

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**

Trụ sở chính: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, P.11, Q.Phú Nhuận, TP.HCM

Điện thoại: 84-8-62928617 Fax: 84-8-62928486

Website: [www.hoangquan.com.vn](http://www.hoangquan.com.vn)



**TÀI LIỆU HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG NĂM 2017**

**(Phiên họp thường niên)**

**Tp.HCM, tháng 05 năm 2017**

---

## DANH MỤC TÀI LIỆU

1. Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2016 và định hướng năm 2017 .....	1
2. Báo cáo hoạt động của Ban TGD năm 2016 và Kế hoạch kinh doanh năm 2017.....	14
3. Báo cáo của Ban kiểm soát năm 2016 .....	23
4. Tờ trình về Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2016 .....	27
5. Tờ trình về việc chọn công ty kiểm toán độc lập năm 2017.....	29
6. Tờ trình về Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc.....	30
7. Tờ trình mua cổ phiếu lẻ làm cổ phiếu quỹ .....	31
8. Tờ trình Phương án phân phối lợi nhuận năm 2016.....	
9. Tờ trình báo cáo chi trả thù lao HĐQT và BKS năm 2016 và đề nghị mức thù lao năm 2017 .....	
10. Tờ trình sửa đổi, bổ sung Điều lệ .....	

---



# TẬP ĐOÀN HOÀNG QUÂN

THÀNH VIÊN HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM - THẾ GIỚI

Trụ sở chính: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, P. 11, Q. Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh  
ĐT: 08. 6292 8617 - Fax: 08. 62928489 - Email: info@hoangquan.com.vn - Website: www.hoangquan.com.vn

## BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2016 VÀ ĐỊNH HƯỚNG 2017

### A. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

#### I. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Trong bối cảnh năm 2016 nền kinh tế Việt Nam tiếp tục có bước phát triển ổn định. Các khung pháp lý dần hoàn thiện, đặc biệt là các chính sách về phát triển Nhà ở xã hội (NOXH) đã tạo cơ chế thuận lợi cho các doanh nghiệp đầu tư, phát triển. Tuy nhiên trong năm qua, khó khăn do việc gói 30.000 tỷ dừng lại đã tác động không nhỏ đến kế hoạch sản xuất kinh doanh của công ty.

Trong điều kiện đó, với những nỗ lực của tập thể Công ty kết quả kinh doanh cả năm 2016 đạt doanh thu hợp nhất 1.114 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 20,1 tỷ đồng, tương ứng 15% kế hoạch doanh thu và 4% kế hoạch lợi nhuận.

Mặc dù kết quả kinh doanh năm 2016 chưa đạt như kế hoạch đề ra nhưng Hội đồng quản trị vẫn đánh giá cao quyết tâm, nhạy bén của Ban Tổng giám đốc và tinh thần đoàn kết, hợp tác của Tập thể CBNV và các đơn vị thành viên.

Thông qua việc rà soát, đánh giá Hội đồng quản trị đã đề ra những thay đổi về chiến lược kinh doanh của Công ty và các đơn vị thành viên, tập trung chuyên môn hóa nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, hoàn thành mục tiêu chiến lược 2016-2020.

Song song với những nỗ lực nhằm đạt được kết quả kinh doanh khả quan, gia tăng khả năng sinh lời mang lại lợi ích cho cổ đông Công ty còn chú trọng cải thiện quản trị Công ty định hướng phù hợp thông lệ quốc tế. Cụ thể, Công ty thực hiện đo lường chất lượng quản trị công ty và nỗ lực cải thiện theo Thẻ điểm quản trị công ty khu vực ASEAN. Các thông tin doanh nghiệp được cung cấp đầy đủ, minh bạch, đồng thời tăng cường các kênh truyền thông, cập nhật thông tin kịp thời, liên tục cho các bên liên quan. Nỗ lực cải thiện quản trị công ty không chỉ từ Ban lãnh đạo mà cần được quán triệt từng cán bộ quản lý, nhân viên thuộc Công ty và các đơn vị thành viên.

Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục duy trì các hoạt động thể hiện tinh thần trách nhiệm xã hội đối với cộng đồng, xã hội, phát triển thể hệ tương lai đồng thời tích cực thực hiện các sáng kiến tiết kiệm năng lượng, nguyên vật liệu, tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường.

#### II. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc Công ty

##### 1. Hoạt động giám sát

Hội đồng quản trị đã kết hợp cùng Ban Kiểm soát ("BKS") theo sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc ("Ban TGD"), chỉ đạo kịp thời trong việc thực hiện chiến lược và kế hoạch sản xuất kinh doanh. Đồng thời, thông qua cơ chế giám sát qua Ban Kiểm Soát – Kiểm Toán Nội Bộ trực thuộc HĐQT thực hiện rà soát, nhận diện, ngăn ngừa và quản trị rủi ro.

##### 2. Kết quả giám sát

##### *Về hoạt động sản xuất kinh doanh*

*Đơn vị tính: tỷ đồng*

<b>Stt</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Kết quả kinh doanh năm 2016</b>
1	Doanh thu	1.114,0
2	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	319,3
3	Lợi nhuận trước thuế	32,2
4	Lợi nhuận sau thuế	20,1

- Trong năm 2016, HĐQT đã có những chỉ đạo kịp thời Ban Tổng giám đốc để xây dựng và triển khai các phương án thu xếp vốn để chuẩn bị sẵn sàng cho việc đẩy nhanh tiến độ các dự án khi chính sách hỗ trợ vốn đối với nhà ở xã hội ("NOXH") khi chính sách mới chưa giải ngân. Tuy nhiên kế hoạch tăng tốc phát triển đã bị ảnh hưởng lớn bởi yếu tố rủi ro về chính sách. Trong khi chính sách hỗ trợ tín dụng theo Nghị định 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội chưa giải ngân thì gói 30.000 tỷ cung cấp tín dụng cho các khách hàng và chủ đầu tư NOXH và khách hàng mua nhà ở xã hội chỉ còn giải ngân tiếp phần còn lại đối với các đã ký trước ngày 31/03/2016 và đã chính thức kết thúc giải ngân vào 31/12/2016.

- Với tình hình đó, tiến độ các dự án đang triển khai đã bị ảnh hưởng tuy nhiên Ban Tổng giám đốc đã đề ra phương án giảm mức độ ảnh hưởng của rủi ro chính sách bằng cách triển khai các phương án hỗ trợ khách hàng qua chương trình bù lãi suất cho khách hàng vay vốn lãi suất thương mại để mua NOXH từ 01/11/2016, chiết khấu cao cho khách hàng trả tiền sớm hơn kế hoạch thanh toán. Các chương trình này được đánh giá là quyết định đúng đắn, phù hợp yêu cầu thực tiễn trong giai đoạn doanh nghiệp gặp phải rủi ro về chính sách. Ban TGD đã thực hiện đúng chủ trương của ĐHĐCĐ và HĐQT về chiến lược phát triển NOXH, không chỉ giúp người dân thu nhập thấp thực hiện được ước mơ có nhà mà còn góp phần ổn định nguồn vốn cho doanh nghiệp.

Trong năm 2016, Ban Tổng Giám đốc đã có những hoạt động tích cực đáng ghi nhận như sau:

- + Thường xuyên tổ chức họp đánh giá tình hình kinh tế vĩ mô, những thay đổi về chính sách có khả năng ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh từ đó đề ra giải pháp phù hợp. Đặc biệt là chính sách bù lãi suất cho khách hàng mua NOXH, chiết khấu thanh toán đã kịp thời ổn định nguồn vốn, tình hình tài chính của Công ty.
- + Tiếp tục khẳng định vị thế tiên phong dẫn đầu về nhà ở xã hội khu vực phía Nam, tập trung đầu tư các dự án NOXH tại các tỉnh thành như Khánh Hòa, Bình Thuận, Tp.HCM, Tây Ninh, Tiền Giang, Vĩnh Long, Cần Thơ, Đồng Nai, Trà Vinh...
- + Tăng cường hoạt động xúc tiến đầu tư, khai thác hiệu quả KCN Hàm Kiệm I, KCN Bình Minh;
- + Hợp tác cùng chủ đầu tư đẩy nhanh tiến độ dự án Tòa nhà Golden King đi vào khai thác dịch vụ văn phòng, trung tâm thương mại và căn hộ kết hợp vừa làm văn phòng và để ở (officetel).
- + Đa dạng hóa sản phẩm đầu tư nhằm gia tăng khả năng sinh lợi nhuận;
- + Đẩy nhanh tiến độ thi công các dự án để bàn giao cho khách hàng;
- + Tiếp tục mở rộng quỹ đất qua các hình thức mua đất, M&A và quỹ đất do địa phương giao không thu tiền sử dụng đất đầu tư nhà ở xã hội,... để chuẩn bị cho kế hoạch kinh doanh giai đoạn 2017-2020;
- + Đẩy nhanh tiến độ thi công hoàn thiện, tuyển dụng nhân sự và chuẩn bị tuyển sinh giai đoạn 1 Trường Đại học Đồng Bằng Sông Cửu Long;

- + Đưa vào hoạt động hệ thống trường mầm non, siêu thị và phòng khám đa khoa tại các dự án nhà ở trong hệ thống Hoàng Quân giúp gia tăng tiện ích các dự án, đáp ứng nhu cầu thiết thực của cư dân các dự án;
- + Tiếp tục tìm kiếm, lựa chọn các công ty đã và đang sở hữu các dự án tốt, hiệu quả tiến hành M&A nhằm thu về lợi nhuận tài chính tốt hơn.

