

**BÁO CÁO QUẢN TRỊ CÔNG TY
VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2022**

Kính trình: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG 2023

I. Tình hình hoạt động trong năm 2022

1. Tổ chức và nhân sự

- Hội đồng quản trị: gồm 3 thành viên :

- Ông Vũ Hồng Minh - Chủ tịch
- Ông Phạm Tuấn Linh - Ủy viên
- Ông Vũ Việt Anh - Ủy viên

- Ban Tổng Giám đốc:

Tổng Giám đốc: Vũ Hồng Minh – Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ

Phó Tổng Giám đốc: Phạm Thanh Sơn, Nguyễn Thị Hoàng Yến, Vũ Hồng Phong, Lê Đình Đỡ

- Kế toán trưởng: Đặng Thị Thu Hà

2. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

a. Công ty mẹ: *Phụ lục số 1*

b. Công ty con: Công ty TNHH MTV Nam Khánh: *Phụ lục số 2*

3. Tình hình đầu tư:

a/ Công tác đầu tư, quản lý và phát triển dự án: *Phụ lục số 4*

- Hoạt động đầu tư kinh doanh dự án BĐS tập trung trên địa bàn TP Hà Nội, tỉnh Vĩnh Phúc và Đồng Nai; trong đó:

+ DA thực hiện đầu tư: Đơn vị ở số 1 KDC Phước An - Long Thọ; KĐT mới Xuân Hòa;

+ DA chuẩn bị đầu tư: CC2-A Linh Đàm; Tòa nhà Bình An Cowaelmic 118 Nguyễn Văn Trỗi; TH2 KĐT Pháp Vân; KDC Long Tân Central Riverside, CC2 – Đồng Nai....

* Tuy nhiên do một số các vướng mắc trong thủ tục đầu tư về đất đai, chủ trương đầu tư và nhu cầu thị trường nên một số dự án đã không triển khai đầu tư theo kế hoạch mục tiêu đề ra (*Thực hiện đầu tư năm 2022 đạt 26% KH : 95.135 tỷ đồng/369.126 tỷ KH năm*).

b/ Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của các công ty con, công ty liên kết

b.1 Đầu tư tài chính: *Phụ lục số 4A*

b.2 Dự kiến lãi (lỗ) từ hoạt động đầu tư tài chính tại Các công ty con, Công ty liên kết tại ngày 31/12/2022 - Do một số Công ty liên kết từ năm 2017 đến nay không báo cáo kết quả kinh doanh và BCTC: *Phụ lục 4B*

Kiến nghị ĐHCĐ: Đối với hoạt động đầu tư tài chính vào các công ty con, công ty liên kết không hiệu quả, HĐQT sẽ tiếp tục thực hiện thoái vốn tại các công ty đó theo QĐ của ĐHCĐ năm 2022 và theo quy định của pháp luật.

b.3 Các Công ty liên kết khác:

+ Công ty CP xi măng Mỹ Đức và Công ty CP SAHABAK: đã làm thủ tục thoái vốn tại Tổng công ty xây dựng Hà Nội-CTCP nhưng chưa có kết quả.

4. Tình hình tài chính Công ty mẹ :

a) Tình hình tài chính năm 2022

Phụ lục số 5

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Phụ lục số 6

c) Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu trong kỳ:

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần (CP)	Tỷ lệ (%)
I	Cổ đông trong nước			
1	Cổ đông tổ chức	01	900.000	6%
2	Cổ đông cá nhân	45	14.100.000	94%
II	Cổ đông nước ngoài			
III	Cổ phiếu quỹ			
	Tổng cộng		15.000.000	100%

II. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc:

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Trên cơ sở kế hoạch đã được HĐQT phê duyệt, Ban giám đốc đã nỗ lực điều hành SXKD nhưng cũng không đạt kế hoạch đã đề ra: Giá trị SXKD đạt 33 % KH năm, Doanh thu đạt 44% KH năm, Thu hồi vốn đạt 57% KH năm; Lợi nhuận trước thuế: 26.555 tỷ/ 42.500 tỷ đạt 62% KH năm

