

Hà Nội, ngày 07 tháng 03 năm 2018



BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018

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 xây dựng số 2 (sau đây gọi tắt là Công ty);
- Báo cáo tài chính năm 2017 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH KPMG Việt Nam;
- Kết quả hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban Kiểm soát năm 2017.
- Ban Kiểm soát báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động trong năm 2017 của Công ty cổ phần xây dựng số 2 như sau:

I. Hoạt động của Ban Kiểm soát

1. Các công tác đã thực hiện năm 2017

- Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và Công ty trong việc quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc Công ty năm 2017, cụ thể:
- Xem xét tính pháp lý, trình tự ban hành các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc công ty trong năm 2017 tuân thủ theo các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị Công ty.
- Tham gia ý kiến tại với Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc công ty về những vấn đề liên quan đến hoạt động của công ty.
- Kiểm tra, giám sát việc triển khai và kết quả thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2017 đối với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.
- Đề xuất đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán BCTC năm 2017 của Công ty
- Thẩm định các Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất hàng quý, 6 tháng và năm 2017 của công ty bảo đảm phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.
- Giám sát việc công bố thông tin của Công ty theo các quy định của pháp luật đối với công ty đại chúng.
- Ban Kiểm soát đã thực hiện kiểm tra công tác thu hồi công nợ từ khách hàng Dự án Kim Văn – Kim Lũ và kiến nghị hội đồng quản trị chỉ đạo Ban điều hành có giải

pháp thu hồi dứt điểm số tiền còn phải thu từ các khách hàng mua nhà thuộc dự án Kim Văn – Kim Lũ.

- Ban kiểm soát đã thực hiện các công tác khác theo chức năng và nhiệm vụ của Ban quy định tại Điều lệ Công ty.

2. Kế hoạch định hướng năm 2018

- Ban Kiểm soát sẽ tiếp tục thực hiện công việc kiểm tra, giám sát theo chức năng, nhiệm vụ quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.
- Ban Kiểm soát sẽ tập trung thực hiện các cuộc kiểm tra, kiểm soát liên quan đến các mặt hoạt động của Công ty: kinh doanh bất động sản; nghiệm thu, thanh quyết toán với các chủ đầu tư và nội bộ công ty.
- Kiểm soát việc lập, kiểm toán và công bố Báo cáo tài chính quý, năm của công ty.

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

- Hội đồng quản trị đã tổ chức được 20 cuộc họp định kỳ theo quy định của Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Hội đồng quản trị cũng đã thông qua nhiều Nghị quyết, quyết định bằng hình thức xin ý kiến bằng văn bản.
- Hội đồng quản trị đã ban hành nhiều Nghị quyết và Quyết định liên quan đến hoạt động của Công ty trong phạm vi trách nhiệm và thẩm quyền của HĐQT. 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 Công ty. Trong năm 2017, 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 nhận sự bầu bổ sung thành viên hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2014-2019 và nội dung chương trình Đại hội đồng cổ đông năm 2017
 - Phê duyệt nội dung sắp xếp cơ cấu tổ chức và công tác cán bộ, bổ nhiệm lại cán bộ giữ các chức vụ trong Ban điều hành và bổ nhiệm nhận sự giữ các chức vụ chủ chốt trong công ty: Bổ nhiệm lại 01 Phó Tổng giám đốc Ông Đỗ Bảo Hưng, 01 Giám đốc Ban TCHC Ông Dương Đức Tuyển, 01 phó Giám đốc Ban Tài chính Bà Nguyễn Thị Hưng Hoa; bổ nhiệm 01 Phó Tổng giám đốc Ông Nguyễn Văn Chính; 01 Giám đốc công ty CP XLĐN &PCCC VC2 Ông Hà Tiên Tiên....
 - Thông qua nghị quyết thế chấp tài sản vay vốn và cử người đại diện vay vốn tại ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I;
 - Thông qua nghị quyết xin cấp tín dụng và vay vốn Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Hoàng Quốc Việt;
 - Thông qua nghị quyết xin cấp tín dụng và vay vốn Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Hà Nội – Phòng giao Tràng An;
 - Phê duyệt chi phí bán hàng tầng bán hầm Toà C -36 tầng, Dự án Khu đô thị mới Kim Văn – Kim Lũ, phường Đại Kim, Hoàng Mai, Hà Nội