### ***Về quản trị doanh nghiệp***

- Hoàn tất việc lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C là công ty kiểm toán độc lập.
- Không ngừng cải tiến hệ thống quản trị doanh nghiệp, đặc biệt là cơ chế kiểm soát rủi ro. Trong năm 2016, dưới sự chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc và giám sát của Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát, Phòng Kiểm soát – Kiểm toán nội bộ đã thực hiện giám sát, kiểm soát quy trình, quy chế nhằm kiểm soát rủi ro, quản lý chi phí.
- Xây dựng môi trường làm việc năng động, hiệu quả tạo điều kiện cho đội ngũ nhân viên phát huy năng lực, sáng tạo.
- Xây dựng đề án tái cấu trúc mô hình quản trị, tập trung rà soát, tiến hành thoái vốn các công ty thành viên. Tiếp tục kiện toàn bộ máy quản lý, điều hành hệ thống Hoàng Quân;

### ***Kết luận***

- Qua cơ chế kiểm tra, giám sát bằng các báo cáo trực tiếp từ Ban TGD về tình hình hoạt động Công ty định kỳ/đột xuất, các báo cáo của Ban Kiểm soát – Kiểm toán nội bộ, và các cuộc họp HĐQT mở rộng, HĐQT đánh giá Ban TGD đã thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao theo đúng quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ Công ty, Nghị quyết của ĐHCĐ và HĐQT. Đồng thời thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao một cách trung thực, cẩn trọng, đảm bảo lợi ích hợp pháp của Công ty và cổ đông.
- Ban TGD đã có những nỗ lực thực hiện các nhiệm vụ được ĐHCĐ và HĐQT giao phó, triển khai tốt hoạt động phát triển bền vững gắn với trách nhiệm cộng đồng, liên tục rà soát và đề ra phương án nâng cao chất lượng quản trị công ty, đặc biệt là quản trị rủi ro. Tuy nhiên, trong năm qua cơ chế quản trị rủi ro về cơ chế, chính sách đã phản ứng chưa kịp thời gây ảnh hưởng kéo dài. Mặc dù đã có giải pháp hạn chế ảnh hưởng nhưng đến Quý IV/2016 mới triển khai nên hiệu quả chưa đạt như kỳ vọng. Ban TGD cần tiếp tục rà soát, xây dựng cơ chế quản trị rủi ro hiệu quả nhằm nâng cao hơn nữa hiệu quả kinh doanh. Đồng thời, luôn gắn mục tiêu phát triển của doanh nghiệp với lợi ích của người lao động, cổ đông, đối tác, cộng đồng và duy trì việc tuân thủ tốt các quy định, quy chuẩn về bảo vệ môi trường.

### **III. Đánh giá chung về hoạt động của HĐQT**

- Trong năm 2016, HĐQT Công ty đã có hoạt động tích cực, phát huy vai trò chỉ đạo, giám sát chặt chẽ đối với hoạt động của Ban TGD, đảm bảo các rủi ro trọng yếu được nhận dạng, kiểm soát và đưa ra giải pháp hạn chế tác động.
- Các thành viên HĐQT độc lập đã thực hiện được vai trò giám sát, đảm bảo cân bằng lợi ích, góp phần bảo vệ lợi ích chính đáng của cổ đông, đặc biệt là các cổ đông nhỏ, đồng thời đã đóng góp các ý kiến độc lập đóng góp về chiến lược và hoạt động của Công ty.
- Chiến lược giai đoạn 2016-2020 được đánh giá và phù hợp với triển vọng kinh tế vĩ mô và tiếp tục được triển khai trong năm 2017.
- Kế hoạch thay đổi mô hình quản trị công ty được HĐQT đặt ra trong kế hoạch đặt ra được xác định là cần thiết trong giai đoạn chuẩn bị cho sự tăng trưởng mạnh mẽ và ổn định hơn của Công ty trong chiến lược phát triển tầm nhìn 2020.

## **B. QUẢN TRỊ CÔNG TY**

## I. Nguyên tắc quản trị công ty

- + Đảm bảo một cơ cấu quản trị hiệu quả;
- + Đảm bảo quyền lợi của cổ đông ;
- + Đối xử công bằng giữa các cổ đông;
- + Đảm bảo vai trò của những người có quyền lợi liên quan đến Công ty;
- + Minh bạch trong hoạt động của Công ty;
- + Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát lãnh đạo và kiểm soát Công ty có hiệu quả.

## II. Hội đồng quản trị

- Hội đồng Quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền thay mặt, nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty mà không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng Quản trị có trách nhiệm xây dựng chiến lược, định hướng phát triển của công ty; đồng thời giám sát công tác điều hành của Ban Tổng Giám đốc.

### 1. Thành phần, cơ cấu Hội đồng quản trị

- Hội đồng quản trị của Công ty có 7 thành viên, trong đó có 02 thành viên độc lập và không tham gia điều hành Công ty gồm ông Lê Thành Nam và ông Lê Đình Viên.

- Hàng năm, việc Ông Trương Anh Tuấn, Chủ tịch HĐQT kiêm nhiệm chức danh Tổng Giám đốc đều phải đệ trình và được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

### 2. Hoạt động của Hội đồng quản trị

- Thực hiện theo chức năng và quyền hạn được pháp luật có liên quan và Điều lệ quy định, HĐQT đã nghiêm túc thực hiện việc giám sát và chỉ đạo trong hoạt động kinh doanh, việc quản lý và điều hành của Ban TGD.

- Trong năm 2016, Hội đồng quản trị tổ chức 18 cuộc họp để thảo luận và thống nhất các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng Quản trị. Từ đó đưa ra chỉ đạo kịp thời cho Ban Tổng Giám đốc trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Tất cả các cuộc họp của HĐQT đều có sự tham gia của Trưởng Ban Kiểm soát và/hoặc Thành viên BKS với tư cách quan sát viên thực hiện chức năng theo dõi, giám sát, đóng góp ý kiến cho Hội đồng Quản trị. Về nguyên tắc, tất cả các nghị quyết và quyết định của HĐQT chỉ được thông qua khi có ý kiến tán thành của 2/3 thành viên Hội đồng quản trị có mặt và thành viên vắng mặt nhưng gửi phiếu biểu quyết hợp lệ tại cuộc họp. Trường hợp số phiếu tán thành và phản đối ngang nhau, lá phiếu bầu của Chủ tịch Hội đồng quản trị là lá phiếu quyết định, thành viên có ý kiến phản đối có quyền bảo lưu ý kiến của mình.

- Thành viên Hội đồng quản trị không được biểu quyết về các hợp đồng, các giao dịch hoặc đề xuất mà thành viên đó hoặc người có liên quan tới thành viên đó có lợi ích và lợi ích đó mâu thuẫn hoặc có thể mâu thuẫn với lợi ích của Công ty. Một thành viên Hội đồng quản trị sẽ không được tính vào số lượng đại biểu tối thiểu cần thiết có mặt để có thể tổ chức một cuộc họp Hội đồng quản trị về những quyết định mà thành viên đó không có quyền biểu quyết.

Cụ thể các cuộc họp của HĐQT như sau:

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
01	Ông Trương Anh Tuấn	Chủ tịch	23/03/2007	16	100%	
02	Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó Chủ tịch	23/03/2007	16	100%	

03	Ông Trương Thái Sơn	Thành viên	23/03/2007	16	100%	
04	Ông Lê Đình Viên	Thành viên	13/07/2007	16	100%	
05	Ông Trương Đức Hiếu	Thành viên	23/03/2007	16	100%	
06	Ông Lê Thành Nam	Thành viên	29/04/2011	16	100%	
07	Ông Lê Hùng	Thành viên	28/3/2015	16	100%	

*Nội dung các cuộc họp Hội đồng quản trị*

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
01	01/2016/NQ-HĐQT	17/03/2016	Thông qua nội dung chương trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016
02	02/2016/NQ-HĐQT	31/03/2016	Thông qua triển khai phát hành cổ phiếu để trả cổ tức
03	04/2016/NQ-HĐQT	28/04/2016	Triển khai phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược
04	05/2016/NQ-HĐQT	28/04/2016	Thay đổi mục đích sử dụng vốn của đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược năm 2016
05	06/2016/NQ-HĐQT	12/5/2016	Bổ sung thông tin của phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược
06	07/2016/NQ-HĐQT	21/5/2016	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông; Sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty; đăng ký bổ sung tại Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung trên Sở giao dịch chứng khoán TP HCM số cổ phần phát hành để trả cổ tức cho cổ đông
07	08/2016/NQ-HĐQT	26/5/2016	Về việc làm tròn cổ phiếu lẻ trong đợt phát hành cổ phiếu chia cổ tức để tăng vốn điều lệ năm 2016
08	09/2016/NQ-HĐQT	28/5/2016	Về việc làm tròn cổ phiếu lẻ trong đợt phát hành cổ phiếu chia cổ tức năm 2016
09	10/2016/NQ-HĐQT	28/06/2016	Thông qua lựa chọn công ty kiểm toán các báo cáo niên độ 2016
10	11/2016/NQ-HĐQT	21/07/2016	Thông qua kết quả phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ cho Nhà đầu tư chiến lược
11	12/2016/NQ-HĐQT	27/07/2016	Thông qua việc dừng phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ Công ty năm 2016
12	12B/2016/NQ-HĐQT	30/09/2016	Thông qua chủ trương thoái vốn công ty thành viên
13	15/2016/NQ-HĐQT	14/11/2016	Thông qua việc dừng phát hành cổ phiếu riêng lẻ năm 2016
14	16/2016/NQ-HĐQT	12/12/2016	Thông qua chủ trương thoái vốn công ty con
15	17/2016/NQ-HĐQT	29/12/2016	Thông qua chủ trương thoái vốn các công ty con

16	18/2016/NQ-HĐQT	29/12/2016	Thông qua việc chốt danh sách & tổ chức Đại hội Đồng cổ đông thường niên năm 2017
----	-----------------	------------	---

### **3. Hoạt động của Thành viên HĐQT độc lập, không điều hành**

- Hiện tại cơ cấu thành viên HĐQT của Công ty đảm bảo sự cân đối giữa các thành viên tham gia điều hành và các thành viên không điều hành, trong đó có một phần ba (1/3) tổng số thành viên HĐQT là thành viên độc lập.
- Các thành viên HĐQT độc lập giữ vai trò cân bằng lợi ích, đảm bảo các quyết định của HĐQT được đưa ra trên cơ sở khách quan và độc lập.

### **4. Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị**

Công ty chưa thành lập các tiểu ban mà Hội đồng quản trị giao cho Văn phòng HĐQT, Phòng Quan hệ cổ đông, Phòng Kiểm soát nội bộ thực hiện các chức năng chuyên trách.

#### **\* Văn phòng Hội đồng Quản trị:**

- Theo dõi, tổ chức các cuộc họp HĐQT, cung cấp các thông tin, tài liệu cần thiết cho thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát.

#### **\* Kiểm soát-Kiểm toán nội bộ**

- Ban Kiểm soát – Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị thực hiện chức năng giám sát, kiểm tra việc tuân thủ quy định của pháp luật; điều lệ, quy chế, quy định, quy trình, chính sách của Công ty, với mục đích phòng ngừa, phát hiện và xử lý những trường hợp vi phạm, giảm thiểu rủi ro, tham mưu giải pháp ngăn ngừa rủi ro cho HĐQT. Trên cơ sở đó hoàn thiện cơ chế quản lý, phát huy nhân tố tích cực góp phần tăng cường khả năng kiểm soát, nâng cao hiệu quả hoạt động giúp hoàn thành mục tiêu, định hướng của Công ty.