Đơn vị : Triệu đồng

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	KH 2022	TH 2022	%HT	KH năm 2023 đã phê duyet	KH điều chỉnh năm 2023
I	Giá trị SXKD	373.206	121.243	33%	230.992	153.000
II	Doanh thu	398.698	185.497	44%	336.126	215.995
1	Xây lắp	2.278	418	51%	4.092	4.092
2	Chuyển nhượng BĐS	354.310	149.744	40%	300.020	182.643
	T.đó: Môi giới BĐS (*)	14.416	7.914	0%	8.000	8.621
3	Cho thuê nhà, văn phòng	5.962	6.065	102%	10.464	6.718
4	KD dịch vụ , q.lý vận hành	21.660	21.692	102%	21.550	21.600
5	D.thu và thu nhập khác	72	7.578			942
	* DT sau ngoại trừ	384.282	174.234		328.126	207.374
III	Thu hồi vốn	401.719	227.104	57%	173.440	181.920
IV	Tạm ứng vốn SXKD	575.427			263.532	

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	KH 2022	TH 2022	%HT	KH năm 2023 đã phê duyệt	KH điều chỉnh năm 2023
V	Lợi nhuận trước thuế	42.500	26.555		27.776	30.538
	Cổ tức chia cho cổ đông	12% năm	12% năm			10% năm
VI	Đầu tư					
1	Đầu tư XDCT	369.126	95.135		206.255	126.616
2	Đầu tư TSCĐ-CCDC	13.800				
VII	Lao động và tiền lương					
1	Tổng quỹ lương	23.363	21.340			
2	Sử dụng lao động b/quân	151	139			
3	Thu nhập bình quân trđ/người/tháng	12,8	12,7			

- Chi phí tài chính vẫn là vấn đề cần được quan tâm để hiệu quả KD khả thi hơn.
- Cần phải tiếp tục tổ chức lại hoạt động đầu tư, kinh doanh BĐS và quản lý sau đầu tư để đạt hiệu quả cao theo kỳ vọng của cổ đông.

*** Một số nguyên nhân ảnh hưởng đến kết quả SXKD năm 2022.**

Năm 2022, nền kinh tế trong nước và thế giới bị ảnh hưởng nặng nề của đại dịch Covid 19. Trong Quý I/2022 90% lực lượng lao động khối gián tiếp phải nghỉ vì bị nhiễm covid, lực lượng làm việc trực tiếp bị hạn chế đi lại giữa Hà Nội, TP HCM và các vùng lân cận như Vĩnh Phúc, Đồng Nai nên tiến độ triển khai đầu tư XDCT tại các dự án bị ảnh hưởng. Hoạt động PTDA tại khu vực phía Nam, phía Bắc không thể triển khai theo kế hoạch do thủ tục đầu tư tại các cơ quan quản lý nhà nước không được các Sở ban ngành tiếp nhận và xử lý.

Việc thu hồi vốn cũng bị trì hoãn ở khu vực xây lắp và kinh doanh BĐS.

Hiệu quả, năng suất chất lượng xử lý công việc có bộ phận, lĩnh vực chưa đạt yêu cầu.

2. Tình hình tài chính Công ty mẹ: *Phụ lục số 7*

*** Tình hình dư nợ tín dụng ngân hàng đến ngày 31/12/2022:**

Hiện tại Công ty đang lập hồ sơ đề nghị BIDV Hà Nội cấp hạn mức tín dụng 10 tỷ đồng, hạn mức bảo lãnh 3,5 tỷ đồng và vay trung hạn tại ngân hàng INDOVINA chi nhánh Mỹ Đình.

*** Tài sản đảm bảo hoạt động tín dụng với Ngân hàng:** đã sử dụng tài sản của Cty mẹ và Cty con để thế chấp cho các hợp đồng tín dụng: *Phụ lục số 8*

*** Thực trạng tình hình tài chính Công ty:**

- Một số nợ đọng lớn đến ngày 31/12/2022: *Phụ lục số 9*
- Cơ cấu sử dụng nguồn vốn tại thời điểm 31/12/2022 *Phụ lục số 10*

*** Đánh giá:**

- Đã từng bước cơ cấu lại vốn chủ sở hữu.
- Chưa thu hồi triệt để được vốn nhận thầu xây lắp từ Chủ đầu tư của một số công trình đã thực hiện tại Tổng HUD, TCT XDHN cùng một số đơn vị khác

- Thu hồi vốn đầu tư từ hoạt động kinh doanh BĐS chưa được như kỳ vọng
- Đầu tư tài chính vào các công ty con, công ty liên kết và đầu tư dài hạn khác kém hiệu quả. Nhiều năm không thu được cổ tức, thậm chí lỗ, nhưng chưa có biện pháp thu hồi số tiền đã đầu tư còn lại.
- Dư nợ tồn đọng lâu ngày chưa được đòi chiếu, xác nhận.

