

Số: 113/BC-HĐQT

Hà Nội, ngày 04 tháng 4 năm 2018

**BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2017
TRÌNH ĐHCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2018**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018

Căn cứ Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng;
Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng năm 2017,

Căn cứ Báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2017, kế hoạch năm 2018.

Hội đồng quản trị (HĐQT) báo cáo Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty năm 2017 và định hướng năm 2018 như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2017:

1. Tình hình kinh tế Việt Nam năm 2017

Kinh tế - xã hội Việt Nam năm 2017 diễn ra trong bối cảnh nền kinh tế thế giới đang trên đà phục hồi mạnh mẽ. Một thập niên sau cuộc khủng hoảng tài chính (2008 - 2009) làm rung động cả thế giới, tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm quốc nội (GDP) trên toàn cầu đã bắt đầu có đà phục hồi, kinh tế thế giới đang thực sự khởi sắc và đồng đều giữa các nền kinh tế phát triển và mới nổi. Hoạt động đầu tư, thương mại toàn cầu có xu hướng cải thiện rõ rệt cùng với niềm tin của người tiêu dùng tăng lên là các yếu tố tác động tích cực đến sản xuất trong nước.

Trong nước, bên cạnh việc duy trì ổn định chính sách kinh tế vĩ mô và kiềm chế lạm phát, kinh tế - xã hội Việt Nam năm 2017 tiếp tục chuyển biến tích cực và đạt được những kết quả quan trọng. Tăng trưởng kinh tế cả năm 2017 đạt 6,81%, vượt mục tiêu đề ra 6,7% và cao hơn mức tăng trưởng của các năm từ 2011 - 2016. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản đã có sự phục hồi đáng kể với mức tăng 2,9%, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,00%, khu vực dịch vụ tăng 7,44%.

Thị trường kinh doanh bất động sản năm 2017 ghi nhận sự phát triển ổn định trên hầu hết các phân khúc. Theo thống kê của Cục quản lý nhà - Bộ Xây dựng, trong năm 2017, Hà Nội có khoảng 19.955 giao dịch thành công, TP.HCM có khoảng 34.465 giao dịch thành công, tồn kho bất động sản đến tháng 12/2017 đã giảm mạnh, còn 25.700 tỷ đồng (năm 2016 con số tồn kho là 31.842 tỷ đồng).

Ở thị trường căn hộ chung cư, phân khúc căn hộ trung cấp vẫn chiếm lĩnh thị trường. Tuy nhiên nguồn cung mới từ phân khúc cao cấp và căn hộ hạng sang cũng tăng lên đáng kể, chiếm 30% tổng sản phẩm theo khảo sát thị trường của CBRE Việt Nam.

Cũng theo thống kê từ CBRE, có tới 23.000 căn hộ được tiêu thụ trong năm 2017, giá bán sơ cấp của thị trường căn hộ tiếp tục tăng từ 3-10%, trong đó phân khúc căn hộ cao cấp có mức tăng giá cao nhất, từ 7-10%; dự kiến trong năm 2018, mức giá này tiếp tục tăng, từ 3-5% do các dự án cao cấp trên thị trường sắp bước sang giai đoạn bàn giao.

2. Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2017

2.1. Về hoạt động quản lý, điều hành và thực thi Nghị quyết của ĐHĐCĐ:

Trên cơ sở định hướng phát triển giai đoạn 2016 - 2021 được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông 2016, 2017, Hội đồng quản trị tiếp tục điều hành Công ty tập trung lĩnh vực mũi nhọn là đầu tư và kinh doanh bất động sản. Nắm bắt tình hình và xu thế của thị trường, HĐQT đã bàn bạc, thống nhất và đưa ra các quyết định, chỉ đạo kịp thời nhằm ổn định hoạt động kinh doanh của Công ty và tăng cường hiệu quả đầu tư.