- Ban Kiểm soát – Kiểm toán nội bộ gồm 09 thành viên trực thuộc HĐQT.
- Nhiệm vụ của Ban Kiểm soát – Kiểm toán nội bộ được quy định chi tiết tại Quy chế Kiểm soát – Kiểm toán nội bộ, trong đó gồm một số nhiệm vụ cơ bản sau:

- Tổ chức xây dựng hệ thống kiểm soát nội bộ:

+ Thiết lập cơ chế và chính sách kiểm soát nhằm:

- Bảo vệ tài sản, chống thất thoát, gian lận, lãng phí, hạn chế tối đa các sai sót tiềm ẩn.
- Đảm bảo sự tin cậy của thông tin kế toán tài chính và thông tin hoạt động của Công ty.
- Đảm bảo sự tuân thủ của hệ thống đối với các quy chế, chính sách, quy định, quy trình hoạt động của tổ chức và quy định pháp luật.
- Đánh giá tính hữu hiệu và hiệu quả trong các hoạt động của Công ty.

+ Xây dựng hệ thống kiểm soát nội bộ dựa trên 5 yếu tố: Môi trường kiểm soát, Đánh giá rủi ro, Hoạt động kiểm soát, Thông tin và truyền thông, Giám sát

+ Liên kết, phối hợp với các Đơn vị để triển khai xây dựng các yếu tố cấu thành của hệ thống kiểm soát nội bộ

- Thiết lập, tổ chức chương trình Kiểm soát – Kiểm toán nội bộ định kỳ và đột xuất
- Kiểm soát hoạt động và tuân thủ.

### **III. Ban kiểm soát**



- Ban Kiểm soát giữ vai trò thay mặt Đại hội đồng Cổ đông giám sát, đánh giá công tác quản lý, điều hành của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc theo đúng các qui định của luật, pháp luật có liên quan và Điều lệ Công ty, các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông.

- Ban kiểm soát Công ty gồm 03 thành viên:

Stt	Họ tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Thành Văn	Trưởng ban
2	Bà Lê Phùng Nhã Phương	Thành viên
3	Bà Mai Hoàng Yến	Thành viên

- Ban Kiểm soát có thẩm quyền kiểm tra bất kỳ vấn đề nào trong phạm vi trách nhiệm, có đầy đủ quyền tiếp cận và làm việc với Ban quản trị, Ban điều hành Công ty để thực hiện trách nhiệm giám sát, đánh giá việc thực thi các quy định của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.

- Các thành viên Ban Kiểm soát đều có hiểu biết chuyên môn về bất động sản, tài chính, kế toán đảm bảo công tác giám sát các hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc qua đó giảm thiểu rủi ro trong hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh.

#### IV. Ban Tổng giám đốc

- Ban Tổng Giám đốc do Hội đồng Quản trị bổ nhiệm, có trách nhiệm chính là tổ chức thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT, quyết định tất cả các vấn đề không cần phải có nghị quyết của Hội đồng quản trị, bao gồm việc thay mặt Công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh thường nhật của Công ty theo những thông lệ quản lý tốt nhất.

- Ban Tổng Giám đốc hiện đang hoạt động với 12 thành viên.

- Trong năm 2016, Ban Tổng giám đốc công ty có một số thay đổi được trình bày trong bảng sau:

Stt	Họ tên	Chức vụ	Ghi chú
1	Ông Trương Anh Tuấn	Tổng giám đốc	
2	Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó TGD phụ trách Tài chính-Kế toán	
3	Ông Trương Đức Hiếu	Phó TGD phụ trách Kinh doanh	
4	Ông Vũ Trọng Đặc	Phó TGD phụ trách Hành chính – Nhân sự	
5	Ông Trương Thái Sơn	Phó TGD phụ trách Marketing & Đối ngoại	
6	Ông Trần Thái Sơn	Phó TGD phụ trách Đầu tư dự án	
7	Ông Lê Trọng Ngọc	Phó Tổng giám đốc	
8	Ông Đặng Thanh Thảo	Phó TGD phụ trách Pháp lý	Bổ nhiệm ngày 02/01/2016
9	Ông Trần Anh Tuấn	Phó TGD phụ trách khu vực Bình Thuận	Bổ nhiệm ngày 15/03/2016

10	Ông Nguyễn Văn Toàn		21/09/2016
11	Ông Nguyễn Thanh Phong	Phó TGD phụ trách Quản lý dự án	Bổ nhiệm ngày 01/11/2016
12	Ông Nguyễn Tôn	Phó TGD thường trực	Bổ nhiệm ngày 01/11/2016
13	Ông Lê Hùng	Phó TGD phụ trách Giáo dục	Từ nhiệm ngày 10/09/2016
14	Ông Phạm Minh	Phó TGD phụ trách Quản lý dự án	Từ nhiệm ngày 31/10/2016

#### V. Đào tạo về Quản trị công ty

- Trước đó, năm 2015, Công ty đã tạo điều kiện cho các Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và các cán bộ phụ trách Kiểm soát nội bộ, Quan hệ Cổ đông tham gia Khóa đào tạo Quản trị Công ty do Trung tâm Nghiên cứu Khoa học & Đào tạo chứng khoán (SRTC) tổ chức đào tạo. Tuy nhiên năm 2016, do những biến động, ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh nên các thành viên HĐQT, Ban TGD không có điều kiện thuận lợi để tham gia khóa đào tạo. Dự kiến trong năm 2017, Công ty sẽ sắp xếp để ít nhất 1/3 đội ngũ lãnh đạo có thể tham gia chương trình.

- Tính đến nay, Danh sách các thành viên HĐQT, thành viên Ban TGD, Ban Kiểm soát và các Phòng/Ban hoạt động có chức năng tương đương tiểu ban thuộc HĐQT tham gia khóa đào tạo như sau:

Stt	Họ tên	Chức vụ
1	Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó Chủ tịch HĐQT, Phó TGD phụ trách Tài chính – Kế toán
2	Ông Vũ Trọng Đắc	Phó TGD phụ trách Nhân sự - Hành chính
3	Bà Mai Hoàng Yến	Thành viên Ban kiểm soát
4	Nguyễn Hạ Long	Trưởng Ban Kiểm soát – Kiểm toán nội bộ
5	Nguyễn Thanh Hoài	Trưởng phòng Quan hệ Cổ đông
6	Đoàn Thị Thùy Trang	Phó phòng Quan hệ Cổ đông

#### VI. Danh sách về người có liên quan của công ty niêm yết theo quy định tại khoản 34 Điều 6 Luật Chứng khoán

##### 1. Danh sách về người có liên quan của công ty

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan	TĐ không còn là người có liên quan	Lý do
1	Trương Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	23/03/2007		
2	Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó TGD	23/03/2007		

3	Trương Thái Sơn	TV HĐQT kiêm Phó TGD	23/03/2007		
4	Trương Đức Hiếu	TV HĐQT kiêm Phó TGD	23/03/2007		
5	Lê Hùng	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	28/03/2015		
6	Lê Đình Viên	TV HĐQT không tham gia điều hành	13/07/2007		
7	Lê Thành Nam	TV HĐQT không tham gia điều hành	29/04/2011		
8	Lê Trọng Ngọc	Phó TGD	23/03/2007		
9	Vũ Trọng Đắc	Phó TGD	01/09/2011		
10	Trần Thái Sơn	Phó TGD	18/03/2015		
11	Đặng Thanh Thảo	Phó TGD kiêm Người UQ công bố thông tin	02/01/2016		
12	Trần Anh Tuấn	Phó TGD	15/03/2016		
13	Nguyễn Văn Toàn	Phó TGD	21/09/2016		
14	Nguyễn Tôn	Phó TGD thường trực	01/11/2016		
15	Nguyễn Thanh Phong	Phó TGD	01/11/2016		
16	Phạm Minh	Phó TGD	18/03/2015	31/10/2016	Từ nhiệm Phó TGD
17	Nguyễn Thành Văn	Trưởng Ban Kiểm soát	01/11/2011		
18	Lê Phùng Nhã Phương	TV Ban Kiểm soát	28/03/2016		
19	Mai Hoàng Yến	TV Ban Kiểm soát	26/04/2012		
20	Nguyễn Hồng Phượng	Kế toán trưởng	22/10/2015		
21	CTCP Cảng Bình Minh	Công ty con	01/10/2015		
22	CTCP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	Công ty con	01/10/2015		
23	CTCP Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Công ty con	01/10/2015		

#### VII. Giao dịch của cổ đông nội bộ và người liên quan

Stt	Người thực hiện giao dịch	QH với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	

1	Trương Anh Tuấn		23.585.420	5,53%	20.350.240	4,77%	Nhận cổ tức 1.598.920 Bị bán 3.235.180
2	Nguyễn Thị Diệu Phương		18.189.840	4,26%	18.189.840	4,26%	Nhận cổ tức 1.051.098
3	Trương Đức Hiếu		4.774.910	1,12%	3.743.660	0,88%	Nhận cổ tức 316.660 Mua 1.023.550 Bán 2.054.800
4	Nguyễn Thành Văn		5.599.444	1,31%	1.774.444	0,42%	Nhận cổ tức 280.000 Bán 3.825.000
5	Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	Ô. Trương Anh Tuấn là Chủ tịch HĐQT & Bà Nguyễn Thị Diệu Phương là Phó Chủ tịch HĐQT	29.741.300	6,97%	24.341.300	5,71%	Nhận cổ tức 768.000 Bán 5.400.000
6	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Bảo Linh	Ông Trần Thái Sơn là Chủ tịch HĐQT	20.000.000	5,06%	0	0%	Nhận cổ tức 1.600.000 Bán 21.600.000
7	Công ty TNHH Tập Đoàn Hoàng Quân	Ô. Trương Anh Tuấn, B. Nguyễn Thị Diệu Phương & Ô. Trương Đức Hiếu góp vốn trên 10%	0	0	38.244.658	8,96%	Mua 38.244.658

### VIII. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

- Trong năm 2016, Công ty đã thực hiện phát hành thêm 31.600.000 cổ phiếu để chi trả cổ tức và phát hành 500 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi.

#### **Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức**

- Công ty đã thực hiện việc phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức tỷ lệ 25:2, cụ thể như sau:
  - Số lượng cổ phiếu phát hành: 31.600.000 cổ phiếu
  - Ngày niêm yết hiệu lực: 10/06/2016
  - Ngày chính thức giao dịch: 16/06/2016

#### **Phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ**

- Số lượng trái phiếu phát hành: 5.000.000 trái phiếu
- Ngày phát hành: 20/05/2016
- Ngày đến hạn: 20/05/2017
- Thời hạn chuyển đổi: 07 ngày kể từ ngày đến hạn

## **IX. Thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát**

### **1. Thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát**

Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát năm 2016 được Đại hội đồng cổ đông thông qua là 735.900.000 đồng.