Kiến nghị ĐHĐCĐ tiếp tục *Giao cho Ban giám đốc lập kế hoạch và có giải pháp xử lý triệt để báo cáo Hội đồng quản trị quyết định.*

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý :

Năm 2022 không điều chỉnh cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.

III. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty năm 2022

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

* Công tác quản lý DA đầu tư XDCT, KD BĐS và quản lý sau đầu tư:

- Công tác phát triển DA, quản lý DA, kinh doanh BĐS cũng như quản lý sau đầu tư đã được tổ chức thực hiện nhưng hiệu quả chưa khả quan do nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan đã nêu nhiều năm qua;

- Thu hồi vốn đầu tư : còn tồn đọng tại DA Xuân Hoà, P11Q6, 169 NNV, Vườn Đào....

- Đang tiếp tục giải quyết tồn tại sau đầu tư tại một số tòa nhà chung cư, văn phòng – tuy nhiên BGD chưa đưa ra được giải pháp và kế hoạch thực hiện cụ thể chi tiết cho từng Dự án, nên tồn tại vẫn còn tương đối phức tạp

* Công tác tổ chức SX và nhân sự:

- Đã sắp xếp tinh giản nhân sự hoạt động xây lắp, khối quản lý chỉ còn 2 biên chế.

- Chưa thực hiện chấm dứt hoạt động của các Xí nghiệp xây lắp, tư vấn thiết kế đã không còn hoạt động nhiều năm qua, vì lý do chưa xử lý xong công nợ tài chính....

- Chưa tổ chức lại BQLDA nam, chưa đăng ký hoạt động Sàn Giao dịch BĐS COWAELMIC.

- Chưa bổ sung nhân sự thiết yếu cho Phòng Kinh doanh.

- Đánh giá hiệu quả làm việc của lao động, trả lương và BHXH chưa đổi mới cho phù hợp với thị trường hiện nay.

- Chi phí tiền lương : 21.416.230.000 đ/ năm

- Sử dụng lao động định biên bình quân : 139 người

- Thu nhập tiền lương bình quân : 12,7tr đ/người/tháng

* Công tác tài chính, kế toán:

- Đã cân đối đáp ứng nhu cầu vốn cho hoạt động đầu tư XDCT kinh doanh BĐS.

- Hoạt động tư vấn tài chính cần được nâng cao;

- Chưa thực hiện cơ cấu tài chính gồm: công nợ phải thu, phải trả chưa được xác định hồ sơ và chưa kiến nghị xử lý (nếu có), vay khác...các biện pháp để cân đối tài chính phục vụ đầu tư, kinh doanh BĐS...

* Hoạt động kiểm tra, giám sát: HĐQT đã QĐ thành lập đoàn kiểm tra tài chính Công ty TNHH một thành viên đầu tư Nam Khánh, nhưng chưa nhận được báo cáo kết quả kiểm tra.

* *Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty :*

o Về hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS:

Quý I/năm 2022, việc triển khai dự án ĐTXD đều bị ngừng trệ do đại dịch covid-19 diễn biến phức tạp trên toàn quốc, các địa phương áp dụng biện pháp cách ly xã hội.

Các quý còn lại của năm công tác phát triển dự án chậm thực hiện do gặp rất nhiều khó khăn, gần như không thể triển khai được thủ tục đầu tư, các cơ quan quản lý Nhà nước chưa có giải pháp để tháo gỡ, xử lý vướng mắc, do các quy định của pháp luật liên quan đến lĩnh vực đầu tư: chưa rõ ràng, các Luật chưa đồng nhất

- Dự án đầu tư Tổ hợp chung cư tại lô đất CC2 KDC PALT đã tập trung hoàn thiện hồ sơ thủ tục đầu tư để xin phê duyệt chủ trương cho phép đầu tư. Nghiên cứu phương án thiết kế phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt và nhu cầu sử dụng, khai thác kinh doanh tại khu vực DA.
- Một số dự án đang vướng mắc thủ tục đầu tư như Linh Đàm, Pháp Vân, P11Q6 Công ty đã thường xuyên làm văn bản gửi cơ quan quản lý Nhà nước các cấp đề nghị xem xét hướng dẫn, tháo gỡ; những dự án như 118NVT, 3,9ha, CC3PALT... Tổng Giám đốc đã tập trung chỉ đạo từng bước hoàn thiện dần các thủ tục đầu tư và Công ty vẫn theo sát tại các Sở, chờ ý kiến chỉ đạo tháo gỡ của cơ quan quản lý Nhà nước và chờ những thay đổi điều chỉnh các Luật có liên quan trong lĩnh vực đầu tư.