Một số quyết định quan trọng của HĐQT trong năm 2017 là:

a. Điều chỉnh cấp hoàn thiện sản phẩm căn hộ từ phân khúc trung cấp sang phân khúc cao cấp đối với giai đoạn I - công trình Khối chung cư Dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy, phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội.

b. Tập trung đầu tư xây dựng giai đoạn I - công trình Khối chung cư Dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy, phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội, mục tiêu Quý II/2018 bàn giao đưa vào sử dụng.

c. Chuyển đổi công năng Khối văn phòng giai đoạn II - Dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy, phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội thành Khối hỗn hợp (bao gồm 05 tầng thương mại và 13 tầng căn hộ);

d. Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư Dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại, siêu thị, văn phòng Xuân La, phường Xuân La, quận Tây Hồ, Hà Nội (xin chuyển đổi công năng thành xây dựng chợ dân sinh); Chấm dứt việc hợp tác đầu tư Dự án Xuân La với các đối tác khác để Công ty chủ động triển khai.

e. Nhận chuyển nhượng thêm 28% cổ phần của các nhà đầu tư cổ phần Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Sao Mai, nâng tổng tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng tại Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Sao Mai là 79% cổ phần;

f. Thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty, thay đổi thành viên Hội đồng quản trị do một số thành viên có đơn xin từ chức.

g. Thay đổi người đại diện quản lý vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Phát triển Dịch vụ và Thương mại Sông Hồng; đồng thời cơ cấu lại bộ máy tổ chức hoạt động.

h. Thay đổi người đại diện quản lý vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư IT Việt Nam.

i. Khấu trừ công nợ chuyển thành vốn góp tại Công ty Cổ phần Điện lực dầu khí Bắc Kạn, nâng số cổ phần nắm giữ lên 287.000 cổ phần.

j. Ban hành lại các Quy chế hoạt động đầu tư và quản lý vốn, Quy chế phối hợp hoạt động của Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc, Quy chế Người đại diện quản lý vốn nhằm tăng cường hơn nữa hiệu quả quản lý hoạt động đầu tư.

Với kế hoạch ban đầu, Quý IV/2016 đưa vào kinh doanh các sản phẩm công trình Khôi chung cư Dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy. Tuy nhiên do thay đổi bất ngờ về chính sách của Nhà nước, cụ thể Thông báo số 83-TB/TU ngày 24/3/2016 của Thành ủy Hà Nội “Thông báo kết luận của Thường trực Thành Ủy về việc triển khai một số nhiệm vụ trọng tâm trong thời gian tới” yêu cầu các công trình phải có tối thiểu 03 tầng hầm mà không hướng dẫn cụ thể nên các thủ tục liên quan bị đình trệ. Do vậy, đến cuối Quý I/2017, các sản phẩm căn hộ Khôi chung cư mới chính thức được đưa ra thị trường và đến thời điểm hiện tại, đã bán được 70% số lượng căn hộ. Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật về tài chính, kế toán, do công trình chưa quyết toán nên các khoản thu từ bán sản phẩm dự án chưa được hạch toán doanh thu. Do đó, doanh thu của Công ty đạt 11,375 tỷ đồng, chủ yếu là nguồn thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Thị trấn Tam Đảo, lợi nhuận sau thuế đạt 0,491 tỷ đồng.

Trong năm 2017, HĐQT đã tiến hành 32 cuộc họp và ban hành 50 quyết định, trong đó nội dung chủ yếu và trọng tâm là các công tác liên quan trực tiếp đến đầu tư xây dựng giai đoạn I - công trình Khôi chung cư Dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy, phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội; một số hoạt động chuẩn bị đầu tư và một số vấn đề đầu tư tài chính khác.

Bên cạnh đó, trong hoạt động quản lý, điều hành và thực thi các nhiệm vụ của ĐHĐCĐ, Hội đồng quản trị luôn tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ và Quy chế quản trị Công ty; tôn trọng và đảm bảo quyền của cổ đông; đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của Công ty.

2.2. Hoạt động giám sát của HĐQT

Nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty được an toàn, tuân thủ theo quy định pháp luật, triển khai thực hiện theo đúng các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT, nhiệm kỳ II (2011 - 2016) Hội đồng quản trị đã đẩy mạnh công tác giám sát hoạt động của Ban Giám đốc và các cán bộ quản lý khác thông qua một số hình thức cụ thể như sau:

+ TGD thường xuyên báo cáo cho HĐQT về tình hình tài chính, tình hình kinh doanh của Công ty.

+ Tham gia họp với Ban TGD và các đối tác có liên quan khi có các vấn đề quan trọng của Công ty.

+ Tham gia ý kiến hoặc chỉ đạo trực tiếp đối với các vấn đề phát sinh quan trọng hoặc đột xuất.

