề đã được các cổ đông thông qua hoặc còn lưu ý tại Đại hội vào Biên bản họp Đại hội;
2. Soạn thảo các Nghị quyết về các vấn đề đã được thông qua tại Đại hội và công bố Biên bản, nghị quyết đại hội.

#### **VII. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN BẦU CỬ VÀ BAN KIỂM PHIẾU:**

1. Hướng dẫn và tổ chức thực hiện các nội dung trong công tác bầu cử HĐQT, Ban kiểm soát.

2. Xác định chính xác kết quả biểu quyết của cổ đông về các vấn đề thông qua tại Đại hội;
3. Nhanh chóng thông báo cho Ban Thư ký kết quả biểu quyết;
4. Công bố kết quả bầu cử và kiểm phiếu biểu quyết
5. Xem xét và báo cáo Đại hội những trường hợp vi phạm thể lệ biểu quyết hoặc đơn thư khiếu nại về kết quả biểu quyết.

#### VIII. BIÊN BẢN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG:

Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

Trên đây là toàn bộ quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2019 của Công ty Cổ phần Xây dựng số 2. Ban Tổ chức Đại hội kính trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua.

*Trân trọng!*



CHỦ TỊCH HĐQT  
*Nguyễn Việt Cường*







CÔNG TY CP XÂY DỰNG SỐ 2 (VINACONEX 2)  
Trụ sở chính: Tầng 2-4, tòa nhà D1, khu đô thị mới Kim Văn Kim Lữ  
Tel: 84- 043 7530936 Fax: 84-043 8361012  
Website: [www.vinaconex2jsc.vn](http://www.vinaconex2jsc.vn)  
E-mail: [vinaconex2@jpl.vn](mailto:vinaconex2@jpl.vn)

## BÁO CÁO BAN ĐIỀU HÀNH

### VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018 VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019

#### I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2018:

Năm 2018 được dự báo là năm khó khăn chung của cả nền kinh tế cũng như ngành xây dựng, nên Ban điều hành công ty đã có sự điều chỉnh chỉ tiêu kinh doanh phù hợp với tình hình thực tế. Cùng với đó, toàn thể CNCNV công ty đã nỗ lực để hoàn thành kế hoạch 2018, thể hiện trên các chỉ tiêu chính như sau:

##### 1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu chính so với Nghị quyết ĐHĐ Cổ đông thường niên năm 2018:

###### • Các chỉ tiêu chính đạt được trong năm 2018 (hợp nhất):

Stt	Các chỉ tiêu chủ yếu	Đơn vị tính	Kế hoạch 2018	Thực hiện 2018	So với KH2018
	1	2	3	4	5=4/3
1.	Tổng giá trị SXKD	Triệu đồng	1.472.256	1.516.901	103%
2.	Tổng doanh thu	Triệu đồng	1.246.043	1.379.856	111%
3.	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	34.000	35.794	105%
4.	Tỷ suất cố tức	%	10%	10%	100%

###### • Các chỉ tiêu chính đạt được trong năm 2018 (Công ty mẹ):

Stt	Các chỉ tiêu chủ yếu	Đơn vị tính	Kế hoạch 2018	Thực hiện 2018	So với KH2018
	1	2	3	4	5=4/3
1.	Tổng giá trị SXKD	Triệu đồng	1.372.444	1.412.074	103%
2.	Tổng doanh thu	Triệu đồng	1.160.890	1.303.711	112%
3.	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	30.400	35.801	118%
4.	Tỷ suất cố tức	%	10%	10%	100%

##### 2. Những nét chính về Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2018:

Trong năm 2018, bằng sự nỗ lực của toàn bộ CBCNV, nên dù gặp nhiều khó khăn Công ty đã đạt kế hoạch SXKD đã đề ra trên nhiều mặt: đấu thầu, thi công xây lắp, kinh doanh bất động sản... Cụ thể là:

###### 2.1. Hoạt động đầu tư kinh doanh Bất động sản :

Năm 2018, do các khó khăn đặc thù đã được dự báo trước, Lĩnh vực Kinh doanh Bất động sản đạt doanh thu 237,7 / KH: 300,1 tỷ đồng (đạt 79%), đồng thời chỉ bằng 27% so với 2017.



Nhiệm vụ của Lĩnh vực kinh doanh bất động sản năm vừa qua chủ yếu tập trung vào dự án Kim Văn Kim Lũ:

- Tòa tháp C: đã hoàn thiện và đưa vào sử dụng. Hoàn thành thủ tục pháp lý công tác cấp GCN Quyền sở hữu căn hộ cho khách hàng. Hoàn thành công tác bán hàng.
- Tòa tháp B: Đang thi công hoàn thiện, dự kiến bàn giao cuối quý 1/2019. Đã bán 472 căn trên tổng số 604 căn (đạt 78%); Bán được 04/04 cửa hàng. Nhiều biện pháp quảng bá và chính sách được áp dụng để đẩy mạnh kinh doanh nhưng tiến độ tiêu thụ căn hộ vẫn được đánh giá là chậm dẫn đến chậm thu hồi vốn đầu tư.
- Thu hồi vốn từ các nhà đầu tư thứ cấp đã đạt 167,3 tỷ đồng.
- Hoàn thành công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho văn phòng tòa D, bán hầm tòa C, các căn thấp tầng.
- Công tác giải phóng mặt bằng dự án: đã được UBND Quận Hoàng Mai phê duyệt phương án với diện tích đất công, đất ao. Tiếp tục trình phê duyệt đối với diện tích đất hộ gia đình, cá nhân.

Các dự án khác của công ty cũng triển khai ở mức độ thấp:

- Dự án Khu nhà ở Quang Minh tiếp tục thi công biệt thự và hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 2.
- Dự án Khu nhà ở sinh thái Vĩnh Phúc: Thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch 1/500.
- Bên cạnh phát triển các dự án bất động sản đã có, Công ty còn đẩy mạnh công tác tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án mới như:
- Dự án Đồi Chè Quảng Ninh: Đã được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt nhiệm vụ QHCT 1/500.
- Dự án tại khu Lò Vôi cũ: đang trình thủ tục xin giao chủ đầu tư thực hiện dự án.
- Các dự án khác: Dự án Cải tạo, xây dựng mới chung cư Hồng Hà, Quảng Ninh; Dự án cải tạo, xây mới chung cư Thượng Đình; dự án Khương Đình; dự án khu nhà ở thu nhập thấp tại tỉnh Thái Bình (đã được Tỉnh Thái Bình chấp thuận giao làm chủ đầu tư nghiên cứu lập QH 1/500), dự án Quảng Yên (đã lập hồ sơ xin chấp nhận chủ trương lập đồ án quy hoạch phân khu 1/2000) tiếp tục nghiên cứu, thực hiện các thủ tục đầu tư dự án.

## **2.2. Hoạt động thi công xây lắp:**

Trong năm 2018, Lĩnh vực thi công xây lắp được tập trung vào một số công trình trọng điểm có sản lượng và doanh thu lớn (như dự án Royal park, Nhà ở CBCS bộ CA, Phần thân 25 Nguyễn Huy Tưởng, Tòa nhà Intracom...). Các công trình hầu hết đều đã đảm bảo được tiến độ, sản lượng và doanh thu.

### Đối với công tác đấu thầu tìm kiếm công trình:

Trong năm, giá trị đấu thầu đạt 725 tỷ/800 tỷ KH (=90%). Trong đó, có một số gói thầu lớn như: Phần thân 25 Nguyễn Huy Tưởng, Aqua park Bắc Giang, Condotel Hạ Long. Đây là nguồn sản lượng năm 2018 và chuyển tiếp đầu năm 2019. Tỷ lệ các công trình thuộc Tổng công ty và nhân công thuần túy đã giảm. Tuy nhiên, do áp lực cạnh tranh khiến đơn giá trúng thầu không cao.

### Đối với công tác quản lý thi công Xây lắp:

- Sản lượng thi công xây lắp ước đạt 1.130 tỷ = 116%KH2018; doanh thu đạt 1.116 tỷ, đạt 121% so với KH 2018. Tuy nhiên các chỉ tiêu trên chỉ bằng hơn 80% của năm 2017.



Trong đó hầu hết các công trình đảm bảo được chất lượng, tiến độ, an toàn lao động..theo yêu cầu Chủ đầu tư.

- Nhiều công trình đã kết thúc thi công và bàn giao cho Chủ đầu tư như CT19B, Điện lực Quảng Ngãi.
- Công tác quản lý chất lượng: hiện nay các công trình xây lắp đều áp dụng phương pháp quản lý chất lượng theo ISO9001 và theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn của Nhà nước. Đồng thời tùy theo Chủ đầu tư mà có thêm các yêu cầu, tiêu chuẩn khác nhau trong việc nghiệm thu chất lượng. Một số các công trình mà Chủ đầu tư giám sát chặt chẽ và có yêu cầu chất lượng rất cao thì chất lượng thi công (nhất là phần hoàn thiện) được đảm bảo ở mức tốt (Như Condotel Hạ Long...). Nhưng ở các công trình có khối lượng lớn, Chủ đầu tư thiếu sát sao, chất lượng thi công chỉ đảm bảo ở mức thấp hoặc thậm chí không đạt. Điều này ảnh hưởng đến uy tín và hình ảnh công ty. Tình trạng trên đến từ nhiều nguyên nhân : thiếu trách nhiệm của CB Ban điều hành, thiếu quy trình kiểm soát chất lượng thống nhất, thanh toán chậm cho các tổ thợ (dẫn đến tổ thợ thi công thiếu trách nhiệm hoặc dẫn đến tình trạng bỏ dở phải thay tổ mới).
- Công tác An toàn lao động và VSCN: Trong năm 2018, công tác này được quán triệt cao độ. Các công trình đều đảm bảo được công tác ATLĐ và VSCN theo yêu cầu của Chủ đầu tư. Tuy nhiên, các cán bộ chuyên trách về ATLĐ hầu hết không được đào tạo chuyên ngành, dẫn đến chưa hoàn toàn chuyên tâm công tác.
- Năm 2018 cũng là năm áp lực thanh toán với nhà cung cấp và nhân công tăng lên rất lớn dẫn đến nhiều bức xúc cho đối tác và giảm uy tín của công ty. Nhiều đối tác đã dừng cấp hàng thậm chí đã tiến hành khởi kiện VC2. Nguyên nhân của tình trạng trên chủ yếu đến từ việc không đảm bảo dòng tiền cho xây lắp.

#### Đối với công tác Thu hồi công nợ từ các công trình xây lắp:

- Trong năm 2018, công tác thu hồi công nợ tại các công trình tồn đọng đã đạt 40,58/66 tỷ= 62%KH năm. Một số công trình đã tháo gỡ được khó khăn và được Chủ đầu tư quyết toán, thanh toán như: thủy điện Ngòi Hút, C7 Giảng Võ, MD Complex ...
- Tuy nhiên nhiều công trình vẫn lâm vào khó khăn khi CĐT chây ỳ bất hợp tác như: Trung tâm giới thiệu ngành nghề SP truyền thống, Nhà máy Vôi Hóa Hương Hải, VCB Quảng Ninh, 130 Nguyễn Đức Cảnh; hoặc các công trình tồn đọng lâu như DA Bắc An Khánh GD1...Để xử lý các công trình này cần sự vào cuộc mạnh mẽ và toàn diện hơn của Lãnh đạo phụ trách.

### **2.3. Các hoạt động khác :**

#### Đối với công tác kinh doanh thiết bị:

Trong năm 2018, Công ty đã tiếp tục đầu tư thay thế hệ thống giáo và thép hộp để phục vụ thi công các công trình (với giá trị đầu tư 1,25 tỷ). Công ty cũng đã quản lý điều hành tốt hơn trong việc phục vụ máy móc, thiết bị đến các công trình.

#### Đối với công tác tài chính:

Trong năm 2018, dòng tiền của Công gặp nhiều khó khăn do một số công trình chủ đầu tư chậm thanh toán; nhà đầu tư thứ phát tại dự án BĐS chưa thanh toán tiền hạ tầng kỹ thuật; công tác bán hàng, thu tiền của tòa nhà B dự án Kim Văn Kim Lũ chưa được như mong đợi...

Công ty đã thực hiện nhiều biện pháp nhằm nâng cao công tác quản lý tài chính và đã đem lại hiệu quả nhất định: đã đáp ứng được cơ bản cho nhu cầu của hoạt động sản xuất kinh



doanh và hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất vào NSNN đối với dự án Kim Văn Kim Lũ. Đây cũng là cố gắng lớn của Ban điều hành công ty trong năm qua.

Công tác phát triển thương hiệu : được chú trọng hơn trên tất cả các công trình. Hệ thống ISO kết hợp 03 tiêu chuẩn đã được áp dụng sâu rộng vào thực tế. Năm 2018, tổ chức BSI đã tiến hành đánh giá tái chứng nhận thành công và tiếp tục duy trì chứng chỉ ISO cho công ty.

Công tác tổ chức, nhân sự:

Năm 2018, công tác tổ chức, nhân sự đã triển khai và thực hiện được các nội dung chính sau:

- Trong năm, HĐQT đã thực hiện phê duyệt bổ nhiệm lại một số chức danh chủ chốt trong ban lãnh đạo công ty.
- ĐHĐCĐ đã chính thức phê duyệt sửa đổi Điều lệ và thông qua Quy chế quản trị nội bộ Công ty theo quy định tại Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/6/2017, Thông tư 95/2017/TT-BTC ngày 22/9/2017;
- Kể từ ngày 01/01/2018, một số điều của Luật Bảo hiểm xã hội số 58/2014/QH13 ngày 20/11/2014 mới có hiệu lực thi hành. Trên cơ sở các quy định mới của Luật Bảo hiểm xã hội, Công ty đã xây dựng, sửa đổi, bổ sung đồng bộ các quy chế, quy định về tiền lương chi trả cho người lao động theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Năm 2018, Công ty đã duy trì trung bình từ 1.800 đến 2.000 lao động và tạo thu nhập ổn định với mức tiền lương bình quân toàn Công ty là 8.500.000 đồng/người/tháng.
- Thường xuyên cử cán bộ tham gia đào tạo các lớp nâng cao lý luận chính trị và thực hiện đào tạo bồi dưỡng đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ: nghiệp vụ đấu thầu và quản lý dự án, chứng chỉ PCCC; chứng chỉ ATVSLĐ...

Bên cạnh đó, tháng 12/2018, Tổng công ty SCIC đã thoái toàn bộ phần vốn Nhà nước tại Tổng công ty, điều này dẫn đến Công ty có sự thay đổi về chủ sở hữu mới.

**KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019:**

**1. Thuận lợi khó khăn trong năm 2019**

- *Thuận lợi* : Năm 2019, Kinh tế thế giới cũng được dự báo là tiếp tục đà tăng trưởng của năm 2018. Theo dự báo tăng trưởng kinh tế Việt Nam do Ngân hàng Thế giới (WB) công bố mới đây, năm 2019, tăng trưởng kinh tế của Việt Nam sẽ ở mức 6,6%. Chính phủ sẽ tiếp tục ổn định kinh tế vĩ mô, thu hút tốt dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài, đẩy mạnh tái cơ cấu kinh tế và thực hiện tốt các hiệp định thương mại tự do đã ký kết.
- *Khó khăn*:
  - + Năm 2019, Công ty đứng trước khả năng biến động do tái cơ cấu phần vốn chủ sở hữu tại Tổng công ty. Điều này khiến định hướng chiến lược và phương thức điều hành sẽ có thể thay đổi lớn trong 2019 và các năm tiếp theo.
  - + Áp lực cạnh tranh từ các đối thủ trong ngành Xây dựng ngày một tăng. Các Doanh nghiệp cùng ngành ngày càng tập trung xây dựng thương hiệu, hình ảnh và thậm chí giảm giá sâu để trúng thầu
  - + CĐT ngày càng siết chặt đơn giá. Nhiều chủ đầu tư can thiệp sâu vào việc cung cấp vật tư, trực tiếp chỉ định các thầu phụ, thậm chí chủ động cung cấp vật tư và chỉ thuê VC2 cung cấp dịch vụ nhân công. Điều này khiến lợi nhuận giảm và làm gia tăng rủi ro trong quản lý chi phí các công trình.



+ Năm 2019, Nhà nước tiếp tục các chính sách nhằm siết chặt quản lý về Bảo hiểm và thuế khiến công tác thi công xây lắp (nhất là với các công trình làm nhân công) thêm khó khăn. Chi phí nhân công sẽ tăng lên làm giảm hiệu quả sản xuất.

+ Năm 2019 cũng được dự báo có không ít khó khăn cho thị trường BĐS. Phân khúc nhà ở trung bình đang dần bão hòa do có nhiều dự án BĐS được khởi động tạo nguồn cung lớn cho thị trường.

+ Áp lực về vốn do một số công trình chủ đầu tư chậm thanh toán; nhà đầu tư thứ phát chưa thanh toán tiền hạ tầng kỹ thuật dự án cũng như công tác bán hàng, thu tiền của tòa nhà B dự án Kim Văn Kim Lũ, dẫn đến khó khăn về dòng tiền phục vụ hoạt động SXKD.

## 2. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019:

Từ việc phân tích các khó khăn và thuận lợi trong năm tới, Ban điều hành đã dự kiến kế hoạch năm 2019 như sau:

### • Các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2019 (Hợp nhất):

Stt	Các chỉ tiêu chủ yếu	Đơn vị tính	Thực hiện 2018	Kế hoạch 2019	% Tăng trưởng
	1	2	3	4	5=(4-3)/3
1.	Tổng giá trị SXKD	Triệu đồng	1.516.901	1.277.902	84%
2.	Tổng doanh thu	Triệu đồng	1.379.856	1.499.948	109%
3.	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	35.794	36.000	101%
4.	Tỷ suất cố tức	%	10%	12%	120%

### • Các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2019 (Công ty mẹ):

Stt	Các chỉ tiêu chủ yếu	Đơn vị tính	Thực hiện 2018	Kế hoạch 2019	% Tăng trưởng
	1	2	3	4	5=(4-3)/3
1.	Tổng giá trị SXKD	Triệu đồng	1.412.074	1.170.917	83%
2.	Tổng doanh thu	Triệu đồng	1.303.711	1.399.835	107%
3.	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	35.801	35.800	100%
4.	Tỷ suất cố tức	%	10%	12%	120%

## 3. Một số giải pháp để thực hiện kế hoạch SXKD năm 2019:

Để hoàn thành nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của năm 2019, Ban điều hành và toàn thể CBCNV Công ty cổ phần xây dựng số 2 tiếp tục thực hiện một số giải pháp sau:

### • Hoạt động đầu tư kinh doanh Bất động sản:

- Tòa tháp B VC2 Golden Heart : hoàn thiện công trình; nghiệm thu PCCC và nghiệm thu hoàn thành đưa công trình vào sử dụng; bàn giao sản phẩm cho khách hàng theo đúng tiến độ. Đẩy mạnh công tác bán hàng của tòa nhà B để thu hồi vốn đầu tư.
- Tiếp tục đẩy mạnh thu hồi vốn từ các Chủ đầu tư thứ cấp tại dự án.
- Thực hiện giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 2 (diện tích còn lại) của dự án Khu đô thị Kim Văn Kim Lũ.