- Thông qua nghị quyết phê duyệt tổng dự toán Toà B - 45 tầng Dự án Khu đô thị mới Kim Văn – Kim Lũ, phường Đại Kim, Hoàng Mai, Hà Nội;
- Phê duyệt điều chỉnh giá cho thuê văn phòng Công ty cổ phần XLĐN &PCCC Vinaconex 2;
- Thông qua nghị quyết ban hành quy chế lựa chọn nhà thầu của công ty cổ phần xây dựng số 2 áp dụng tại Dự án Toà B – 45 tầng VC2 – Golden Heart;
- Phê duyệt kế hoạch đấu thầu dự án đầu tư xây dựng Toà B – 45 tầng, dự án Khu đô thị mới Kim Văn – Kim Lũ (Golden Silk), phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Thành Phố Hà Nội;
- Phê duyệt kết quả SXKD 9 tháng năm 2017, triển khai nhiệm vụ 3 tháng cuối năm và phê duyệt công tác bổ nhiệm cán bộ;
- Phê duyệt báo cáo đầu tư mua sắm thiết bị phục vụ thi công; thanh lý MMTB, CCDC và thiết bị văn phòng công ty năm 2016-2017;
- Hội đồng quản trị cũng thực hiện chức năng giám sát hoạt động của Ban điều hành trong thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị; trong việc tuân thủ các quy định của pháp luật trong quá trình điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm 2017.

Ban Kiểm soát đánh giá hoạt động của HĐQT trong năm phù hợp với quy định pháp luật (và công ty), đáp ứng với yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm.

III. Kết quả giám sát hoạt động của Ban Giám đốc

- Về thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh:

Trong năm 2017, 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 đạt mức tăng trưởng cao hơn năm 2016, đưa doanh thu của công ty đạt mức trên hai ngàn tỷ đồng. Công ty đã hoàn thành vượt mức kế hoạch năm 2017 về các chỉ tiêu sản lượng, doanh thu và lợi nhuận trước thuế, trong đó sản lượng, doanh thu, lợi nhuận trước thuế tăng tương ứng so với kế hoạch là 151%, 196% và 154%.

- Hoạt động kinh doanh bất động sản:

- Trong năm 2017, Công ty tiếp tục triển khai dự án Kim Văn – Kim Lũ, đây cũng là dự án đem lại doanh thu chủ yếu cho hoạt động kinh doanh bất động sản của công ty (chiếm tỷ trọng 42% trong tổng doanh thu của công ty).
- Công ty đang tập trung thi công phần thô và hoàn thiện toà B 45 tầng – Dự án Kim Văn – Kim Lũ. Công tác bán hàng cũng được công ty triển khai tích cực, hiện nay công ty đã bán được 317/604 căn, đạt 52,5%. Dự kiến trong quý III năm 2018 công ty sẽ cất nóc toà nhà B.

1589
G TY
PHÂN
DỰN
Ô 2
PHỐ Y

- Năm 2017, công ty cũng đã quyết liệt thu tiền suất đầu tư hạ tầng kỹ thuật từ các nhà đầu tư thứ cấp, với số tiền thu được là 102,7 tỷ đồng.
 - Tính đến thời điểm này công ty cũng đã cơ bản hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất của dự án Kim Văn – Kim Lũ cho nhà nước, lũy kế số tiền đã nộp là 454,614/506,614 tỷ đồng.
 - Công ty cũng đang triển khai tìm kiếm hợp tác với các nhà đầu tư để thực hiện các dự án kinh doanh bất động sản khác: Dự án tại khu Lò Vôi cũ; Dự án cải tạo chung cư cũ Thượng Đình – Thanh Xuân, Dự án Hồng Hà – Quảng Ninh; Dự án Khương Đình;
- *Hoạt động thi công xây lắp:*
- Năm 2017, Công ty tiếp tục thực hiện thi công 27 công trình chuyển tiếp, trong đó tập trung một số công trình trọng điểm, có sản lượng, doanh thu lớn như Royal Park, nhà ở cán bộ chiến sỹ BCA, toà nhà Hanovid. Các công trình đạt tiến độ về sản lượng, doanh thu và các yêu cầu của Chủ đầu tư về chất lượng và tiến độ thi công.
 - Trong năm, công ty đã trúng thầu với nhiều gói thầu lớn như: phần thân dự án nhà ở Chiến sỹ BCA, Biệt thự BT Bắc An Khánh, phần hoàn thiện toà nhà Viwasen, Toà nhà Intracom... Công ty đã ký thêm được 09 hợp đồng mới với tổng giá trị hợp đồng là 1.150 tỷ đồng, sản lượng các công trình mới trong năm và doanh thu tương ứng ghi nhận khá cao trong năm, dự kiến các hợp đồng này sẽ tạo giá trị sản lượng cho năm 2018. Tổng doanh thu xây lắp đạt 1.169,5 tỷ đồng/506 tỷ đồng kế hoạch (231%) chiếm tỷ trọng 57% tổng doanh thu.