Tổng giám đốc đã chỉ đạo kịp thời tập trung để thực hiện dự án trọng điểm có đủ cơ sở pháp lý triển khai:

- Dự án Xuân Hòa tiếp tục công tác BT GPMB, triển khai thi công hoàn thiện HTKT quanh các lô LK15-16-17, xây thô lô nhà ở thấp tầng tại tuyến đường 36m (LK15-16). Lập Hồ sơ xin gia hạn tiến độ thực hiện dự án (điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư). Tập trung triển khai khai thác kinh doanh tại LK15 và thực hiện thu hồi vốn tại khu shophouse.

- Dự án “Tổ hợp chung cư H098&T106” thực hiện công tác quản lý vận hành, bảo hành, bảo trì. Tập trung công tác thu hồi vốn.

- Tiếp tục thực hiện tạo lập quỹ đất DA Long Tân.

- Hoạt động kinh doanh BĐS :

- + Doanh thu chuyển nhượng BĐS đạt 40% : 149,744 tỷ / 354,310 tỷ KH năm

- + Tập trung khai thác kinh doanh, nâng cao giá trị cho thuê BĐS Công ty đang sở hữu tại: 198NT, 61E La Thành, P11Q6, Nhà D2 TpHCM, đạt 102%: 6,065 tỷ / 5,962 tỷ KH năm

- + Dịch vụ Quản lý vận hành chung cư đạt 101% : 21,692 tỷ / 21,660 tỷ KH năm

- + Thu hồi vốn các DA và cho thuê BĐS đạt tỷ lệ 55%: 208 tỷ / 376,7 tỷ KH năm

do vướng mắc trong việc xác nhận đủ điều kiện KD tại dự án Xuân Hòa là dự án có tỷ trọng thu hồi vốn cao nên công tác thu hồi vốn chưa đạt kế hoạch đề ra.

- Một số dự án thực hiện công tác quản lý sau đầu tư: BGD đã tích cực làm việc với các BQT để giải quyết dứt điểm việc bàn giao công tác quản lý vận hành cho BQT và hoàn thiện hồ sơ xin cấp GCNQSH cho KH : No1-T3 ĐNG và An Bình Định Công

- + Hiện nay Công ty vẫn đang phải quản lý vận hành sau đầu tư và quản lý Quỹ Bảo trì 2% với lý do các Tòa nhà chưa có BQT hoặc đã có nhưng BQT cũng chưa nhận bàn giao, như: Tòa nhà 198 Nguyễn Tuân, đơn nguyên A - D5 - Cầu Giấy, CT2 - Xuân Đình, Tòa nhà Vườn Đào, Tổ hợp chung cư H098-T106

- o Về hoạt động xây lắp:

- Năm 2022, Công ty tiếp tục thực hiện chủ trương thu hẹp hoạt động xây lắp để tập trung phát triển DA đầu tư kinh doanh BĐS, dừng hoạt động tiếp thị đấu thầu xây lắp. BGĐ xử lý các công trình xây lắp đã bàn giao cho CĐT nhưng còn phải bảo hành và hoàn thiện hồ sơ quyết toán, chỉ đạo Ban thu hồi công nợ thu hồi vốn các công trình đã hoàn thành và thu hồi công nợ cũ. Trong đó ưu tiên cụm công trình với HUD, TCTXDHN, Việt Trì, Thuốc lá Thăng Long...

- Kết quả Thu hồi vốn thấp, đạt 50% KH: 18,894 tỷ/37,766 tỷ kế hoạch. Ngoài nguyên nhân khách quan là do phía Chủ đầu tư chậm thanh toán thì nguyên nhân chủ quan là: chưa khôi phục được hồ sơ quyết toán các công trình cũ, công tác giải trình và hoàn thiện hồ sơ chưa đạt được yêu cầu do các Xí nghiệp hoặc chủ nhiệm công trình nhận khoán đã nghỉ việc, không hợp tác thực hiện.

