

Số: 28/ BC-HĐQT

Hà nội, ngày 25 tháng 05 năm 2017

BÁO CÁO

QUẢN TRỊ VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2016 DO HĐQT TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2017

I. Tình hình hoạt động trong năm 2016

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh (Công ty mẹ)

- Giá trị sản xuất kinh doanh : **514,67 tỷ**
- Doanh thu (không kể VAT) : **551,79 tỷ**
- Lợi nhuận trước thuế : **19,56 tỷ**

Chi tiết xem Phụ lục 1

2. Tổ chức và nhân sự

- Danh sách Ban điều hành: Tổng Giám đốc Trần Văn Hùng, 05 P.TGD và KTT
- Số lượng cán bộ, nhân viên Cty mẹ năm 2016: 206 người

Cả năm tuyển dụng 25 lao động bao gồm: kỹ sư, CNKT và công nhân

3. Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án: *Phụ lục số 2*

a/ Công tác đầu tư, quản lý và phát triển dự án:

- Năm 2016, Công ty đang đầu tư kinh doanh một số dự án BĐS tập trung trên địa bàn Hà Nội, Vĩnh Phúc, Tp Hồ Chí Minh, Đồng Nai; trong đó:
 - + Các dự án bàn giao đưa vào sử dụng: năm 2013 Nhà hoạt động đa năng 169 Nguyễn Ngọc Vũ và năm 2016 Tòa nhà N01- T3 khu Đoàn ngoại giao tại Hà Nội,
 - + Các dự án giai đoạn “thực hiện đầu tư”: Đơn vị ở số 1 khu dân cư Phước An - Long Thọ; Khu đô thị mới Xuân Hòa Vĩnh Phúc; Tòa nhà An Bình 1 Định Công, Chung cư H098-T106 P11Q6 Tp HCM;
 - + Các dự án giai đoạn chuẩn bị đầu tư: Tòa nhà hỗn hợp Linh Đàm; Tòa nhà Bình An Cowaelmic 118 Nguyễn Văn Trỗi; Trường đào tạo nghề KĐT Pháp Vân; KDC Phước An 1; KDC Long Tân A, Lô 3 + 4 Khu chợ Lò Gốm P11 Q6 TPHCM

* Tuy nhiên do thiếu vốn và một số các vướng mắc trong thủ tục đầu tư nên một số dự án đã không thể triển khai đầu tư theo kế hoạch (*Thực hiện đầu tư năm 2016: 358,807 tỷ đồng đạt 60% KH năm*).

Một số dự án do hiệu quả đầu tư thấp nên Công ty đã từ chối không tiếp tục hợp tác đầu tư: Nhà ở cán bộ chiến sỹ Cục bảo vệ chính trị VI; 145 Đốc Ngữ Hà Nội; Khu thương mại hỗn hợp Vạn Phúc - Hà Đông;
+ Tháng 6/2014 đã chuyển nhượng toàn bộ Dự án hạ tầng kỹ thuật KCN Đức Hòa III- Long Đức, tỉnh Long An

Từ Quý IV/2015 đã khởi động trở lại một số dự án: Tòa nhà An Bình 1 Định Công, Chung cư H098-T106 P11Q6 Tp HCM, Khu dân cư Long Tân A ...

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

b.1 Doanh thu Công ty thành viên, liên kết năm 2016

Xem chi tiết tại *Phụ lục số BC 3*

b.2 Các Công ty liên kết khác:

+ Công ty CP xi măng Mỹ Đức: đã góp 7,2 tỷ vốn điều lệ thông qua TCTXDHN, Nhà máy đang trong giai đoạn dừng đầu tư. Công ty đã làm thủ tục xin thoái vốn.

+ Công ty CP SAHABAK: đã góp 2,5 tỷ vốn điều lệ thông qua TCTXDHN. Công ty đã làm thủ tục xin thoái vốn.

+ Đầu tư mua cổ phần BIDV đến 31/12/2013: giá trị đầu tư 1.840.458.500đ, đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tháng 5/2015

+ Công ty CP Thủy điện Quế Phong: tháng 1/2014 đã chuyển nhượng toàn bộ cp

4. Tình hình tài chính Công ty mẹ :

a) *Tình hình tài chính năm 2012- 2016:* Xem chi tiết tại Phụ lục số 4 BC

b) *Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:* Xem chi tiết tại Phụ lục số 5 BC

c) *Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu trong kỳ:* Không có biến động

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

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

*** Một số nguyên nhân ảnh hưởng đến kết quả SXKD năm 2016.**

- Năm 2016 tình hình kinh tế chung vẫn gặp rất nhiều khó khăn, nhiều chủ đầu tư cắt giảm đầu tư; các dự án có vốn NSNN bị cắt giảm dẫn đến nguồn việc thi công xây lắp cũng bị giảm theo.
- Việc vay vốn của các tổ chức tín dụng khó khăn ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động SXKD.
- Công tác tiếp thị, đấu thầu còn nhiều hạn chế, chưa chuyên nghiệp. Nguồn lực của Công ty chưa đáp ứng được một số hồ sơ mời thầu có giá trị lớn.
- Do khó khăn chung của các Chủ đầu tư nên mục tiêu tiến độ các công trình đã đặt ra trong cả năm 2016 không thực hiện được. Việc thanh quyết toán thu hồi vốn các công trình đang thi công không đạt mục tiêu kế hoạch đã đặt ra.
- Vốn tồn đọng tại nhiều công trình nhưng chưa quyết toán hoặc quyết toán nhưng chưa thanh lý được. Hồ sơ thu vốn các công trình đã thi công xong bị thất lạc nên rất khó khăn cho công tác thu hồi vốn.

