



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



TP.HCM, ngày 26 tháng 03 năm 2013

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Về tình hình tài chính và hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012
của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức.

- Căn cứ Quyết định số: 7967/QĐ-UB-CNN ngày 24/11/2000 của Ủy ban nhân dân thành phố, về việc chuyển đổi doanh nghiệp Nhà nước Công ty Phát triển nhà và Dịch vụ Khu công nghiệp Thủ Đức thành Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0302346036 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

- Căn cứ vào Điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức (sửa đổi bổ sung lần 4) được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 16/04/2012.

- Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012 do Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức lập ngày 26/03/2013 và được kiểm toán bởi Công ty TNHH KPMG Việt Nam.

- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng năm 2012 do Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức lập ngày 19/03/2013 và được kiểm toán bởi Công ty TNHH KPMG Việt Nam.

Ban kiểm soát xin báo cáo với Đại hội đồng cổ đông như sau:

I/ Đánh giá tình hình thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2012 và các quyết định của Hội đồng quản trị:

1.1/ Chọn Công ty KPMG Việt Nam làm đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2012.

1.2/ Việc thực hiện kế hoạch lợi nhuận năm 2012 theo chi tiết sau:

Dvt: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Nghị quyết ĐHCĐ		Thực hiện năm 2012	
		Hợp nhất toàn Cty	Trong đó: Cty mẹ	Hợp nhất toàn Cty	Trong đó: Cty mẹ
1	Tổng doanh thu	720.374	550.473	285.289	153.001
2	Tổng lợi nhuận trước thuế	77.378	79.519	30.952	20.101
3	Thuế TNDN	17.889	15.899	3.458	713
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	59.489	63.620	27.494	19.387
5	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ	60.142		32.778	

1.3/ Kinh phí hoạt động và thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát thực hiện đúng theo sự phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông.

1.4/ Trong năm qua Ban điều hành chấp hành tốt các quyết định của Hội đồng quản trị ban hành như:

- + Cử nhân sự tham gia quản lý tại các công ty con, công ty liên kết.
- + Thực hiện các quyết định đầu tư, huy động vốn ...
- + Thực hiện các quyết định về liên doanh, liên kết với doanh nghiệp khác.

II/ Thẩm định Báo cáo quyết toán tài chính năm 2012

Ban kiểm soát đã tiến hành rà soát báo cáo tài chính do Ban điều hành lập và đã được kiểm toán độc lập bởi Công ty TNHH KPMG Việt Nam. Ban kiểm soát đã thống nhất với báo cáo tài chính và ý kiến của kiểm toán trên báo cáo tài chính năm 2012.

Sau đây là Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2012 của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức.

1- Bảng cân đối kế toán hợp nhất ngày 31/12/2012:

Đvt: triệu đồng

Mã số	Chỉ tiêu	Cuối kỳ	Đầu năm
	TÀI SẢN		
100	A . Tài sản ngắn hạn	952.337	933.322
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	38.064	48.787
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	2.609	4.243
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	421.621	470.322
140	IV. Hàng tồn kho	479.074	398.728
150	V. Tài sản ngắn hạn khác	10.969	11.242
200	B . Tài sản dài hạn	1.264.076	1.332.338
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	-	-
220	II. Tài sản cố định	190.305	225.695
240	III. Bất động sản đầu tư	8.037	8.714
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1.010.379	1.033.205
260	V. Tài sản dài hạn khác	50.801	59.363
269	VI. Lợi thế thương mại	4.554	5.361
270	Tổng cộng tài sản	2.216.413	2.265.660
	NGUỒN VỐN		
300	A . Nợ phải trả	801.045	850.427