- Các công tác khác thuộc lĩnh vực quản lý xây lắp: chủ yếu tập trung giải quyết theo các sự vụ phát sinh.

- Thực hiện việc kiểm tra, giám sát công tác quản lý chất lượng ĐT XDCT tại DA Xuân Hoà ;

- Quản lý sau đầu tư: Kiểm tra, tổ chức thực hiện công tác bảo hành tại các dự án đang trong thời gian bảo hành trách nhiệm CĐT các DA: N01-T3 Ngoại giao đoàn, Tổ hợp chung cư H098-T106, An Bình Định Công.... và công tác bảo trì tại Toà nhà Vườn Đào, Tổ hợp H098-T106

o **Hoạt động SXKD khác:**

- Quản lý tài sản là BĐS sau đầu tư và máy thiết bị thi công: các tài sản là BĐS do công ty quản lý đã cơ bản được đưa vào sử dụng hoặc khai thác cho thuê. Các máy móc thiết bị thi công do Công ty trực tiếp quản lý đã được kiểm kê và do không còn nhu cầu sử dụng đã tiến hành thanh lý thu hồi vốn cơ bản hết phần thiết bị.

- Đầu tư tài chính vào các công con, công ty liên kết kém hiệu quả. BGĐ và KTT đang tiếp tục kiến nghị giải pháp xử lý.

- Công tác TCCB, lao động tiền lương: tập trung nâng cao năng lực quản lý và thực hiện nhiệm vụ, đảm bảo thực hiện đầy đủ chế độ với người lao động, từng bước rà soát sắp xếp lại bộ máy. Chi trả lương cho người lao động đúng hạn, động viên khen thưởng kịp thời đối với CBCNV có thành tích tốt. Trích nộp BHXH, BHYT, KPCĐ đủ cho 100% người lao động.

IV. Về Quản trị công ty:

1. Hội đồng quản trị

a) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2022 TV HĐQT đã nghiên cứu và trao đổi về khả năng và phương hướng kinh doanh. Duy trì thực hiện quản trị Công ty theo qui định của pháp luật. Các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng quản trị đã được các thành viên xem xét cẩn trọng và thông qua tại các cuộc họp định kỳ, đột xuất hoặc lấy ý kiến bằng văn bản.

HĐQT đã họp 2 phiên chính thức, 24 lần lập hồ sơ lấy ý kiến thành viên HĐQT bằng văn bản; ban hành: 17 Nghị quyết, 18 Quyết định, 08 Tờ trình + 01 Báo cáo quản trị trình ĐHCĐ 2022, 09 công văn – Thông báo, 09 văn bản Ủy quyền thực hiện công việc, 08 Biên bản, NQ làm việc với tổ chức tín dụng và bảo lãnh công ty con, tạo lập quỹ đất DA,

gia hạn tiến độ DA, 1 Hợp đồng tư vấn HĐQT, Trả cổ tức 2021, cùng với đơn vị tư vấn dự thảo nội dung trình ĐHCĐ : Điều lệ 2022, Qui chế hoạt động HĐQT, Qui chế Quản trị nội bộ Công ty và các loại văn bản khác phục vụ việc quản trị Công ty và xử lý nhiều hồ sơ các loại có liên quan khác. Chuẩn bị và tổ chức ĐHCĐ 2022 theo luật định

Các thành viên HĐQT đã nghiên cứu, xem xét hồ sơ tài liệu trước khi biểu quyết tại các cuộc họp chính thức và trả lời các văn bản xin ý kiến đúng thời gian. Hội đồng quản trị cần hỗ trợ mạnh mẽ để Ban giám đốc có khả năng tiếp cận với các nguồn vốn, xử lý tồn tại trong hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS cũng như công nợ tài chính tồn đọng nhiều năm qua, chủ động đáp ứng nhu cầu của hoạt động kinh doanh.

b. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Giám đốc, các cán bộ quản lý và tình hình kinh doanh

Trong quá trình giám sát, các thành viên HĐQT nhận thấy Ban Giám đốc và các cán bộ quản lý đã tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết ĐHCĐ và Nghị quyết, quyết định của HĐQT.