- Công tác phát triển dự án và kinh doanh BĐS, thu hồi vốn đầu tư cũng không triển khai được theo đúng kế hoạch do khó khăn về vốn và đền bù giải phóng mặt bằng, thủ tục đầu tư: DA Tổ hợp chung cư H098-T106 P11-Q6, DA Khu đô thị mới Xuân Hòa, các dự án thành phần thuộc KDC Phước An – Long Thọ
- Kinh doanh văn phòng cho thuê: giá cho thuê giảm làm giảm doanh thu.
- Một số thiết bị, phương tiện Công ty đầu tư từ những năm trước nhưng hiện khai thác vận hành chưa hiệu quả.

2. Tình hình tài chính:

A. Tình hình dư nợ tín dụng ngân hàng đến ngày 31/12/2016	251,442	Tr. đồng
a. Ngân hàng BIDV Hà Nội	191,770	Tr. đồng
- Dư nợ vay ngắn hạn cơ cấu:	-	Tr. đồng
- Dư nợ vay ngân hàng	133,034	Tr. đồng
- Dư hạn mức bảo lãnh	58,736	Tr. đồng
b. Ngân hàng SHB	-	Tr. đồng
- Dự án Ngoại Giao Đoàn	-	Tr. đồng
c. Ngân hàng Indovina	59,671	Tr. đồng
- Dư nợ vay ngắn hạn ngân hàng	7,000	Tr. đồng
- Dự án Định Công	52,671	Tr. đồng
c. Ngân hàng Indovina(Công ty Nam Khánh)		
- Hạn mức vay ngắn hạn	48,000	Tr. đồng
- Dư nợ vay ngắn hạn ngân hàng	12,885	Tr. đồng
- Dư nợ vay trung hạn	533	Tr. đồng
B. Tình hình vay cá nhân (bao gồm gốc và lãi)	124,454	Tr. đồng
- Dự án 118 Nguyễn Văn Trỗi	12,290	Tr. đồng
- Dự án 30ha Phước An I	15,273	Tr. đồng
- Dự án Xuân Hoà	32,086	Tr. đồng
- Dư nợ vay cá nhân	21,742	Tr. đồng
- Dự án Định Công	43,063	Tr. đồng
Tổng cộng	375,896	Tr. đồng

C. Tài sản đảm bảo:

Để đảm bảo hoạt động tín dụng với Ngân hàng, Công ty đã sử dụng tài sản của mình để thế chấp cho các hợp đồng tín dụng đã ký.

D. Nguồn trả nợ:

- Ngân hàng BIDV Hà Nội quản lý 100% tiền các công trình, dự án thi công.
 - + Bán một phần tài sản, kinh doanh dự án Xuân Hòa, Định Công và thu hồi tiền bán nhà của các dự án.
 - + Thoái vốn góp tại Công ty SAHABAK 3,5 tỷ đồng, Xi măng Mỹ Đức 7,2 tỷ đồng.

Tuy nhiên đến nay các biện pháp trên chưa có hiệu quả do các nguyên nhân như: Giá trị quyết toán chưa được chủ đầu tư ký xác nhận hoặc Chủ đầu tư chậm thanh toán tiền thi công các công trình đã hoàn thành; Một số DA đầu tư chậm tiến độ bán hàng. Công ty đã thực hiện chuyển giao một số dự án và đã thực hiện trả nợ Ngân hàng theo như cam kết.

Thực trạng tình hình tài chính của Công ty:

*** Một số nợ đọng lớn đến ngày 31/12/2016 :** *Phụ lục số 6*

*** Nguồn vốn đầu tư dài hạn đến ngày 31/12/2016:** *Phụ lục số 7*

Với nguồn thu có hạn trong khi giá trị phải trả là rất lớn, nguồn vốn dài hạn ít mà đầu tư dài hạn lớn nên hiện tại Công ty đang rơi vào tình trạng mất cân đối. Nếu tình trạng nói trên kéo dài dẫn đến Công ty sẽ mất khả năng thanh toán. Mặc dù vậy nhưng đến 31/12/2016, Công ty đã cân đối và trả hết nợ cơ cấu tại BIDV.

*** Đánh giá:**

- Công ty đã và đang trải qua giai đoạn khó khăn về mặt tài chính, tình hình thu hồi vốn các công trình không đạt tiến độ như mong đợi ảnh hưởng đến việc cân đối tài chính của Công ty (thu hồi vốn từ Chủ đầu tư của một số công trình đã thực hiện từ nhiều năm trước đây như : Dự án Khu tái định cư Vĩnh Lộc B, DA Phường 11 Quận 6, Dolphin Plaza, nhà ở CBCNV Nhơn trạch, Xi măng Sông Thao,...)