- *Về công tác tài chính, kế toán:*

Công ty rất chủ động trong công tác thu xếp tài chính phục vụ tốt hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, quyết liệt trong công tác nghiệm thu quyết toán các công trình và thanh toán với chủ đầu tư tạo dòng tiền ổn định cho công ty. Công ty cũng tăng cường công tác thu hồi nợ từ các khách hàng mua nhà dự án Kim Văn – Kim Lũ và các chủ đầu tư thứ cấp để có nguồn tiền thực hiện nghĩa vụ nộp Ngân sách nhà nước đúng theo quy định. Công ty thực hiện nghiêm túc việc lập, kiểm toán và công bố các báo cáo tài chính quý, năm theo các quy định của pháp luật.

IV. Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2017

1. Công tác lập và kiểm toán các Báo cáo tài chính

- Báo cáo tài chính năm 2017 của Công ty mẹ và hợp nhất được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.
- Các Báo cáo tài chính 6 tháng và năm 2017 được soát xét và kiểm toán bởi Công ty TNHH KPMG Việt Nam, đây là đơn vị đã được UBCK Nhà nước chấp thuận kiểm toán các Công ty niêm yết. Ý kiến của kiểm toán viên về các Báo cáo tài chính năm 2017 của Công ty là ý kiến chấp nhận toàn bộ. Các Báo cáo tài chính

năm 2017 đã phản ánh một cách trung thực, hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31/12/2017, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm 2017, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định hiện hành có liên quan.

2. Tình hình tài chính của Công ty Mẹ tại ngày 31/12/2017

2.1. Các chỉ tiêu phân tích tài chính

Chỉ tiêu		Đơn vị	Năm 2016	Năm 2017
1	Cơ cấu tài sản			
	Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	9,75%	14,68%
	Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	90,25%	85,32%
2	Cơ cấu vốn			
	Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	88,35%	86,44%
	Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	11,65%	13,56%
3	Khả năng thanh toán			
	Khả năng thanh toán tức thời	Lần	0,05	0,05
	Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,03	1,08
4	Tỷ suất sinh lời			
	Lợi nhuận TT/Doanh thu thuần	%	5,2%	2,6%
	Lợi nhuận TT/Vốn chủ sở hữu	%	18,2%	17,4%

Đánh giá chung: Tài sản dài hạn/Tổng tài sản trong cơ cấu tài sản của công ty có tăng nhẹ so với năm 2016, Vốn của Công ty không có biến động gì lớn so với năm 2016. Khả năng thanh toán hiện hành tại thời điểm 31/12/2017 của Công ty là 1,08 lần, cho thấy Công ty có đủ khả năng tài chính để thanh toán các nghĩa vụ nợ ngắn hạn.