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Kiểm điều hành	Thù lao (triệu đồng/năm)
01	Ông Trương Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	X	105,9
02	Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó Chủ tịch HĐQT	X	84
03	Ông Lê Đình Viên	Thành viên HĐQT		68
04	Ông Trương Thái Sơn	Thành viên HĐQT	X	68
05	Ông Trương Đức Hiếu	Thành viên HĐQT	X	68
06	Ông Lê Thành Nam	Thành viên HĐQT		68
07	Ông Lê Hùng	Thành viên HĐQT	X	68
08	Ông Nguyễn Thành Văn	Trưởng Ban kiểm soát		90
09	Bà Lê Phùng Nhã Phương	Thành viên Ban kiểm soát	X	58
10	Bà Mai Hoàng Yến	Thành viên Ban kiểm soát	X	58

### **2. Chế độ tiền thưởng của thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát**

- Ngoài chế độ thù lao cho thành viên HĐQT và BKS nêu trên, các thành viên HĐQT độc lập, không điều hành và Ban Kiểm soát không nhận bất cứ khoản tiền thưởng từ Quỹ khen thưởng của Công ty.

### **3. Chế độ đãi ngộ khác đối với thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát**

- Hiện tại chỉ các thành viên HĐQT kiêm chức danh điều hành được hưởng các chế độ phụ cấp (chế độ sử dụng ô tô của công ty; chế độ thanh toán chi phí điện thoại thực tế phát sinh; chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các loại hình bảo hiểm khác; chế độ khám sức khỏe định kỳ...) và các đãi ngộ khác được quy định trong các quy chế nội bộ Công ty.

## **C. ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

### **Định hướng giai đoạn 2016-2020**

- Đến nay kế hoạch phát triển giai đoạn 2016-2020 vẫn thể hiện tính đúng đắn về mặt chiến lược. Tuy nhiên thống nhất quan điểm với Ban TGD rằng cần cơ cấu lại tỷ trọng đầu tư giữa các phân khúc, dòng sản phẩm khác nhau.

- Mặc dù rủi ro về chính sách đã ảnh hưởng đến chiến lược kinh doanh của Công ty nhưng dòng sản phẩm NOXH, nhà ở thương mại giá rẻ tiếp tục là phân khúc có nhu cầu cao và thu hút các nhà đầu tư. Điều này cho thấy đây vẫn là phân khúc tiềm năng. Là doanh nghiệp tiên phong, có bề dày kinh nghiệm kết hợp với hệ thống đầu tư khép kín giúp Công ty Hoàng Quân có lợi thế khi thực hiện chiến lược đầu tư trong phân khúc này.

- Song song đó Công ty xem xét, lựa chọn đầu tư các loại hình bất động sản khác có biên độ lợi nhuận cao hơn như Bất động sản nghỉ dưỡng (Biệt thự biển và Condo-tel), Bất động sản vừa ở vừa kinh doanh (Shophouse và Office-tel), Căn hộ (cao cấp, trung bình, giá rẻ), Khu công nghiệp, nhà xưởng, kho bãi nhằm tối đa hóa khả năng sinh lời trên vốn chủ sở hữu.

- Trên cơ sở các nhân tố nội tại doanh nghiệp kết hợp với các dự báo triển vọng kinh tế vĩ mô, HĐQT đưa ra định hướng phát triển cho năm 2017 như sau:

### Về kế hoạch sản xuất kinh doanh

Hội đồng Quản trị đề xuất một số chỉ tiêu kế hoạch cơ bản năm 2017 như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

Stt	Chỉ tiêu	Kế hoạch
1	Doanh thu	2.000
	<i>Trong đó</i>	
	• Nhà ở xã hội	1.000
	• Bất động sản nghỉ dưỡng (Biệt thự biển và Condo-tel)	200
	• Bất động sản vừa ở vừa kinh doanh (Shophouse và Office-tel)	200
	• Căn hộ (cao cấp, trung bình, giá rẻ)	500
	• Khu công nghiệp, nhà xưởng, kho bãi	100
2	Lợi nhuận trước thuế	240
3	Lợi nhuận sau thuế	200
4	Cổ tức	5%

### Về quản trị công ty

+ Tiếp tục rà soát và hoàn thiện đề án tái cấu trúc mô hình quản trị, tiến hành thoái vốn các công ty thành viên.

+ Nâng cao công tác quản trị công ty theo chuẩn quốc tế, đồng thời tăng cường vai trò quản trị và kiểm soát rủi ro trong quản trị tài chính, kế toán kiểm toán, quản lý rủi ro, kiểm soát tốt chi phí.

+ Tiếp tục nâng cao tính minh bạch trong hoạt động của doanh nghiệp, nâng cao vai trò của thành viên HĐQT độc lập, Ban Kiểm soát – Kiểm toán nội bộ. Xem xét việc sớm thành lập Tiểu ban chuyên trách về lương thưởng, nhân sự, chiến lược đầu tư.

+ Tăng cường, tạo điều kiện trong việc đào tạo quản trị công ty cho các thành viên của HĐQT, Ban TGD và Ban Kiểm soát.

### Về hoạt động tổ chức nhân sự

+ Giám sát việc triển khai mô hình quản trị mới tại Công ty và các đơn vị thành viên.

+ Đẩy mạnh triển khai kế hoạch phát triển nguồn nhân lực kế thừa ở cấp lãnh đạo về cả bộ máy quản lý tại HĐQT và Ban điều hành của doanh nghiệp.

### Về phát triển bền vững

+ Tối đa hóa quyền lợi của cổ đông đồng thời đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty

+ Đảm bảo cân bằng lợi ích của các bên liên quan khác: khách hàng, cán bộ nhân viên, đối tác; thực hiện tốt nghĩa vụ với Nhà nước. Phát triển bền vững đi đôi với bảo vệ môi trường, gắn kết với an sinh xã hội.

+ Đa dạng hóa hình thức đầu tư trên cơ sở nhà ở xã hội là loại hình cốt lõi duy trì nguồn thu ổn định tạo nền tảng phát triển các dự án có suất sinh lợi cao hơn;

+ Mở rộng tìm kiếm, lựa chọn các dự án hiệu quả kinh tế cao phù hợp với năng lực và kinh nghiệm của Công ty tại thị trường trong nước và khu vực.

+ Tiếp tục nâng cao năng lực cạnh tranh để tăng trưởng bền vững, đồng thời đóng góp tích cực cho sự phát triển kinh tế đất nước.

### **Kế hoạch cổ tức**

Với định hướng đảm bảo ổn định lợi ích cổ đông, Công ty phấn đấu đạt kế hoạch cổ tức năm 2017 không dưới 5% vốn điều lệ. Và tỷ lệ chi trả cổ tức những năm tiếp theo ổn định từ 80% lợi nhuận sau thuế của mỗi năm.



# TẬP ĐOÀN HOÀNG QUÂN

THÀNH VIÊN HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM - THẾ GIỚI

Trụ sở chính: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, P. 11, Q. Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh  
ĐT: 08. 6292 8617 - Fax: 08. 62928489 - Email: info@hoangquan.com.vn - Website: www.hoangquan.com.vn

## BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC NĂM 2016 VÀ KẾ HOẠCH 2017

### IV. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2016

#### 1. Bối cảnh kinh tế vĩ mô 2016

Năm 2016, tình hình kinh tế thế giới có nhiều biến động phức tạp giá năng lượng và lương thực thế giới phục hồi ổn định; quyết định rời khỏi cộng đồng kinh tế chung châu Âu của Anh và việc Mỹ nâng lãi suất khi đã thấy đủ tự tin thoát khỏi suy thoái kinh tế.

Về tình hình chung kinh tế vĩ mô Việt Nam tương đối ổn định, lạm phát tiếp tục được kiểm soát. Tăng trưởng tín dụng 18,71% đạt mục tiêu đề ra, mặt bằng lãi suất ổn định, thanh khoản dồi dào. Song song đó tỷ giá ổn định, dự trữ ngoại hối tăng cao và thị trường chứng khoán có sự chuyển biến tích cực.

Mặc dù tỷ lệ tăng trưởng GDP 6,23% của cả năm 2016 chưa đạt kỳ vọng nhưng vẫn tiếp tục khẳng định xu hướng tăng trưởng ổn định của nền kinh tế Việt Nam.

Thị trường bất động sản dần ấm lên so với nửa đầu năm với chỉ số giá bất động sản tăng nhẹ, nguồn cung và số lượng giao dịch đều tăng so với các quý trước.

#### • Thuận lợi

Trong năm 2016, các văn bản luật và văn bản pháp luật quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Nhà ở đã có hiệu lực và đi vào thực tiễn. Theo đó, chủ đầu tư và người mua nhà ở xã hội được hưởng nhiều chính sách ưu đãi như: (i) được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; (ii) được giảm thuế Thu nhập doanh nghiệp, thuế Giá trị gia tăng; (iii) được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam; (iv) được hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội (NOXH). Các chính sách ưu đãi được thực thi giúp nâng cao năng lực cạnh tranh của NOXH so với các sản phẩm nhà ở thương mại giá rẻ.