- Dự án Khu nhà ở sinh thái Vĩnh Phúc : Hoàn thành điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 ; triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án và công tác kinh doanh.
- Dự án Đồi Chè Quảng Ninh: UBND tỉnh phê duyệt QHCT 1/500 và đấu thầu chủ đầu tư thực hiện dự án.
- Các dự án khác : Dự án Cải tạo, xây dựng mới chung cư Hồng Hà, Quảng Ninh; Dự án cải tạo, xây mới chung cư Thượng Đình; dự án Khương Đình; dự án khu nhà ở thu nhập thấp tại tỉnh Thái Bình; dự án Quảng Yên... tiếp tục nghiên cứu, thực hiện các thủ tục đầu tư dự án.
- **Hoạt động thi công Xây lắp:**
  - Tiếp tục kiện toàn công tác quản lý thi công xây lắp theo hướng chuyên nghiệp hóa cao để đảm bảo thi công đúng an toàn, chất lượng, tiến độ, hiệu quả. Tập trung nâng cao quản lý chất lượng xây lắp (nhất là phần hoàn thiện).
  - Thống nhất, hoàn thiện Cơ chế quản lý tập trung cho xây lắp.
  - Tập trung thi công các công trình lớn (như Condotel Hạ Long, phần thân 25 Nguyễn Huy Tưởng, Aqua park Bắc Giang..) để đảm bảo an toàn chất lượng tiến độ theo yêu cầu Chủ đầu tư;
  - Tiếp tục đầu tư máy móc thiết bị cần thiết để phục vụ thi công các công trình. Trong 2019, công ty dự kiến đầu tư thêm 9 tỷ đồng để mua thiết bị. Cải tiến quy trình quản lý và kinh doanh thiết bị máy móc đảm bảo cung cấp kịp thời, đầy đủ, thông suốt đồng thời giảm thiểu thất thoát hao hụt vật tư thiết bị;
  - Nâng cao chất lượng thi công phần hoàn thiện bằng một số biện pháp như xây dựng quy trình chuẩn hóa cho công tác thi công hoàn thiện; chọn lọc, đào tạo các cán bộ kỹ thuật chuyên về công tác hoàn thiện
  - Đánh giá, chọn lọc và kiện toàn lại đội ngũ cán bộ kỹ thuật tại công trường để từng bước nâng cao chất lượng thi công.
  - Áp dụng toàn diện và triệt để hệ thống quản lý theo 03 tiêu chuẩn ISO. Đây là tiền đề để công tác quản lý chất lượng, an toàn và môi trường tiến lên chuyên nghiệp;
  - Chú trọng hơn nữa công tác phát triển thương hiệu để tăng năng lực cạnh tranh.
- **Công tác tài chính:**

Để hoàn thành tốt các chỉ tiêu, nhiệm vụ kế hoạch SXKD của Công ty năm 2019, đảm bảo dòng tiền, đáp ứng nhu cầu hoạt động SXKD, tình hình tài chính luôn ổn định và lành mạnh. Ban điều hành Công ty tiếp tục thực hiện một số giải pháp sau:

  - Quyết liệt và đẩy mạnh công tác thanh quyết toán, thu hồi công nợ các công trình đang thi công, đặc biệt đối với các công các công trình tồn đọng.
  - Quyết liệt thu tiền hạ tầng kỹ thuật đối với nhà đầu tư thứ phát tại dự án Kim Văn Kim Lũ chú trọng triển khai công tác thi công, bàn giao, bán hàng Tòa B và tích cực thu hết tiền thấp tầng TT2, TT3, tòa nhà C Kim văn Kim Lũ.
  - Hoàn thiện và nâng cao công tác quản lý tài chính, duy trì kiểm soát nội bộ tốt, thường xuyên rà soát các hợp đồng kinh tế, hợp đồng giao khoán, hợp đồng mua bán vật tư, tránh mất cân đối về tài chính.
  - Quản lý chặt chẽ việc sử dụng vật tư theo định mức nhằm giảm thiểu chi phí, hạ giá thành sản phẩm, nâng cao tỷ suất lợi nhuận của Doanh nghiệp. Ngoài ra Công ty cần



thực hiện các biện pháp nhằm tiết giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp.

- Lập kế hoạch tài chính, dòng tiền ngắn hạn và dài hạn nhằm chủ động đưa ra các biện pháp nâng cao khả năng thanh toán, đảm bảo an toàn về tài chính
- Tăng cường mở rộng quan hệ với các tổ chức tín dụng và các Ngân hàng thương mại để tìm kiếm nguồn vốn tốt đáp ứng nhu cầu hoạt động SXKD, đầu tư triển khai các dự án mới, sử dụng vốn đúng mục đích, mang lại hiệu quả kinh tế cao nhất cho Công ty.
- Chủ động cân đối về tài chính, thực hiện tốt các biện pháp nâng cao công tác quản lý tài chính để đảm bảo đáp ứng nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh.
- *Tiếp tục đẩy mạnh Công tác đấu thầu (ưu tiên nguồn vốn nhà nước và FDI):* Tiếp tục chọn lọc, ưu tiên các công trình có nguồn vốn và giá thành tốt. Tận dụng tốt sự giúp đỡ từ phía Tổng công ty. Tiếp tục mở rộng thêm các mối quan hệ với các đối tác nước ngoài. Dự kiến trong 2019, giá trị trúng thầu ước đạt 800 tỷ đồng để đảm bảo nguồn sản lượng cho công ty trong năm tới.
- *Tăng cường tuyển dụng, đào tạo, bồi dưỡng cán bộ để đáp ứng nhu cầu thi công xây lắp.* Chuyên nghiệp hóa, chuyên môn hóa hơn nữa đội ngũ nhân sự (từ chỉ huy trưởng đến công nhân) để đáp ứng yêu cầu kỹ thuật ngày càng cao của các công trình. Đồng thời giúp nâng cao hình ảnh của công ty với các Chủ đầu tư.
- Tiếp tục rà soát để tinh giảm bộ máy, giảm chi phí quản lý để tăng sức cạnh tranh của Công ty.

## II. KẾT LUẬN

Trên đây là nội dung báo cáo của Ban điều hành Công ty CP xây dựng số 2 về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2018 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019. Tập thể CBCNV công ty sẽ tiếp tục đoàn kết, nỗ lực phấn đấu để hoàn thành kế hoạch đặt ra.

Xin trân trọng cảm ơn!

Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2019

CÔNG TY CP XÂY DỰNG SỐ 2



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Trần Ngọc Long*

**DỰ KIẾN KẾ HOẠCH SXKD 5 NĂM GIAI ĐOẠN 2019-2023**

Stt	Các chỉ tiêu chủ yếu	Đơn vị tính	KH 05 năm giai đoạn 2019-2023				
			2019	2020	2021	2022	2023
			Thực hiện	Thực hiện	Thực hiện	Thực hiện	Thực hiện
	1	2					
I.	<b>Tổng giá trị sản lượng SXKD</b>	Triệu đồng	<b>1.277.902</b>	<b>1.289.569</b>	<b>1.217.989</b>	<b>1.277.608</b>	<b>1.358.708</b>
1	Xây lắp		986.294	705.799	732.000	743.900	770.000
2	Kinh doanh Bất động sản		272.772	550.000	450.000	495.000	550.000
3	Thương mại dịch vụ (QL tòa nhà)		14.286	17.270	17.989	18.708	18.708
4	Hoạt động SXKD khác		4.550	16.500	18.000	20.000	20.000
II.	<b>Tổng doanh thu</b>	Triệu đồng	<b>1.499.948</b>	<b>1.172.336</b>	<b>1.097.309</b>	<b>1.159.280</b>	<b>1.228.871</b>
1	Xây lắp		827.821	641.636	665.455	676.273	695.864
2	Kinh doanh Bất động sản		655.261	500.000	400.000	450.000	500.000
3	Thương mại dịch vụ (QL tòa nhà)		12.466	15.700	16.354	17.007	17.007
4	Hoạt động SXKD khác		4.400	15.000	15.500	16.000	16.000
III.	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	Triệu đồng	<b>36.000</b>	<b>23.447</b>	<b>21.946</b>	<b>23.186</b>	<b>24.577</b>
IV	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	Triệu đồng	<b>23.600</b>	<b>18.757</b>	<b>17.557</b>	<b>18.548</b>	<b>19.662</b>
V	<b>Tỷ lệ cổ tức</b>	%	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Trần Ngọc Long*





**Trụ sở chính**  
Tầng 2 - 4, KĐT Kim Văn - Kim Lũ, Đại Kim, Hoàng Mai, Hà Nội  
Tel: 84- 0243 7530936 Fax: 84-0243 8361013  
Website: [www.vinaconex2jsc.vn](http://www.vinaconex2jsc.vn)  
E-mail: [vinaconex2@fpt.vn](mailto:vinaconex2@fpt.vn)

**BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
VỀ QUẢN TRỊ VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
& TỪNG THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
(Trình Đại hội cổ đông thường niên năm 2019)**

Kính thưa các Quý vị cổ đông !

Thay mặt Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần xây dựng số 2 - Vinaconex tôi xin báo cáo tới Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2018 và mục tiêu, nhiệm vụ, kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị (HĐQT) trong năm 2019 như sau:

**I/ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2018:**

**1/Về tình hình thực hiện nhiệm vụ Hội đồng quản trị:**

Năm 2018, mặc dù còn nhiều khó khăn và thách thức nhưng tình hình kinh tế - xã hội nước ta tiếp tục chuyển biến tích cực, đạt kết quả khá toàn diện trên hầu hết các lĩnh vực. Kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát được kiểm soát; sản xuất kinh doanh tiếp tục phát triển; niềm tin của xã hội và thị trường tăng lên. Thị trường xây dựng và bất động sản vẫn tiếp tục ổn định. Tuy nhiên chính sách mới về quản lý rủi ro tín dụng bất động sản yêu cầu các ngân hàng tăng cường kiểm soát tốc độ tăng trưởng tín dụng đối với lĩnh vực này tạo tâm lý cẩn trọng đối với các chủ đầu tư và khách hàng; sự đa dạng và dồi dào của nguồn cung trên tất cả các phân khúc thị trường, dẫn đến sự cạnh tranh khốc liệt của thị trường bất động sản; lượng cung có xu hướng tăng vượt quá cầu về nhà ở. Bên cạnh đó, sự phát triển mạnh mẽ của các doanh nghiệp tư nhân và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản tiếp tục gây khó khăn cho các doanh nghiệp truyền thống trong việc tìm kiếm, phát triển thị trường.

Nhận định và nắm bắt được tình hình kinh tế xã hội, những tác động của chính sách Nhà nước đến thị trường xây dựng, bất động sản. Hội đồng quản trị Công ty chỉ đạo Ban Tổng giám đốc tập trung nhân lực, phát huy tính chủ động, sáng tạo trong quản lý điều hành để hoàn thành các chỉ tiêu theo kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Dưới sự chỉ đạo sâu sát của Hội đồng quản trị, sự quyết tâm của Ban Tổng giám đốc và sự nỗ lực của toàn thể cán bộ công nhân viên, năm 2018 Công ty đã cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu đề ra. Kết quả đạt được như sau:

**1/Kết quả hoạt động SXKD năm 2018 của Công ty so với kế hoạch được ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 thông qua như sau:**

- **Các chỉ tiêu chính đạt được trong năm 2018 (Công ty Mẹ):**



Stt	Các chỉ tiêu chủ yếu	Đơn vị tính	Kế hoạch 2018	Thực hiện 2018	Tỷ lệ % so với KH 2018
	1	2	3	4	5=4/3
1.	Tổng giá trị SXKD	Triệu đồng	1.372.444	1.412.074	103%
2.	Tổng doanh thu	Triệu đồng	1.160.890	1.303.711	112%
3.	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	30.400	35.801	118%
4.	Tỷ suất cổ tức	%	10%	10%	100%

• Các chỉ tiêu chính đạt được trong năm 2018 (Hợp nhất):

Stt	Các chỉ tiêu chủ yếu	Đơn vị tính	Kế hoạch 2018	Thực hiện 2018	Tỷ lệ % so với KH 2018
	1	2	3	4	5=4/3
1.	Tổng giá trị SXKD	Triệu đồng	1.472.256	1.516.901	103%
2.	Tổng doanh thu	Triệu đồng	1.246.043	1.379.856	111%
3.	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	34.000	35.794	105%
4.	Tỷ suất cổ tức	%	10%	10%	100%

2/Đánh giá chung về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2018 của Công ty:

Nhìn lại một năm hoạt động, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo, giám sát Ban điều hành thực hiện được các kết quả sau đây:

➤ Trong công tác xây lắp :

- Dưới sự chỉ đạo quyết liệt của HĐQT, sự quyết tâm của Ban điều hành cùng với tập thể CBCNV, năm 2018 kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty đã hoàn thành đạt kế hoạch ĐHCĐ đã đặt ra. Năm 2018, Công ty tiếp tục duy trì và đấu thầu nhiều công trình với giá trị các công trình thi công trung bình đạt từ 50 tỷ trở lên. Tất cả các công trình thi công đều được Chủ đầu tư đánh giá đảm bảo an toàn vệ sinh lao động, chất lượng, kỹ mỹ thuật công trình.
- Tiếp tục rà soát chỉ đạo Ban điều hành tích cực trong công tác thu hồi công nợ các công trình tồn đọng. Tổng giá trị thu hồi tiền về từ các công trình tồn đọng trong năm 2018 là: 40,58/66 tỷ đồng, đạt 62 % kế hoạch. Một số công trình đã được giải ngân sau nhiều năm Chủ đầu tư trây ỳ không thanh toán như: thủy điện Ngòi Hút, C7 Giảng Võ ....

➤ Trong công tác đấu thầu: HĐQT định hướng, chỉ đạo Ban điều hành tập trung đấu thầu những công trình có nguồn vốn tốt và đa dạng hóa các nguồn vốn đấu thầu như: vốn tư nhân, nhà nước, FDI. Theo dõi bám sát các công trình đã tham gia đấu thầu chào



giá, các công trình dự án đã tiếp xúc và làm việc với chủ đầu tư, có những điều chỉnh, quyết sách hợp lý để đạt mục tiêu trúng thầu. Giá trị trúng thầu năm 2018 đạt được là 725 tỷ đồng.

- **Công tác tài chính:** Thực hiện theo Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT đã giám sát hoạt động của Ban điều hành, soát xét báo cáo tài chính của Công ty thông qua đơn vị kiểm toán Deloitte để có những điều chỉnh kịp thời trong công tác quản lý. Thực hiện quản lý tài chính chặt chẽ, theo đúng các nguyên tắc, chuẩn mực tài chính quy định của Nhà nước.. Chỉ đạo Ban điều hành thực hiện chi trả cổ tức cho các cổ đông với tỷ lệ đã được ĐHĐCĐ thông qua là 10%.

- **Công tác đầu tư:**

**\* Dự án Kim Văn - Kim Lũ:**

- Nhà D và C36 tầng đã hoàn thiện, đưa vào sử dụng và hoàn thành thủ tục pháp lý công tác cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho khách hàng;
- Nhà B 45 tầng khởi công tháng 9/2016, công trình đã thi công phần thân thô đến hết 45 tầng và đang triển khai công tác hoàn thiện để thực hiện bàn giao cho khách hàng dự kiến quý I - II năm 2019. Đến thời điểm hiện tại Tòa B đã bán được 484 căn trên tổng số 604 căn hộ. Tổng tiền thu về của tòa nhà B đến nay là 535,13 tỷ đồng.

**\* Dự án khu nhà ở để bán Quang Minh:**

- Tiếp tục triển khai thi công hạ tầng giai đoạn II, chỉnh trang quy hoạch dự án, triển khai công tác kinh doanh và thu tiền. Tổng sản lượng thực hiện năm 2018: 2,288 tỷ đồng, lợi nhuận 2,7 tỷ đồng.

**\* Dự án khu nhà ở để bán Xuân Hòa:**

- Thực hiện thủ tục xin điều chỉnh quy hoạch, xin xác định tiền sử dụng đất của dự án. Tổng sản lượng thực hiện năm 2018: 230 triệu đồng.

**\* Đầu tư máy móc thiết bị thi công:**

- Để từng bước nâng cao năng lực cạnh tranh của Công ty trong công tác đấu thầu, cũng như hình ảnh của Công ty trên thị trường xây dựng. Hội đồng quản trị chỉ đạo Ban điều hành đầu tư cốp pha, giáo chống, thiết bị thi công nhà cao tầng với tổng mức đầu tư năm 2018 là: 1,25 tỷ đồng cho hệ thống giáo chống, thép hộp....; xây dựng quy trình quản lý, luân chuyển sử dụng máy móc thiết bị đảm bảo hiệu suất sử dụng thiết bị.

## II. HOẠT ĐỘNG THÙ LAO VÀ CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT VÀ TỪNG THÀNH VIÊN HĐQT:

### 1/Hoạt động của HĐQT:

Trong năm 2018, các thành viên đương nhiệm đã tích cực thực hiện vai trò, nhiệm vụ của mình một cách nghiêm ngặt theo chuẩn mực quản trị của công ty cổ phần. HĐQT được tổ chức hoạt động có sự phân công nhiệm vụ cho các thành viên HĐQT theo từng lĩnh vực chuyên môn. Các thành viên HĐQT đã thực hiện tốt vai trò chỉ đạo, giám sát, đôn đốc kịp thời các hoạt



động của Ban điều hành. HĐQT đã tổ chức được 14 cuộc họp định kỳ theo quy định của Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty để thực hiện chức năng quản trị hoạt động của Công ty và giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc, bám sát các nhiệm vụ được ĐHĐCĐ giao, cụ thể như sau:

- Chỉ đạo việc tổ chức thành công Đại hội cổ đông thường niên năm 2018 của Công ty (được tổ chức vào ngày 22/3/2018) theo quy định pháp luật và Điều lệ Công ty, lựa chọn Công ty kiểm toán Deloitte để kiểm toán, soát xét báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty năm 2018;
- Lập báo cáo tài chính Công ty mẹ, báo cáo hợp nhất theo quý, năm theo quy định của pháp luật hiện hành;
- Phê duyệt hạn mức tín dụng năm 2018;
- Giám sát chỉ đạo hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018 của Công ty theo Nghị quyết ĐHĐCĐ, hoàn thành chỉ tiêu sản xuất kinh doanh được ĐHĐCĐ thường niên phê duyệt;
- Chỉ đạo Ban điều hành tích cực trong việc tìm kiếm nguồn việc xây lắp và tìm kiếm các dự án đầu tư, triển khai thực hiện dự án:
  - ✓ Dự án Khu đất ở thấp tầng Vinaconex 2 tại khu Lò Vôi cũ: làm thủ tục xin giao chủ đầu tư thực hiện dự án.
  - ✓ Dự án cải tạo, xây mới chung cư khu vực Khương Đình, Thượng Đình: công tác điều tra xã hội học, lập quy hoạch 1/500, xin làm chủ đầu tư thực hiện dự án.
  - ✓ Dự án Đồi Chè Quảng Ninh: đã phê duyệt nhiệm vụ QHCT 1/500, đang lập hồ sơ QHCT 1/500 trình UBND Tỉnh Quảng Ninh phê duyệt.
  - ✓ Dự án Khu nhà ở thương mại giá rẻ và nhà ở cho công nhân và người thu nhập thấp: Đã được UBND tỉnh Thái Bình chấp thuận cho phép nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết 1/500.
  - ✓ Tiếp tục nghiên cứu, thực hiện các thủ tục đầu tư dự án: Dự án cải tạo, xây mới chung cư Hồng Hà (tỉnh Quảng Ninh)
  - ✓ Nghiên cứu một số dự án theo hình thức đấu giá đất, hợp tác đầu tư khu vực quận Long Biên, huyện Gia Lâm, thị xã Quảng Yên (Quảng Ninh) và một số dự án thuộc tỉnh Quảng Ninh...
- Kiện toàn công tác nhân sự Ban điều hành thông qua các Nghị quyết, Quyết định đã ban hành về việc phê duyệt bổ nhiệm, bổ nhiệm lại các chức vụ chủ chốt của Công ty; thực hiện điều động, luân chuyển cán bộ thuộc thẩm quyền HĐQT.
- Tiếp tục hoàn thiện hệ thống quy chế quản trị nội bộ của Công ty: Quy chế chi trả tiền lương, Quy định thang lương, bảng lương; Quy chế đánh giá mức độ hoàn thành công việc ...