2.2. Đánh giá khái quát tình hình tài chính tại ngày 31/12/2017

- Số dư tiền mặt và đầu tư tài chính ngắn hạn tại 31/12/2017 là 134,7 tỷ đồng
- Phải thu ngắn hạn khách hàng tại ngày 31/12/2017 là 424 tỷ đồng, bằng 21% doanh thu năm 2017, 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 31/12/2017 là trên 1.125 tỷ đồng (01/01/2017: 1.402 tỷ đồng), trong đó giá trị hàng tồn kho của hoạt động kinh doanh bất động sản là gần: 720 tỷ đồng, giá trị CP SXKD DD của hoạt động xây lắp là: 405 tỷ đồng.
- Số dư vay ngắn hạn, dài hạn tại ngày 31/12/2017 tương ứng là 500,565 tỷ đồng và 3,89 tỷ đồng. Số dư vay này chủ yếu dùng cho hoạt động xây lắp. Dư nợ tín

dụng gia tăng tương ứng với tăng trưởng về sản lượng và doanh thu trong năm 2017.

- Số trích lập dự phòng nợ phải thu lũy kế đến 31/12/2017 là 30,167 tỷ đồng.
- Đầu tư tài chính dài hạn tính đến ngày 31/12/2017 của Công ty là 44,414 tỷ đồng. Trong đó: Đầu tư vào công ty con là 18,65 tỷ đồng; đầu tư góp vốn vào đơn vị khác 28,99 tỷ đồng và Số trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn lũy kế đến 31/12/2017: 3,226 tỷ đồng. Công ty cũng đang tập trung thoái vốn tại các đơn vị đầu tư góp vốn để thu hồi vốn
- Tỷ lệ Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn là 1,08 lần cho thấy Công ty có đủ khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn.
- Tỷ lệ Nợ phải trả/Nguồn vốn chủ sở hữu là 6,37 lần (nếu loại trừ khoản người mua trả tiền trước thì tỷ lệ này là 5,05 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.

Đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua BCTC 2017 của công ty.

V. Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017

1. Thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2016 và trả cổ tức

Công ty đã thực hiện trích lập các quỹ và trả cổ tức năm 2016 cho các cổ đông theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017.

2. Thực hiện các chỉ tiêu kinh tế

- Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch năm 2017 (Công ty mẹ) như sau:

	Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch năm 2017	Thực hiện năm 2017	TH/KH2017
1	Sản lượng	Tr.đ	1.168.371	1.766.532	151%
2	Doanh thu	Tr.đ	1.047.822	2.054.070	196%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đ	33.963	52.249	154%
4	Tỷ suất cổ tức	%	10%	10%	100%

- Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch năm 2017 (Hợp nhất) như sau:

	Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch năm 2017	Thực hiện năm 2017	TH/KH2017
1	Tổng giá trị SXKD	Tr.đ	1.295.700	1.827.375	141%
2	Tổng doanh thu	Tr.đ	1.158.715	2.111.766	182%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đ	29.200	57.650	197%

Theo số liệu trong các bảng tổng hợp nêu trên cho thấy, năm 2017 Công ty đã hoàn thành và hoàn thành vượt các chỉ tiêu kinh tế kế hoạch theo Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2017 đã thông qua, tổng giá trị sản lượng sản xuất kinh doanh đạt 151% kế hoạch, tổng doanh thu đạt 196% kế hoạch, lợi nhuận trước thuế đạt 154% 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 52,25 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 26 tỷ đồng. Các chỉ tiêu kinh tế hợp nhất đạt vượt mức kế hoạch năm 2017.

3. 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

4. Lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các BCTC năm 2017

Công ty đã thực hiện lựa chọn và ký hợp đồng với Công ty TNHH KPMG Việt Nam thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2017 theo đúng Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017.

5. 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 2017 thông qua.

VI. Kiến Nghị

1. Hội đồng quản trị công ty chỉ đạo công ty tìm kiếm các dự án bất động sản mới để tạo nguồn công việc cho những năm tiếp theo.
2. Đề nghị Ban điều hành thực hiện quyết liệt công tác nghiệm thu thanh, quyết toán các công trình với Chủ đầu tư và với các đội xây dựng của công ty để giảm thiểu rủi ro tiềm ẩn nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn của công ty.
3. Đề nghị Hội đồng quản trị, Ban điều hành có giải pháp thu hồi nợ từ các nhà đầu tư thứ cấp của dự án Kim Văn – Kim Lũ để đảm bảo nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư của công ty.

Trên đây là báo cáo của Ban kiểm soát Công ty CPXD số 2 trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Trân trọng!

TM. Ban Kiểm soát Công ty

Trưởng Ban



Đặng Thanh Huấn