Trong đó:

- Các văn bản hướng dẫn tạo bộ khung pháp lý hoàn chỉnh về nhà ở xã hội, nhà ở công nhân và hỗ trợ chủ đầu tư trong quá trình thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng dự án đã được ban hành và có hiệu lực;
- Ngân hàng Nhà nước đã triển khai đầy đủ các nhiệm vụ được giao tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, cụ thể, Ngân hàng Nhà nước đã chỉ định 4 ngân hàng thương mại cho vay và ban hành Thông tư số 25/2015/TT-NHNN ngày 09/12/2015 của Ngân hàng nhà nước hướng dẫn cho vay vốn ưu đãi thực hiện chính sách nhà ở xã hội để các ngân hàng có cơ sở triển khai.
- Ngân hàng Nhà nước đã ban hành thông tư tạo điều kiện hướng dẫn thủ tục, chấp thuận ghi nhận vốn ưu đãi và cho Chủ đầu tư vay vốn ưu đãi trong gói 30.000 tỷ để triển khai dự án;
- Nhiều địa phương tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp đầu tư NOXH được hưởng các chính sách ưu đãi như giao đất sạch, miễn tiền sử dụng đất; được hỗ trợ chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng điện tại một số dự án nhà ở xã hội; hỗ trợ về thủ tục hành chính nên



quá trình lập thủ tục về đầu tư đến các thủ tục cấp giấy phép xây dựng được thực hiện nhanh chóng;

- Chủ đầu tư được ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất 10% thu nhập chịu thuế đối với dự án nhà ở xã hội;
- Khách hàng được ưu đãi áp dụng mức thuế suất 5% đối với thuế giá trị gia tăng và được Nhà nước hỗ trợ tín dụng thông qua gói ưu đãi 30.000 tỷ đồng (đối với các trường hợp giải ngân trước 31/12/2016) và sắp tới sẽ được hỗ trợ từ chính sách tín dụng ưu đãi quy định tại Luật Nhà ở 2014 và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015;

#### • **Khó khăn**

Trong lĩnh vực Bất động sản, dòng sản phẩm NOXH vốn là thế mạnh của Công ty Hoàng Quân đã đóng góp rất lớn cho kết quả kinh doanh trong những năm gần đây. Tuy nhiên, năm 2016 nguồn vốn tín dụng ưu đãi cho chủ đầu tư và khách hàng thiếu hụt, không duy trì ổn định. Nguyên nhân chính là do việc dừng gói tín dụng 30.000 tỷ đồng kể từ ngày 31/03/2016 sau đó chính thức ngừng giải ngân từ 31/12/2016, trong khi gói ưu đãi tín dụng mới theo Nghị định 100/2015/NĐ-CP vẫn chưa được triển khai gây nhiều khó khăn cho chủ đầu tư trong việc huy động nguồn vốn để tiếp tục đầu tư hoàn thành dự án. Ảnh hưởng của việc không thể duy trì gói tín dụng ưu đãi đối với nhà ở xã hội và nhà ở cho công nhân dẫn đến Chủ đầu tư khó hoàn thành được kế hoạch.

Trong giai đoạn chính sách về Nhà ở xã hội (NOXH) hoàn thiện và chuyển tiếp từ chính sách ngắn hạn sang dài hạn đã tạo nhiều thuận lợi cho doanh nghiệp đầu tư dự án NOXH tuy nhiên trong giai đoạn chuyển tiếp này bước đầu gây ra cho doanh nghiệp một số khó khăn, đặc biệt là vấn đề nguồn vốn lâu dài hỗ trợ cho khách hàng và chủ đầu tư NOXH. Dù vậy, Công ty Địa ốc Hoàng Quân đã linh hoạt điều chỉnh chiến lược để đảm bảo duy trì ổn định hoạt động sản xuất, kinh doanh, tài chính.

## **2. Đánh giá kết quả điều hành năm 2016**

Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2016 đạt doanh thu hợp nhất 1.114 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 20,1 tỷ đồng chỉ hoàn thành tương ứng 15% kế hoạch doanh thu và 4% so với kế hoạch lợi nhuận. Trong đó đóng góp chủ yếu là từ hoạt động kinh doanh bất động sản chiếm 88% tổng doanh thu. Tổng tài sản đạt 6.860 tỷ đồng tăng 7,5% so với năm 2015.

Mặc dù so với kế hoạch kết quả trên còn khá khiêm tốn tuy nhiên với bối cảnh năm 2016, khi doanh nghiệp gặp khó khăn về vốn do bị động trước khoảng trống về chính sách hỗ trợ vốn cho nhà ở xã hội, thành quả này đã thể hiện nỗ lực và sự nhạy bén, linh hoạt của Ban Tổng giám đốc khi đưa ra những giải pháp kịp thời như chính sách bù lãi suất được ban hành và áp dụng từ ngày 01/11/2016 giúp ổn định tài chính của doanh nghiệp.

#### • **Kết quả kinh doanh năm 2016**

*Đơn vị tính: tỷ đồng*

<b>Stt</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
1	Doanh thu	1.390	1.114,0
2	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	420	319,3
3	Lợi nhuận trước thuế	720	32,2
4	Lợi nhuận sau thuế	641	20,1
5	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	2.262	44

#### • **Tình hình tài chính**

*Đơn vị tính: tỷ đồng*

Chỉ tiêu	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Tổng tài sản</b>	<b>2.733,7</b>	<b>2.718,6</b>	<b>3.140,0</b>	<b>4.033,1</b>	<b>6.379,5</b>	<b>6.860,2</b>
Tài sản ngắn hạn	1.680,7	1.660,6	2.116,1	2.694,0	4.315,3	4.774,3
Tài sản dài hạn	1.053,0	1.058,0	1.023,9	1.339,1	2.064,2	2.085,9
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>1.959,9</b>	<b>1.965,7</b>	<b>2.184,2</b>	<b>2.270,0</b>	<b>2.378,3</b>	<b>2.812,7</b>
Nợ ngắn hạn	1.800,0	1.382,2	1.539,2	1.384,0	1.845,4	1.963,4
Nợ dài hạn	159,9	583,5	645,0	886,0	532,9	849,3
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>712,6</b>	<b>752,9</b>	<b>955,9</b>	<b>1.763,0</b>	<b>4.001,1</b>	<b>4.047,3</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>40,5</b>	<b>24,3</b>	<b>30,1</b>	<b>37,9</b>	<b>720,1</b>	<b>32,2</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>16,5</b>	<b>19,0</b>	<b>23,0</b>	<b>30,1</b>	<b>641,4</b>	<b>20,1</b>

Tại thời điểm 31/12/2016, tổng tài sản được ghi nhận là 6.860,2 tỷ đồng, tăng 7,5% so với cùng kỳ năm trước. Các khoản phải thu khách hàng giảm gần 185 tỷ đồng từ 951 tỷ đồng xuống còn 766 tỷ đồng, doanh thu cũng giảm gần 22%. Hàng tồn kho giảm gần 123 tỷ đồng tương đương 13,4% so với cùng kỳ năm 2015 do trong năm vừa qua Công ty cũng đã dừng việc phát hành thêm cổ phiếu huy động vốn và đồng thời giãn tiến độ ở một số dự án mới.

So với năm 2015, các khoản vay ngắn hạn phải trả lãi tăng 7,6%, trong khi vay dài hạn giảm 57%. Trong năm 2016 Công ty phát hành 5 triệu trái phiếu chuyển đổi sau 1 năm sẽ đến hạn vào 20/5/2017.

Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu DER ở mức 0,69 lần, tuy cao hơn mức 0,59 lần tại thời điểm cùng kỳ năm trước nhưng vẫn ở mức thấp, cho thấy mức độ an toàn về tài chính cao, cũng như tiềm năng huy động vốn để mở rộng phát triển sản xuất kinh doanh trong tương lai.

• **Các chỉ số tài chính chủ yếu**

Stt	Chỉ số tài chính	2014	2015	2016
<b>1</b>	<b>Các chỉ tiêu về Khả năng thanh toán</b>			
a	Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	1,95	2,34	2,43
b	Hệ số thanh toán nhanh ([TSLĐ - Hàng tồn kho]/Nợ ngắn hạn)	1,40	1,84	2,03
<b>2</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
a	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,56	0,37	0,41
b	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,29	0,59	0,69
<b>3</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
a	Vòng quay hàng tồn kho (giá vốn hàng bán/hàng tồn kho bình quân)	0,37	1,20	0,20
b	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,08	0,22	0,15
<b>4</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
a	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	9%	46%	2%

b	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	2%	16%	0,5%
c	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,7%	10%	0,3%
d	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	12,1	30,2	3%
<b>5</b>	<b>Chỉ tiêu sinh lời của cổ phiếu</b>			
a	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (cổ phiếu)	170.000.000	395.000.000	426.600.000
b	Thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS-đồng)	177	1.623	47
c	Giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu (Book Value-đồng)	10.371	10.102	9.487
d	Giá trị thị trường mỗi cổ phiếu cuối kỳ (đồng)	7.300	5.300	2.280
e	Hệ số giá trên thu nhập (P/E)	41,24	3,27	49

### **Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc đối với việc không hoàn thành kế hoạch kinh doanh:**

Ngoài các nguyên nhân khách quan, Ban Tổng giám đốc nhận trách nhiệm trong việc điều hành còn bộc lộ những điểm bất cập, chưa đạt được kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị đã phê duyệt, giao phó. Mặc dù vẫn duy trì được kết quả kinh doanh lãi ròng 20,1 tỷ đồng, tuy nhiên việc không hoàn thành kế hoạch đã ảnh hưởng đến quyền lợi của cổ đông, cán bộ nhân viên và các bên liên quan đã và đang hợp tác với Công ty. Hơn nữa, kết quả kinh doanh chưa đạt kỳ vọng còn tác động đến nhận thức của nhà đầu tư về cổ phiếu HQC chưa phù hợp với giá trị doanh nghiệp, từ đó ảnh hưởng đến giá cổ phiếu trên thị trường, gây khó khăn cho kế hoạch tăng vốn nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển của công ty.

Ban Tổng giám đốc đã nhanh chóng rà soát nguyên nhân và đề ra giải pháp khắc phục, tăng cường năng lực cạnh tranh của Công ty.

Về nguyên nhân khách quan, cơ chế chính sách về vốn đối với chủ đầu tư và người mua NOXH triển khai chậm nên nguồn vốn thu từ tiến độ thanh toán của khách hàng rất chậm so với tiến độ dự án nên ảnh hưởng đến dòng tiền dự án.

Mặt khác việc triển khai chậm cơ chế hỗ trợ vốn tác động đến tâm lý người mua nên tốc độ bán đối với sản phẩm NOXH có chậm lại so với trước đó.

Ngoài các vấn đề nêu trên, Ban TGD nhận thấy một số nguyên nhân phát sinh từ trong quá trình quản lý, điều hành như sau:

- + Hệ thống quản trị, các quy trình quản lý nói chung, quản lý thi công nói riêng chưa được chuẩn hoá. Đối với nguyên nhân này, đề nghị HĐQT, Ban TGD xem xét việc rà soát hệ thống quản lý chất lượng và điều chỉnh lại quy trình theo hướng loại bỏ quy trình thừa.
- + Việc mở rộng Danh mục đầu tư trong khi nguồn tài chính chưa đáp ứng kịp đã tạo nên lượng sản phẩm dở dang lớn ảnh hưởng đến thanh khoản, tăng chi phí vốn. Kiến nghị đẩy nhanh tiến độ dự án bán nhanh sản phẩm, tăng hiệu quả quay vòng vốn cũng như giảm thiểu tối đa chi phí vốn, tránh rủi ro thanh khoản.
- + Ban kiểm soát ghi nhận những nỗ lực trong việc điều hành nhằm tạo giá trị gia tăng cho cổ đông, người lao động và cộng đồng tuy nhiên Ban TGD đã khá nôn nóng khi đẩy mạnh đầu tư các dự án khi chưa lường hết được tác động từ rủi ro chính sách trong năm 2016. Chính vì vậy, đề nghị Ban TGD xem xét lại các dự án đầu tư và có kế hoạch tài chính phù hợp để đảm bảo thực hiện tốt kế hoạch sản xuất, kinh doanh năm 2017 và hoàn thành mục tiêu chiến lược đến 2020.

