

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 04 năm 2018

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên tài khóa 2018
của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức.

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Ban kiểm soát được quy định tại Điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức;
- Căn cứ tình hình thực tế hoạt động kinh doanh năm 2018 của Công ty.

Ban kiểm soát xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên tài khóa 2018 về tình hình hoạt động của Ban kiểm soát và kết quả thẩm tra Báo cáo tài chính tài khóa 2018 của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức như sau:

I- Hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2018:

- Thường xuyên kiểm tra, giám sát tình hình quản lý, sử dụng tài sản, vốn kinh doanh của Công ty thông qua việc kiểm tra, soát xét các Báo cáo tài chính do Ban điều hành lập các quý trong năm và báo cáo tài chính kết thúc năm tài chính theo qui định.
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong công tác lập báo cáo tài chính, thống kê.
- Thường xuyên giám sát việc ban hành và thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị và Ban điều hành. Giám sát việc thực hiện Nghị quyết do Đại hội đồng cổ đông đã thông qua.
- Tham dự các buổi họp của Hội đồng quản trị và Ban điều hành khi được mời.

Trong năm 2018 Ban kiểm soát đã họp 06 phiên để soát xét quyết toán tài chính năm và các quý và thảo luận công việc phát sinh của Công ty.

II/ Về việc giám sát tình hình hoạt động của Hội đồng quản trị trong việc thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và ban hành các nghị quyết, quyết nghị để Ban điều hành thực hiện:

Trong năm 2018 Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt chức năng, quyền hạn và nhiệm vụ của mình, cụ thể như sau:

1/ Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên tài khóa 2017 vào ngày 24/04/2018 tại Phòng họp Lotus Ballroom, lầu 1, khách sạn REX, số 141 Nguyễn Huệ, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Thực hiện chi trả cổ tức 10% bằng tiền mặt trên vốn điều lệ cho cổ đông theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên tài khóa 2017.

3/ Về nhân sự:

+ Hội đồng quản trị đã thông qua Đại hội đồng cổ đông thường niên tài khóa 2017 phê chuẩn từ nhiệm thành viên HĐQT đối với Ông Trần Bảo Toàn.

Bầu bổ sung thành viên HĐQT là ông Lê Minh Tâm.

+ Hội đồng quản trị đã nhận đơn từ nhiệm phó chủ tịch HĐQT đối với Ông Trần Quang Nghị ngày 21/06/2018 và Công ty đã công bố thông tin theo quy định tại Công văn số: 1718/CV-CT ngày 22/06/2018.

Việc bầu bổ sung thành viên HĐQT mới sẽ được thực hiện tại Đại hội đồng cổ đông thường niên tài khóa 2018.

4/ Thực hiện việc chọn công ty kiểm toán độc lập cho niên khóa tài chính 2018 như sau:

+ Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (EY Vietnam) thực hiện kiểm toán Công ty Mẹ và Tập đoàn.

+ Công ty con do Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính các Công ty Con của Thuduchouse..

6/ Trong năm 2018 HĐQT đã thông qua 31 biên bản để điều hành hoạt động quản trị công ty, giúp cho quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh đạt hiệu quả tốt.

III/ Về việc giám sát tình hình hoạt động của Ban điều hành:

- Tổ chức, vận hành bộ máy quản lý của Công ty hoạt động kinh doanh đạt hiệu quả tốt.

- Ban điều hành thường xuyên và kịp thời báo cáo cho Hội đồng quản trị tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh giúp Hội đồng quản trị kịp thời ra những quyết sách tốt nhất cho việc phát triển công ty.

- Điều hành hoạt động của Công ty tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, thực hiện nghiêm túc Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, chấp hành tốt Nghị quyết do Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 24/04/2018, thực hiện tốt các nghị quyết, quyết định do Hội đồng quản trị ban hành.

- Việc phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Ban điều hành diễn ra rất tốt, việc thông tin trong quá trình hoạt động của Công ty luôn nhanh chóng, kịp thời và rõ ràng, kịp thời trao đổi các nghiệp vụ phát sinh đảm bảo việc tuân thủ pháp luật cũng như điều lệ, quy chế tổ chức hoạt động của Công ty.

IV/ Thẩm định Báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo riêng của Công ty Mẹ năm 2018:

Ban kiểm soát đã tiến hành soát xét báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng của Công ty Mẹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 do Ban điều hành lập đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (EY Vietnam).

Ban kiểm soát đã thống nhất với Ban Điều hành số liệu báo cáo tài chính như sau:

1- Về lập báo cáo tài chính:

- Việc lập báo cáo quyết toán tài chính của Công ty tuân thủ theo Luật kế toán, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hiện hành.

- Công ty thực hiện quyết toán thuế, trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính và hoàn nhập dự phòng theo luật thuế và các văn bản liên quan đến quyết toán thuế do Bộ Tài chính, Tổng Cục Thuế ban hành.

- Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn và Công ty Mẹ tại thời điểm 31/12/2018.

Kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ được báo cáo đầy đủ, hợp pháp, trung thực và phù hợp với chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định hiện hành của Bộ Tài chính.

+ Bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày ngày 31/12/2018:

(Đơn vị tính: đồng)

A TÀI SẢN		Số cuối năm (31/12/2018)	Số đầu năm (01/01/2018)
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN	2.114.338.130.565	1.565.797.595.455
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	185.078.396.064	95.960.508.174
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn	28.246.749.000	29.819.393.900
130	Các khoản phải thu ngắn hạn	1.058.834.319.883	972.607.385.879
140	Hàng tồn kho	695.834.997.426	401.836.964.349
150	Tài sản ngắn hạn khác	146.343.668.192	65.573.343.153
200	TÀI SẢN DÀI HẠN	2.447.202.611.108	1.307.518.113.716
210	Các khoản phải thu dài hạn	362.182.917.616	324.212.478.328
220	Tài sản cố định	505.333.616.016	94.115.217.110

230	Bất động sản đầu tư	61.310.118.771	61.307.660.520
240	Tài sản dở dang dài hạn :	1.091.519.143.157	6.115.689.142
250	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	392.610.066.254	800.157.807.721
260	Tài sản dài hạn khác	34.246.749.294	21.609.260.895
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	4.561.540.741.673	2.873.315.709.171
B NGUỒN VỐN		Số cuối năm (31/12/2018)	Số đầu năm (01/01/2018)
300	NỢ PHẢI TRẢ	2.085.262.246.586	1.037.966.982.714
310	Nợ ngắn hạn	1.638.098.829.004	814.639.151.419
330	Nợ dài hạn	447.163.417.582	223.327.831.295
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU	2.476.278.495.087	1.835.348.726.457
410	Vốn chủ sở hữu	2.476.278.495.087	1.835.348.726.457
411	Vốn góp chủ sở hữu	816.349.270.000	816.349.270.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	245.984.454.963	245.984.454.963
418	Quỹ đầu tư phát triển	490.547.912.180	487.791.240.058
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	165.510.092.265	153.146.444.465
421a	- LNST chưa PP lũy kế cuối kỳ trước	23.796.864.794	22.146.247.084
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này	141.713.227.471	131.000.197.381
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	757.889.765.679	132.077.316.971
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	4.561.540.741.673	2.873.315.709.171

++ Về biến động tài sản, nguồn vốn trong báo cáo tài chính:

- Theo báo cáo tài chính hợp nhất vào ngày 31/12/2018 tổng tài sản, tổng nguồn vốn tăng từ 2.873.316 triệu đồng lên 4.561.541 triệu đồng, tương ứng 158,76 %.

Nguyên nhân:

* Tăng là do thực hiện việc quyết toán hợp nhất Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Tp Hồ Chí Minh (FDC) thành công ty con của Tập đoàn do tại thời điểm ngày 31/12/2018 Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức sở hữu 43% vốn chủ sở hữu của FDC và nắm quyền kiểm soát FDC (Theo khoản b điều 189 Luật doanh nghiệp 2014).

** Giảm một phần do chuyển Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức từ công ty con sang công ty liên kết theo Quyết định số 400/QĐ-HĐQT-2018 ngày 07/03/2018.

Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức hiện đang sở hữu 49% vốn chủ sở hữu Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức.

*- Tăng tài sản:

+ Tài sản ngắn hạn tăng từ 1.565.797 triệu đồng lên 2.114.338 triệu đồng, tương ứng 135,03 %. Trong đó các khoản tăng lớn là hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Quốc tế Việt Nam: 318.849 triệu đồng, với Công ty cổ phần Dệt May Liên Phương dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt: 80.000 triệu đồng.

++ Tài sản dài hạn tăng từ 1.307.518 triệu đồng lên 2.447.203 triệu đồng, tương ứng 187,16 %. Trong đó Tài sản dở dang dài hạn tăng từ 6.115 triệu đồng lên 1.091.424 triệu đồng:

- Dự án dân cư Cần Giờ (FDC):	800.727 triệu đồng
- Dự án chung cư Phúc Thịnh Đức:	193.388 triệu đồng
- Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông:	97.371 triệu đồng
- Khác:	94 triệu đồng.

** - Tăng nguồn vốn:

+ Nợ phải trả tăng từ 1.307.967 triệu đồng lên 2.085.262 triệu đồng, tương ứng 200,90 %. Nguyên nhân tăng là do hợp nhất Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Tp Hồ Chí Minh (FDC) thành công ty con nên các khoản phải trả cho người bán, người mua trả trước tiền và các khoản vay ngân hàng tăng tương ứng với các dự án dở dang đang thực hiện.

++ Vốn chủ sở hữu tăng từ 1.835.349 triệu đồng lên 2.476.278 triệu đồng, tương ứng 134,92 %. Nguyên nhân tăng là do Lợi ích cổ đông không kiểm soát tăng từ 132.007 triệu đồng lên 757.997 triệu đồng, tương ứng 573,90 %.