## **2/Hoạt động của từng thành viên HĐQT:**

Đề nghị Quý cổ đông xem Phụ lục gửi kèm Báo cáo này

## **3/Thù lao và chi phí của từng thành viên HĐQT:**

Đề nghị Quý cổ đông xem chi tiết tại Báo cáo thường niên năm 2018 của Công ty được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty tại địa chỉ [www.vinaconex2jsc.vn](http://www.vinaconex2jsc.vn)



#### **4/Các cuộc họp và các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị:**

Đề nghị Quý cổ đông xem chi tiết tại Báo cáo thường niên năm 2018 của Công ty được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty tại địa chỉ [www.vinaconex2jsc.vn](http://www.vinaconex2jsc.vn)

### **III. KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI TỔNG GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH VÀ CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC:**

#### **1/Về công tác nhân sự Ban Tổng giám đốc Công ty:**

Căn cứ nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, đầu năm 2019 HĐQT đã tiếp tục triển khai kiện toàn công tác nhân sự Ban điều hành, cụ thể:

- ✓ Bổ nhiệm ông Trần Ngọc Long - Kỹ sư xây dựng công trình biển và dầu khí, thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc tiếp tục bổ nhiệm giữ chức vụ Tổng giám đốc Công ty thời hạn bổ nhiệm lại là 05 năm, kể từ ngày 02/02/2019.
- ✓ Bổ nhiệm ông Nguyễn Đăng Gò Ganh - Kiến trúc sư, Thạc sỹ quản lý kinh tế giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc, thời hạn bổ nhiệm là 05 năm, kể từ ngày 02/02/2019.

Với nhân sự 06 thành viên đương nhiệm, Ban Tổng giám đốc dưới sự định hướng chỉ đạo của HĐQT đã phát huy vai trò, nhiệm vụ ở từng vị trí được phân giao, đảm bảo đạt kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được các cổ đông phê duyệt. Tổng giám đốc đã tổ chức phân giao nhiệm vụ, công tác cụ thể cho từng thành viên trong Ban Tổng giám đốc phụ trách các lĩnh vực hoạt động của Công ty. Ngoài việc thực hiện vai trò điều hành chung, Tổng giám đốc đã xây dựng cơ chế làm việc tập thể, tạo điều kiện cho mỗi thành viên trong ban điều hành phát huy được hết chuyên môn, tính độc lập, trách nhiệm trong công việc thực hiện nhiệm vụ được phân giao.

#### **2/Về công tác điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty:**

- Ban Tổng giám đốc, đứng đầu là Tổng giám đốc Công ty đã điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật hiện hành, phù hợp với nội dung đăng ký kinh doanh của Công ty. Các thành viên trong Ban Tổng giám đốc luôn thể hiện trình độ chuyên môn, tinh thần trách nhiệm, bản lĩnh lãnh đạo, đoàn kết, sáng tạo thực hiện tốt các nhiệm vụ được phân công, tuân thủ và triển khai đầy đủ, kịp thời các Nghị quyết, quyết định của HĐQT. Trong công tác điều hành Ban Tổng giám đốc đã thể hiện tinh thần quyết toán, dám nghĩ dám làm, dám chịu trách nhiệm, mạnh dạn đề xuất nhiều ý tưởng mới và giải pháp thực hiện để HĐQT xem xét, quyết định.
- Tổng giám đốc thực hiện chế độ họp giao ban định kỳ hàng tuần với các Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Giám đốc, Phó giám đốc các Ban nghiệp vụ Công ty, đồng thời tổ chức họp chuyên đề theo từng việc, dự án có liên quan để chỉ đạo sát sao và xử lý kịp thời các vấn đề phát sinh. Bên cạnh đó, Tổng giám đốc cũng đã chủ động tổ chức các cuộc họp định kỳ hàng tháng với Chủ tịch HĐQT và các thành viên HĐQT nhằm đánh giá, rà soát tình hình thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh hàng tháng của Công ty. Căn cứ vào yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty, Ban Tổng giám đốc đã chủ động đề xuất HĐQT các giải pháp cần thiết về tài chính, nhân sự, cơ cấu lại nguồn vốn đầu tư, huy động nguồn lực từ các đơn vị thành viên nhằm hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh được ĐHĐCĐ phê duyệt.
- Ngoài việc thực hiện tốt chức năng điều hành chung, Tổng giám đốc đã rất tích cực, chủ



động trong việc phát triển quan hệ đối ngoại tốt với các chính quyền địa phương và các khách hàng, đối tác tiềm năng, từ đó tìm kiếm cơ hội đầu tư và mở rộng địa bàn hoạt động của Công ty, phát triển quan hệ kinh doanh mới.

- Bên cạnh việc thực hiện tốt các dự án, công trình chuyển tiếp thì trong năm 2018, Ban điều hành đã tiếp tục đẩy mạnh thực hiện công tác đấu thầu tìm kiếm nguồn việc mới. Việc Công ty tiếp tục trúng thầu một số công trình lớn như Aqua Bắc Giang 262,5 tỷ đồng; Condotel Hạ Long 147 tỷ đồng... đã tiếp tục thể hiện niềm tin của Chủ đầu tư đối với năng lực xây lắp của Công ty.
- Ban Tổng giám đốc đã ra các quyết định thuộc thẩm quyền trong công tác: điều động, luân chuyển, bổ nhiệm cán bộ và đã thu hút được lực lượng lao động có kinh nghiệm và trình độ làm việc tại Công ty. Giới thiệu nhân sự vào nguồn quy hoạch để HĐQT lựa chọn và bổ nhiệm những chức danh chủ chốt của Công ty.
- Ban điều hành đã duy trì được mối quan hệ với các tổ chức tín dụng, đảm bảo cung cấp nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh
- Ngoài ra, Ban Tổng giám đốc đã tiếp tục phối hợp tốt với các tổ chức Đảng, Đoàn thể của Công ty trong việc tổ chức các đợt thi đua sản xuất kinh doanh, các hoạt động phong trào văn hóa văn nghệ, thể dục thể thao, củng cố sự đồng thuận, đoàn kết trong hoạt động của Công ty. Ban Tổng giám đốc đã có các chính sách khen thưởng, phúc lợi thích hợp để kịp thời động viên, khuyến khích các cán bộ công nhân viên có thành tích trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

### **3/Tiền lương của Người điều hành doanh nghiệp:**

- Tiền lương của Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng đề nghị Quý cổ đông xem chi tiết tại Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty tại địa chỉ [www.vinaconex2jsc.vn](http://www.vinaconex2jsc.vn).

### **IV. MỘT SỐ VẤN ĐỀ TỒN TẠI:**

- Tình hình thu hồi công nợ các công trình tồn đọng chưa đạt được như kỳ vọng, vẫn còn trình trạng nợ xấu khó đòi dẫn đến phải giải quyết tranh chấp tại cơ quan tố tụng;
- Công tác nghiệm thu thanh quyết toán thu hồi công nợ đối với các công trình hoàn thành xong chưa quyết liệt, vẫn còn tình trạng nợ đọng dây dưa kéo dài;
- Việc thoái vốn tại các Công ty đầu tư như: Công ty cổ phần điện lực Hà Nội, Công ty cổ phần xi măng Yên Bình ... vẫn chưa triển khai được như kỳ vọng, do chưa có đối tác nhận chuyển nhượng phần vốn góp. Ban điều hành Công ty cần có những giải pháp quyết liệt thu hồi vốn, thực hiện tái đầu tư vào các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Công tác tìm kiếm phát triển các dự án đầu tư mới tuy đã có những thành công bước đầu như dự án Đồi Chè, dự án Thái Bình.... nhưng vẫn ở giai đoạn xúc tiến đầu tư chưa triển khai thực hiện dự án. Trong thời gian tới, Ban điều hành cần triển khai quyết liệt để đảm bảo tính khả thi của dự án.

### **V. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2019:**

Nền kinh tế năm 2019, được nhận định sẽ bước vào bối cảnh trong nước, quốc tế đều phức tạp, khó lường với thời cơ, thách thức đan xen nhau. Bởi đây là thời điểm kinh tế



thế giới tăng trưởng chậm lại, chiến tranh thương mại, biến động tỷ giá, lãi suất, rủi ro trên thị trường tài chính, tiền tệ gia tăng. Mặt khác, những thách thức an ninh phi truyền thống ngày một nặng nề hơn, cuộc cách mạng 4.0 cũng tác động mạnh mẽ trên nhiều phương diện. Còn ở trong nước, nền kinh tế Việt Nam vẫn còn nhiều tồn tại, yếu kém, chất lượng tăng trưởng còn chậm, chưa bền vững, năng suất lao động, cạnh tranh thấp... Việc thoái phần vốn nhà nước tại các doanh nghiệp cũng tác động không nhỏ đến mô hình hoạt động, làm thay đổi về chất trong cách thức hoạt động của các doanh nghiệp vốn quen kinh doanh kiểu truyền thống. Bên cạnh đó, Công ty vẫn phải đối mặt với những thách thức từ những thay đổi chính sách của nhà nước như: thuế, bảo hiểm xã hội... tác động rất lớn đối với các doanh nghiệp hoạt động xây dựng.

Nắm bắt được thời cơ và những thay đổi trong chính sách phát triển doanh nghiệp của nhà nước, Hội đồng quản trị đã xác định một số nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm cần thiết thực hiện trong năm 2019 như sau:

• **Các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2019 (Công ty Mẹ):**

Stt	Các chỉ tiêu chủ yếu	Đơn vị tính	Thực hiện 2018	Kế hoạch 2019	% so TH năm 2018
1	2	3	4	5	6=5/4
1.	Tổng giá trị SXKD	Triệu đồng	1.412.074	1.170.917	83%
2.	Tổng doanh thu	Triệu đồng	1.303.711	1.399.835	107%
3.	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	35.801	35.800	100%
4.	Tỷ suất cố tức	%	10%	12%	120%

• **Các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2019 (Hợp nhất):**

Stt	Các chỉ tiêu chủ yếu	Đơn vị tính	Thực hiện 2018	Kế hoạch 2019	% so TH năm 2018
1	2	3	4	5	6=5/4
1.	Tổng giá trị SXKD	Triệu đồng	1.516.901	1.277.902	84%
2.	Tổng doanh thu	Triệu đồng	1.379.856	1.499.948	109%
3.	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	35.794	36.000	101%
4.	Tỷ suất cố tức	%	10%	12%	120%

Định hướng nhiệm vụ trọng tâm của Hội đồng quản trị đối với Ban điều hành trong năm 2019:

- Tiếp tục tập trung chỉ đạo Ban Tổng giám đốc thực hiện các giải pháp nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh, tìm kiếm, mở rộng và tạo thêm lợi nhuận từ các dự án thuộc hai lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty, tiếp tục kiên trì định hướng lấy xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản làm nòng cốt:
  - **Đối với hoạt động xây lắp:**



- ✓ Tập trung chỉ đạo và giám sát Ban Tổng giám đốc triển khai kế hoạch SXKD năm 2019 theo nội dung được ĐHĐCĐ phê duyệt, trọng tâm là hoàn thành chỉ tiêu lợi nhuận và cổ tức.
  - ✓ Tiếp tục nâng cao năng lực quản lý điều hành thi công tại các công trình mà đặc biệt là phân giao quyền lực và trách nhiệm cho Người đứng đầu tại các Ban điều hành.
  - ✓ Nghiên cứu, cải tiến các biện pháp thi công công nghệ mới, xây dựng hình ảnh nhận diện thương hiệu Công ty. Nâng cao hơn nữa chất lượng hồ sơ dự thầu, hồ sơ chào giá. Tích cực đề xuất các giải pháp tối ưu về thiết kế đặc biệt là phần kết cấu, giải pháp thi công để tiết giảm chi phí, đẩy nhanh tiến độ thi công nhằm nâng cao khả năng trúng thầu.
  - ✓ Cải tiến hệ thống quản trị đáp ứng đủ năng lực quản lý và điều hành các công trình có quy mô lớn, kỹ thuật cao. Đảm bảo tiến độ và chất lượng sản phẩm, chất lượng dịch vụ tại các dự án, các công trình.
  - ✓ Nâng cao năng lực cạnh tranh của Công ty trên thị trường xây lắp đặc biệt là công tác hoàn thiện thi công công trình.
- *Đối với hoạt động đầu tư.*
- ✓ Tập trung chỉ đạo và hoàn thiện dứt điểm thủ tục với các cấp chính quyền địa phương xin làm Chủ đầu tư thực hiện dự án, triển khai định giá tiền sử dụng đất, xin phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 tại các dự án Thái Bình, dự án Đồi Chè, Quảng Ninh ... để sớm triển khai thực hiện, đảm bảo tính khả thi của dự án.
  - ✓ Dự án Golden Silk Kim Văn - Kim Lũ: Tập trung các nguồn lực để hoàn thành Tòa B bàn giao cho khách hàng theo đúng tiến độ đã cam kết; Đẩy nhanh tiến độ thu tiền của chủ đầu tư cấp 2 (Công ty CP Giáo dục Đông Đô và Trung Tâm phát triển quỹ đất) và khách hàng.
  - ✓ Dự án Khu nhà ở để bán Quang Minh: Tiếp tục chỉ đạo thi công tiếp hạ tầng giai đoạn 2 và thi công tiếp phần móng của căn biệt thự theo kế hoạch.
  - ✓ Dự án Khu nhà ở sinh thái Xuân Hòa: Tiếp tục triển khai thi công hạ tầng của dự án.
- Tiếp tục các giải pháp ổn định và nâng cao năng lực tài chính của Công ty: chỉ đạo Ban Tổng giám đốc thực hiện tốt việc kiểm soát dòng tiền, làm tốt công tác quản lý và thu hồi công nợ, tiếp tục rà soát các khoản cho vay, bảo lãnh để có biện pháp thu hồi, hạn chế rủi ro.
  - Tăng cường mở rộng quan hệ với các tổ chức tín dụng và các ngân hàng thương mại để tìm kiếm nguồn vốn tốt đáp ứng nhu cầu hoạt động SXKD, sử dụng vốn đúng mục đích, mang lại hiệu quả kinh tế cao nhất cho Công ty.
  - Tiếp tục nghiên cứu, áp dụng công nghệ khoa học kỹ thuật mới trong thi công; đầu tư trang thiết bị thi công hiện đại tại các công trình cao tầng, tạo thế và lực cho Công ty trong công tác đấu thầu và khẳng định thương hiệu VC2 trên thị trường xây dựng.
  - Chỉ đạo Ban Tổng giám đốc sắp xếp, kiện toàn lại cơ cấu tổ chức, bộ máy nhân sự của



Công ty, cắt giảm và thực hiện sáp nhập bộ máy theo hướng gọn nhẹ và linh hoạt. Sàng lọc, sắp xếp lại toàn bộ nhân sự trong Công ty đảm bảo đúng người, đúng việc, đúng trách nhiệm và hiệu quả.

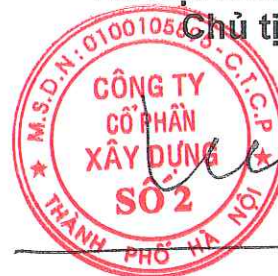
- Tiếp tục hoàn thiện cơ chế quản lý, điều hành của Công ty với phương châm đoàn kết, đổi mới, sáng tạo phù hợp với quy luật vận động và phát triển của Công ty trong tình hình mới.

## VI. KẾT LUẬN:

Trên cơ sở các kết quả mang tích cực đã đạt được trong năm 2018, với sự ủng hộ, đồng hành của quý vị cổ đông, nhà đầu tư và sự đoàn kết, quyết tâm của Ban điều hành và tập thể cán bộ công nhân viên, HĐQT Công ty tin tưởng mạnh mẽ VC2 sẽ tiếp tục vững bước trên con đường phát triển phía trước. Không ngừng gia tăng lợi ích cho các cổ đông, nhà đầu tư và người lao động. Trước khi bước sang giai đoạn phát triển mới, HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2014 - 2019 xin được gửi lời cảm ơn trân trọng đến sự đồng hành, ủng hộ của quý vị cổ đông, nhà đầu tư, sự nỗ lực quyết tâm, đoàn kết của Ban điều hành và tập thể cán bộ công nhân viên Công ty trong suốt nhiệm kỳ vừa qua. Chúc ĐHĐCĐ sáng suốt lựa chọn những cán bộ có năng lực, trình độ, kinh nghiệm, đạo đức tham gia vào HĐQT nhiệm kỳ mới để cùng chung tay với quý vị cổ đông, nhà đầu tư, Ban điều hành và tập thể cán bộ công nhân viên Công ty xây dựng, khẳng định và phát triển thương hiệu VC2 trên thị trường xây dựng.

*Trân trọng báo cáo!*

TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Việt Cường

**Phục lục: HOẠT ĐỘNG CỦA TỪNG THÀNH VIÊN HĐQT:**

TT	Thành viên HĐQT	Phân công nhiệm vụ và báo cáo kết quả hoạt động của từng thành viên HĐQT trong năm 2017
1	Ông Nguyễn Việt Cường - Chủ tịch HĐQT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Điều phối chung các hoạt động và công việc của HĐQT. Xây dựng định hướng chung, phân công tổ chức công việc tới từng thành viên HĐQT;</li> <li>- Chỉ đạo việc lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị từng tháng, quý; Chỉ đạo chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ họp ĐHĐCĐ, HĐQT; Chủ tọa ĐHĐCĐ, HĐQT;</li> <li>- Ký ban hành các Quyết định thay mặt HĐQT;</li> <li>- Chỉ đạo và giám sát việc thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.</li> </ul>
2	Ông Đỗ Trọng Quỳnh - Thành viên HĐQT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoàn thành các hoạt động theo chức năng và phân công của HĐQT trong công tác định hướng phát triển sản xuất kinh doanh chung của Công ty ;</li> <li>- Chỉ đạo, định hướng, triển khai thực hiện các dự án đầu tư của Công ty;</li> </ul>
3	Ông Trần Ngọc Long - Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trực tiếp chỉ đạo, điều hành toàn diện hoạt động SXKD của Công ty trên cơ sở kế hoạch được ĐHĐCĐ phê duyệt các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT;</li> <li>- Định hướng chỉ đạo trực tiếp trong lĩnh vực xây lắp;</li> <li>- Phụ trách công tác tổ chức sự kiện cổ đông; quảng bá và phát triển thương hiệu, hình ảnh VC2.</li> </ul>
4	Ông Nguyễn Đăng Gô Ganh - Thành viên HĐQT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoàn thành các công việc theo chức năng và phân công của HĐQT trong công tác chỉ đạo, định hướng khai thác, mở rộng các dự án đầu tư .</li> </ul>
5	Ông Đỗ Trọng Huân - Thành viên HĐQT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoàn thành các công việc theo chức năng và phân công của HĐQT trong chỉ đạo, định hướng tìm kiếm thị trường, công tác đấu thầu công trình, chỉ đạo điều hành các hoạt động xây lắp chung của Công ty</li> <li>- Tham gia quản lý phần vốn của Công ty tại Công ty thành viên.</li> </ul>





**Trụ sở chính**  
Tòa nhà D1, KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, Đại Kim, Hoàng Mai, HN  
Tel: 84- 0243 7530936 Fax: 84-0243 8361013  
Website: [www.vinaconex2jsc.vn](http://www.vinaconex2jsc.vn)  
E-mail: [vinaconex2@fpt.vn](mailto:vinaconex2@fpt.vn)

## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG TRONG NHIỆM KỲ 2014 - 2019 (Trình Đại hội cổ đông thường niên năm 2019)**

Kính thưa các Quý vị cổ đông !