### **3. Tiêu điểm hoạt động năm 2016**

## **Xây dựng và rà soát, chuẩn bị phương án thoái vốn các công ty thành viên**

Nhằm hướng đến mục tiêu xây dựng mô hình quản trị bền vững, minh bạch, Hội đồng quản trị đề ra chủ trương tái cấu trúc hệ thống Hoàng Quân và các công ty thành viên theo hướng thoái vốn các công ty thành viên, hạn chế sở hữu chéo, nâng cao hiệu quả đầu tư.

### **Triển khai chương trình bù lãi suất cho khách hàng vay vốn để mua nhà ở xã hội**

Ngày 01/11/2016, Công ty Hoàng Quân chính thức triển khai chương trình bù lãi suất cho khách hàng mua nhà ở xã hội thuộc các dự án do Hoàng Quân đầu tư hoặc hợp tác đầu tư. Chính sách này nhằm góp phần chia sẻ khó khăn tài chính cho khách hàng, từ đó tạo điều kiện cho khách hàng dễ dàng sở hữu nhà ở xã hội và tiếp cận chính sách nhà ở xã hội đầy tính nhân văn của Chính phủ, Nhà nước. Đồng thời, chính sách cũng thể hiện rõ sự nỗ lực và quyết tâm của Công ty Địa ốc Hoàng Quân đối với chiến lược tiên phong phát triển nhà ở xã hội ở khu vực phía Nam.

### **Đa dạng hóa sản phẩm**

Không chỉ là doanh nghiệp tiên phong về phát triển nhà ở xã hội, Công ty Hoàng Quân và các đơn vị thành viên còn đầu tư, hợp tác đầu tư các loại hình bất động sản thương mại khác như bất động sản nghỉ dưỡng (biệt thự biển, codo-tel); bất động sản vừa ở vừa kinh doanh (shophouse, office-tel); căn hộ với đa dạng phân khúc khách hàng từ cao cấp, trung cấp đến căn hộ giá rẻ; bất động sản khu công nghiệp như đất, nhà xưởng và dịch vụ cảng, kho bãi, dịch vụ giải trí,...

### **Đẩy mạnh kênh bán hàng trực tuyến qua website công ty, website dự án, fanpage**

Trong năm 2016 Công ty tăng cường tương tác và tìm kiếm khách hàng qua kênh bán hàng trực tuyến. Hiện nay, ngoài trang thông tin chính thức của công ty, tất cả các dự án đều được xây dựng website và fanpage riêng nhằm gia tăng tính hiệu quả tương tác phù hợp nhu cầu từng đối tượng khách hàng.

### **Tăng cường hoạt động Quan hệ Nhà đầu tư**

Hoạt động Quan hệ Nhà đầu tư năm 2016 được đánh giá là có hiệu quả tương tác khá tốt với nhà đầu tư, cổ đông và các chuyên gia trên thị trường chứng khoán. Việc triển khai gặp gỡ nhà đầu tư hàng quý qua phương thức đối thoại thẳng thắn, cởi mở với nhà đầu tư giúp Công ty tiếp nhận và phản hồi ý kiến của thị trường nhanh chóng, hiệu quả.

### **Hoàn thành dự án HQC Plaza và một số tiện ích nội khu dự án**

Dự án HQC Plaza là dự án đầu tiên chuyển đổi từ loại hình nhà ở thương mại sang NOXH và được hưởng chính sách ưu đãi gói 30.000 tỷ. Dự án gồm 1.735 căn tại Lô CC1, đại lộ Nguyễn Văn Linh, đô thị mới Nam Sài Gòn, Huyện Bình Chánh, TP.HCM đã hoàn thiện với đầy đủ pháp lý và đi vào hoạt động. Các tiện ích ngay tại dự án như siêu thị HQC Market, Trường mầm non Hoàng Lam, Phòng khám Kiến An, Cafe L'amour,... đã đi vào hoạt động phục vụ nhu cầu thiết yếu của cư dân tại dự án và khu vực lân cận.

### **Hoàn thiện và bàn giao dự án HQC Hóc Môn**

Dự án HQC Hóc Môn là chung cư cao tầng đầu tiên tại huyện Hóc Môn. Dự án gồm 562 căn hộ tại đường Nguyễn Thị Sóc, Xuân Thới Đông, Huyện Hóc Môn (Đối diện chợ đầu mối nông sản thực phẩm Hóc Môn). Dự án đã và đang bàn giao căn hộ hoàn thiện và kiosk thương mại cho khách hàng. Các tiện ích nội khu của dự án như trung tâm thương mại, trường mầm non,... đang hoàn thiện để phục vụ đời sống cư dân.

## **4. Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án**

Với định hướng phát triển đa ngành trong đó Bất động sản – Giáo dục – Tài chính là ngành kinh doanh cốt lõi, trong năm 2016, các khoản đầu tư, các dự án lớn chủ yếu được thực hiện trong ba lĩnh vực này.

### **+ Bất động sản**

#### ***Nhà ở xã hội***

Công ty Hoàng Quân và các đơn vị thành viên đã và đang triển khai 22 dự án NOXH, nhà ở cho công nhân (NOCCN) khắp TP.HCM và các tỉnh thành phía Nam với tổng vốn đầu tư hơn 20.000 tỷ đồng, cung ứng ra thị trường hơn 34.000 căn hộ. Tính đến cuối năm 2016, Hoàng Quân đã bàn giao hoàn thiện và bàn giao thô gần 4.000 căn hộ tại HQC Plaza, HQC Hóc Môn (TP.HCM), KDC Thường Thạnh (Cần Thơ) và HQC Nha Trang (Khánh Hòa). Dự kiến, Công ty Hoàng Quân và các đơn vị thành viên sẽ tiếp tục bàn giao hơn 8.000 căn NOXH, NOCCN trong năm 2017 và hơn 14.000 căn NOXH, NOCCN trong năm 2018.

### ***Bất động sản thương mại***

Trong tất cả các dự án nhà ở xã hội mà Công ty đầu tư đều có 20% số lượng căn hộ là nhà ở thương mại và sàn kinh doanh thương mại – dịch vụ thuộc loại hình bất động sản thương mại. Các sản phẩm này không bị khống chế về giới hạn lợi nhuận và giá bán như sản phẩm nhà ở xã hội.

Ngoài ra, Công ty và các đơn vị thành viên còn đầu tư, kinh doanh trong lĩnh vực văn phòng cho thuê, officetel và loại hình cho thuê đất khu công nghiệp, kho bãi, nhà xưởng,...

Trong năm 2016, dự án khu phức hợp cao cấp Golden King bao gồm trung tâm thương mại chuẩn quốc tế và các tầng căn hộ kết hợp văn phòng officetel do Công ty Hoàng Quân hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Đồng Dương đang hoàn thiện và đưa vào sử dụng từ Quý 3/2017. Dự án có vị trí chiến lược thuộc Trung tâm thương mại – tài chính quốc tế tại Phú Mỹ Hưng.

Khu đô thị Mekong City (Bình Minh, Vĩnh Long) quy mô rộng hơn 4ha cũng đã chính thức công bố mở bán vào tháng 6/2016. Khu đô thị Mekong City tập trung các dãy nhà phố và biệt thự ven sông với diện tích xây dựng từ 216m<sup>2</sup> – 712m<sup>2</sup> (nhà phố 1 trệt 2 lầu, 1 trệt 3 lầu) và từ 342m<sup>2</sup> – 357m<sup>2</sup> (biệt thự ven sông 1 trệt 1 lầu). Dự án đã hoàn thành toàn bộ phần thô, và khách hàng mua sản phẩm sau khi thanh toán tối thiểu 50% giá trị căn nhà, khách hàng sẽ được nhận nhà hoàn thiện để an cư ngay.

Trong năm vừa qua, Công ty đã tổ chức thành công cuộc thi thiết kế ý tưởng quy hoạch dự án Trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiến-Mũi Né, Bình Thuận (198ha). Dự án đang được thẩm tra, phê duyệt về quy hoạch và chính thức được Thủ tướng Chính phủ trao giấy phép đầu tư vào ngày 19/04/2017.

Một dự án khác tại Mũi Né, thành phố Phan Thiết là Dự án căn hộ, biệt thự nghỉ dưỡng (3,5ha) cũng đang thực hiện các thủ tục pháp lý để khởi công trong năm 2017.

Song song đó, các khu công nghiệp Bình Minh – Vĩnh Long (đã lấp đầy 60%) và Hàm Kiệm I – Bình Thuận (đã lấp đầy 40%) tiếp tục được đẩy mạnh xúc tiến đầu tư.

Dự án Cảng Bình Minh (32ha) có tổng vốn đầu tư gần 1.500 tỷ đồng, thuộc nhóm Cảng biển số 6, có khả năng tiếp nhận tàu từ 10.000 DWT đến 20.000 DWT đang được triển khai đầu tư sẽ gia tăng thế mạnh thu hút đầu tư tại KCN Bình Minh.

### **+ Giáo dục**

**Trường Đại học Đồng bằng Sông Cửu Long** tại phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ đã thi công xong khối Hiệu bộ, và đang thực hiện các thủ tục pháp lý, tuyển dụng để đưa Trường vào tuyển sinh Giai đoạn 1 khoảng 3.000 sinh viên, Giai đoạn 2 khoảng 10.000 sinh viên.

**Hệ thống Trường mầm non Hoàng Lam** được triển khai tại các dự án nhà ở thương mại và NOXH tại Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Thuận, Khánh Hòa, Cần Thơ, Vĩnh Long,... do Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Hoàng Quân là đơn vị chủ quản. Tính đến Quý I/2017, đã có một số Trường bắt đầu đi vào hoạt động phục vụ cho cư dân các dự án.