Ngoài ra, HĐQT còn chú trọng công tác quản trị rủi ro, triển khai đồng thời việc chuẩn hóa các quy trình, quy chế quản trị, tăng cường kiểm tra, giám sát việc thực thi các quy trình, quy chế này trong mọi mặt hoạt động của Công ty. Hoạt động của Ban kiểm soát, HĐQT của Công ty trong nhiệm kỳ II (2011 - 2016) cũng được tăng cường nhằm phát huy vai trò quan trọng trong việc giám sát hoạt động của Công ty, kịp thời phát hiện và khắc phục các điểm yếu, tạo đà cho việc phát triển bền vững, đảm bảo cân đối hài hòa lợi ích của Công ty, Nhà nước, các cổ đông, đối tác và bạn hàng cũng như quyền lợi người lao động.

Ban lãnh đạo, cán bộ phụ trách các phòng ban, bộ phận trực thuộc đã tiến hành nghiêm túc việc kiểm tra định kỳ, đột xuất nên đã không để xảy ra thiệt hại về mặt vật chất, sai phạm trong công tác, hạn chế đến mức thấp nhất việc lãng phí cũng như các rủi ro tác nghiệp.

Việc kiểm tra, giám sát của Hội đồng quản trị đúng thẩm quyền, có hiệu lực cao, không gây cản trở, chông chéo đến việc điều hành của Ban Giám đốc.

II. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2018:

1. Dự báo tình hình kinh tế Việt Nam giai đoạn 2018

Năm 2018 kinh tế thế giới được dự báo phát triển ổn định (theo Báo cáo “Tình hình và những triển vọng của nền kinh tế thế giới năm 2018” của Liên Hợp Quốc), mức tăng trưởng kinh tế toàn cầu 3% đạt được trong năm 2017 sẽ tiếp tục được duy trì trong các năm 2018 và 2019. Cũng theo đánh giá của nhiều chuyên gia, nền kinh tế Việt Nam sẽ bước sang năm 2018 với những yếu tố thuận lợi nhất định, nhưng thách thức khó khăn là rất lớn. Về mặt thuận lợi, với việc duy trì ổn định kinh tế vĩ mô và kết quả tăng trưởng cao trong năm 2017, dự báo cầu tiêu dùng trong nước năm 2018 sẽ tiếp tục tăng cao, tạo điều kiện thúc đẩy sản xuất. Tuy nhiên, việc nền kinh tế đạt tốc độ tăng trưởng cao trong năm 2017 cũng là một thách thức cho tăng trưởng 2018, nhất là trong bối cảnh tài nguyên cạn kiệt, sản xuất của ngành công nghiệp khai khoáng tiếp tục giảm, công nghiệp chế tạo khó có đột phá mới, nông nghiệp vẫn đứng trước rủi ro lớn do tác động của thiên tai và biến đổi khí hậu... Thực tế cũng cho thấy, chưa thể kỳ vọng vào sự đột phá về năng suất lao động, hiệu quả đầu tư và năng lực cạnh tranh của cả nền kinh tế cũng như của cộng đồng doanh nghiệp. Trong bối cảnh nói trên, nhiều chuyên gia và tổ chức quốc tế dự báo kinh tế Việt Nam năm 2018 sẽ tiếp tục tăng trưởng khá cao, nhưng khó có thể vượt mức tăng trưởng 2017. Nếu duy trì được tốc độ tăng trưởng khoảng 6,5% - 6,7% trên nền tảng giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát được lạm phát, đảm bảo được các cân đối lớn, bảo vệ môi trường... thì đó là một thành công lớn trong bối cảnh nền kinh tế đang trong quá trình chuyển đổi, tái cấu trúc để phát triển bền vững.

Năm 2018, dự báo thị trường bất động sản (BDS) có thể vẫn giữ được sự phát triển ổn định; các phân khúc thị trường và sản phẩm BDS sẽ có sự tái cơ cấu hợp lý hơn. Ở phân khúc căn hộ chung cư, dự báo của CBRE Việt Nam cũng nhận định xu hướng căn hộ trung cấp và cao cấp ngày càng gia tăng từ thời điểm hiện tại tới năm 2019. Trong đó, nguồn cung căn hộ tung ra trong năm 2018 chiếm chủ yếu là trung cấp, đến năm 2019 nguồn cung cao cấp chiếm áp đảo. Tuy nhiên, các chuyên gia cũng cho rằng thị trường BDS năm 2018 cũng sẽ phải đối mặt với nhiều thách thức, khó khăn về quan hệ cung cầu, tiếp cận quỹ đất đầu tư, đặc biệt là khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng ngân hàng.