310	I. Nợ ngắn hạn	443.155	409.994
330	II. Nợ dài hạn	357.890	440.432
400	B . Nguồn vốn chủ sở hữu	1.340.314	1.318.225
410	I. Nguồn vốn chủ sở hữu	1.340.314	1.318.225
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	378.750	378.750
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	434.908	434.908
414	3. Cổ phiếu quỹ	(2.962)	(2.962)
416	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	38	1.569
417	5. Quỹ đầu tư phát triển	464.366	436.554
418	5. Quỹ dự phòng tài chính	47.331	46.641
419	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-
420	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	17.883	22.766
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		
439	C. Lợi ích của cổ đông thiểu số	75.054	97.009
500	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	2.216.413	2.265.660

Một số nhận xét:

- Công tác hạch toán kế toán và lập Báo cáo quyết toán tài chính của Công ty tuân thủ theo Luật kế toán, Quyết định số: 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2004 đã được hướng dẫn bổ sung theo quy định tại Thông tư số: 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính và những quy định, chuẩn mực kế toán hiện hành.

- Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính đầy đủ theo thông tư 228/2010/TT-BTC.

1. Về tài sản:

- Tổng tài sản của Thuduchouse đến 31/12/2012 là 2.216.413 triệu đồng, giảm đi 2,17% so với số cuối kỳ năm trước. Trong đó:

- Tài sản ngắn hạn tăng từ 933.322 triệu đồng lên 952.337 triệu đồng, tương ứng tăng thêm 2,03%.

Tài sản dài hạn giảm từ 1.332.338 triệu đồng xuống 1.264.076 triệu đồng tương ứng giảm đi 5,4%.

2. Về nguồn vốn:

- Nợ phải trả giảm từ 850.427 triệu đồng xuống 801.045 triệu đồng tương ứng với giảm đi 5,8 %. Trong đó nợ giảm chủ yếu từ khoản vay dài hạn để đầu tư dự án.

- Vốn chủ sở hữu tăng từ 1.318.225 triệu đồng lên 1.340.314 triệu đồng tương ứng tăng thêm 1,68 %.

Nguyên do:

+ Quỹ đầu tư phát triển tăng từ 436.554 triệu đồng lên 464.366 triệu đồng từ việc phân phối lợi nhuận năm 2011, tương ứng tăng thêm 6,37%;

+ Lợi nhuận chưa phân phối cuối kỳ năm nay so với năm trước giảm từ 22.766 triệu đồng thành 17.883 triệu đồng, tương ứng giảm 21.45%.

- Vốn điều lệ của Công ty trong năm 2012 không thay đổi: 378.750 triệu đồng, được chia thành 37.875.000 cổ phần.

2- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2012:

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Nghị quyết ĐHCĐ	Thực hiện năm nay	Thực hiện năm trước	TH năm nay so với NQ ĐHCĐ (%)	TH năm nay so với TH năm trước (%)
Tổng doanh thu	720.374	285.289	606.060	39,60 %	47,07 %
Tổng lợi nhuận trước thuế	77.378	30.952	43.105	40 %	71,8 %
Thuế thu nhập doanh nghiệp	17.889	3.458	12.115	19,33 %	28,54 %
Lợi nhuận sau thuế TNDN	59.489	27.494	30.990	46,21 %	88,72 %
Lợi ích của cổ đông thiểu số và lợi nhuận chia liên doanh, liên kết	(653)	(5.284)	(13.636)		
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	60.142	32.778	44.626	54,5 %	73,45 %
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	1.588	870	1.184	54,79%	73,48 %

Nhận xét:

- Tình hình chung thị trường địa ốc trong năm 2012: Thị trường địa ốc bị đóng băng, sức mua của dân cư cũng như các nhà đầu tư địa ốc giảm sút cùng với các chính sách vĩ mô đến thị trường của Chính phủ nhằm kiềm hãm lạm phát của quốc gia đang tăng cao nên ảnh hưởng rất lớn đến thị trường địa ốc như: siết chặt tín dụng, hạn chế mức cho vay đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản được xếp vào loại hình phi sản xuất, lãi suất tiền vay vẫn còn cao khoảng 20 %/ năm, chuyển nhượng căn hộ, nền nhà được quy định chặt chẽ hơn, chính sách thuế còn nhiều bất cập... từ đó khiến cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản chưa bao giờ rơi vào tình trạng khó khăn như thời gian qua.