Hội đồng quản trị thường xuyên nghe các báo cáo trực tiếp từ Tổng giám đốc, tư vấn và điều chỉnh để TGD đưa ra các quyết định điều hành thông thoáng hiệu quả. Thông tin, quyết định từ HĐQT được chuyển kịp thời đến Ban Giám đốc. Các kiến nghị của Tổng giám đốc được HĐQT xem xét và quyết định nhanh. Bên cạnh đó, Chủ tịch HĐQT kiêm TGD đã thường xuyên làm việc trực tiếp với các Phó TGD, giám đốc BQLDA, Chi nhánh TP HCM, các phòng, ban quan trọng, chủ trì các cuộc họp để đánh giá hoạt động điều hành và chỉ đạo việc thực hiện các Nghị quyết, quyết định của HĐQT, TGD.

2. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

a) Tổng số tiền thù lao thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2022 là: 305 tr /366tr đồng KH : HĐQT 240tr; BKS 65tr

b) Tổng tiền lương của Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc: 805tr đ/năm

c) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: đã hoàn thiện việc chuyển nhượng 11.360 cổ phần của các cổ đông nội bộ. Số lượng cổ đông thời điểm hiện tại là 46 cổ đông.

d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

- Hoạt động quản trị rủi ro đã được đặt vấn đề và xem xét đánh giá với:

* Các dự án đầu tư đang thực hiện và tiếp tục phát triển đã được đánh giá theo nhu cầu thị trường, khả năng vốn của doanh nghiệp và điều chỉnh Tổng mức đầu tư kịp thời, lựa chọn thời điểm thích hợp để kinh doanh nhằm thu lợi nhuận cao nhất cho Công ty

* Các dự án đầu tư đã hoàn thành đưa vào vận hành được xem xét và xử lý tồn tại: Tổ hợp H098-T106, CT2 Xuân Đỉnh,

* Các Hợp đồng thi công xây lắp công trình được xem xét đánh giá như: Việt Trì, Hải Phát PLAZA, NO4A-CC, Vĩnh Lộc B, TH4

* Việc thành lập bộ phận kiểm toán nội bộ chưa thực hiện nên rủi ro trong đầu tư và chi phí doanh nghiệp vẫn còn cao

- Kỹ năng quản trị:

+ Một số qui chế, qui định quản trị nội bộ đã điều chỉnh, được ĐHCĐ thông qua và đã ban hành: Điều lệ Công ty 2022, Quy chế quản trị nội bộ Công ty; Quy chế hoạt động HĐQT

+ Hoạt động kiểm tra, giám sát của thành viên HĐQT đối với hoạt động kinh doanh của Công ty : đã phối hợp trực tiếp với một số phòng chủ chốt của Công ty nhưng cũng chưa kịp thời.

3. *Về quan hệ cổ đông và chia cổ tức :*

HĐQT ban hành Nghị quyết số 70/NQ - HĐQT ngày 20/9/2022 về việc Chi trả cổ tức năm 2021 bằng tiền và giao TGD chi trả. Kết quả như sau :

+ Giá trị cổ tức phải trả :	18.000.000.000 đồng
+ Giá trị cổ tức đã trả:	17.928.828.000 đồng
+ Giá trị còn phải trả:	71.172.000 đồng

Trong đó:

- 576.000 đồng của 2 cổ đông bị Ngân hàng trả lại do sai tài khoản và hiện Công ty chưa liên lạc được với cổ đông.

- 70.596.000 đồng của 04 cổ đông không đến nhận theo thông báo của Công ty.

V. Báo cáo tài chính riêng năm 2022: Các tồn tại cần khắc phục

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ thư xác nhận cho các khoản công nợ phải thu, công nợ phải trả. Chúng tôi không thể thực hiện được các thủ tục kiểm toán cần thiết để thu thập đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về tính hiện hữu, đầy đủ và giá trị của các khoản công nợ này tại ngày 31 tháng 12 năm 2022. Do đó, chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty chưa đánh giá và trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với các khoản Phải thu khách hàng, Trả trước cho người bán và công nợ Tạm ứng tồn đọng được trình bày chi tiết tại các thuyết minh tương ứng trong Báo cáo tài chính kèm theo. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết điều chỉnh các chỉ tiêu có liên quan đến việc trích lập dự phòng phải thu khó đòi này trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày hay không.

Năm 2022, Công ty chưa trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng 9 số tiền 373.871.403 VND và vào Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng 2 số tiền 4.312.500.000 VND đối với khoản đầu tư. Nếu trích lập khoản dự phòng nêu trên, Lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty sẽ giảm đi giá trị 4.686.371.403 VND.

Đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán, chúng tôi không thu thập được báo cáo tài chính của các công ty liên kết, công ty con và các doanh nghiệp mà Công ty đã góp vốn khác gồm: Công ty Cổ phần Lắp máy điện nước và Xây dựng 1, Công ty Cổ phần Lắp máy Cơ giới và Xây dựng, Công ty TNHH MTV Đầu tư Nam Khánh, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cát Tường. Tổng giá gốc của các khoản đầu tư vào các công ty này là 30.010.000.000 VND. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết điều

chỉnh các chỉ tiêu có liên quan đến việc trích lập dự phòng tổn thất đầu tư trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày hay không.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 Công ty đang theo dõi Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang công trình Vĩnh Lộc B số tiền 16.062.251.205 VND đã tồn đọng từ lâu ngày chưa được quyết toán. Đây là công trình đã hoàn thành bàn giao nhưng do vướng mắc với chủ đầu tư nên chưa quyết toán được giá trị cuối cùng. Tuy nhiên chúng tôi không thu thập được các bằng chứng liên quan cũng như các căn cứ để xác định điều này. Do đó, chúng tôi không thể xác định được rằng liệu đây có thể là khoản tổn thất của Công ty trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng tại ngày 31/12/2022 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 Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Trên đây Hội đồng quản trị đã đánh giá hoạt động của năm tài chính 2022 và hoạt động của HĐQT, trình báo cáo để ĐHCĐ đóng góp ý kiến, xem xét điều chỉnh trong quá trình hoạch định, xây dựng phát triển Công ty trong những năm tiếp theo.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu HĐQT, Hồ sơ ĐHCĐ 2023



Vũ Hồng Minh

Phụ lục 1: CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH NĂM 2023 - CÔNG TY MẸ

Đơn vị: triệu đồng

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	KH 2022	TH 2022	%HT	KH 2023
I	Giá trị SXKD	373.206	121.243	33%	153.202
II	Doanh thu	398.698	182.460	46%	215.995
1	Xây lắp	2.278	1.171	51%	4.092
2	Chuyển nhượng BĐS	354.310	141.830	40%	182.643
	T.đó: Môi giới BĐS (*)	14.416	7.914	0%	8.621
3	Cho thuê nhà, văn phòng	5.962	6.065	102%	6.718
4	KD dịch vụ đô thị, q.lý vận hành chung cư	21.660	22.149	102%	21.600
5	D.thu và thu nhập khác	72	3.332		942
	* DT sau ngoại trừ	384.282	174.234		207.374
III	Thu hồi vốn	401.719	227.104	57%	181.920
IV	Lợi nhuận trước thuế	42.500	26.555	62,5%	30.538
V	Đầu tư				
1	Đầu tư XDCT	369.126	95.135	26%	126.616
2	Đầu tư TSCĐ-CCDC	13.800	10.192		
VI	Lao động và tiền lương				
1	Tổng quỹ lương	23.363	21.340		
2	Sử dụng lao động b/quân	151	139		
3	Thu nhập bình quân trđ/người/tháng	12,8	12,7		

Phụ lục 5: KẾ HOẠCH TÀI CHÍNH NĂM 2023 - CÔNG TY MẸ

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện 2022		Kế hoạch năm 2023
			Kế hoạch	Thực hiện	
1	Tổng số vốn điều lệ tại Công ty	Tr.đ	150.000	150.000	200.000
2	Tổng doanh thu và thu nhập khác	Tr.đ	384.282	174.234	207.374
3	Lợi nhuận kinh doanh trước thuế TNDN	Tr.đ	42.500	26.555	30.538
4	Lợi nhuận thực hiện sau thuế	Tr.đ	33.920	21.072	24.110
5	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên vốn CSH	%	13,1	8,5	9,6
6	Khả năng thanh toán nợ đến hạn	lần	1,10	1,49	1,10
7	Tổng số thuế và các khoản phải nộp NSNN	Tr.đ	24.968	20.032	22.135
8	Tỷ lệ Trả cổ tức	%	12		10
9	Phân phối lợi nhuận sau thuế:				
	+ Cổ tức chia cho cổ đông	Tr.đ	18.000		20.000
	+ Lợi nhuận chưa phân phối	Tr.đ	18.920	21.072	4.110