Thay mặt Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần xây dựng số 2 - Vinaconex tôi xin báo cáo tới Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2014 - 2019.

### **I/ĐÁNH GIÁ VỀ CÔNG TÁC QUẢN LÝ CỦA HĐQT NHIỆM KỲ 2014 - 2019:**

#### **1. Tổng quan tình hình chung của Công ty cổ phần xây dựng số 2 giai đoạn 2014 - 2019:**

Kinh tế - xã hội nước ta năm 2014 diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới phục hồi chậm sau suy thoái toàn cầu. Ở trong nước, sản xuất kinh doanh chịu áp lực từ những bất ổn về kinh tế và chính trị của thị trường thế giới, cùng với những khó khăn từ những năm trước chưa được giải quyết triệt để như áp lực về khả năng hấp thụ vốn của nền kinh tế chưa cao; sức ép nợ xấu còn nặng nề; năng lực quản lý và cạnh tranh của doanh nghiệp thấp; việc huy động nguồn lực đầu tư ngoài nhà nước còn hạn chế, tái cơ cấu kinh tế gắn với mô hình tăng trưởng còn chậm... Trước bối cảnh đó, Chính phủ, Thủ tướng chính phủ ban hành nhiều nghị quyết, chỉ thị, quyết định nhằm tiếp tục ổn định vĩ mô, tháo gỡ khó khăn và cải thiện môi trường kinh doanh. Trọng tâm là Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 02 tháng 01 năm 2014 của Chính phủ về những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu chỉ đạo điều hành thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm 2014; Nghị quyết số 63/NQ-CP ngày 25/8/2014 của Chính phủ về một số giải pháp về thuế tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy mạnh sự phát triển của doanh nghiệp; Chỉ thị số 06/CT-TTg ngày 12 tháng 3 năm 2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc đẩy mạnh tái cơ cấu doanh nghiệp Nhà nước...

Nhờ sự chỉ đạo và chung tay vào cuộc của cả hệ thống chính trị nền kinh tế của nước ta trong những năm gần đây đã có dấu hiệu khởi sắc và dần có những bước phục hồi. Hệ thống pháp luật, đặc biệt trong lĩnh vực kinh tế, tiếp tục đổi mới và hoàn thiện nhằm hướng đến hai mục tiêu: Cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh trong nước và hội nhập với khu vực, thế giới. Với tinh thần “chủ động và tích cực” hội nhập, nước ta đã ký kết hàng chục Hiệp định thương mại tự do (FTA) song phương và đa phương thế hệ mới, chính thức thực hiện theo lộ trình những cam kết của khu vực cộng đồng kinh tế ASEAN (AEC) từ đầu năm 2016, đặc biệt đã ký kết Hiệp định đối tác xuyên Thái Bình Dương



(TPP) với kỳ vọng các nước thành viên sẽ hoàn tất thủ tục để đi vào hoạt động từ đầu năm 2018. Trong 5 năm qua, các chính sách và giải pháp của chính phủ thực hiện đều kiên trì với ba mục tiêu ưu tiên đề ra: Kiểm soát lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô - tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp - hỗ trợ thị trường để có tốc độ tăng trưởng kinh tế hợp lý và bảo đảm an sinh xã hội.

Với sự vào cuộc và điều tiết mạnh mẽ của Chính phủ hoạt động xây dựng trong những năm gần đây tuy còn gặp một số khó khăn trong công tác quy hoạch, năng lực quản lý và công tác giải phóng mặt bằng nhưng cũng có những yếu tố thuận lợi: Chính sách lãi suất ngân hàng điều chỉnh giảm đã giúp cho các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân tiếp cận được vốn vay, giá vật liệu xây dựng tiếp tục ổn định cùng với sự ấm lên của thị trường bất động sản tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai các dự án, công trình.

Trước những cơ hội và khó khăn chung, Hội đồng quản trị cùng với ban lãnh đạo Công ty đã có những quyết sách phù hợp để đưa hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty từ những khó khăn ban đầu của nhiệm kỳ dần đi vào ổn định. Tận dụng thời điểm nguồn vốn FDI đầu tư vào Việt Nam và tình hình giải ngân vốn ODA tăng mạnh trong giai đoạn này, bên cạnh tiếp tục tìm kiếm các nguồn vốn ngân sách nhà nước, Công ty đã trúng thầu và thi công nhiều gói thầu có giá trị lớn như: Dự án hạ tầng Bitexco (84 tỷ đồng); Dự án Nhà ở Viện Kiểm sát (60 tỷ đồng); Dự án hạ tầng CP1A Hòa Lạc (130 tỷ đồng), Trung tâm thương mại, nhà ở cao tầng và thấp tầng Hanovid (153,8 tỷ đồng); Trung tâm thương mại, nhà ở cao tầng và thấp tầng Hanovid (47,8 tỷ đồng); Thi công xây dựng kết cấu phần thân - Tổ hợp nhà ở để bán kết hợp văn phòng và dịch vụ thương mại (157 tỷ đồng); Thi công xây dựng kết cấu phần thân tầng 21 - 31, xây trát toàn bộ công trình bề nước ngoài nhà tòa nhà chung cư 2B - Vinata Tower (59,249 tỷ đồng); Thi công móng, tầng hầm đến cos 0,00 và thi công phần thô, xây trát trong, ngoài và hoàn thiện nhà CT1- HH dự án khu nhà ở cho cán bộ chiến sỹ Bộ công an (với tổng giá trị là 576,718 tỷ đồng); Hoàn thiện phần thân công trình dự án tổ hợp nhà ở để bán kết hợp văn phòng và dịch vụ thương mại Viwaseen (161,918 tỷ đồng); Khối A, khối B+C, khối D, gia cố xử lý móng, các hạng mục phụ trợ và thiết bị nội thất dự án cơ sở bồi dưỡng nghiệp vụ kho bạc tại Sa Pa - Lào Cai (62,699 tỷ đồng); .....

Sau giai đoạn khủng hoảng, thị trường bất động sản trong nước đã có những tín hiệu hồi phục tích cực. Nắm bắt cơ hội, Công ty đã đẩy mạnh hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản sau thời gian chững lại do khó khăn về thị trường và nguồn vốn. Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành tập trung quyết liệt triển khai dự án Kim Văn - Kim Lũ với phân khúc sản phẩm tập trung vào dòng sản phẩm trung cấp. Tòa D, Tòa C, Tòa B với gần 2.000 căn hộ tung ra thị trường, đã mang lại nguồn thu và tạo chỗ đứng cho Công ty trong thị trường bất động sản. Ngoài việc triển khai các dự án Kim Văn - Kim Lũ, Dự án Quang Minh, Dự án Xuân Hòa... Công ty tiếp tục triển khai, liên doanh, liên kết tìm kiếm dự án mới như: Dự án Đồi Chè, Dự án Thái Bình...

Bên cạnh những kết quả đã đạt được, trong 05 năm qua, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty vẫn còn một số tồn tại: mức độ tăng trưởng đạt được còn khiêm tốn,



năng lực cạnh tranh của Công ty với các doanh nghiệp tư nhân trong ngành còn hạn chế (cả về công nghệ, trang thiết bị, nguồn vốn...), việc thoái vốn tại các doanh nghiệp đầu tư chưa đạt như kỳ vọng, công tác thu hồi vốn còn chậm, dòng tiền hoạt động đôi khi vẫn chưa đáp ứng được yêu cầu sản xuất kinh doanh....

Trong nhiệm kỳ mới 2019 - 2024, Công ty cần phải tiếp tục phát huy tốt hơn các giá trị thế mạnh truyền thống, đồng thời giải quyết triệt để các vấn đề tồn tại, nâng cao năng lực cạnh tranh để phát triển ổn định, bền vững.

## **2. Đánh giá chung về hoạt động của HĐQT:**

Trong nhiệm kỳ mới 2014 - 2019, HĐQT về cơ bản đã hoàn thành các nhiệm vụ được giao, hoạt động tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế tổ chức hoạt động của HĐQT. Hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đều ổn định và tăng trưởng hàng năm, các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh chính như doanh thu, lợi nhuận và cổ tức hàng năm đều hoàn thành và vượt so với kế hoạch được ĐHĐCĐ thông qua, nguồn vốn được bảo toàn và phát triển. Tất cả các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty được thực hiện theo quy định của Điều lệ, các quy định nội bộ của Công ty và pháp luật hiện hành.

### **2.1 Về công tác tổ chức và hoạt động của HĐQT trong nhiệm kỳ 2014 - 2019:**

Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên diễn ra ngày 12/3/2014 đã thống nhất thông qua nhân sự của Hội đồng quản trị Công ty CPXD số 2 nhiệm kỳ 2014 - 2019 gồm 5 thành viên. Nhân sự thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2014 - 2019 đã thay đổi qua các năm như sau:

#### **\* Nhân sự đảm nhận chức vụ Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2014 - 2019:**

Tại phiên họp ĐHĐCĐ ngày 12/3/2014, HĐQT có phiên họp lần thứ I đã thống nhất bầu ông Đỗ Trọng Quỳnh đảm nhận chức vụ Chủ tịch HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2014 - 2019. Nhưng do yêu cầu công tác, ông Đỗ Trọng Quỳnh đã có đơn từ nhiệm và HĐQT đã thống nhất bầu ông Nguyễn Việt Cường giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2014 - 2019 thay thế ông Đỗ Trọng Quỳnh tại Nghị quyết số 27/NQ/CT2 - HĐQT ngày 05/05/2017.

#### **\* Nhân sự đảm nhận vị trí thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2014 - 2019:**

Tại nhiệm kỳ 2014 - 2019, HĐQT đã có sự thay đổi nhân sự thành viên HĐQT tại các năm:

- Tại phiên họp ĐHĐCĐ thường niên ngày 20/3/2015, ĐHĐCĐ đã thống nhất bầu ông Trần Ngọc Long - Phó Tổng giám đốc làm thành viên HĐQT thay thế ông Trần Đăng Lợi do có đơn từ nhiệm;
- Tại ĐHĐCĐ thường niên ngày 15/3/2016, ĐHĐCĐ đã thống nhất bầu ông Nguyễn Việt Cường - Phó Tổng giám đốc và ông Nguyễn Đăng Gò Ganh - Giám đốc Ban



Đầu tư đảm nhận làm thành viên HĐQT thay thế ông Vũ Quý Hà và ông Nguyễn Khắc Hải do có đơn từ nhiệm.

- Tại phiên họp ĐHĐCĐ ngày 22/3/2018, ĐHĐCĐ đã thống nhất bầu ông Đỗ Trọng Huân - Phó Tổng giám đốc đảm nhận làm thành viên HĐQT thay thế ông Lò Hồng Hiệp do có đơn từ nhiệm.

Trải qua một số thay đổi, nhân sự của Hội đồng quản trị Công ty hiện nay gồm 05 thành viên như sau:

- |                            |                                      |
|----------------------------|--------------------------------------|
| 1. Ông Nguyễn Việt Cường   | Chủ tịch HĐQT                        |
| 2. Ông Đỗ Trọng Quỳnh      | Thành viên HĐQT                      |
| 3. Ông Trần Ngọc Long      | Thành viên HĐQT kiêm Tổng GD Công ty |
| 4. Ông Đỗ Trọng Huân       | Thành viên HĐQT                      |
| 5. Ông Nguyễn Đăng Gò Ganh | Thành viên HĐQT                      |

Tuy có sự thay đổi về nhân sự trong nhiệm kỳ, song HĐQT vẫn giữ và phát huy tốt vai trò chỉ đạo, định hướng và giám sát có hiệu quả đối với mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Trong nhiệm kỳ 2014 - 2019 để điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh HĐQT đã tiến hành rà soát, điều chỉnh, bổ sung, ban hành, sửa đổi quy chế nội bộ và điều lệ hoạt động của Công ty cho phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành: Tại phiên họp ĐHĐCĐ ngày 20/3/2015, HĐQT đã trình đại hội thực hiện sửa đổi điều lệ cho phù hợp với quy định của Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ban hành ngày 26/11/2014; Và tại ĐHĐCĐ diễn ra ngày 22/3/2018, HĐQT đã trình ĐHĐCĐ tiếp tục phê duyệt sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty cho phù hợp quy định mới của Nghị định 71/2017/NĐ - CP ngày 06/06/2017 và Thông tư 95/2017/TT-BTC ngày 22/9/2017. Hoàn thiện đồng bộ các quy chế, quy định về chi trả tiền lương cho người lao động phù hợp với quy định của Bộ luật lao động, Luật Bảo hiểm xã hội.

Đồng thời với việc hoàn thiện cơ chế quản lý, HĐQT đã thành lập tiểu ban thư ký giúp việc để hỗ trợ HĐQT trong việc hoạch định các chính sách quản lý toàn diện hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Hoạt động của HĐQT được vận hành dân chủ, khoa học và hiệu quả. Hàng tháng, hàng quý HĐQT đã tổ chức các phiên họp để đưa ra các nghị quyết mang tính định hướng toàn diện hoạt động sản xuất kinh doanh để chỉ đạo Ban điều hành chủ động tổ chức triển khai thực hiện các nhiệm vụ được ĐHĐCĐ thông qua. Nội dung của các cuộc họp của HĐQT đều được cụ thể hóa bằng các Biên bản và Nghị quyết. Các thành viên Ban kiểm soát cũng được mời tham gia và đóng góp ý kiến tại tất cả các phiên họp của HĐQT. Các nghị quyết, quyết định chỉ đạo, định hướng của HĐQT được ban hành kịp thời, phù hợp với điều kiện thực tế và đáp ứng nhiệm vụ của Công ty trong từng giai đoạn cụ thể.

## 2.2 Về tình hình thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ tại nhiệm kỳ 2014 - 2019:

Trong nhiệm kỳ 2014 - 2019, HĐQT đã triệu tập và tổ chức các kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên hàng năm bằng hình thức họp trực tiếp. Việc triệu tập, tổ chức họp ĐHĐCĐ được tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty, nội dung tài liệu



đại hội hàng năm được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty. HĐQT đã chỉ đạo, giám sát Ban điều hành hoàn thành các chỉ tiêu do ĐHĐCĐ phê duyệt.

Trong toàn nhiệm kỳ, HĐQT đã tổ chức được 65 cuộc họp, ban hành 73 Nghị quyết và nhiều quyết định về tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các nội dung, nghị quyết, quyết định của HĐQT đều được Công ty thể hiện đầy đủ tại Báo cáo tình hình quản trị, Báo cáo thường niên hàng năm và công bố thông tin theo quy định. Nội dung chi tiết đề nghị Quý cổ đông tham khảo trên trang thông tin điện tử của Công ty tại địa chỉ [www.vinaconex2jsc.vn](http://www.vinaconex2jsc.vn)

### 2.2.1 Về tình hình sản xuất kinh doanh:

Giai đoạn từ 2014 - 2019 với sự định hướng chỉ đạo sâu sát của HĐQT tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty đã đạt được những chỉ tiêu sau:

#### 1/Chỉ tiêu sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Các chỉ tiêu chính	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
1. Tổng giá trị SXKD	697.546	754.961	1.125.913	1.766.532	1.412.074
2. Tổng doanh thu	595.193	619.448	1.026.292	2.054.069	1.303.711
3. Lợi nhuận	22.543	20.946	53.097	52.249	35.801
4. Vốn điều lệ	120.000	120.000	150.000	150.000	150.000
5. Tỷ lệ cổ tức	12%	12%	10%	10%	10%

#### 2/Chỉ tiêu sản xuất kinh doanh hợp nhất:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Các chỉ tiêu chính	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
1. Tổng giá trị SXKD	718.377	754.961	1.234.000	1.827.375	1.516.901
2. Tổng doanh thu	614.296	678.056	1.051.767	2.111.766	1.379.856
3. Lợi nhuận	23.395	20.962	48.349	57.650	35.794
4. Vốn điều lệ	120.000	120.000	150.000	150.000	150.000
5. Tỷ lệ cổ tức	12%	12%	10%	10%	10%

Với sự chỉ đạo quyết liệt của HĐQT giá trị sản xuất kinh doanh của Công ty đều tăng trưởng qua các năm, trong 03 năm cuối của nhiệm kỳ giá trị sản lượng của Công ty đều đạt



mức tăng trưởng cao với giá trị đạt trên 1.000 tỷ đồng, các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh chính đều đạt kế hoạch ĐHCĐ thường niên phê duyệt.

HĐQT đã chỉ đạo Ban điều hành triển khai nhiều giải pháp hiệu quả để tìm kiếm nguồn việc, triển khai nhiều dự án quy mô lớn như: *phần hầm 30A Lý Thường Kiệt: 47 tỷ đồng, phần thân 30A Lý Thường Kiệt: 35,6 tỷ đồng, phần móng hầm và thân thô Aqua Park Bắc Giang: 262,5 tỷ đồng, phần thân dự án Bohemia 25 Nguyễn Huy Tường: 213 tỷ đồng, phần hầm và phần thân Condotel Hạ Long: 147 tỷ đồng...*Đã đang và tiếp tục khẳng định vị trí và uy tín của Công ty trên thị trường xây lắp.

HĐQT luôn chú trọng hoàn thiện và nâng cao hiệu quả công tác quản trị doanh nghiệp, đào tạo bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn, phát triển nguồn nhân lực của Công ty phù hợp với giai đoạn mới. Trong nhiệm kỳ vừa qua, HĐQT đã chỉ đạo và ban hành nhiều quy chế, quy định mới nhằm tạo hành lang pháp lý hoàn thiện công tác quản trị doanh nghiệp.

Mặc dù hoạt động sản xuất kinh doanh còn gặp nhiều khó khăn, HĐQT đã chỉ đạo Ban điều hành thực hiện nhiều giải pháp để luôn đảm bảo và từng bước nâng cao chế độ đãi ngộ, đời sống cho người lao động; thực hiện rà soát, phân giao nhiệm vụ trực tiếp, rõ ràng, cụ thể tới từng thành viên, sắp xếp bộ máy hiệu quả, phát huy được thế mạnh của từng cá nhân và tập thể.