- Việc tăng vốn điều lệ chưa thực hiện được;
- Đầu tư tài chính vào các công ty con, công ty liên kết kém hiệu quả. Mấy năm qua không thu hồi được cổ tức và đầu tư dài hạn khác.

- Gặp khó khăn trong việc tìm kiếm khách hàng để chuyển giao một số dự án đầu tư XDCT và kế hoạch thoái vốn đã đầu tư vào DA Xi măng Mỹ Đức, SAHABAK phải thông qua TCT Xây dựng Hà Nội nên cũng chưa thực hiện được.

- Việc thanh toán hóa đơn chứng từ của một số chủ nhiệm công trình và các đội còn thụ động, chưa kịp thời do kế toán của các chủ nhiệm công trình thường thay đổi khiến cho công tác đối chiếu công nợ và thanh toán chứng từ gặp khó khăn.

- Công tác lập báo cáo tài chính toàn Công ty đôi lúc không hoàn thành đúng thời hạn quy định.

- Theo chủ trương của Công ty về việc các cá nhân, chủ nhiệm công trình thế chấp tài sản của mình để phục vụ vay vốn thi công công trình, tuy nhiên hiện nay việc áp dụng quy định trên không khả thi.

- Bên cạnh đó, việc sử dụng các nguồn tiền ngắn hạn vào đầu tư dài hạn trong các năm đã qua nên hiện tại Công ty phải thu xếp nguồn tiền để trả cho các hợp đồng huy động vốn cá nhân đến thời kỳ thanh toán, các khoản nợ đối với nhà cung cấp và đơn vị thầu phụ với giá trị tương đối lớn dẫn đến tài chính gặp rất nhiều khó khăn trong việc tìm nguồn trả nợ Ngân hàng.

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

Việc cơ cấu tổ chức các phòng ban Công ty được thực hiện trong năm 2013; năm 2016 không thực hiện điều chỉnh cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.

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

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

* Công tác kinh tế thị trường và quản lý xây lắp:

- Thiếu hoạch định chiến lược marketing,
- Chưa có biện pháp và kế hoạch đối phó với những thách thức từ môi trường khách quan bên ngoài;
- Công tác quản lý thực hiện hợp đồng xây lắp còn yếu;
- Chưa chuyên nghiệp trong hoạt động đấu thầu;
- Chưa xây dựng qui định về mối quan hệ Công ty mẹ - con trong hoạt động tiếp thị, đấu thầu và xây lắp;

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

- Chưa chuyên nghiệp khi làm thủ tục đầu tư, quản lý DA đầu tư XD, bán hàng cũng như quản lý sau đầu tư;
- Lúng túng trong việc tìm kiếm nguồn vốn đầu tư;
- Công tác quảng cáo, tiếp thị cho thuê văn phòng chưa tích cực, chưa chuyên nghiệp.
- Thu hồi vốn đã đầu tư chậm.

* Công tác nhân sự:

- Chưa hoạch định chiến lược nhân sự, phát triển lực lượng kế thừa và tạo sự cạnh tranh lành mạnh trong nội bộ Công ty.
- Chưa đổi mới cách trả lương nên không khuyến khích được lao động cũng như khó tuyển dụng.

* Công tác tài chính kế toán:

- Hoạt động tư vấn tài chính còn yếu
- Chưa cơ cấu nợ nội bộ; Chưa thường xuyên rà soát, phân tích và đề xuất biện pháp làm lành mạnh tài chính Công ty.

- Hoạt động tài chính tại Công ty TNHH một thành viên đầu tư Nam Khánh, các chi nhánh chưa được kiểm soát thường xuyên.

* Nhiều qui chế, qui định quản trị được HĐQT và Ban Giám đốc ban hành nhưng việc tổ chức thực hiện còn yếu nên chất lượng công việc chưa cao, chông chéo, hoặc bỏ sót...

* Hoạt động kiểm tra chưa thường xuyên, chưa theo dõi sát sao hoạt động của các Chi nhánh, cán bộ quản lý và nhân viên.