- Tình hình kinh doanh bất động sản của Thuduchouse: Trong bối cảnh khó khăn chung của thị trường, mặc dù Ban điều hành đã có nhiều nỗ lực trong công tác điều hành phát triển sản xuất kinh doanh nhưng kết quả chưa đạt được như kỳ vọng: Căn hộ chung cư chưa tiêu thụ được nhiều, dự án đất nền tiêu thụ chậm... do đó ảnh hưởng rất lớn đến kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Theo bảng trên ta thấy:

Doanh thu thực hiện năm 2012 là 285.289 triệu đồng; đạt 39,60% so với kế hoạch năm đã được Đại hội cổ đông thường niên thông qua và chỉ bằng 47,07 % so với thực hiện năm 2011.

Lợi nhuận sau thuế TNDN thực hiện năm 2012 rất thấp 27.494 triệu đồng; đạt 46,21 % so với kế hoạch năm đã được Đại hội cổ đông thường niên thông qua và chỉ bằng 88,72 % so với thực hiện năm 2011.

Kết quả hoạt động của Công ty mẹ và các Công ty con như sau:

- Lợi nhuận Công ty mẹ là 19.387 triệu đồng;
- Các Công ty con hoạt động có lãi tổng cộng là 11.337 triệu đồng
- Các Công ty con hoạt động bị lỗ tổng cộng là 22.525 triệu đồng, trong đó ThuDuc House phải gánh lỗ với con số là 17.241 triệu đồng

Riêng Công ty Cổ phần Thông Đức bị lỗ 16.457 triệu đồng (Lãi vay phải trả Ngân hàng 9.300 triệu đồng, khấu hao cơ bản tài sản cố định phân bổ trong kỳ là 7.626 triệu đồng). Nguyên nhân là do khách sạn La Sapinette và trung tâm thương mại Lang Biang mới đi vào hoạt động nên lượng khách còn hạn chế trong khi Công ty đầu tư bằng nguồn vốn vay khá lớn nên ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty.

III/ Tiền lương và thanh toán với người lao động :

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua ngày 16/04/2012 đơn giá tiền lương năm như sau:

- + Quỹ tiền lương cho hoạt động KD địa ốc-SXKD khác = 4,5% x doanh thu
- + Quỹ tiền lương cho hoạt động tài chính = 10% x lãi gộp tài chính.

Công ty đã thực hiện trích Quỹ tiền lương theo đúng số liệu được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua.

IV/ Công tác điều hành của Hội đồng Quản trị và Ban điều hành:

- Hội đồng Quản trị và Ban điều hành Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức điều hành hoạt động của công ty tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, thực hiện nghiêm túc Điều lệ công ty do Đại hội đồng cổ đông thông qua và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

- Trong năm 2012 Hội đồng Quản trị và Ban điều hành tổ chức nhiều cuộc họp Hội đồng quản trị, qua đó đã ban hành các nghị quyết, các quyết định chỉ đạo kịp thời hoạt động kinh doanh của Công ty.

V – Nhân xét và kiến nghị:

* Về chấp hành pháp luật và Điều lệ, quy chế của công ty:

- Hoạt động của Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức tuân thủ đầy đủ các quy định của Luật pháp liên quan và thực hiện đúng theo các quy định của Điều lệ công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

- Công ty thực hiện tốt Quy chế hoạt động đã ban hành.

- Trong năm Hội đồng quản trị đã họp và ban hành nhiều Nghị quyết và được Ban điều hành thực hiện nghiêm túc và hiệu quả.

Ban kiểm soát kính báo.

**TM.BAN KIỂM SOÁT
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Trưởng ban
(đã ký)**

NGUYỄN HƯNG LONG