### **2.2.2 Về công tác tài chính:**

Trong giai đoạn 2014 - 2019, Công ty đã quyết liệt thực hiện nhiều giải pháp hiệu quả nhằm xây dựng hệ thống tài chính doanh nghiệp lành mạnh, làm tốt việc khai thác các kênh tín dụng hiệu quả để tạo vốn hoạt động cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Việc thu xếp nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, các khoản nợ vay ngân hàng đều được thanh toán đầy đủ và đúng hạn; việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 120 tỷ lên 150 tỷ đồng bằng nguồn vốn chủ sở hữu (ĐHCĐ phê duyệt tại phiên họp ngày 15/3/ 2016) đã nâng cao giá trị hoạt động của Công ty. Hàng năm, HĐQT đã quyết liệt chỉ đạo Ban điều hành trong công tác thu hồi vốn từ các công trình tồn đọng và khách hàng.

### **2.2.3 Về công tác đầu tư phát triển:**

Với nhiệm vụ được phân giao tại nhiệm kỳ 2014 - 2019, HĐQT đã định hướng, chỉ đạo Ban điều hành thực hiện triển khai cụ thể các dự án của Công ty:

- **Dự án Khu đô thị mới Golden Silk Kim Văn - Kim Lũ:** Tận dụng cơ hội thị trường bất động sản ảm dần lên năm 2014, HĐQT đã quyết liệt chỉ đạo Ban điều hành triển khai hoàn thành bàn giao và đưa vào sử dụng Tòa D, Tòa C với tổng số căn hộ được bàn giao: 664 căn hộ, 35 cửa hàng và 01 sàn bán hầm ; tiếp tục đẩy nhanh tiến độ triển khai thi công Tòa B - Golden heart, đến thời điểm hiện tại đã bán được 484/604 căn hộ, dự kiến quý I – II năm 2019 bàn giao cho khách hàng. Tiền thu từ dự án đến thời điểm hiện tại được: **1.965.394 triệu đồng**, lợi nhuận thu được từ dự án: **237.078 triệu đồng**.
- **Dự án Khu sinh thái Xuân Hòa:** Hoàn thành thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng và có quyết định giao đất để thực hiện dự án. Hiện dự án đang triển khai công tác điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án và định giá tiền sử dụng đất.



- Dự án Quang Minh: Triển khai thi công hạ tầng giai đoạn 2 của dự án, thi công phần móng các căn biệt thự để bàn giao khách hàng. Tiếp tục giải quyết những tồn tại của dự án và tập trung công tác thu hồi công nợ.

HĐQT đã chỉ đạo Ban điều hành thực hiện công tác quản lý và khai thác bất động sản sau đầu tư theo hướng ngày càng chuyên nghiệp hóa; công tác hỗ trợ các dự án về thủ tục pháp lý sau đầu tư như cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, chăm sóc khách hàng....đã góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động các dự án. Các sản phẩm bất động sản của VC2 tiếp tục có được niềm tin đối với khách hàng.

Song song với việc tiếp tục triển khai các dự án hiện có, Công ty đẩy mạnh công tác đầu tư bất động sản, tìm kiếm các dự án mới. Năm 2018 Công ty đã tiến hành nghiên cứu một số dự án theo hình thức liên danh, hợp tác góp vốn như:

- + Dự án Đồi Chè Quảng Ninh: UBND tỉnh phê duyệt QHCT 1/500 và đấu thầu chủ đầu tư thực hiện dự án ;
- + Các dự án khác: Dự án Cải tạo, xây dựng mới chung cư Hồng Hà, Quảng Ninh; Dự án cải tạo, xây mới chung cư Thượng Đình; dự án Khương Đình, Dự án Quảng Yên... tiếp tục nghiên cứu, thực hiện các thủ tục đầu tư dự án.

## II. ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH:

### 1/Về công tác kiện toàn nhân sự Ban Tổng giám đốc Công ty:

Trong nhiệm kỳ 2014 - 2019, HĐQT đã thực hiện triển khai kiện toàn nhân sự Ban Tổng giám đốc để đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ trong từng giai đoạn:

- + Bổ nhiệm ông Trần Ngọc Long - Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc giữ chức vụ Tổng giám đốc kể từ ngày 02/02/2016 và được tái bổ nhiệm giữ chức vụ ngày 2/2/2019;
- + Bổ nhiệm ông Đỗ Trọng Huân - Giám đốc Ban Kế hoạch kỹ thuật bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc kể từ ngày 14/3/2016;
- + Bổ nhiệm ông Nguyễn Cường - Giám đốc Chi nhánh Kim Văn - Kim Lũ bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc kể từ ngày 14/3/2016;
- + Bổ nhiệm ông Nguyễn Văn Chính - Giám đốc Công ty cổ phần xây lắp điện nước và PCCC Vinaconex bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc kể từ ngày 12/6/2017;
- + Bổ nhiệm ông Nguyễn Đăng Gô Ganh - Thành viên HĐQT bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc kể từ ngày 02/02/2019.

Sau khi được HĐQT bổ nhiệm, Tổng giám đốc đã khẩn trương tổ chức phân giao nhiệm vụ công tác cụ thể cho từng thành viên trong Ban Tổng giám đốc phụ trách các lĩnh vực hoạt động của Công ty; chỉ đạo các bộ phận, phòng ban chức năng rà soát, kiện toàn bộ máy tổ chức, nhân sự của các Ban chuyên môn nghiệp vụ, khẩn trương nắm bắt và điều hành toàn diện các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các thành viên Ban điều hành đều có



trình độ, kinh nghiệm, năng lực đáp ứng tốt các lĩnh vực được phân công phụ trách hoàn thành các nhiệm vụ, chỉ tiêu được ĐHĐCĐ và HĐQT phân giao.

## **2/Về công tác điều hành sản xuất kinh doanh:**

- Ban Tổng giám đốc đứng đầu là Tổng giám đốc đã điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tuân thủ nghiêm túc các quy định pháp luật hiện hành, phù hợp với nội dung đăng ký kinh doanh của Công ty. Các thành viên trong Ban Tổng giám đốc luôn thể hiện trình độ chuyên môn, tinh thần trách nhiệm, bản lĩnh lãnh đạo, thực hiện tốt các nhiệm vụ được phân công, tuân thủ và triển khai đầy đủ, kịp thời các nghị quyết, quyết định của HĐQT. Tập thể Ban điều hành đã nỗ lực trong việc điều hành các hoạt động của Công ty, hoàn thành các chỉ tiêu cơ bản theo Nghị quyết ĐHĐCĐ và HĐQT.
- Trong nhiệm kỳ điều hành, Tổng giám đốc đã quyết liệt thực hiện các giải pháp nhằm tiết giảm chi phí, duy trì hoạt động ổn định các lĩnh vực kinh doanh nòng cốt, tiết giảm các dự án đầu tư chưa rõ ràng và hiệu quả, tập trung công tác thu hồi công nợ tồn đọng. Thực hiện sắp xếp cơ cấu tổ chức, tinh giảm bộ máy gọn nhẹ, theo hướng linh hoạt và hiệu quả. Các giải pháp được thực hiện đồng bộ đã duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đã thu hút và phát huy sự sáng tạo trong lao động sản xuất.
- Bên cạnh đó, Tổng giám đốc đã rất mạnh dạn, quyết liệt triển khai tìm kiếm các phương thức, các dự án kinh doanh mới tạo tiền đề cho giai đoạn phát triển tiếp theo của Công ty như việc triển khai các dự án tại các tỉnh Quảng Ninh, Thái Bình....
- Trong lĩnh vực xây lắp, Ban điều hành đã thực hiện được nhiệm vụ các chỉ tiêu do ĐHĐCĐ phê duyệt từ năm 2014 - 2019. Đảm bảo phát triển doanh nghiệp trước sự cạnh tranh khốc liệt của các doanh nghiệp xây dựng đặc biệt là các doanh nghiệp tư nhân quy mô lớn và các công ty nước ngoài.
- Ban Tổng giám đốc đã tiếp tục phối hợp tốt với tổ chức đảng, đoàn thể của Công ty trong việc tổ chức các đợt thi đua sản xuất kinh doanh, các hoạt động phòng trào văn hóa, văn nghệ, thể dục thể thao....củng cố sự đồng thuận trong hoạt động của Công ty. Ban Tổng giám đốc đã có các chính sách khen thưởng, phúc lợi thích hợp để kịp thời động viên, khuyến khích, các cán bộ nhân viên có thành tích tốt trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

## **III. MỘT SỐ VẤN ĐỀ TỒN TẠI TRONG GIAI ĐOẠN 2014 - 2019:**

Bên cạnh những kết quả đạt được, đánh giá hoạt động của HĐQT Công ty trong giai đoạn 2014 - 2019 còn bộc lộ một số tồn tại cụ thể như sau:

- Công tác thoái vốn tại các đơn vị đầu tư còn chậm, không đảm bảo kế hoạch và chỉ tiêu đặt ra.
- Ngoài dự án Kim Văn – Kim Lũ, trong giai đoạn 2014 - 2019 chưa triển khai thực hiện được thêm dự án mới; chưa hoàn thiện mô hình quản lý bất động sản chuyên nghiệp.
- Công tác thu hồi công nợ các công trình tồn đọng và khách hàng còn bị chậm, nhiều công trình không có khả năng thu hồi vốn do Chủ đầu tư trây ý hoặc không có khả năng thanh



toán.

- Vẫn còn có những khoản công nợ phải giải quyết tại Tòa án do đối tác chiếm dụng vốn không thanh toán như C7 Giảng Võ, 130 Nguyễn Đức Cảnh...
- Năng lực cạnh tranh của Công ty trên thị trường xây lắp có nguy cơ suy giảm trước sự cạnh tranh quyết liệt của các nhà thầu tư nhân và nhà thầu quốc tế có lợi thế về vốn, công nghệ và cơ chế ra quyết định.

### III. MỘT SỐ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT CÔNG TY NHIỆM KỲ 2019 - 2024:

- Thực hiện thành công các mục tiêu nhiệm vụ công việc trong định hướng chiến lược phát triển của Công ty giai đoạn 2019 - 2024 được đại hội đồng cổ đông phê duyệt.
- Tiếp tục chiến lược phát triển trên cơ sở hai lĩnh vực kinh doanh nòng cốt: Xây lắp và bất động sản.
- Tăng cường vai trò, trách nhiệm cụ thể của từng thành viên HĐQT trong công tác quản trị doanh nghiệp, tiếp tục hoàn thiện cơ chế chỉ đạo phối hợp giữa HĐQT, Ban điều hành cũng như cơ chế phối hợp với Ban kiểm soát, các tổ chức Đảng, đoàn thể nhằm phát huy sức mạnh đoàn kết nội tại của doanh nghiệp
- Chỉ đạo Ban điều hành tập trung giải quyết dứt điểm các vấn đề tồn tại hiện nay, tạo tiền đề cho Công ty tiếp tục ổn định và phát triển bứt phá trong nhiệm kỳ mới
- Chỉ đạo Ban điều hành xây dựng và thực hiện các giải pháp hiệu quả để phát triển nguồn nhân lực; nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động.
- Chỉ đạo Ban điều hành tiếp tục xây dựng và phát triển hình ảnh thương hiệu VC 2 trên thị trường xây dựng, thực hiện hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh trên cơ sở phương châm “Đẩy mạnh sản xuất, tăng cường quan hệ, nâng cao thương hiệu”

### IV. KẾT LUẬN:

Đánh giá 5 năm vừa qua, Hội đồng quản trị Công ty đã bám sát các chỉ tiêu được Đại hội đồng cổ đông giao, quyết liệt, linh hoạt chỉ đạo điều hành theo diễn biến tình hình thực tiễn để định hướng mọi hoạt động của Công ty theo sát các mục tiêu chiến lược đề ra và hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh các năm từ 2014 - 2019 đã được ĐHĐCĐ thông qua. Những kết quả đạt được trong thời gian qua đã khẳng định định hướng chiến lược do ĐHĐCĐ đề ra là hoàn toàn đúng đắn và cũng là tiền đề quan trọng cho mục tiêu thực hiện của Công ty trong những năm tiếp theo. Trong nhiệm kỳ 2014 - 2019, bên cạnh những công việc đã đạt được, với tinh thần trách nhiệm và cầu thị, HĐQT nhận thấy trong công tác quản lý, điều hành vẫn còn có những vấn đề tồn tại cần phải giải quyết dứt điểm trong thời gian tới, để Công ty ngày càng phát triển, đáp ứng hơn nữa sự kỳ vọng của quý vị cổ đông.

Trước khi kết thúc nhiệm vụ, HĐQT xin được trân trọng cảm ơn quý vị cổ đông đã đồng hành, ủng hộ HĐQT và Ban điều hành trong suốt nhiệm kỳ vừa qua. Đồng thời,



HĐQT cũng xin trân trọng cảm ơn Ban điều hành cùng tập thể CBCNV trong Công ty đã đoàn kết, tận tâm, phấn đấu, nỗ lực hoàn thành các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh. HĐQT cũng mong muốn quý vị cổ đông, nhà thầu, đối tác, nhà đầu tư, khách hàng sẽ tiếp tục đồng hành, hợp tác cùng VC2 trong chặng đường phát triển tiếp theo.

Xin trân trọng cảm ơn !

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 

CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Việt Cường





Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2019

## BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Về hoạt động của Ban kiểm soát năm 2018 và nhiệm kỳ 2014 - 2019

Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ:

- Chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Vinaconex 2 (sau đây gọi tắt là Công ty);
- Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty đã được kiểm toán;
- Kết quả hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban Kiểm soát năm 2018.

Ban kiểm soát báo cáo trước ĐHĐCĐ kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của Công ty nhiệm kỳ 2014-2019 và năm 2018 cụ thể như sau:

### Phần I. Hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2018

#### I. Hoạt động của Ban Kiểm soát:

- Trong năm 2018, Ban kiểm soát đã tổ chức các cuộc họp để đánh giá hoạt động của công ty bao gồm: hoạt động của HĐQT, Ban điều hành; Thẩm tra Báo cáo tài chính quý, 6 tháng và cả năm; đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên Tổng Công ty.
- Đại diện Ban Kiểm soát đã tham dự các cuộc họp của HĐQT công ty. Trong các cuộc họp, Đại diện Ban kiểm soát tham gia ý kiến với HĐQT và Ban điều hành về những vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty;
- Trình và đề xuất Đại hội đồng cổ đông quyết định đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán và soát xét Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty;
- Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và của Tổng công ty trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc;
- Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và của Công ty;
- Thẩm tra các Báo cáo tài chính năm nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số 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;



- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của công ty niêm yết theo các quy định của pháp luật;
- Thực hiện các công tác khác theo chức năng, nhiệm vụ.

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

- Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường theo quy định của Điều lệ, quy chế tổ chức và hoạt động của HĐQT Tổng công ty. Trong năm 2018, HĐQT đã tổ chức 14 cuộc họp, ban hành 14 Nghị quyết. Các cuộc họp đều được ghi biên bản. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban hành đúng trình tự, đúng thẩm quyền và phù hợp quy định của pháp luật và điều lệ Công ty.
- Ban Kiểm soát đánh giá hoạt động của HĐQT phù hợp với Điều lệ của Công ty, đáp ứng yêu cầu quản lý, điều hành của Công ty trong năm.
- Hội đồng quản trị đã thảo luận và quyết định một số vấn đề quan trọng liên quan đến hoạt động của công ty như sau:
  - + Thông qua nghị quyết triệu tập Đại hội đồng cổ đông năm 2018
  - + Bổ nhiệm và bổ nhiệm lại các chức vụ chủ chốt trong Công ty như: Kế toán trưởng kiêm Giám đốc Ban tài chính công ty; Phó Giám đốc Công ty CPXL điện nước và PCCC Vinaconex 2; Phó giám đốc Ban kế hoạch kỹ thuật;
  - + Thông qua nghị quyết phê duyệt chủ trương cho phép nghiên cứu đầu tư dự án KĐT Đồi Chè – Quảng Ninh tại khu 2B,3,4A,4B,5,6 khu Đồi Chè thuộc các phường Cao Xanh và Cao Thắng thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh;
  - + Thông qua nghị quyết phê duyệt phương án thoái vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư Chợ Bưởi;
  - + Thông qua nghị quyết phê duyệt Công ty Cổ phần Xây dựng Số 2 chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty Cổ phần BOT 38;
  - + Phê duyệt chủ trương cho phép hợp tác nghiên cứu đầu tư dự án KĐT M Complex Township A có diện tích đất khoảng 88,77 ha trong khu đất đô thị 1058,73 ha thuộc dự án Khu đô thị, công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng tại Xã Lập Lễ, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng;
  - + Thông qua nghị quyết phê duyệt dự án đầu tư xây dựng trụ sở văn phòng làm việc Vinaconex 2 tại tầng 1-4 tòa B45 KĐT M Kim Văn – Kim Lũ, Đại Kim, Hoàng Mai, Hà Nội;
  - + Phê duyệt điều chỉnh ranh giới, diện tích dự án đầu tư KĐT M Kim Văn – Kim Lũ do điều chỉnh giảm diện tích đất tại ô đất ký hiệu CX1 chồng lấn với dự án xây dựng điểm đỗ xe công cộng kết hợp trồng cây xanh Đại Kim tại phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;



### **III. Về sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty**

Ban Kiểm soát đã có sự phối hợp tốt với Hội đồng quản trị, 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 và các cuộc họp quan trọng của Ban điều hành công ty.
- Ban Kiểm soát nhận được các tài liệu, thông tin theo quy định của Luật Doanh nghiệp (về quyền được cung cấp thông tin của Ban Kiểm soát): Các phiếu xin ý kiến, Tờ trình Hội đồng quản trị, các Biên bản họp, Nghị quyết, Quyết định của HĐQT công ty đều được cung cấp cho Ban Kiểm soát cùng thời điểm và theo phương thức như đối với thành viên HĐQT.
- Ban Kiểm soát được Ban điều hành cung cấp thông tin liên quan đến hoạt động của công ty khi có yêu cầu bằng văn bản.

### **IV. Kết quả giám sát hoạt động của Ban điều hành**

#### ***1. Về thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh:***

Trong năm 2018, bằng sự quyết tâm, nỗ lực và chỉ đạo điều hành sâu sát, Ban giám đốc đã điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2018 về doanh thu và lợi nhuận trước thuế lần lượt đạt 112% và 118%. Chỉ tiêu sản lượng SXKD công ty chỉ đạt 94% kế hoạch.

#### ***2. Hoạt động kinh doanh bất động sản:***

- Năm 2018, do các khó khăn đặc thù đã được dự báo trước, Lĩnh vực Kinh doanh Bất động sản đạt doanh thu 237,7 / KH: 300,1 tỷ đồng (đạt 79%). Nhiệm vụ của Lĩnh vực kinh doanh bất động sản năm vừa qua chủ yếu tập trung vào dự án Kim Văn Kim Lũ:

+ Tòa tháp C: đã hoàn thiện và đưa vào sử dụng. Hoàn thành thủ tục pháp lý công tác cấp GCN Quyền sở hữu căn hộ cho khách hàng. Hoàn thành công tác bán hàng.

+ Tòa tháp B: Đang thi công hoàn thiện, dự kiến bàn giao cuối quý 1/2019. Đã bán 472 căn trên tổng số 604 căn (đạt 78%); Bán được 04/04 cửa hàng. Nhiều biện pháp quảng bá và chính sách được áp dụng để đẩy mạnh kinh doanh nhưng tiến độ tiêu thụ căn hộ vẫn được đánh giá là chậm dẫn đến chậm hồi vốn đầu tư.