2. *Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc :*

- Trong năm 2016, trên cơ sở kế hoạch SXKD đã được HĐQT phê duyệt, Ban giám đốc đã điều hành Công ty vượt qua khó khăn hoàn thành 64% KH SXKD, Doanh thu đạt 95% KH, Thu hồi vốn đạt 81%, Lợi nhuận trước thuế đạt 19,5 tỷ đồng. Đây là những nỗ lực rất lớn của BGD và Tổng Giám đốc.
- Về hoạt động kinh doanh xây lắp: Đạt 44% KH năm. Ngoài một số nguyên nhân về phía Chủ đầu tư thì nguyên nhân chủ quan là do năng lực điều hành quản lý của bộ phận giúp việc BGD, tình trạng thiếu vốn, lập hồ sơ thu hồi vốn chưa kịp thời dẫn đến việc chậm tiến độ, không đạt mục tiêu kế hoạch. Công tác tuyển dụng GD dự án, CNCT chưa đủ đáp ứng yêu cầu công việc, một người phải kiêm nhiệm nhiều dự án nên thiếu sự chỉ đạo sát sao.
- Để khắc phục khó khăn BGD đã có những biện pháp, ưu tiên về tiền vốn và nguồn lực cho các công trình trọng điểm cố gắng đảm bảo tiến độ và chất lượng theo yêu cầu của Chủ đầu tư. Tại các công trình lớn, BGD đã thành lập Ban điều hành để trực tiếp quản lý, chỉ đạo và điều hành đơn vị thi công. Ban điều hành cũng là đầu mối nhà thầu với chủ đầu tư, đơn vị thiết kế, giám sát. Mô hình này giúp tiết kiệm được thời gian của nhà thầu, giải quyết kịp thời các vấn đề nảy sinh trong quá trình thi công, kiểm soát được chất lượng, tiến độ công trình.
- Chỉ đạo việc thanh quyết toán và thu hồi công nợ đồng thời xem đây là nhiệm vụ quan trọng hàng đầu trong điều hành SXKD. Đối với các khoản nợ tồn tại nhiều năm, BGD đã giao nhiệm vụ cụ thể cho các phòng ban đơn vị tích cực hoàn thiện hồ sơ thanh quyết toán các công trình, giao nhiệm vụ Ban thu hồi công nợ để thực hiện và đôn đốc thu hồi vốn. Mặc dù đã có chỉ đạo sát sao, nhắc việc thường xuyên nhưng tình hình thu hồi công nợ tồn đọng vẫn chưa được giải quyết triệt để.
- Công tác An toàn vệ sinh lao động - Bảo hộ lao động được duy trì và thực hiện tốt tại các công trình. Ngoài sự cố gắng của cán bộ kiêm nhiệm làm công tác ATLĐ còn là sự chỉ đạo cương quyết của BGD trong việc thực hiện nghiêm qui định ATLĐ. Trong năm 2016, đã ban hành các qui chế qui định thưởng phạt trong công tác BHLĐ xiết chặt quản lý ATLĐ tại các công trường.
- BGD đã báo cáo HĐQT để hạn chế đầu tư dài hạn vào các dự án đầu tư XDCT chưa hiệu quả, kêu gọi liên doanh liên kết hoặc thanh lý một số DA hợp tác đầu

tư không hiệu quả, giảm đầu tư máy móc thiết bị chưa cần thiết, thanh lý các máy móc thiết bị không còn nhu cầu sử dụng. Từng bước thoái vốn dần khỏi các dự án bất động sản dài hạn, đầu tư tài chính, sắp xếp lại công việc nhằm tiết kiệm chi phí. Trong năm 2014, 2015, 2016 Công ty đã hoàn tất thủ tục thực hiện thoái vốn của mình tại Công ty CP đầu tư phát triển Long Đức, Công ty CP Thủy điện Quế Phong và một số dự án liên doanh liên kết đã nêu trên để tập trung vốn cho sản xuất chính.

- Bên cạnh đó, BGD đã tập trung vào việc nâng cao năng lực quản lý và năng lực thực hiện nhiệm vụ của nhân viên thông qua việc xây dựng, cải tiến và triển khai áp dụng phương pháp quản lý phù hợp hơn. Tuy nhiên do khó khăn về tài chính nên không cân đối và dự trữ được nguồn quỹ lương dẫn đến việc chậm trả lương cho người lao động, nợ BHXH và các khoản nợ phải trả khác.
- Việc đầu tư tài chính vào các công con, công ty liên kết hiện nay kém hiệu quả.

IV. Quản trị công ty:

1. Hội đồng quản trị

a) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

5 năm vừa qua Công ty ở trong tình trạng hết sức khó khăn về tài chính, xuất phát từ sự đóng băng của thị trường bất động sản và việc sử dụng vốn không hợp lý trước đây. Điều này đã đặt lên vai Hội đồng quản trị một gánh nặng. Tuy nhiên, những lúc này cần đến sự đoàn kết của tập thể Hội đồng quản trị để vượt qua cơn bão, giữ gìn và bảo tồn công sức gây dựng Công ty trong nhiều năm qua.

Hội đồng quản trị đã xem xét các vấn đề đa chiều, đảm bảo cân bằng giữa quyền lợi của cổ đông và của các chủ thể khác trong Công ty. Trước tình thế hết sức khó khăn mục tiêu và nhiệm vụ quan trọng nhất của HĐQT là tiếp tục xây dựng và định hướng chiến lược SXKD, phục hồi hoạt động kinh doanh bất động sản, tập trung nâng cao năng lực hoạt động xây lắp, đẩy mạnh công tác tiếp thị, giám sát hoạt động kinh doanh nhằm duy trì sự ổn định, giảm thiểu rủi ro, tìm kiếm cơ hội để thoát khỏi tình trạng suy thoái. Tuy nhiên việc lên kế hoạch đối phó với những thách thức từ môi trường bên ngoài chưa được thực hiện thường xuyên trong hoạt động quản trị. Những thách thức và cơ hội về kinh tế, khách hàng, công nghệ... vẫn là rào cản lớn chưa lường trước được. Bên cạnh đó chúng ta cũng chưa tự đánh giá Công ty với những vấn đề như điểm mạnh, yếu, về quản trị, văn hóa và nguồn lực.