2- Kết quả hoạt động kinh năm 2018:

+ Kết quả kinh doanh hợp nhất: (Đơn vị tính: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Nghị quyết ĐHCĐ 2018	TH năm 2018	So với NQ ĐHCĐ 2018	So với TH năm 2017
Tổng doanh thu	2.276.616	2.540.962	111,61 %	132,15 %
Tổng lợi nhuận trước thuế	169.069	115.127	68,10 %	71,47 %
Lợi nhuận sau thuế TNDN	151.216	92.936	61,46 %	70,94 %

++ Kết quả kinh doanh của Công ty mẹ: (Đơn vị tính: triệu đồng).

Chỉ tiêu	Nghị quyết ĐHCĐ 2018	TH năm 2018	So với NQ ĐHCĐ 2018	So với TH năm 2017
Tổng doanh thu	1.786.824	2.068.574	115,77 %	139,23 %
Tổng lợi nhuận trước thuế	133.047	109.823	82,54 %	94,36 %
Lợi nhuận sau thuế TNDN	120.544	92.706	76,90 %	94,91 %

Nhìn chung trong năm tài chính 2018 tình hình sản xuất kinh doanh diễn ra trong hoàn cảnh Công ty thực hiện cơ cấu lại các công ty con, công ty liên kết nên gặp nhiều khó khăn, tuy nhiên Ban điều hành đang tích cực tạo nguồn sản phẩm, hàng hóa nhằm tạo doanh thu cho tương lai.

- Tổng doanh thu quyết toán hợp nhất đạt 2.540.962 triệu đồng, tương ứng đạt 111,61 % so với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thông qua và đạt 132,15% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, doanh thu Công ty Mẹ đạt 2.068.574 triệu đồng, tương ứng đạt 115,77 % so với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thông qua và đạt 139,23 % so với cùng kỳ năm trước.

- Lợi nhuận hoạt động kinh doanh năm tài chính 2018 không đạt so với kế hoạch lợi nhuận do Đại hội đồng cổ đông thông qua cũng như so với cùng kỳ năm trước, Cụ thể:

Lợi nhuận hợp nhất trước thuế TNDN đạt 115.127 triệu đồng, tương ứng đạt 68,10 % so với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thông qua và đạt 71,47 % so với cùng kỳ năm trước. Trong đó lợi nhuận của Công ty mẹ đạt 109.832 triệu đồng, tương ứng đạt 82,54 % so với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thông qua và đạt 94,36 % so với cùng kỳ năm trước.

Lợi nhuận hợp nhất trước thuế trước khi kiểm toán là 200.705 triệu đồng, sau kiểm toán còn lại 115.127 triệu đồng, giảm 85.578 triệu đồng. Trong đó nguyên nhân chính là trong báo cáo tài chính trước khi kiểm toán của Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Tp Hồ Chí Minh (FDC) đã hạch toán lãi 42.510 triệu đồng, sau kiểm toán lỗ 33.845 triệu đồng, chênh lệch giảm 76.355 triệu đồng.

Trong khi đó lợi nhuận trước thuế của Công ty mẹ trước khi kiểm toán là 109.160 triệu đồng, sau kiểm toán là 109.823 triệu đồng, gần như không thay đổi.

Doanh thu tăng cao nhưng lợi nhuận không tăng tương ứng là do doanh thu khâu kinh doanh mua bán hàng hóa và xuất nhập khẩu tăng cao nhưng lãi gộp (phí ủy thác) thấp nên lợi nhuận rất thấp so với doanh thu.

II/ Kết luận và kiến nghị:

Trong năm 2018, Ban Kiểm Soát chưa phát hiện dấu hiệu bất thường nào trong hoạt động kinh doanh của Công ty. Tất cả các hoạt động của Công ty trong năm qua tuân thủ đúng Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ của Công ty, các quy định liên quan và chấp hành đúng nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết của HĐQT đã ban hành.

Kết quả sản xuất kinh doanh và số liệu kế toán đã được kiểm tra, kiểm toán đảm bảo tính chính xác và hợp pháp trong việc ghi chép số liệu.

Ban kiểm soát kiến nghị Hội đồng quản trị và Ban điều hành một số vấn đề như sau:

+ Duy trì tính ổn định và nâng cao hiệu quả công tác nhân sự, đào tạo

phát triển đội ngũ nhân sự kế thừa nhằm ổn định và phát triển Công ty. Thực hiện tốt nội quy làm việc và kỷ luật lao động trong công ty.

+ Có giải pháp tích cực để thu hồi các khoản phải thu của Công ty Cp Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương (PPI) tạo hiệu quả sử dụng vốn.

Trên đây là báo cáo hoạt động và công tác kiểm tra soát xét của Ban kiểm soát trong năm tài chính 2018.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

TM.BAN KIỂM SOÁT

Trưởng ban



NGUYỄN HƯNG LONG