+ Thu hồi vốn từ các nhà đầu tư thứ cấp đã đạt 167,3 tỷ đồng.

+ Hoàn thành công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho văn phòng tòa D, bán hầm tòa C, các căn thấp tầng.

+ Công tác giải phóng mặt bằng dự án: đã được UBND Quận Hoàng Mai phê duyệt phương án với diện tích đất công, đất ao. Tiếp tục trình phê duyệt đối với diện tích đất hộ gia đình, cá nhân.

- Các dự án khác của công ty cũng đang được triển khai ở mức độ thấp:



- + Dự án Khu nhà ở Quang Minh tiếp tục thi công biệt thự và hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 2.
- + Dự án Khu nhà ở sinh thái Vĩnh Phúc: Thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch 1/500.
- Bên cạnh phát triển các dự án bất động sản đã có, Công ty còn đẩy mạnh công tác tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án mới như:
- + Dự án Đồi Chè Quảng Ninh: Đã được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt nhiệm vụ QHCT 1/500.
- + Dự án tại khu Lò Vôi cũ (tại phường Trung Nhị, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc): đang trình thủ tục xin giao chủ đầu tư thực hiện dự án.
- + Các dự án khác: Dự án Cải tạo, xây dựng mới chung cư Hồng Hà, Quảng Ninh; Dự án cải tạo, xây mới chung cư Thượng Đình; dự án Khuong Đình; dự án khu nhà ở thu nhập thấp tại tỉnh Thái Bình (đã được Tỉnh Thái Bình chấp thuận giao làm chủ đầu tư nghiên cứu lập QH 1/500), dự án Quảng Yên (đã lập hồ sơ xin chấp nhận chủ trương lập đồ án quy hoạch phân khu 1/2000) tiếp tục nghiên cứu, thực hiện các thủ tục đầu tư dự án.

### **3. Hoạt động thi công xây lắp:**

- Trong năm 2018, Lĩnh vực thi công xây lắp được tập trung vào một số công trình trọng điểm có sản lượng và doanh thu lớn (như dự án Royal Park, Nhà ở CBCS bộ CA, Phần thân nhà Chung cư tại số 25 Nguyễn Huy Tưởng – Hà Nội, Tòa nhà Intracom. Các công trình hầu hết đều đã đảm bảo được tiến độ, sản lượng và doanh thu.

- Đối với công tác đấu thầu tìm kiếm công trình:

Trong năm 2018, giá trị đấu thầu đạt 725 tỷ đồng/800 tỷ đồng KH (đạt 90%). Trong đó, có một số gói thầu lớn như: Phần thân nhà Chung cư tại số 25 Nguyễn Huy Tưởng, Aqua Park Bắc Giang, Condotel Hạ Long.

1. Đối với công tác quản lý thi công Xây lắp:

- + Sản lượng thi công xây lắp ước đạt 1.130 tỷ đồng, đạt 115% so với KH 2018; doanh thu đạt 1.131 tỷ đồng, đạt 121% so với KH 2018. Các công trình đảm bảo được chất lượng, tiến độ, an toàn lao động...theo yêu cầu Chủ đầu tư.

- + Nhiều công trình đã kết thúc thi công và bàn giao cho Chủ đầu tư như CT19B, Điện lực Quảng Ngãi.

2. Công tác An toàn lao động và VSCN:

Trong năm 2018, công tác này được quán triệt cao độ. Các công trình đều đảm bảo được công tác ATLĐ và VSCN theo yêu cầu của Chủ đầu tư. Tuy nhiên, các cán bộ chuyên trách về ATLĐ hầu hết không được đào tạo chuyên ngành, dẫn đến chưa hoàn toàn chuyên tâm công tác.

3. Đối với công tác Thu hồi công nợ từ các công trình xây lắp:



+ Trong năm 2018, công tác thu hồi công nợ tại các công trình tồn đọng đã đạt 40,58/66 tỷ đồng, đạt 62% KH năm. Một số công trình đã tháo gỡ được khó khăn và được Chủ đầu tư quyết toán, thanh toán như: thủy điện Ngòi Hút, C7 Giảng Võ, MD Complex ...

+ Tuy nhiên nhiều công trình vẫn lâm vào khó khăn khi CĐT chây ỳ bất hợp tác như: Trung tâm giới thiệu ngành nghề SP truyền thống, Nhà máy Vô Hô Hóa Hương Hải, VCB Quảng Ninh, 130 Nguyễn Đức Cảnh; hoặc các công trình tồn đọng lâu như DA Bắc An Khánh GĐ1...Để xử lý các công trình này cần sự vào cuộc mạnh mẽ và toàn diện hơn của Lãnh đạo phụ trách.

#### **4. Về công tác tài chính, kế toán:**

Trong năm 2018, dòng tiền của Công gặp nhiều khó khăn do một số công trình chủ đầu tư chậm thanh toán; nhà đầu tư thứ phát tại dự án Kim Văn Kim Lũ chưa thanh toán tiền hạ tầng kỹ thuật; công tác bán hàng, thu tiền của tòa nhà B dự án Kim Văn Kim Lũ chưa được như mong đợi...

Công ty đã thực hiện nhiều biện pháp nhằm nâng cao công tác quản lý tài chính và đã đem lại hiệu quả nhất định: đã đáp ứng được cơ bản cho nhu cầu của hoạt động sản xuất kinh doanh và hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất vào NSNN đối với dự án Kim Văn Kim Lũ. Đây cũng là cố gắng lớn của Ban điều hành công ty trong năm qua.

#### **V. Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2018**

- Báo cáo tài chính năm 2018 của công ty được lập theo các Chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành; Được soát xét và kiểm toán bởi Công ty TNHH Deloitte Việt Nam (Đây là đơn vị đã được UBCK Nhà nước chấp thuận kiểm toán Công ty niêm yết).
- Ý kiến của Công ty kiểm toán Deloitte: Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực, hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2018, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày BCTC.
- Đánh giá khái quát tình hình tài chính công ty mẹ tại ngày 31/12/2018:
  - + Số dư tiền mặt và đầu tư tài chính ngắn hạn tại 31/12/2018 là 82,7 tỷ đồng.
  - + Phải thu ngắn hạn khách hàng tại ngày 31/12/2018 là 390 tỷ đồng (trong đó có một số khoản phải thu lớn như phải thu Công ty CP Đầu tư IDJ Việt Nam (dự án Royal Park Bắc Ninh) 60,1 tỷ đồng; Phải thu Tổng Công ty CP Vinaconex (dự án Khu đô thị Bắc An Khánh Splendor) 44,2 tỷ đồng; Phải thu TCT Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam (dự án Viwaseen) 44,1 tỷ đồng). Khoản phải thu ngắn hạn bằng 30% doanh thu năm 2018, tỷ lệ này so với doanh thu ghi nhận trong năm thì không cao, nhưng giá trị tuyệt đối là cao. Công ty cần quyết



liệt hơn trong công tác thu hồi công nợ nhằm đảm bảo cân đối nguồn vốn hoạt động cho công ty.

- + Hàng tồn kho lũy kế đến 31/12/2018 là trên 1.119 tỷ đồng (01/01/2018: 1.125 tỷ đồng).
- + Số dư vay ngắn hạn, dài hạn tại ngày 31/12/2018 tương ứng là 488,1 tỷ đồng và 2,47 tỷ đồng. Số dư vay này là khá lớn, chủ yếu dùng cho hoạt động xây lắp.
- + Vay và nợ thuê tài chính dài hạn là 2,5 tỷ đồng.
- + Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là 1.131 tỷ đồng.
- + Số trích lập dự phòng nợ phải thu lũy kế đến 31/12/2018 là 33.22 tỷ đồng.
- + Đầu tư tài chính dài hạn tính đến ngày 31/12/2018 của Công ty là 39,396 tỷ đồng. Trong đó: Đầu tư vào công ty con là 18,650 tỷ đồng; đầu tư góp vốn vào đơn vị khác 23,463 tỷ đồng và Số trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn lũy kế đến 31/12/2018: 2,717 tỷ đồng. Công ty cũng đang tập trung thoái vốn tại các đơn vị đầu tư góp vốn để thu hồi vốn.
- + Tỷ lệ Nợ phải trả/Nguồn vốn chủ sở hữu là 6,46 lần (nếu loại trừ khoản người mua trả tiền trước thì tỷ lệ này là 4,32 lần). Tỷ lệ này là cao, chứng tỏ hoạt động của công ty vẫn dựa chủ yếu bằng vốn vay và vốn của các đối tác.

## **VI. Đánh giá kết quả thực hiện nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2018**

### **1. Thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2017 và trả cổ tức**

Công ty đã thực hiện trích lập các quỹ và trả cổ tức năm 2017 cho các cổ đông theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018.

### **2. Thực hiện ban hành quy chế quản trị nội bộ**

Công ty đã ban hành quy chế quản trị nội bộ gồm 12 chương, 64 điều theo Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 và Thông tư 95/2017/TT-BTC ngày 22/09/2017.

### **3. Thực hiện chuyển địa điểm văn phòng**

Công ty đã thực hiện chuyển trụ sở văn phòng từ tòa nhà D1 đến tòa nhà B tại dự án Kim Văn Kim Lũ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội; thực hiện thay đổi đăng ký kinh doanh theo quy định của Điều lệ Công ty và pháp luật hiện hành.

### **4. Thực hiện chủ trương thoái vốn tại các công ty đã đầu tư**

Công ty đang tiến hành lập phương án thoái vốn, tìm kiếm và lựa chọn nhà đầu tư có năng lực, nguyện vọng muốn nhận chuyển nhượng phần vốn tại các đơn vị có vốn đầu tư của công ty.



## 5. Thực hiện các chỉ tiêu kinh tế

- Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch năm 2018 (Công ty mẹ) như sau:

	Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch năm 2018	Thực hiện năm 2018	TH/KH2018	So với thực hiện năm 2017
1	Tổng giá trị SXKD	Tr.đ	1.372.444	1.412.074	103%	80%
2	Doanh thu	Tr.đ	1.160.887	1.303.711	112%	63%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đ	30.400	35.801	118%	69%
4	Vốn điều lệ	Tr.đ	150.000	150.000	100%	100%
5	Tỷ suất cổ tức	%	10%	10%	100%	100%

- Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch năm 2018 (Hợp nhất) như sau:

	Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch năm 2018	Thực hiện năm 2018	TH/KH2018	So với thực hiện năm 2017
1	Tổng giá trị SXKD	Tr.đ	1.472.256	1.516.901	103%	83%
2	Tổng doanh thu	Tr.đ	1.246.043	1.379.856	111%	65%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đ	34.000	35.794	105%	62%
4	Vốn điều lệ	Tr.đ	150.000	150.000	100%	100%

Theo số liệu trong các bảng tổng hợp nêu trên cho thấy, năm 2018 Công ty mẹ đã hoàn thành và vượt các chỉ tiêu kinh tế kế hoạch theo Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2018 đã thông qua, tổng giá trị sản lượng sản xuất kinh doanh đạt 103% kế hoạch, tổng doanh thu đạt 112% kế hoạch, lợi nhuận trước thuế đạt 118% kế hoạch và tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến là 10%, đạt kế hoạch đề ra. Lợi nhuận trước thuế của Công ty trong năm đạt 35,8 tỷ đồng, vượt mức kế hoạch, tuy nhiên tỷ lệ chia cổ tức Công ty vẫn giữ mức 10% vì trong năm Công ty phải ghi nhận chi phí thuế TNDN là hơn 12 tỷ đồng.

Các chỉ tiêu kinh tế hợp nhất đều đạt vượt mức kế hoạch năm 2017.

## 6. Lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán BCTC năm 2018

Công ty đã thực hiện lựa chọn và ký hợp đồng với Công ty TNHH Deloitte Việt Nam thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2018 theo đúng Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018.

## 7. Trích thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2017

Công ty đã thực hiện trích thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2017 theo đúng mức đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 thông qua.



## **Phần 2. Tổng kết hoạt động của Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2014-2019**

### **I. Hoạt động của Ban kiểm soát**

#### **1. Nhân sự của Ban kiểm soát:**

Nhân sự của Ban kiểm soát theo phê duyệt của ĐHĐCĐ nhiệm kỳ 2014 – 2019 bao gồm:

Ông Đặng Thanh Huấn	- Trưởng Ban kiểm soát
Ông Vũ Anh Tuấn	- Kiểm soát viên
Ông Nguyễn Kiên Trung	- Kiểm soát viên

Các kiểm soát viên Ban kiểm soát có đầy đủ trình độ, năng lực, phẩm chất đáp ứng yêu cầu về tiêu chuẩn làm kiểm soát viên Ban kiểm soát được quy định tại Điều lệ Công ty.

Các kiểm soát viên Ban kiểm soát đều thực hiện công việc theo đúng chức năng, nhiệm vụ; đảm bảo trung thực, khách quan, tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ tổ chức hoạt động, Quy chế quản trị của công ty.

#### **2. Hoạt động của Ban kiểm soát**

Ban kiểm soát thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Điều lệ và quy định của Luật trong công tác giám sát, đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban điều hành công ty nhằm thực hiện nhiệm vụ được ĐHĐCĐ thường niên giao..

- Ban kiểm soát đã tổ chức các cuộc họp trong năm để đánh giá hoạt động của công ty bao gồm: hoạt động của HĐQT, Ban điều hành; Thẩm tra Báo cáo tài chính quý, 6 tháng và cả năm; đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty.
- Đại diện Ban Kiểm soát đã tham dự các cuộc họp của HĐQT và Ban điều hành Công ty. Trong các cuộc họp, Đại diện Ban kiểm soát thảo luận, tham gia ý kiến với HĐQT và Ban điều hành về những vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty;
- Trình và đề xuất Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị thông qua quyết định đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán và soát xét Báo cáo tài chính của Công ty;
- Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và của công ty trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc;
- Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và của Công ty;
- Thẩm tra các Báo cáo tài chính năm nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số 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;



- Định kỳ 6 tháng và hết năm, Ban kiểm soát đều thực hiện các cuộc kiểm tra đánh giá hoạt động của HĐQT, Ban Điều hành và kết quả sản xuất kinh doanh 6 tháng, cả năm theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên;
- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của công ty theo các quy định của pháp luật;
- Kiểm tra, giám sát việc triển khai và kết quả thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên các năm đối với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty.
- Thực hiện các công tác khác theo chức năng, nhiệm vụ.
- *Những tồn tại, hạn chế:*

Phần lớn thành viên Ban kiểm soát làm việc kiêm nhiệm, không làm việc trực tiếp tại Công ty nên công tác nắm bắt thông tin phục vụ cho hoạt động kiểm tra, kiểm soát nhiều khi không kịp thời, chưa đầy đủ. Các cuộc kiểm tra của Ban kiểm soát chưa đủ dài, chưa đủ sâu để có nhiều kiến nghị hơn với Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty.

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

- Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ (và bất thường) theo quy định của Điều lệ và quy chế tổ chức hoạt động của Công ty. Hội đồng quản trị cũng đã thông qua nhiều quyết định bằng hình thức xin ý kiến bằng văn bản. Các cuộc họp đều được ghi biên bản.
- Hội đồng quản trị đã ban hành các Nghị quyết và Quyết định liên quan đến hoạt động của Công ty trong phạm vi trách nhiệm và thẩm quyền của HĐQT, đáp ứng công tác quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban hành đúng trình tự, đúng thẩm quyền và phù hợp căn cứ pháp lý theo quy định của pháp luật và của Công ty.
- HĐQT đã thực hiện giám sát hoạt động của Ban điều hành trong việc triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên. Hội đồng quản trị cùng Ban điều hành đã tháo gỡ, xử lý các vấn đề về sản xuất, tài chính, giúp Công ty vượt qua khó khăn, phát triển tốt, tạo tiền đề cho những năm tiếp theo.

## **III. Kết quả giám sát hoạt động của Ban điều hành**

### **1. Hoạt động đầu tư**

- Trong nhiệm kỳ 2014 - 2019, Công ty cơ bản đã hoàn thành xây dựng, quyết toán và đưa vào khai thác Dự án Khu đô thị mới Kim Văn - Kim Lũ (Golden Silk).
- Các dự án khác của công ty cũng đang được triển khai:
  - + Dự án Khu nhà ở Quang Minh tiếp tục thi công biệt thự và hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 2
  - + Dự án Khu nhà ở sinh thái Vĩnh Phúc: Thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch 1/500.
- Bên cạnh phát triển các dự án bất động sản đã có, Công ty còn đẩy mạnh công tác tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án mới như:



- + Dự án Đồi Chè Quảng Ninh: Đã được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt nhiệm vụ QHCT 1/500.
- + Dự án tại khu Lò Vôi cũ (tại phường Trung Nhị, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc): đang trình thủ tục xin giao chủ đầu tư thực hiện dự án.
- + Các dự án khác: Dự án Cải tạo, xây dựng mới chung cư Hồng Hà, Quảng Ninh; Dự án cải tạo, xây mới chung cư Thượng Đình; dự án Khương Đình; dự án khu nhà ở thu nhập thấp tại tỉnh Thái Bình (đã được Tỉnh Thái Bình chấp thuận giao làm chủ đầu tư nghiên cứu lập QH 1/500), dự án Quảng Yên (đã lập hồ sơ xin chấp nhận chủ trương lập đồ án quy hoạch phân khu 1/2000) tiếp tục nghiên cứu, thực hiện các thủ tục đầu tư dự án.

+

## 2. Kết quả kinh doanh từ năm 2014 đến 2018 (đơn vị tính: triệu đồng)

+ KQKD Công ty Mẹ:

Chỉ tiêu	2014			2015			2016		
	KH	TH	% TH/KH	KH	TH	% TH/KH	KH	TH	% TH/KH
Tổng giá trị SXKD	827.640	697.546	84.0%	778.109	680.663	87.0%	971.545	1.125.913	116.0%
Doanh thu	629.400	595.193	94.0%	708.772	619.446	87.0%	700.774	1.026.292	146.0%
Lợi nhuận trước thuế	20.100	22.543	112.0%	24.850	20.946	84.0%	25.300	33.627	133.0%
Tỷ suất cố tức	12%	12%	100.0%	12%	12%	100.0%	10%	10%	100.0%

Chỉ tiêu	2017			2018		
	KH	TH	% TH/KH	KH	TH	% TH/KH
Tổng giá trị SXKD	1.168.371	1.766.532	151.0%	1.372.444	1.412.074	103.0%
Doanh thu	1.047.822	2.054.070	196.0%	1.160.887	1.303.711	112.0%
Lợi nhuận trước thuế	33.963	52.249	154.0%	30.400	35.801	118.0%
Tỷ suất cố tức	10%	10%	100.0%	10%	10%	100.0%



+ KQKD Hợp nhất:

Chỉ tiêu	2014			2015			2016		
	KH	TH	% TH/KH	KH	TH	% TH/KH	KH	TH	% TH/KH
Tổng giá trị SXKD	854.040	718.377	84.0%	843.109	754.961	90.0%	1.055.645	1.234.000	117.0%
Doanh thu	653.400	614.006	94.0%	759.000	678.056	89.0%	777.229	1.051.767	135.0%
Lợi nhuận trước thuế	20.150	22.592	112.0%	25.000	20.962	84.0%	25.500	30.582	120.0%
Tỷ suất cổ tức	12%	12%	100.0%	12%	12%	100.0%	10%	10%	100.0%

Chỉ tiêu	2017			2018		
	KH	TH	% TH/KH	KH	TH	% TH/KH
Tổng giá trị SXKD	1.295.700	1.827.375	141.0%	1.472.256	1.516.901	103.0%
Doanh thu	1.158.715	2.111.766	182.0%	1.246.043	1.379.856	110.7%
Lợi nhuận trước thuế	29.200	57.650	197.0%	34.000	35.794	105.3%
Tỷ suất cổ tức	10%	10%	100.0%	10%	10%	100.0%

Ghi chú: Nguồn số liệu được lấy từ Nghị quyết ĐHCĐ hàng năm và Báo cáo tài chính đã được kiểm toán từ năm 2014 đến năm 2018.