Trong năm 2016, có thể nói Hội đồng quản trị đã nỗ lực để đưa ra các quyết sách giải quyết kịp thời hoạt động kinh doanh. Hội đồng quản trị đã thường xuyên nghiên cứu và trao đổi về khả năng và phương hướng kinh doanh. Duy trì thực hiện các qui chế, qui định quản trị Công ty đại chúng 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 chuẩn bị đầy đủ tài liệu hồ sơ đánh giá hoạt động quản trị doanh nghiệp năm 2014, 2015 lập các Tờ trình Đại hội cổ đông thường niên về kế hoạch kinh doanh, kế hoạch tài chính nhưng vì nhiều lý do nên HĐQT đã không triệu tập họp ĐHCĐ thường niên. Năm 2013 và năm 2016 HĐQT đã tổ chức xin ý kiến ĐHCĐ bằng văn bản để giải quyết một số vấn đề cấp bách.

Trong năm 2016 HĐQT đã họp 3 phiên chính thức, 3 phiên họp về tài chính ngân hàng và 26 lần lấy ý kiến của các thành viên HĐQT để ban hành : 17 Nghị quyết, 03 BB-NQ, 27 quyết định và 21 văn bản, báo cáo, tờ trình phục vụ quản trị công ty.

Các thành viên HĐQT đã nghiên cứu, xem xét hồ sơ tài liệu trước khi khi biểu quyết tại các cuộc họp chính thức và trả lời các văn bản xin ý kiến đúng thời gian. Tuy nhiên, các thành viên HĐQT cần tập trung xem xét khả năng thanh khoản của Công ty, hiểu rõ về dòng tiền của Công ty hơn nữa. Trong thời điểm hiện nay, Công ty luôn có nhu cầu sử dụng vốn lớn, Hội đồng quản trị cần hỗ trợ mạnh mẽ để Ban giám đốc có khả năng tiếp cận với các nguồn vốn, 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

Có thể nói trong năm qua việc củng cố, nâng cao tinh thần đoàn kết giữa Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, và các thành viên Công ty là điều cần thiết nhất. Hội đồng quản trị và Ban giám đốc đã thường xuyên cùng nhau bàn bạc hơn là việc thực hiện các hoạt động giám sát thông thường.

Trong quá trình giám sát, Hội đồng quản trị nhận thấy Ban điều hành và các cán bộ quản lý đã tổ chức triển khai thực hiện nghiêm túc Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị. Những nghị quyết, quyết định chậm được thực hiện đều có báo cáo và giải trình cụ thể để điều chỉnh kịp thời phù hợp với tình hình kinh doanh và thị trường.

Hội đồng quản trị và Ban giám đốc cùng nhau đánh giá chiến lược, nhận dạng các rủi ro, xây dựng kế hoạch ưu tiên. Hội đồng quản trị lắng nghe những lo ngại của Ban giám đốc về sự khác biệt trong định hướng chiến lược để trên cơ sở đó có sự điều chỉnh kịp thời. Cùng nhau xem xét và quyết định tăng cường nguồn lực cho hoạt động xây lắp, một ngành nghề chủ đạo của Công ty để ứng phó với môi trường kinh doanh bất động sản hiện tại. Từ nửa cuối năm 2014 thị trường BĐS đã có dấu hiệu hồi phục, HĐQT đã có các chủ trương, nghị quyết, QĐ giao cho BGD nghiên cứu và thực hiện một số dự án có khả năng thu hồi vốn nhanh như : Tòa Nhà NO1-T3 Khu Đoàn Ngoại giao tại Hà Nội, Tòa Nhà An Bình 1 Định Công, Khu tái định cư P11Q6 TP HCM, Khu đô thị mới phường Xuân Hòa, tỉnh Vĩnh Phúc...

Đến nay dự án Tòa Nhà NO1-T3 Khu Đoàn Ngoại giao tại Hà Nội đã được bàn giao đưa vào sử dụng ; DA Tổ hợp chung cư H098-T106 được thay đổi phương thức đầu tư, DA Tòa nhà An Bình 1 Định Công đều đã thi công đúng tiến độ và dự kiến mở bán trong tháng 6/2017 để thu hồi vốn đầu tư

Hội đồng quản trị thường xuyên nghe các báo cáo trực tiếp từ Tổng giám đốc, tư vấn và điều chỉnh để BGD đưa ra các quyết định điều hành thông thoáng hiệu quả. Thông tin, quyết định từ các cuộc họp Hội đồng quản trị được chuyển tải kịp thời đến Ban Giám đốc. Các kiến nghị của Tổng giám đốc được Hội đồng quản trị lắng nghe và phản hồi nhanh. Hội đồng quản trị đã trao quyền tự chủ và chịu trách nhiệm nhiều hơn để Ban giám đốc phản ứng nhanh với thị trường. Bên cạnh đó, Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ủy viên chuyên trách đã thường xuyên làm việc trực tiếp với Ban Giám đốc, các phòng, ban quan trọng, tham dự các cuộc họp để đánh giá hoạt động điều hành và giám sát việc thực hiện các Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

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

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích: Tổng số tiền thù lao thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2016 là: 159 triệu đồng.

Từ tháng 4/2014 tiền phụ cấp thành viên HĐQT và Ban kiểm soát đã giảm 50% tháng so với năm 2013; Tiền lương của Chủ tịch HĐQT, Ủy viên chuyên trách HĐQT và Tổng Giám đốc giảm 20% / tháng so với năm 2013.