Trường mầm non Hoàng Lam hiện có 04 chi nhánh, trong đó chi nhánh Bình Chánh tọa lạc tại tầng 2, chung cư HQC Plaza, đại lộ Nguyễn Văn Linh, đô thị mới Nam Sài Gòn, Huyện Bình Chánh, TP.HCM. Trường có quy mô 15 phòng học với khả năng tiếp nhận tối đa 500 cháu từ 18 tháng đến 6 tuổi đã đi vào hoạt động từ tháng 03/2017.

Chi nhánh Trường mầm non Hoàng Lam tại thành phố Cần Thơ có quy mô 04 phòng học với khả năng tiếp nhận tối đa 100 cháu từ 18 tháng đến 6 tuổi đã đi vào hoạt động từ Quý I/2017.

Chi nhánh Trường mầm non Hoàng Lam tại Vĩnh Long có quy mô 09 phòng học với khả năng tiếp nhận tối đa 300 cháu từ 18 tháng đến 6 tuổi đã đi vào hoạt động từ Quý I/2017.

Tiếp theo, Trường mầm non Hoàng Lam - Chi nhánh Học Môn hiện đang hoàn thiện các thủ tục về pháp lý, dự kiến sẽ bắt đầu hoạt động từ Quý III/2017.

Trong năm 2017, Trường Trung cấp Kinh tế Kỹ thuật Tây Nam Á dự kiến tuyển sinh 1.150 sinh viên hệ trung cấp, 1800 sinh viên hệ ngắn hạn, 270 sinh viên hệ cao đẳng và đại học.

Các dự án đầu tư giáo dục khác như Trường ĐH Kinh tế Công nghiệp Long An, Trường ĐH Phan Thiết, Viện Khoa học Phát triển Nhân lực và Tài Năng (ITH) đều đã đi vào hoạt động tuyển sinh ổn định hàng năm.

#### + **Tài chính**

Tính đến 31/12/2016, Công ty Hoàng Quân có 03 công ty con, 06 công ty liên kết và đầu tư tài chính tại 06 công ty.

Trong năm 2016, Công ty có chủ trương thoái vốn một số công ty thành viên để cơ cấu lại danh mục đầu tư tài chính. Dự án này được xem xét trên cơ sở tái cấu trúc hệ thống Công ty Hoàng Quân và các đơn vị thành viên hướng tới minh bạch hơn thông tin về quản trị công ty.

### **5. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm môi trường, xã hội**

Là đơn vị hàng đầu về lĩnh vực nhà ở xã hội, với mong muốn xây dựng cuộc sống tươi đẹp hơn cho cộng đồng, Công ty luôn ý thức trách nhiệm của doanh nghiệp đối với xã hội, tôn trọng và đảm bảo lợi ích của các bên liên quan.

Trong công tác thi công, Công ty và các đơn vị thành viên luôn tuân thủ đầy đủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về đánh giá tác động môi trường. Song song đó là các giải pháp giúp tiết kiệm, hạn chế lãng phí năng lượng, nguyên vật liệu.

Trong năm 2016, Công ty đã chi 7 tỷ đồng cho các hoạt động xã hội thể hiện trách nhiệm xã hội của một doanh nghiệp đa ngành đi đầu trong lĩnh vực nhà ở xã hội không ngừng phát triển gắn kết với những giá trị bền vững vì cộng đồng.

*Thông tin chi tiết được trình bày ở Báo cáo về Phát triển bền vững.*

## **V. MỤC TIÊU VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH 2017**

### **1. Dự báo triển vọng năm 2017**

#### **Cơ hội**

Việt Nam được nhận định là điểm đến hấp dẫn đối với các nhà đầu tư quốc tế và sẽ là điểm sáng về tăng trưởng kinh tế tại Đông Nam Á trong năm 2017.

Hội nhập quốc tế sâu rộng giúp xóa bỏ rào cản thương mại và đầu tư, đem lại cơ hội to lớn cho nền kinh tế Việt Nam trong trung và dài hạn (đẩy mạnh thu hút FDI, ODA, tăng cường xuất nhập khẩu...). Bối cảnh hội nhập giúp các doanh nghiệp thuận lợi hơn trong việc thu hút vốn đầu tư nước ngoài. Đồng thời học hỏi kinh nghiệm, ứng dụng khoa học công nghệ mới vào hoạt động sản xuất kinh doanh, nâng cao năng suất lao động, hiệu quả đầu tư. Đồng thời, doanh nghiệp có cơ hội tiếp cận thị trường mới, mở rộng phạm vi hoạt động không chỉ ở trong nước mà ngày càng vươn ra phạm vi khu vực và quốc tế. Đây là cơ hội phát triển các sản phẩm thuộc dòng Bất động sản thương mại như trung tâm thương mại, căn hộ văn phòng và loại hình cho thuê đất khu công nghiệp, kho bãi, nhà xưởng, du lịch...

Về phân khúc NOXH, các chính sách ưu đãi đối với khách hàng và chủ đầu tư nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở 2014, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP tiếp tục là lợi thế đối với Hoàng Quân khi tập trung phân khúc thị trường này, đặc biệt là về vấn đề tạo dựng quỹ đất, giảm thuế TNDN và hỗ trợ vốn ưu đãi về lãi suất.

Trong năm 2016, Bộ Xây dựng cũng đã chủ động đề xuất và phối hợp với các bộ, ngành có liên quan, nghiên cứu, đề xuất với Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban Thường vụ Quốc hội các giải pháp về vốn cho phát triển NOXH giai đoạn 2016-2020 theo quy định của pháp luật về nhà ở và vốn cho các chương trình hỗ trợ nhà ở theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Những nỗ lực của Chính phủ nhằm phấn đấu đạt mục tiêu đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 diện tích bình quân nhà ở toàn quốc đạt khoảng 22m<sup>2</sup> sàn/người theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Sự gia nhập thị trường nhà ở giá rẻ của các đơn vị trước đây chuyên đầu tư bất động sản cao cấp đã báo hiệu xu hướng đầu tư phân khúc nhà ở giá rẻ, nhà ở xã hội là định hướng phù hợp nhu cầu thực tế và rõ ràng phân khúc này còn nhiều tiềm năng.

### **Thách thức**

Hội nhập làm gia tăng cạnh tranh và thúc đẩy làn sóng gia nhập thị trường Việt Nam, tạo sức ép rất lớn đối với doanh nghiệp trong việc đổi mới và nâng cao năng lực quản trị, điều hành, đặc biệt là phải xây dựng và hoàn thiện hệ thống quản lý rủi ro toàn diện để chủ động ứng phó với môi trường kinh doanh trong điều kiện nhiều biến động.

Dù Chính phủ và NHNN đã ấn định mức lãi suất ưu đãi 4,8% cho nhà ở xã hội nhưng đến tháng 4/2017, cả người dân và chủ đầu tư đều chưa được giải ngân.

Mặt khác, việc chuyển hướng đầu tư của các đơn vị kinh doanh nhà ở cao cấp làm gia tăng nguồn cung nhà ở giá rẻ sẽ tạo thêm sự cạnh tranh đối với Công ty Hoàng Quân.

## **2. Mục tiêu và định hướng kinh doanh**

### **Kế hoạch Doanh thu, Lợi nhuận giai đoạn 2017-2020**

Đơn vị tính: tỷ đồng

<b>TT</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2017</b>	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2020</b>
1	Doanh thu	2.000	3.000	5.000	6.000
2	Lợi nhuận trước thuế	240	360	590	710
3	Lợi nhuận sau thuế	200	300	500	600

Căn cứ trên bối cảnh vĩ mô và tình hình thực tế đầu tư tại Công ty, Ban Tổng giám đốc đặt ra kế hoạch năm 2017 với doanh thu 2.000 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 200 tỷ đồng. Trong đó dự kiến khoảng 50% doanh thu đến từ NOXH, 50% đến từ các bất động sản thương mại như nhà ở thương mại, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, khu công nghiệp, căn hộ nghỉ dưỡng, khu công nghiệp, kho bãi, nhà xưởng,...

Tiếp tục lấy NOXH làm trọng tâm, giữ vững vị thế dẫn đầu về NOXH tại khu vực phía Nam đồng thời đẩy mạnh đa dạng hóa sản phẩm, dịch vụ.

Hoàn thiện đề án tái cấu trúc và nhanh chóng triển khai thoái vốn các công ty thành viên hướng đến xây dựng mô hình quản trị chuyên nghiệp theo các thông lệ quản trị tốt của khu vực và quốc tế.

### **Triển khai**

Để hoàn thành các kế hoạch đã đề ra thì yêu cầu đặt ra đối với Công ty Hoàng Quân cần phát huy hơn nữa vai trò đầu tàu đưa ra những định hướng, chỉ đạo nhằm cải thiện công tác quản lý tại các đơn vị thành viên, thực hiện tốt công tác rà soát, theo dõi và quản trị rủi ro.

Tập trung đẩy mạnh tái cấu trúc tài chính theo hướng giảm hàng tồn kho, giảm tỷ lệ nợ vay trên vốn chủ sở hữu và tăng tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản.

Đẩy mạnh tiến độ các dự án đang thi công, đảm bảo hoàn thành đúng tiến độ. Đầu tư nghiên cứu, phát triển sản phẩm, lựa chọn những sản phẩm phù hợp thị trường, thị hiếu của khách hàng, triển khai dự án đúng kế hoạch, đảm bảo sử dụng vốn hiệu quả.

Bên cạnh đó, cần đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin xuyên suốt hoạt động từ khu vực quản lý, văn phòng đến thi công dự án nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động, tiết kiệm chi phí, hạn chế tác động môi trường, tăng tính đồng nhất của hệ thống tạo nền tảng phát triển nhanh hơn, năng động hơn và đảm bảo cho sự phát triển bền vững, ổn định hơn trong chiến lược 2016-2020.

Tăng cường công tác đào tạo nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, đi đôi với công tác quản trị, sử dụng nguồn nhân lực hiệu quả.

Thúc đẩy phát triển kinh doanh hiệu quả bền vững gắn kết lợi ích các bên liên quan, trách nhiệm xã hội và môi trường.





# TẬP ĐOÀN HOÀNG QUÂN

THÀNH VIÊN HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM - THẾ GIỚI

Trụ sở chính: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, P. 11, Q. Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh  
ĐT: 08. 6292 8617 - Fax: 08. 62928489 - Email: info@hoangquan.com.vn - Website: www.hoangquan.com.vn

## BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Thực hiện chức năng của Ban kiểm soát theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức hoạt động, Quy chế Quản trị nội bộ của Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân, Ban Kiểm Soát báo cáo trước Đại Hội đồng cổ đông về tình hình hoạt động của Ban trong năm 2016, nội dung báo cáo gồm:

- Hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2016;
- Kết quả giám sát các mặt của Ban kiểm soát;
- Kế hoạch hoạt động trong năm 2017.