Căn cứ bảng số liệu trên cho thấy: Tổng giá trị sản xuất kinh doanh tăng qua các năm, kèm theo đó là doanh thu và lợi nhuận cũng tăng lên. Năm 2016 và 2017 ghi nhận các chỉ tiêu tài chính thực hiện đều vượt xa kế hoạch năm đề ra. Tỷ suất cổ tức luôn được Công ty đảm bảo thực hiện đúng kế hoạch, đảm bảo lợi ích của cổ đông.

### 3. Công tác tài chính

- Công ty thực hiện việc lập Báo cáo tài chính theo các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam và các báo cáo khác đúng thời gian quy định.
- Báo cáo tài chính bán niên và Báo cáo tài chính các năm của nhiệm kỳ được thực hiện soát xét và kiểm toán bởi Công ty kiểm toán lớn và là đơn vị đã được UBCK Nhà nước chấp thuận kiểm toán Công ty niêm yết.

### 4. Thực hiện Nghị quyết ĐHCĐ thường niên các năm

Công ty thực hiện tuân thủ các nội dung được ĐHCĐ thường niên các năm trong nhiệm kỳ vừa qua. Cụ thể:

- Thực hiện trích lập quỹ và trả cổ tức hàng năm;







Số:...../VC2/TT - HĐQT

Hà Nội, ngày tháng 03 năm 2019

## TỜ TRÌNH THÔNG QUA BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2018

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 đã được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 do Quốc hội khóa 11 nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 29/06/2006;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần xây dựng số 2;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty cổ phần xây dựng số 2 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Deloitte Việt Nam.



Hội đồng quản trị (HĐQT) kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2019 thông qua báo cáo tài chính đã kiểm toán của Công ty cổ phần xây dựng số 2 như sau:

Báo cáo tài chính năm 2018 đã được Công ty TNHH Deloitte Việt Nam tiến hành kiểm toán theo đúng chuẩn mực quy định, được Ban Kiểm soát Công ty kiểm tra và đã được HĐQT Công ty cổ phần xây dựng số 2 công bố theo quy định đồng thời được đăng tải trên Website: <http://www.vinaconex2jisc.vn> bao gồm:

- (1) Báo cáo của Kiểm toán viên;
- (2) Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018;
- (3) Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018;
- (4) Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ;
- (5) Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trong đó có một số chỉ tiêu chủ yếu:

**Một số chỉ tiêu cơ bản trong Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2018**

STT	CHỈ TIÊU	Báo cáo tài chính công ty mẹ	Báo cáo tài chính hợp nhất
1	Tổng tài sản	2.228.167.679.170	2.282.517.794.413
2	Vốn chủ sở hữu Trong đó:	298.786.143.590	303.394.376.471
2.1	Vốn cổ phần	150.000.000.000	150.000.000.000
2.2	Thặng dư vốn cổ phần	23.218.959.196	23.218.959.196
2.3	Các quỹ và lợi nhuận sau thuế chưa PP	125.567.184.394	130.175.417.275

STT	CHỈ TIÊU	Báo cáo tài chính công ty mẹ	Báo cáo tài chính hợp nhất
3	Tổng Doanh thu	1.303.712.248.364	1.379.857.146.726
4	Tổng chi phí (*)	1.267.910.490.433	1.344.063.237.995
5	Lợi nhuận kế toán trước thuế	35.801.757.931	35.793.908.731
6	Lợi nhuận sau thuế TNDN	23.604.762.116	23.490.820.270

(\*) Tổng chi phí bao gồm: Giá vốn hàng bán, Chi phí quản lý Doanh nghiệp, Chi phí tài chính, Chi phí bán hàng và Chi phí khác

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Deloitte Việt Nam.

Trân trọng,

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ thường niên năm 2019;
- Các thành viên HĐQT, Ban TGD, Ban KS;
- Lưu HC.

T.M/ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG



Deloitte.



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2**

*(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)*

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2018**



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2**  
Tầng 2-4, Tòa nhà D1, Khu Đô thị mới Kim Văn – Kim Lũ  
Phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Hà Nội, Việt Nam

## MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	7 - 28



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2**  
Tầng 2-4, Tòa nhà D1, Khu Đô thị mới Kim Văn – Kim Lữ  
Phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Hà Nội, Việt Nam

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

#### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

##### **Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Ủy viên
Ông Trần Ngọc Long	Ủy viên
Ông Nguyễn Đăng Gò Ganh	Ủy viên
Ông Đỗ Trọng Huân	Ủy viên

##### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Trần Ngọc Long	Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Bảo Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Trọng Huân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đăng Gò Ganh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 02 tháng 02 năm 2019)

#### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính



Ngày 28 tháng 02 năm 2019



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các Cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 02 năm 2019, từ trang 3 đến trang 28, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.


Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.


### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác, với báo cáo kiểm toán đề ngày 07 tháng 3 năm 2018 đưa ra ý kiến chấp thuận có hạn chế.

  
Trần Thị Thủy Ngọc  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 0031-2018-001-1  
CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM  
Ngày 28 tháng 02 năm 2019  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

  
Nguyễn Lương Tâm  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 2303-2018-001-1

Tên Deloitte được dùng để chỉ một hoặc nhiều thành viên của Deloitte Touche Tohmatsu Ltd. một công ty TNHH có trụ sở tại Anh, và mạng lưới các hãng thành viên - mỗi thành viên là một tổ chức độc lập về mặt pháp lý. Deloitte Touche Tohmatsu Ltd. (hay "Deloitte Toàn cầu") không cung cấp dịch vụ cho các khách hàng. Vui lòng xem tại website [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) để biết thêm thông tin chi tiết về cơ cấu pháp lý của Deloitte Touche Tohmatsu Ltd. và các hãng thành viên.



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2**

Tầng 2-4, Tòa nhà D1, Khu Đô thị mới Kim Văn, Kim Lũ  
Phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 01-DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.947.358.829.574</b>	<b>1.949.770.584.502</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>45.730.525.048</b>	<b>89.598.010.197</b>
1. Tiền	111		11.417.525.048	12.065.010.197
2. Các khoản tương đương tiền	112		34.313.000.000	77.533.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5</b>	<b>56.980.000.000</b>	<b>56.980.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		56.980.000.000	56.980.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>702.055.743.104</b>	<b>662.837.002.154</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	500.116.136.860	450.958.849.993
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		58.046.757.788	67.641.617.271
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		7.000.000.000	7.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	171.669.920.272	167.957.297.598
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(34.777.071.816)	(30.720.762.708)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>1.141.741.857.966</b>	<b>1.138.905.395.904</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.153.729.711.775	1.139.490.288.572
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(11.987.853.809)	(584.892.668)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>850.703.456</b>	<b>1.450.176.247</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		19.179.499	102.843.246
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		14.166.491	27.405.350
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		817.357.466	1.319.927.651
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>335.158.964.839</b>	<b>309.988.479.083</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>29.154.234.213</b>	<b>25.660.457.768</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	6	29.154.234.213	25.660.457.768
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>56.741.833.617</b>	<b>59.578.038.406</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	56.741.833.617	59.578.038.406
- Nguyên giá	222		100.919.415.698	99.647.406.074
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(44.177.582.081)	(40.069.367.668)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		54.587.600	54.587.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(54.587.600)	(54.587.600)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>12</b>	<b>63.885.894.264</b>	<b>70.088.926.886</b>
- Nguyên giá	231		68.702.867.573	73.350.916.076
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(4.816.973.309)	(3.261.989.190)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>13</b>	<b>144.274.510.683</b>	<b>100.196.038.382</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		144.274.510.683	100.196.038.382
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>20.746.360.831</b>	<b>25.764.519.872</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		23.463.275.000	28.991.355.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	5	(2.716.914.169)	(3.226.835.128)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>20.356.131.231</b>	<b>28.700.497.769</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	17.326.698.515	28.700.497.769
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	29	3.029.432.716	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> <b>(270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2.282.517.794.413</b>	<b>2.259.759.063.585</b>

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2**Tầng 2-4, Tòa nhà D1, Khu Đô thị mới Kim Văn, Kim Lữ  
Phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 01-DN/HN**Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.979.123.417.942</b>	<b>1.954.044.150.901</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.963.941.829.202</b>	<b>1.790.632.327.775</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	384.707.809.640	325.308.312.719
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	657.533.899.914	407.892.917.867
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	64.650.831.730	117.764.279.899
4. Phải trả người lao động	314		9.735.817.073	14.061.259.777
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	141.622.308.904	160.520.347.020
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		245.216.982	122.608.491
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	205.806.462.519	258.940.786.009
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	495.248.710.283	504.951.827.192
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.005.989.246	418.861.492
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.384.782.911	651.127.309
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>15.181.588.740</b>	<b>163.411.823.126</b>
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	15	-	150.769.618.860
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		5.236.442.410	5.604.267.883
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	2.476.436.000	3.898.436.000
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	17.089.440
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342		7.468.710.330	3.122.410.943
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>303.394.376.471</b>	<b>305.714.912.684</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>303.394.376.471</b>	<b>305.714.912.684</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		150.000.000.000	150.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		150.000.000.000	150.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		23.218.959.196	23.218.959.196
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		86.530.584.060	73.115.326.640
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.607.255.027	1.607.255.027
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		34.872.271.123	51.099.827.314
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	421a		11.928.140.911	21.103.294.120
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (Lỗ) năm nay	421b		22.944.130.212	29.996.533.194
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		7.165.307.065	6.673.544.507
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440=300+400)	<b>440</b>		<b>2.252.517.794.415</b>	<b>2.259.759.063.585</b>


Nguyễn Thị Hường Hoa  
Người lập biểu

Đỗ Quang Việt  
Kế toán trưởngTrần Ngọc Long  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2019

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này





**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	1.363.486.530.297	2.096.870.603.250
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		1.363.486.530.297	2.096.870.603.250
3. Giá vốn hàng bán	11	23	1.228.574.363.744	1.860.962.515.578
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		134.912.166.553	235.908.087.672
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	14.945.105.003	10.311.119.622
6. Chi phí tài chính	22	26	38.836.024.370	29.116.536.584
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		39.345.945.329	29.000.146.205
7. Chi phí bán hàng	25	28	14.135.678.921	43.226.207.940
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	55.712.817.068	87.005.833.990
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		41.172.751.197	86.870.628.780
10. Thu nhập khác	31		1.425.511.426	4.584.723.448
11. Chi phí khác	32	27	6.804.353.892	33.804.777.747
12. Lợi khác (40=31-32)	40		(5.378.842.466)	(29.220.054.299)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		35.793.908.731	57.650.574.481
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	29	15.349.610.617	27.026.988.231
15. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	29	(3.046.522.156)	(77.662.225)
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		23.490.820.270	30.701.248.475
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	61		22.944.130.212	29.996.533.194
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		546.690.058	704.715.281
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	1.530	1.291

  
Nguyễn Thị Hưng Hoa  
Người lập biểu

  
Đỗ Quang Việt  
Kế toán trưởng

  
Trần Ngọc Long  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2019

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	35.793.908.731	57.650.574.481
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	6.359.937.168	5.098.915.360
Các khoản dự phòng	03	19.882.776.431	20.161.709.180
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(14.945.105.003)	(9.338.704.791)
Chi phí lãi vay	06	39.345.945.329	29.000.146.205
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	86.437.462.656	102.572.640.435
Tăng các khoản phải thu (Tăng)/giảm hàng tồn kho	09	(39.582.729.847)	(7.135.355.542)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	10	(39.657.621.480)	247.829.944.085
Tăng/(tăng) chi phí trả trước	11	22.924.968.058	(417.413.459.087)
Giảm/(tăng) chi phí trả trước	12	11.373.799.254	(13.222.103.056)
Tiền lãi vay đã trả	14	(54.392.691.920)	(63.460.583.327)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(9.460.241.979)	(20.803.000.176)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(8.077.700.881)	(1.934.515.400)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>(30.434.756.139)</b>	<b>(173.566.432.068)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.210.461.439)	(15.475.899.092)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	401.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(920.000.000)
4. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	8.640.000.000	23.000.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.246.561.138	6.760.775.256
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>12.676.099.699</b>	<b>13.765.876.164</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	650.779.636.989	701.272.527.199
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(661.904.753.898)	(570.098.257.552)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(14.983.711.800)	(14.954.901.757)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	<b>(26.108.828.709)</b>	<b>116.219.367.890</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	50	<b>(43.867.485.149)</b>	<b>(43.581.188.014)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	60	<b>89.598.010.197</b>	<b>133.179.198.211</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)</b>	70	<b>45.730.525.048</b>	<b>89.598.010.197</b>

Nguyễn Thị Hưng Hoa  
Người lập biểu

Đỗ Quang Việt  
Kế toán trưởng

Trần Ngọc Long  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2019

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này



Deloitte.



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2**

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2018



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2**  
Tầng 2-4, Tòa nhà D1, Khu Đô thị mới Kim Văn – Kim Lữ  
Phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Hà Nội, Việt Nam

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 28

1 / S 0 2 4 4 4



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2**  
Tầng 2-4, Tòa nhà D1, Khu Đô thị mới Kim Văn - Kim Lũ  
Phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

##### Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Ủy viên
Ông Trần Ngọc Long	Ủy viên
Ông Nguyễn Đăng.Gô Ganh	Ủy viên
Ông Đỗ Trọng Huân	Ủy viên

##### Ban Tổng Giám đốc

Ông Trần Ngọc Long	Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Bảo Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Trọng Huân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đăng.Gô Ganh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 02 tháng 02 năm 2019)

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ chuẩn mực kế toán, 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Trần Ngọc Long  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2019

100  
/CC  
/ACH  
/DE  
/VI  
/NG



Số: 534 /VNIA-HN-BC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các Cổ đông,  
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 02 năm 2019, từ trang 4 đến trang 28, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.





**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)**

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác với báo cáo kiểm toán đề ngày 7 tháng 3 năm 2018 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.



Trần Thị Thúy Nga  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 0031-2018-001-1

Nguyễn Lương Tâm  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 2303-2018-001-1

**CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM**

Ngày 28 tháng 02 năm 2019  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.876.132.380.059</b>	<b>1.892.395.694.047</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>32.655.980.083</b>	<b>84.793.502.217</b>
1. Tiền	111		7.655.980.083	9.793.502.217
2. Các khoản tương đương tiền	112		25.000.000.000	75.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5</b>	<b>50.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		50.000.000.000	50.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>673.251.201.890</b>	<b>631.267.723.418</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	480.076.289.928	424.805.362.308
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		46.062.607.498	61.228.619.145
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		7.000.000.000	7.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	173.334.450.228	168.400.843.345
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(33.222.145.764)	(30.167.101.380)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>1.119.412.840.620</b>	<b>1.125.019.540.761</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.130.871.977.962	1.125.019.540.761
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(11.459.137.342)	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>812.357.466</b>	<b>1.314.927.651</b>
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		812.357.466	1.314.927.651
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>352.035.299.111</b>	<b>325.708.215.910</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>29.154.234.213</b>	<b>25.660.457.768</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	6	29.154.234.213	25.660.457.768
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>55.555.942.989</b>	<b>58.108.027.630</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	55.555.942.989	58.108.027.630
- Nguyên giá	222		98.692.330.909	96.723.582.649
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(43.136.387.920)	(38.615.555.019)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		54.587.600	54.587.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(54.587.600)	(54.587.600)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>12</b>	<b>63.885.894.264</b>	<b>70.088.926.886</b>
- Nguyên giá	231		68.702.867.573	73.350.916.076
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(4.816.973.309)	(3.261.989.190)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>13</b>	<b>144.274.510.683</b>	<b>99.023.516.406</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		144.274.510.683	99.023.516.406
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5</b>	<b>39.396.360.831</b>	<b>44.414.519.872</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		18.650.000.000	18.650.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		23.463.275.000	28.991.355.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.716.914.169)	(3.226.835.128)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>19.768.356.131</b>	<b>28.412.767.348</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	17.155.851.484	28.412.767.348
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	28	2.612.504.647	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270=100+200)	<b>270</b>		<b>2.228.167.679.170</b>	<b>2.218.103.909.957</b>

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>	<b>1.929.381.535.580</b>	<b>1.917.284.172.000</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>1.914.199.946.840</b>	<b>1.753.872.348.874</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311 14	364.746.663.872	309.409.581.569
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312 15	637.921.972.000	399.268.658.778
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313 16	63.048.770.561	115.987.417.200
4. Phải trả người lao động	314	7.663.524.604	12.363.932.987
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315 17	139.046.598.622	151.652.043.413
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	245.216.982	122.608.491
7. Phải trả ngắn hạn khác	319 18	210.236.268.594	263.946.113.297
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320 19	488.103.405.370	500.565.947.506
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	3.187.526.235	556.045.633
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	<b>15.181.588.740</b>	<b>163.411.823.126</b>
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332 15	-	150.769.618.860
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.236.442.410	5.604.267.883
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338 20	2.476.436.000	3.898.436.000
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	-	17.089.440
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	7.468.710.330	3.122.410.943
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>298.786.143.590</b>	<b>300.819.737.957</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410 21</b>	<b>298.786.143.590</b>	<b>300.819.737.957</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	150.000.000.000	150.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	150.000.000.000	150.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	23.218.959.196	23.218.959.196
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	86.079.474.239	72.664.216.819
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	1.607.255.027	1.607.255.027
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	37.880.455.128	53.329.306.915
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước	421a	14.275.693.012	27.101.889.558
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b	23.604.762.116	26.227.417.357
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440=300+400)	<b>440</b>	<b>2.228.167.679.170</b>	<b>2.218.103.909.957</b>

*Nguyễn Thị Hưng Hoa*  
 Người lập biểu

*Đỗ Quang Việt*  
 Kế toán trưởng

*Phan Ngọc Long*  
 Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2019

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

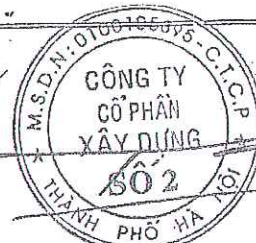
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	1.288.874.665.386	2.040.129.059.504
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		1.288.874.665.386	2.040.129.059.504
3. Giá vốn hàng bán	11	23	1.159.220.054.541	1.817.969.042.507
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		129.654.610.845	222.160.016.997
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21		14.234.621.797	9.604.304.030
6. Chi phí tài chính	22	25	38.658.725.554	28.005.678.150
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		39.168.646.513	28.903.801.811
7. Chi phí bán hàng	25	26	14.135.678.921	43.226.207.940
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	48.872.302.805	79.845.445.233
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		42.222.525.362	80.686.989.704
10. Thu nhập khác	31		602.961.181	4.336.813.093
11. Chi phí khác	32	27	7.023.728.612	32.774.045.042
12. Lỗ khác (40=31-32)	40		(6.420.767.431)	(28.437.231.949)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		35.801.757.931	52.249.757.755
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	14.826.589.902	26.100.002.623
15. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	28	(2.629.594.087)	(77.662.225)
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		23.604.762.116	26.227.417.357

*Nguyễn Thị Hưng Hoa*

Nguyễn Thị Hưng Hoa  
 Người lập biểu

*Đỗ Quang Việt*

Đỗ Quang Việt  
 Kế toán trưởng



Trần Ngọc Long  
 Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2019

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này




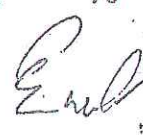
**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2**Tầng 2-4, Tòa nhà D1, Khu đô thị mới Kim Văn - Kim Lữ  
Phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Hà Nội, Việt Nam**MÃ SỐ B:03-DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	35.801.757.931	52.249.757.755
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	6.075.817.020	4.844.356.364
Các khoản dự phòng	03	18.350.560.154	19.636.931.932
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(14.234.621.797)	(9.604.304.030)
Chi phí lãi vay	06	39.168.646.513	28.903.801.811
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	85.162.159.821	96.030.543.832
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(41.673.039.921)	12.537.657.934
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(31.269.644.980)	241.495.791.658
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	11.979.808.245	(409.525.849.946)
Giảm/(tăng) chi phí trả trước	12	11.256.915.864	(13.176.532.720)
Tiền lãi vay đã trả	14	(54.216.383.602)	(63.388.452.746)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(8.697.758.907)	(20.108.167.693)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(8.006.875.881)	(1.910.595.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(35.464.819.361)	(158.045.605.081)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.210.461.439)	(13.943.883.183)
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(2.500.000.000)
3. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	8.640.000.000	23.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.766.012.602	6.053.959.664
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	12.195.551.163	12.610.076.481
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	638.234.462.261	694.507.194.513
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(652.119.004.397)	(567.718.804.552)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(14.983.711.800)	(14.954.901.757)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(28.868.253.936)	111.833.488.204
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(52.137.522.134)	(33.602.040.396)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	84.793.502.217	118.395.542.613
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	32.655.980.083	84.793.502.217

  
Nguyễn Thị Hùng Hoa  
Người lập biểu

  
Đỗ Quang Việt  
Kế toán trưởng

  
Trần Ngọc Long  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2019

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này



Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2019

**TỜ TRÌNH THÔNG QUA  
PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2018**

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 đã được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 do Quốc hội khóa 11 nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 29/06/2006;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Xây dựng số 2;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty Cổ phần xây dựng số 2 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Deloitte Việt Nam.

Căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018 và quy định về tỷ lệ trích lập các quỹ trong Điều lệ Công ty, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2018 như sau:

**PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2018**

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Số tiền	Ghi chú
1	Tổng lợi nhuận trước thuế	Đồng	35.801.757.931	
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	Đồng	12.196.995.815	
3	Lợi nhuận sau thuế năm 2018 (3)=(1)-(2)	Đồng	23.604.762.116	
4	Lợi nhuận chưa phân phối năm 2017	Đồng	14.275.693.012	
5	<b>Tổng lợi nhuận còn lại (5)=(3)+(4)</b>	<b>Đồng</b>	<b>37.880.455.128</b>	
6	Dự kiến cổ tức phải trả năm 2018	Đồng	15.000.000.000	Tỷ lệ 10%
7	<b>Lợi nhuận còn lại được phân bổ vào các quỹ (7)=(5)-(6)</b>	<b>Đồng</b>	<b>22.880.455.128</b>	<b>LN 2018 còn lại sau trả cổ tức</b>
	<i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	Đồng	8.000.000.000	2 tháng thu nhập bình quân
	<i>Thưởng HĐQT, BĐH, BKS do lợi nhuận vượt mức kế hoạch</i>	Đồng	500.000.000	
	<i>Lợi nhuận chưa phân phối để lại</i>	Đồng	14.380.455.128	

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua./.



Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ thường niên năm 2019;
- Các thành viên HĐQT, Ban TGD, Ban KS;
- Lưu HC.

T.M/ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG



Số: 53 /2019/TT-HĐQT

Hà Nội, ngày 01 tháng 3 năm 2019

### TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua kết quả chi trả thù lao Hội đồng quản trị & Ban Kiểm soát năm 2018 và kế hoạch chi trả thù lao HĐQT và BKS năm 2019

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2019

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 đã được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Xây dựng số 2;
- Căn cứ Nghị quyết và Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 ngày 22/03/2018;
- Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh (SXKD) năm 2018 và kế hoạch SXKD năm 2019 của Công ty cổ phần xây dựng số 2.

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty cổ phần xây dựng số 2 kính trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt phương án chi trả thù lao cho HĐQT và BKS năm 2018 và kế hoạch năm 2019 như sau:

#### 1. Thù lao chi trả đối với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2018

Đơn vị: đồng

STT	Nội dung	Số thành viên	Thù lao đã được HĐQT phê duyệt	Thù lao thực tế chi trả
1	Hội đồng quản trị	05	480.000.000	480.000.000
2	Ban Kiểm soát	03	132.000.000	132.000.000
	<b>Cộng</b>	<b>08</b>	<b>612.000.000</b>	<b>612.000.000</b>

#### 2. Kế hoạch thù lao chi trả HĐQT, BKS năm 2019

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần xây dựng số 2 kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua: Đề xuất về mức thù lao cho các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát của Công ty cổ phần xây dựng số 2 trong năm 2019 như sau:

- ❖ **Thù lao cho Hội đồng quản trị:**
  - + Chủ tịch Hội đồng quản trị: 15.000.000 đồng/người/tháng.
  - + Thành viên Hội đồng quản trị: 10.000.000 đồng/người/tháng.
- ❖ **Thù lao cho Ban kiểm soát:**
  - + Trưởng ban kiểm soát: 10.000.000 đồng/người/tháng.
  - + Thành viên Ban kiểm soát: 5.000.000 đồng/người/tháng.





Chi tiết như sau:

Đơn vị: đồng

STT	Nội dung	Số thành viên	Thù lao đề xuất ĐHĐCĐ phê duyệt	Thù lao dự kiến chi trả
1	Hội đồng quản trị	05	660.000.000	660.000.000
2	Ban Kiểm soát	03	240.000.000	240.000.000
	<b>Cộng</b>	<b>08</b>	<b>900.000.000</b>	<b>900.000.000</b>

HDQT kính trình ĐHĐCĐ xem xét, phê duyệt.

Trân trọng !

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP, PTNL

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Việt Cường



Số: 59 /2019/TTr-BKS

Hà Nội, ngày 01 tháng 3 năm 2019

**TỜ TRÌNH**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

*“V/v: Kiến nghị ĐHĐCĐ thông qua lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty Cổ phần Xây dựng số 2*

- Căn cứ Luật doanh nghiệp 2014 số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng số 2;
- Căn cứ kết quả thẩm tra của Ban Kiểm soát về công tác lập và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty.

Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 kiến nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua uỷ quyền cho Hội đồng quản trị Công ty lựa chọn một trong số các Công ty Kiểm toán sau đây thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019 cho Công ty:

1. Công ty TNHH Deloitte Việt Nam (Deloitte)
2. Công ty TNHH KPMG Việt Nam (KPMG)
3. Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (EY)

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

TM. Ban Kiểm soát công ty



Đặng Thanh Huân



Số: 55./VC2/TTtr - HĐQT

Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2019

## TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

"V/v: Thông qua phương án chuyển trụ sở từ Tòa nhà D1 sang Tòa nhà B tại KĐT Kim Văn - Kim Lũ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội"

**Kính gửi:** Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần xây dựng số 2

Công ty cổ phần xây dựng số 2 hiện đang làm việc tại trụ sở: Tầng 2 - 4, Tòa nhà D1, Khu đô thị mới Kim Văn - Kim Lũ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội theo giấy đăng ký kinh doanh do Sở kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 15/9/2016 với mã số doanh nghiệp 0100105895.

Ngày 30/11/2016, Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết số 46a/NQ/HĐQT-CT2 phê duyệt dự án đầu tư xây dựng toà B - 45 tầng Khu đô thị mới Kim Văn - Kim Lũ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Để thuận lợi cho Công ty trong quá trình làm việc, Kính trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt nội dung:

1/Chuyển trụ sở văn phòng Công ty từ Tòa nhà D1 đến Tòa nhà B tại KĐT Kim Văn - Kim Lũ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội và ủy quyền cho HĐQT thực hiện:

- + Thời gian chuyển trụ sở: Ủy quyền cho HĐQT lựa chọn thời điểm phù hợp
- + Sửa đổi Điều 2 Điều lệ Công ty về "Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh và thời hạn hoạt động của Công ty"
- + Thực hiện thay đổi đăng ký kinh doanh theo quy định của Điều lệ Công ty và pháp luật hiện hành.

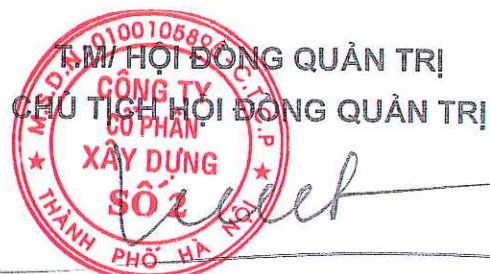
2/Thực hiện chuyển nhượng trụ sở văn phòng Công ty (từ tầng 2 đến tầng 4) tại Tòa nhà D1 - KĐT Kim Văn - Kim Lũ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội và ủy quyền cho HĐQT lựa chọn thời điểm, phương thức và giá chuyển nhượng theo quy định của Điều lệ Công ty và pháp luật hiện hành.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng kính trình ./.

**Nơi nhận:**

- ĐHCĐ thường niên năm 2019;
- Các thành viên HĐQT, Ban TGD, Ban KS,
- Lưu TCHC.



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Số: 56 /2019/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2019

## TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

V/v: Về việc kết thúc nhiệm kỳ 2014 - 2019 và tiến hành bầu cử  
nhiệm kỳ 2019 - 2024 của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát Công ty CPXD số 2

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông của Công ty CPXD số 2

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CPXD số 2 đã được ĐHĐCĐ sửa đổi, bổ sung và thông qua ngày 22/3/2018;

Theo quy định tại Điều lệ Công ty cổ phần dựng số 2, nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị (HĐQT) không quá 5 năm, nhiệm kỳ của Ban Kiểm soát (BKS) không quá 5 năm. Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên ngày 28/3/2014 đã thông qua kết quả bầu cử HĐQT và BKS Công ty cổ phần xây dựng số 2 nhiệm kỳ 2014 - 2019 với 05 thành viên HĐQT và 03 thành viên BKS. Do đó, năm 2019 là năm cuối của nhiệm kỳ 2014 - 2019 đối với các thành viên HĐQT, BKS đã được bầu.


Từ các căn cứ và lý do nêu trên, để đáp ứng nhu cầu quản trị và giám sát liên tục các hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần xây dựng số 2, HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 của Công ty cổ phần xây dựng số 2 thông qua việc:

Kết thúc nhiệm kỳ 2014 - 2019 của HĐQT và BKS Công ty CPXD số 2.

Bầu cử nhiệm kỳ 2019 - 2024 của HĐQT và BKS Công ty CPXD số 2 với số lượng bầu cử thành viên HĐQT là 5 thành viên, thành viên BKS là 3 thành viên.

Trân trọng kính trình ./.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ thường niên năm 2019;
- Các thành viên HĐQT, Ban TGD, Ban KS;
- Lưu TCHC. 

T.M/ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG



Số: 57 /2019/QC - HĐQT

Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2019

**QUY CHẾ**  
**VỀ VIỆC ỨNG CỬ, ĐỀ CỬ ĐỀ BẦU VÀO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT**  
**NHIỆM KỲ 2019 - 2024 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2**

**Căn cứ:**

- Luật doanh nghiệp được số 68/2014/QH13 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần xây dựng số 2 đã được ĐHĐCĐ sửa đổi, bổ sung và thông qua ngày 22/3/2018.

**Mục tiêu:**

- Đảm bảo nguyên tắc công khai, công bằng và dân chủ;
- Tạo điều kiện thuận lợi cho công tác tổ chức, tiến hành thành công Đại hội Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 Công ty Cổ phần xây dựng số 2;

Ban Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 Công ty Cổ phần xây dựng số 2 xin thông báo tới các cổ đông một số quy định cụ thể về ứng cử, đề cử để bầu vào Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát:

**Điều 1: Tiêu chuẩn thành viên Hội đồng quản trị**

Thành viên Hội đồng quản trị phải có các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây:

- 1.1 Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không thuộc đối tượng không được quản lý doanh nghiệp theo quy định tại khoản 2 Điều 18 của Luật doanh nghiệp năm 2014;
- 1.2 Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản lý kinh doanh của Công ty và không nhất thiết phải là cổ đông của Công ty;
- 1.3 Thành viên Hội đồng quản trị của Công ty có thể đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị của công ty khác.

**Điều 2: Ứng cử, đề cử ứng cử viên để bầu thành viên Hội đồng quản trị (HĐQT)**

**1. Cách thức ứng cử, đề cử ứng cử viên để bầu vào HĐQT**

Cổ đông, đại diện cổ đông lựa chọn các ứng viên đáp ứng tiêu chuẩn thành viên Hội đồng quản trị để đề cử, ứng cử cho ĐHĐCĐ bầu thành viên Hội đồng quản trị theo điều kiện sau:



- 1.1 Các cổ đông nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất sáu (06) tháng có quyền gộp số quyền biểu quyết của từng người lại với nhau để đề cử các ứng viên Hội đồng quản trị. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 5% đến dưới 10% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử một (01) ứng viên; từ 10% đến dưới 30% được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; từ 30% đến dưới 40% được đề cử tối đa ba (03) ứng viên; từ 40% đến dưới 50% được đề cử tối đa bốn (04) ứng viên; từ 50% đến dưới 60% được đề cử tối đa năm (05) ứng viên; từ 60% đến dưới 70% được đề cử tối đa sáu (06) ứng viên; từ 70% đến 80% được đề cử tối đa bảy (07) ứng viên; và từ 80% đến dưới 90% được đề cử tối đa tám (08) ứng viên, từ 90% trở lên được đề cử tối đa 11 ứng viên.
- 1.2 Trường hợp số lượng các ứng viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Hội đồng quản trị đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo một cơ chế do công ty quy định. Cơ chế đề cử hay cách thức Hội đồng quản trị đương nhiệm đề cử ứng cử viên Hội đồng quản trị phải được công bố rõ ràng và phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành đề cử.

## 2. Hồ sơ tham gia ứng cử, đề cử ứng cử viên để bầu vào HĐQT

Hồ sơ tham gia ứng cử, đề cử ứng cử viên để bầu vào HĐQT bao gồm:

- Đơn xin ứng cử hoặc đề cử tham gia HĐQT (theo mẫu);
- Sơ yếu lý lịch do ứng cử viên tự khai (theo mẫu);
- Bản sao Hộ khẩu thường trú (hoặc Giấy đăng ký tạm trú dài hạn), CMND (hoặc hộ chiếu) và các bằng cấp, văn bằng chứng chỉ chứng nhận trình độ văn hoá, trình độ chuyên môn.
- Biên bản họp nhóm (nếu cổ đông/nhóm cổ đông đề cử theo nhóm)

### Điều 3: Tiêu chuẩn thành viên Ban Kiểm soát

- 1.1 Kiểm soát viên phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 164 Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, cụ thể:
- Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và không thuộc đối tượng bị cấm thành lập và quản lý doanh nghiệp theo quy định của Luật này;
  - Không phải là vợ hoặc chồng, cha đẻ, cha nuôi, mẹ đẻ, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi, anh ruột, chị ruột, em ruột của thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc và người quản lý khác;
  - Không được giữ các chức vụ quản lý công ty; không nhất thiết phải là cổ đông hoặc người lao động của công ty;
- 1.2 Kiểm soát viên không thuộc các trường hợp sau:
- Làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty;
  - Là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán





các báo cáo tài chính của Công ty trong ba (03) năm liền trước đó.

#### **Điều 4: Ứng cử, đề cử ứng cử viên để bầu thành viên Ban Kiểm soát (BKS)**

##### **1. Cách thức ứng cử, đề cử ứng cử viên để bầu vào BKS**

Cổ đông, đại diện cổ đông lựa chọn các ứng viên đáp ứng tiêu chuẩn thành viên Ban Kiểm soát để đề cử, ứng cử cho ĐHĐCĐ bầu thành viên Ban Kiểm soát theo điều kiện sau:

1.1 Các cổ đông nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất sáu (06) tháng có quyền gộp số quyền biểu quyết của từng người lại với nhau để đề cử các ứng viên Ban Kiểm soát. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 5% đến dưới 10% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử một (01) ứng viên; từ 10% đến dưới 30% được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; từ 30% đến dưới 40% được đề cử tối đa ba (03) ứng viên.

1.2 Trường hợp số lượng các ứng viên Ban kiểm soát thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Ban kiểm soát đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo cơ chế được Công ty quy định tại Quy chế nội bộ về quản trị Công ty. Cơ chế Ban kiểm soát đương nhiệm đề cử ứng viên Ban kiểm soát phải được công bố rõ ràng và phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành đề cử.

##### **2. Hồ sơ tham gia ứng cử, đề cử ứng cử viên để bầu vào BKS**

Hồ sơ tham gia ứng cử, đề cử ứng cử viên để bầu vào BKS bao gồm:

- Đơn xin ứng cử hoặc đề cử tham gia BKS (theo mẫu);
- Sơ yếu lý lịch do ứng cử viên tự khai (theo mẫu);
- Bản sao Hộ khẩu thường trú (hoặc Giấy đăng ký tạm trú dài hạn), CMND (hoặc hộ chiếu) và các bằng cấp, văn bằng chứng chỉ chứng nhận trình độ văn hoá, trình độ chuyên môn.
- Biên bản họp nhóm (nếu cổ đông/nhóm cổ đông đề cử theo nhóm)

#### **Điều 5: Lựa chọn các ứng cử viên**

Dựa trên các Đơn đề cử của các cổ đông, nhóm cổ đông và các hồ sơ kèm theo của các ứng cử viên, Ban tổ chức sẽ lập danh sách các ứng cử viên đáp ứng đủ điều kiện như quy định gửi Đại hội đồng cổ đông để bầu vào Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát.


#### **Điều 6: Thời hạn và địa chỉ gửi giấy uỷ quyền và hồ sơ đề cử**

Để tạo điều kiện thuận lợi cho công tác tổ chức Đại hội, đề nghị các ứng cử viên gửi Hồ sơ đề cử đến Ban tổ chức trước 17h00 ngày 19/03/2018 theo địa chỉ sau:



- Địa chỉ: Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018 - Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 - Toà nhà D1- Khu Đô thị Kim Văn Kim Lũ - Phường Đại Kim - Quận Hoàng Mai - Hà Nội
  - Điện thoại: (84-24) 3753 0936 Fax: (84-24) 3836 1012
- (nếu fax thì phải nộp lại bản gốc khi đăng ký tham dự trước cuộc họp).

**Nơi nhận:**

- Cổ đông công ty;
- Thành viên HĐQT,  
Ban TGD, Ban KS (để biết);
- Lưu TCHC. 

TRƯỞNG BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI



CHỦ TỊCH HĐQT  
*Nguyễn Việt Cường*