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: không có

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: không có

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

- Tất cả 7 thành viên HĐQT đều tham gia điều hành, việc đó vi phạm điểm b khoản 1 Điều 24 Điều lệ Công ty đại chúng

- Hoạt động quản trị rủi ro vẫn chưa được coi trọng, đánh giá và khắc phục theo yêu cầu đã được đề cập đến trong các kỳ Đại hội cổ đông trước.

- Kỹ năng quản trị: Hoạt động dẫn dắt và kiểm tra giám sát của Hội đồng quản trị chưa được kịp thời. Ban điều hành khi giao việc thường giao một chiều, chưa động viên và thiếu sự chia sẻ với cấp dưới.

- Chưa thực hiện kiểm toán nội bộ.

V. Báo cáo tài chính 2016

1. *Ý kiến kiểm toán :*

Cơ sở của ý kiến ngoại trừ

Tại ngày 31/12/2016, các khoản công nợ phải thu khách hàng của Công ty đã thực hiện đối chiếu là 100,50 tỷ đồng (chiếm tỷ lệ 37,50%), số công nợ còn lại tương ứng chưa được đối chiếu. Chúng tôi không thu thập được các bằng chứng kiểm toán phù hợp để đánh giá. Khoản người mua trả tiền trước (thuyết minh số 6; số

15) đang được trình bày trên khoản mục phải thu khách hàng của báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty, điều này dẫn đến khoản mục phải thu khách hàng, và khoản người mua trả tiền trước phản ánh chưa đầy đủ khoản tương ứng. Công ty chưa phân loại các khoản vay dài hạn sang khoản mục nợ dài hạn đến hạn trả (thuyết minh số 19). Chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của các vấn đề này đến báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 của Công ty.

Chi phí lãi vay phát sinh của hợp đồng vay chung cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (thuyết minh số 9 và 11) đang được Công ty vốn hóa vào giá trị tài sản hình thành.

Chúng tôi chưa thu thập được báo cáo tài chính và thư xác nhận vốn góp của công ty liên kết là Công ty CP Lắp máy Cơ giới và xây dựng (số vốn góp của Công ty là 2,7 tỷ, tỷ lệ sở hữu 30%), và các Công ty trong khoản mục đầu tư dài hạn khác bao gồm Công ty CP Đầu tư xây dựng Cát Tường (tỷ lệ sở hữu của Công ty là 6,7%), Công ty CP Xi măng Mỹ Đức (Tỷ lệ sở hữu của Công ty là 10%), Công ty CP Sahabak (Tỷ lệ sở hữu của Công ty là 5%). Chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của các vấn đề trên đến báo cáo tài chính năm 2016 của Công ty.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các 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 31/12/2016, 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.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán 2016(Công ty mẹ): (Nội dung kèm theo)

Trên đây Hội đồng quản trị đã đánh giá hoạt động của cả năm 2016 và 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!

**T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
(Đã ký)**

Vũ Hồng Minh

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Đơn vị: Triệu đồng

T T	Chỉ tiêu	TH 2012	TH 2013	TH 2014	TH 2015	Năm 2016 (Công ty mẹ)		
		toàn Công ty	toàn Công ty	Công ty mẹ	Công ty mẹ	KH	TH	%HT
1	Giá trị SXKD	839,084	560,314	285,343	327,755	807,240	514,674	64%
2	Doanh thu	303,424	164,982	238,758	179,655	579,112	551,794	95%
	- DT xây lắp	159,366	94,517	97,812	145,058	232,059	122,412	
	- DT Kinh doanh BĐS			120,791		332,011	404,512	
	- DT cung cấp HH và DV	144,057	70,465	20,153	34,596	15,042	24,870	
3	Lợi nhuận trước thuế	7,524	4,489	5,105	3,164	8,168	19,558	
4	Lợi nhuận sau thuế	5,664	3,198	4,056	2,378	6,594	15,531	
5	Đầu tư	87,683	21,339	49,912	203,135	618,124	368,024	
	- XDCT	83,235	16,880	46,520	159,000	613,250	358,807	
	- TSCĐ, CCDC	4,448	4,459	3,392	44,135	5,874	9,217	
6	Thu hồi vốn	640,333	490,900	338,856	249,771	600,374	484,320	81%
7	Thu nhập bình quân (tr.đ/người/tháng)	4,3	4,1	5,3	6,4	6,5	7,2	

(Nguồn Báo cáo tài chính năm 2012,2013,2014,2015, 2016)

*Giá trị SXKD năm 2012, 2013 là của toàn Cty .