2. Một số định hướng và chỉ tiêu chủ yếu năm 2018

Trong năm 2018, Công ty tiếp tục phát triển theo hướng lấy kinh doanh bất động sản là trọng tâm chiến lược. Trước tình hình chung của nền kinh tế, đặc biệt là trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, HĐQT định hướng như sau:

a. Tập trung thực hiện công tác hoàn thiện công trình Khối chung cư Dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy, phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội để hoàn thành, đưa vào sử dụng Quý II/năm 2018.

b. Tiếp tục đưa vào kinh doanh sản phẩm dự án Vĩnh Tuy giai đoạn I - công trình Khối chung cư (hiện tại đã bán được 70% số lượng căn hộ).

c. Hoàn thành thủ tục chuẩn bị đầu tư Dự án Vĩnh Tuy giai đoạn II - công trình Khối hỗn hợp, dự kiến khởi công Quý I/2019.

d. Căn cứ tình hình thị trường, HĐQT chủ động quyết định việc tiếp tục triển khai đầu tư hoặc chuyển nhượng Dự án Trung tâm thương mại, siêu thị, chợ và văn phòng cho thuê Xuân La; Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ Khương Đình.

e. Thực hiện thủ tục chuẩn bị đầu tư Dự án Sao Mai; Dự án Chợ, Trung tâm Thương mại Dịch vụ Xuân La; Dự án tòa nhà hỗn hợp văn phòng và chung cư cao tầng 1283 Giải phóng.

f. Tiếp tục tìm kiếm, phát triển mới các dự án kinh doanh Bất động sản, các Dự án nhà ở Thương mại phục vụ tái định cư trên địa bàn Thành phố Hà Nội theo phương thức đặt hàng.

g. Để đảm bảo khả năng cạnh tranh và nguồn lực tài chính phát triển Công ty trong dài hạn thì việc tăng quy mô vốn là rất cần thiết. Do đó, HĐQT dự kiến trong giai đoạn 2016 - 2020 sẽ tăng vốn điều lệ của Công ty từ 200 tỷ đồng lên khoảng 500 tỷ đồng. Việc tăng vốn sẽ được thực hiện vào thời điểm thích hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành.

h. Mua lại cổ phiếu của Công ty để làm cổ phiếu quỹ từ nguồn thặng dư vốn cổ phần phù hợp với quy định pháp luật.

i. Tăng cường quản lý, giám sát hoạt động của Công ty TNHH Phát triển Dịch vụ và Thương mại Sông Hồng, đồng thời định hướng mở rộng kinh doanh các dịch vụ khác nhằm đảm bảo nguồn thu thường xuyên cho Công ty.

j. Tiếp tục tìm kiếm cơ hội đầu tư tốt, tiến hành hợp tác, liên doanh liên kết với các đối tác trong và ngoài nước để phát triển các dự án trên toàn quốc.

k. Chú trọng đào tạo và duy trì nguồn nhân lực để đáp ứng nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

l. Tập trung xây dựng thương hiệu INCOMEX, quảng bá sản phẩm và hình ảnh của công ty.

m. Thực hiện giám sát chặt chẽ và kịp thời chỉ đạo các hoạt động của Ban TGD và các cán bộ quản lý khác.

Một số chỉ tiêu cụ thể năm 2018 như sau:

Do công trình Khởi chung cư Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ ở Vĩnh Tuy dự kiến hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng Quý II/2018 nên Hội đồng quản trị đưa ra một số chỉ tiêu sau:

- Doanh thu đạt: 287,492 tỷ đồng;
- Lợi nhuận sau thuế là: 41,725 tỷ đồng;
- Tỷ lệ chia cổ tức: 15%
- Lao động bình quân: 45 người.
- Thu nhập lao động bình quân là: 15 triệu đồng/tháng.

Trên đây là Báo cáo của HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng về hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2017 và định hướng hoạt động năm 2018 trình Đại hội đồng cổ đông 2018 thông qua.

Kính trình Đại hội xem xét quyết định.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Cổ đông Công ty;
- Lưu: HĐQT, TCHC/CT.

(Đã ký)

Phạm Hùng