Phụ lục 6: CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu		Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2021
1	Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn			
1,1	Bố trí cơ cấu tài sản			
	Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	77,17%	65,80%
	Tài sản cố định /Tổng tài sản	%	2,21%	1,70%
	Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	22,83%	34,20%
1,2	Bố trí cơ cấu nguồn vốn			
	Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	78,48%	79,30%
	Nguồn vốn chủ sở hữu / tổng nguồn vốn	%	21,52%	20,70%
2	Khả năng thanh toán			
2,1	Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,49	1,30
2,2	Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,24	0,48
3	Tỷ suất sinh lời			
3,1	Tỷ suất lợi nhuận / doanh thu			
	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế / doanh thu	%	15,67%	21,74%
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / doanh thu	%	12,43%	18,66%
3,2	Tỷ suất lợi nhuận / tổng tài sản			
	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế / tổng tài sản	%	1,84%	2,62%
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / tổng tài sản (ROA)	%	1,46%	2,25%
3,3	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / nguồn vốn chủ sở hữu (ROE)	%	6,77%	10,89%

PHỤ LỤC 9: BÁO CÁO CÔNG NỢ CHỦ YẾU ĐẾN NGÀY 31/12/2022

T T	Công trình	Giá trị phải thu đến 31/12/2022	Số tiền phải trả đến 31/12/2022	Chênh lệch
I	Các công nợ xây lắp	63.482	38.773	24.709
-	Ban ĐH 19D Ngoại Giao đoàn Gói ME		509	-509
-	Ban ĐH 19D Ngoại Giao đoàn Gói PCCC		2.249	-2.249
-	NƠ 01T8 Ngoại Giao Đoàn		767	-767
-	CT Kiến An - BDH 2		202	-202
-	CT Thông gió Dương Đình Nghệ BDH 2		246	-246
-	Ban điều hành Việt Trì	8.432		8.432
-	BDH 15	864		864
-	Công ty 1	10.864		10.864
	Công ty 2		3.098	-3.098
-	Công ty 4		4.657	-4.657
-	Công ty 9		2.231	-2.231
-	Công ty Cơ giới	320		320
-	Công ty Nam Khánh		10.780	-10.780
-	Gói thầu TBA Ngoại giao đoàn	0	0	0
-	Gói thầu TH4		1.051	-1.051
-	Hòa Long Kinh Bắc		254	-254
-	Trường mầm non Asean		399	-399
-	Khách sạn Panama		450	-450
-	Hải Phát Plaza	4.562		4.562
-	Thuốc lá thăng long Gói 7	8.432		8.432
-	Chi nhánh TPHCM	15.640		15.640
-	Trung tâm tư vấn		7.229	-7.229
-	Xí nghiệp 3		2.500	-2.500
-	Xí nghiệp 6	1.757		1.757
-	Xí nghiệp 7	12.611		12.611
-	Xí nghiệp 8		1.060	-1.060
-	Xí nghiệp XLHT		1.091	-1.091
II	Công nợ dự án	35.615	80.467	-44.852
-	Dự án Tây Hồ Lô E	12.543	8.657	3.886

Phụ lục số 10: CƠ CẤU SỬ DỤNG NGUỒN VỐN
(tại thời điểm 31/12/2022)

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
TÀI SẢN		
A. Tài sản ngắn hạn	1.115.277	979.196
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4.383	21.876
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	141.294	261.980
IV. Hàng tồn kho	932.693	618.429
V. Tài sản ngắn hạn khác	1.205	1.910
B. Tài sản dài hạn	329.934	508.888
I. Các khoản phải thu dài hạn	28.357	36.162
II. Tài sản cố định	31.944	25.341
III. Đầu tư bất động sản	-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	228.697	407.671
V. Đầu tư tài chính dài hạn	39.525	39.525
VI. Tài sản dài hạn khác	1.411	189
Cộng Tài sản	1.445.211	1.488.084
NGUỒN VỐN		
A. Nợ phải trả	1.134.159	1.180.104
I. Nợ ngắn hạn	748.116	750.744
II. Nợ dài hạn	386.042	429.360
B. Vốn chủ sở hữu	311.052	307.980
I. Vốn chủ sở hữu	311.052	307.980
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	-	-
1. Nguồn kinh phí	-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	-	-
Cộng Nguồn vốn	1.445.211	1.488.084

C.P. * /A.