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN
Năm 2016

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Nội dung	TMDT	KH đầu tư năm 2016	Thực hiện năm 2016	% TH so KH
	CỘNG	4,611,551	613,250	358,807	59%
1.1	Các dự án trong giai đoạn thực hiện đầu tư				
2	Tòa nhà An Bình 1, Định Công	402,483	67,140	66,580	
3	Khu ĐTM phường Xuân Hòa, thị xã Phúc Yên, T.Vĩnh Phúc	428,000	7,643	7,576	
4	Tổ hợp chung cư H098&T106 P11Q6-TP.HCM	776,341	270,750	44,349	
5	KDC Phước An Long Thọ (đơn vị ở số 1 - 50ha) Nhơn Trạch - Đồng Nai	249,380	1,705	670	
1.2	Các dự án trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư				
1	Tòa nhà Bình An, 118 Nguyễn Văn Trỗi	352,820	2,170	1,823	
2	Tòa nhà lô đất CC2-A Khu bán đảo Linh Đàm	203,000	1,396	13	
3	DA đầu tư khu chung cư tại lô đất CC2 Phước An Long Thọ	346,900	371	-	
4	Khu dân cư Phước An 1	362,000	590	230	
5	DA Long Tân Central Riverside	540,627	300	270	
6	Dự án tại khu đất lô 3+4 Phường 11, Quận 6	950,000	115	15	
7	Đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội tại lô đất CC3 Phước An Long Thọ		610	50	
1.3	Các dự án trong giai đoạn kết thúc đầu tư				
1	ĐNA, Lô C, D5 Cầu Giấy		80	-	
5	Tòa nhà NOI-T3 Đoàn ngoại giao	485,897	260,380	237,230	

**TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CÁC
Công ty thành viên, liên kết năm 2016**

Đơn vị: triệu đồng

TT	Đơn vị	KH 2016		Thực hiện năm 2016			
		SL	DT	SL	%HT	DT	%HT
1	2	3	4	5	6=5/3	7	8=7/4
I	Công ty mẹ	807,240	579,112	514,674	64%	551,794	95%
	Xây lắp	300,934	232,059	131,218		122,412	
	TVKT	-	-	661		661	
	Kinh doanh BĐS	501,256	337,217	364,372		409,571	
	Kinh doanh khác	5,050	9,836	18,424		19,149	
II	Công ty con			279,570		256,427	
1	Công ty Hà Hải	8,500	9,000	8,500	100%	10,000	111%
	SXVL	8,500	9,000	8,500		10,000	
2	Cty Nam Khánh	420,803	337,239	271,070	64%	246,427	73%
	Xây lắp	420,803	337,239	271,070		246,427	
III	Công ty liên kết (1+2+3+4+5-6)	218,584	212,460	280,443		237,677	
1	Công ty 1	4,200	3,055	-	0%	966	32%
	Xây lắp	4,200	3,055	-		966	
2	Công ty 2	7,500	11,124	21,000	280%	4,381	39%
	Xây lắp	7,500	11,124	3,000		4,381	
	Kinh doanh BĐS			18,000			
3	Công ty 4	90,725	85,751	98,596	109%	86,645	101%
	Xây lắp	90,725	85,751	97,701		85,831	
	Kinh doanh khác			895		814	
4	Công ty 9	15,000	13,871	1,694	11%	1,909	14%
	Xây lắp	15,000	13,871			369	
	Kinh doanh khác			1,694		1,540	
5	Cty Cát Tường	141,935	129,032	161,825	114%	145,911	113%
	Xây lắp	141,935	129,032	144,903		130,527	
	SXCN			16,922		15,384	
6	TĐ: Hợp đồng ký qua Cty mẹ do Cty liên kết thi công	40,776	30,372	2,673	7%	2,135	7%
IV	Cộng (I+II+III)	1,499,663	1,145,811	1,074,687	72%	1,045,897	91%
V	Doanh thu ngoại trừ			8,712		6,111	
	Hợp nhất (IV-V)			1,065,975		1,039,786	

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (Công ty mẹ)

ST T	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	
							Kế hoạch	Thực hiện
1	Tổng số vốn điều lệ tại DN	Tr đồng	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
2	Tổng tài sản	Tr đồng	1,125,139	1,192,891	1,102,564	1,159,902	1,210,603	1,180,480
3	Tổng doanh thu	Tr đồng	303,424	164,983	238,758	179,655	579,112	544,507
4	Lợi nhuận kinh doanh trước thuế thu nhập doanh nghiệp	Tr đồng	7,616	4,490	5,105	3,164	8,168	19,558
5	Lợi nhuận thực hiện sau thuế	Tr đồng	5,733	3,199	4,056	2,379	6,594	15,531
6	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên vốn CSH	Tr đồng	5.38%	3.10%	3.43%	0	0	0
7	Khả năng thanh toán nợ đến hạn	lần	0.77	0.69	1.01	1.01	1.03	1.11
8	Thu nhập b/q người/năm	Tr đồng	4.2	4.2	5.4	6.4	6.4	7.2
9	Tổng số thuế và các khoản khác phát sinh phải nộp NSNN	Tr đồng	38,094	16,562	26,446	34,478	34,478	43,600
10	Sử dụng lợi nhuận sau thuế	Tr đồng	5,733	3,199	4,056	2,379	6,594	15,531
-	Trích lập các quỹ (phần lợi nhuận còn lại)	Tr đồng						
-	+ Chi các khoản sau thuế	Tr đồng						
-	+ Cổ tức chia cho cổ đông (Dự kiến)	%/năm	15%	10%	10%	6%	6%	6%
-	+ Quỹ đầu tư phát triển	Tr đồng						
-	+ Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Tr đồng						
-	+ Quỹ khen thưởng	Tr đồng						
-	+ Quỹ phúc lợi	Tr đồng						
-	+ Lợi nhuận chưa phân phối	Tr đồng	1,233	199	1,056	579	4,794	13,731

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU (Công ty mẹ)

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2016	Năm 2015
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	%	47.64%	41.09%
	Tài sản cố định /Tổng tài sản	%	2.60%	3.89%
	Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	52.36%	58.91%
1.2	Bố trí cơ cấu nguồn vốn			
	Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	86.29%	86.78%
	Nguồn vốn chủ sở hữu / tổng nguồn vốn	%	13.71%	13.22%
2	Khả năng thanh toán			
2.1	Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	0.90	1.01
2.2	Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0.04	0.11
3	Tỷ suất sinh lời			
3.1	Tỷ suất lợi nhuận / doanh thu			
	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế / doanh thu	%	3.59%	3.39%
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / doanh thu	%	2.85%	2.56%
3.2	Tỷ suất lợi nhuận / tổng tài sản			
	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế / tổng tài sản	%	1.66%	0.53%
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / tổng tài sản	%	1.32%	0.40%
3.3	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / nguồn vốn chủ sở hữu	%	9.60%	3.00%

MỘT SỐ NỢ ĐỢNG LỚN (Công ty mẹ)
đến ngày 31/12/2016

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Công trình	Giá trị phải thu đến 31/12/2016	Số tiền phải trả đến 31/12/2016	Chênh lệch
I	Tổng công ty XD Hà nội	14,480	24,369	-9,889
-	<i>Phải thu các công trình xây lắp</i>	2,130		2,130
-	<i>Phải thu cổ tức năm 2011</i>	1,650		1,650
-	<i>Thu hồi vốn đầu tư (Sahabak, XM Mỹ Đức)</i>	10,700		10,700
-	<i>Phải trả vay DA 150ha, các CT XL</i>		24,369	-24,369
II	Các công nợ xây lắp	25,240	59,765	-34,525
-	Xí nghiệp 3		2,652	-2,652
-	Xí nghiệp 5	0	586	-586
-	Công ty 4		13,962	-13,962
-	BĐH 15	10,878		10,878
-	Nguyễn Trung Thành	1,479	8,128	-6,649
-	Công trình Việt Trì	11,722	3,604	8,118
-	Công trình Ngoại Giao Đoàn NO04	1,158	4,629	-3,471
-	Công trình Hòa long Kinh Bắc	2,614	10,067	-7,453
-	Công trình TL TLong Gói 7	-2,611	3,978	-6,589
-	Công trình TL TLong Gói 10		8,244	-8,244
-	Gói thầu TH4		3,915	-3,915
III	Công nợ dự án	122,679	243,732	-121,053
-	Dự án Tây Hồ Lô E	12,527	9,200	3,327
-	Dự án 169 Nguyễn Ngọc Vũ	2,098		2,098
-	Dự án Nhân Chính	202		202
-	Bán Trụ sở chi nhánh	500		500
-	Dự án Ngoại Giao Đoàn	106,683	80,729	25,954
-	Dự án Xuân Hoà	669	5,069	-4,400
-	Dự án Định Công		10,015	-10,015
-	Tiền gốc + lãi hợp đồng huy động vốn	0	124,454	-124,454
	<i>Dự án 118 Nguyễn Văn Trỗi</i>		12,290	-12,290

	<i>Dự án 30 ha Phước An I</i>		15,273	-15,273
	<i>Dự án Xuân hòa</i>	0	32,086	-32,086
	<i>Vay vốn cá nhân</i>		21,742	-21,742
	<i>Huy động vốn DA Định Công</i>		40,104	-40,104
	<i>Lãi vay huy động vốn DA Định Công</i>		2,959	-2,959
-	Công ty Hồng hà (Tầng 1+lửng)		7,751	-7,751
-	Tiền phạt chậm nộp tiền SDD DA Định Công		5,768	-5,768
-	Tiền thuê đất DA Định Công		108	-108
-	Tiền thuê đất DA 118 Nguyễn Văn Trỗi		638	-638
IV	Công nợ khác	5,642	8,805	-3,163
-	Nợ thuế TNDN, TNCN		1,676	-1,676
-	Nợ BHXH		7,129	-7,129
-	Phải thu tiền vay mua cổ phần	5,642		5,642
	Tổng cộng	168,041	336,671	-168,630

NGUỒN VỐN NGẮN HẠN ĐANG ĐƯỢC ĐẦU TƯ DÀI HẠN

đến ngày 31/12/2016

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Tên dự án	Tiền thu (hoặc nguồn dài hạn)	Tiền đã đầu tư	Chênh lệch
1	DA 30ha - Phước An	0	73,447	-73,447
2	DA CC2 Linh Đàm		32,890	-32,890
3	Dự án Đình Công	43,063	143,617	-100,554
4	Dự án Long Tân		4,487	-4,487
5	DA ngoại giao đoàn	376,000	395,734	-19,734
6	DA Nguyễn Văn Trỗi	12,290	45,216	-32,926
7	DA P11 Quận 6	115,350	217,049	-101,699
8	Dự án Pháp Vân		24,981	-24,981
9	DA Khả do - Vĩnh Phúc	680	550	130
10	Dự án Xuân Hoà	46,386	169,118	-122,732
	<i>+ Hợp đồng vay vốn</i>	<i>32,086</i>		
	<i>+ Hợp đồng chuyển nhượng</i>	<i>14,300</i>		
	Tổng cộng	593,769	1,107,089	-513,320