### I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2016

Ban kiểm soát có trách nhiệm giám sát tình hình tài chính, kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty, đảm bảo tính tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ và Quy chế quản trị nội bộ của Công ty trong các hành động của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, cán bộ quản lý Công ty. sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và cổ đông, và các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Công ty và cổ đông.

#### 1. Cơ cấu thành viên Ban Kiểm soát (BKS)

Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2015-2019 gồm 03 thành viên, trong đó có 02 thành viên là ông Nguyễn Thành Văn (Trưởng ban) và bà Lê Phùng Nhã Phương (Thành viên) có chuyên môn về kế toán, kiểm toán; bà Mai Hoàng Yến có chuyên môn về lĩnh vực quản lý bất động sản. Không có thành viên BKS nào là người trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty. Đồng thời tất cả thành viên BKS không phải là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập đang thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty, cũng như không thuộc trường hợp có quan hệ liên quan đến HĐQT, Ban TGD Công ty nên đảm bảo được tính khách quan trong quá trình đánh giá, kiểm soát.

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BKS	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
01	Ông Nguyễn Thành Văn	Trưởng Ban	01/11/2011	02	100%	
02	Bà Lê Phùng Nhã Phương	Thành viên	28/03/2015	02	100%	
03	Bà Mai Hoàng Yến	Thành viên	26/04/2012	02	100%	

#### 2. Hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và cổ đông

- BKS đã thường xuyên giám sát đối với HĐQT và Ban điều hành kiểm tra việc tuân thủ các quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty; bao gồm việc thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ, các nghị quyết của HĐQT.

- Tham dự các cuộc họp của HĐQT; ghi nhận kết quả đầu tư, kinh doanh và xem xét tính phù hợp của các Quyết định của HĐQT, góp ý kiến trong công tác quản lý, điều hành của Ban TGD.

- Giám sát việc thực hiện báo cáo, công bố thông tin định kỳ và bất thường theo quy định của Luật Chứng khoán và các văn bản pháp luật liên quan.

- BKS duy trì sự độc lập trong quá trình giám sát theo chức năng, nhiệm vụ được quy định.

**a) Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác:**

- BKS phối hợp với HĐQT và Ban điều hành trong công tác giám sát kiểm tra hoạt động đầu tư kinh doanh, thường xuyên trao đổi thông tin, đánh giá số liệu thực hiện, đề xuất biện pháp cải thiện kết quả đồng thời hạn chế rủi ro.

- Phối hợp chặt chẽ với Ban Kiểm Soát – Kiểm Toán Nội Bộ giám sát việc kiểm soát, kiểm toán nội bộ trong năm 2016.

- Trong hoạt động giám sát, BKS được HĐQT và Ban điều hành tạo điều kiện thuận lợi để hoàn thành nhiệm vụ.

**b) Hoạt động khác của BKS:**

- Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện soát xét báo cáo tài chính 2016.

- Theo dõi việc phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức 2015 cho cổ đông, phát hành và chào bán trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ cho NĐT chiến lược.

**II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT**

**1. Giám sát tình hình thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ 2016**

- Kết quả kinh doanh năm 2016 đạt doanh thu hợp nhất 1.114 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 20,1 tỷ đồng, tương ứng 15% kế hoạch doanh thu và 4% kế hoạch lợi nhuận được ĐHĐCĐ 2016 phê duyệt. Mặc dù Công ty chưa hoàn thành mục tiêu nhưng đây cũng là kết quả tương đối khả quan trong bối cảnh Công ty phải đối mặt với những khó khăn lớn từ chính sách.

- Hoàn thành việc trích lập các quỹ theo quy định và chi trả cổ tức năm 2015 bằng cổ phiếu tỷ lệ 8% theo đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2016 phê duyệt.

- Thực hiện chi trả thù lao cho thành viên HĐQT, thành viên BKS theo mức đã được ĐHĐCĐ phê duyệt.

**2. Giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty**

- Ban Kiểm soát đồng ý với các số liệu tài chính trình bày tại báo cáo tài chính riêng, báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty, đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Tư vấn và Kiểm toán A&C và có/không có ý kiến ngoại trừ.

- Chúng tôi cũng đã rà soát toàn bộ báo cáo tài chính và đồng ý với nội dung báo cáo. Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở tuân thủ đầy đủ các quy định của chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán trong việc tổ chức công tác kế toán, thực hiện hạch toán, kế toán và lập các báo cáo tài chính đảm bảo tính chính xác, trung thực, hợp lý.

- Bảng cân đối kế toán năm 2016 đã phản ánh một cách trung thực, hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31/12/2016, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm 2016, phù hợp với chuẩn mực chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan.

- Tuy vậy, Ban TGD cần phân tích sâu sắc hơn các nguyên nhân chủ quan, bên cạnh nguyên nhân khách quan, dẫn đến tình trạng chưa đạt được các chỉ tiêu tài chính cơ bản, đặc biệt là chỉ tiêu lợi nhuận đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2016 phê duyệt. Từ đó, đề ra các giải pháp thích hợp đối với từng nguyên nhân.

Một số chỉ tiêu tài chính

Chỉ tiêu	2015	2016
Số lượng lao động	578	543
Doanh thu bình quân mỗi CBNV (VND/người/năm)	2.404.152.249	1.877.532.228

Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,15	0,22
Tỷ suất LNST/Doanh thu	2%	46%
Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu	0,5%	16%
Hệ số LNST/Tổng tài sản	0,3%	10%

### **3. Giám sát thành viên HĐQT, thành viên Ban Điều hành và cán bộ quản lý**

- Qua công tác kiểm tra, giám sát Ban kiểm soát nhận thấy Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc đã tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ công ty, Quy chế quản trị nội bộ và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2016.

#### **Hội đồng quản trị**

- Hội đồng quản trị đã giám sát chặt chẽ và chỉ đạo kịp thời Ban Tổng giám đốc trong hoạt động điều hành sản xuất kinh doanh, giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã được thông qua.

- Các nghị quyết của Hội đồng quản trị đã ban hành đúng với chức năng, quyền hạn và phù hợp Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ và các quy định pháp luật khác.

- Hội đồng quản trị đã tiến hành họp định kỳ và đột xuất theo quy định để triển khai công tác giám sát và định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty;

#### **Ban Tổng Giám đốc**

- Ban TGD đã thực hiện đúng chức năng, quyền hạn, tuân thủ quy định Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ và các quy định pháp luật khác

- Trong năm 2016, Ban TGD gặp nhiều thách thức trong công tác điều hành song với tinh thần trách nhiệm cao, Ban TGD vẫn nỗ lực đề ra và thực hiện những chính sách phù hợp nhằm đem lại kết quả kinh doanh tích cực.

#### **Nhận xét**

- Nhìn chung công tác chỉ đạo và điều hành của HĐQT và Ban Tổng giám đốc đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ công ty, Quy chế quản trị nội bộ.

- Trong năm 2016 Ban Kiểm soát không nhận được đơn thư yêu cầu hay kiến nghị của cổ đông hoặc nhóm cổ đông về sai phạm của HĐQT và ban điều hành.

- Tuy nhiên, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc vẫn cần tăng cường quản trị rủi ro, kiểm soát và hạn chế các rủi ro trọng yếu, tạo điều kiện để Công ty phát triển ổn định, đạt được các mục tiêu chiến lược tầm nhìn 2020, đảm bảo lợi ích hợp pháp tối đa cổ đông của Công ty và các bên liên quan, đồng thời thực hiện tốt trách nhiệm xã hội.

- Công ty cần hoàn thiện hệ thống quy trình quy chế và cơ chế phân quyền đầy đủ để nâng cao năng suất và phát huy hiệu quả nguồn lực nội bộ.

#### **Kiến nghị**

- Qua phân tích các chỉ số tài chính cho thấy khả năng sinh lời của Công ty trong năm 2016 khá thấp, sụt giảm mạnh so với các năm trước. Ngoài các nguyên nhân khách quan, Ban kiểm soát nhận thấy tồn tại một số nguyên nhân chủ quan từ Công ty như sau:

+ Hệ thống quản trị, các quy trình quản lý nói chung, quản lý thi công nói riêng chưa được chuẩn hoá làm tăng chi phí. Đối với nguyên nhân này, đề nghị HĐQT, Ban TGD xem xét việc rà soát hệ thống quản lý chất lượng và điều chỉnh lại quy trình theo hướng loại bỏ quy trình thừa, tăng năng suất lao động.

+ Việc mở rộng Danh mục đầu tư trong khi nguồn tài chính chưa đáp ứng kịp đã tạo nên lượng sản phẩm dở dang lớn ảnh hưởng đến thanh khoản, tăng chi phí vốn. Kiến nghị đẩy nhanh tiến độ dự án bán nhanh sản phẩm, tăng hiệu quả quay vòng vốn cũng như giảm thiểu tối đa chi phí vốn, tránh rủi ro thanh khoản, tìm kiếm giải pháp tối đa hóa hiệu quả sử dụng vốn.

+ Ban kiểm soát ghi nhận những nỗ lực trong việc điều hành nhằm tạo giá trị gia tăng cho cổ đông, người lao động và cộng đồng tuy nhiên Ban TGD đã khá nôn nóng khi đẩy mạnh đầu tư các dự án khi chưa lường hết được tác động từ rủi ro chính sách trong năm 2016. Chính vì vậy, đề nghị Ban TGD xem xét lại các dự án đầu tư và có kế hoạch tài chính phù hợp để đảm bảo thực hiện tốt kế hoạch sản xuất, kinh doanh năm 2017 và hoàn thành mục tiêu chiến lược đến 2020.



# TẬP ĐOÀN HOÀNG QUÂN

THÀNH VIÊN HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM - THẾ GIỚI

Trụ sở chính: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, P. 11, Q. Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh  
ĐT: 08. 6292 8617 - Fax: 08. 62928489 - Email: info@hoangquan.com.vn - Website: www.hoangquan.com.vn

## TỜ TRÌNH

**V/v: Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2016**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014.
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân.

Thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 về việc lựa chọn công ty cung cấp dịch vụ kiểm toán, Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn A&C đã thực hiện công tác kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2016 của Công ty cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua nội dung Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2016 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn A&C, gồm:

- + Báo cáo của Hội đồng quản trị riêng và hợp nhất
- + Báo cáo kiểm toán độc lập riêng và hợp nhất
- + Bảng cân đối kế toán riêng và hợp nhất
- + Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và hợp nhất
- + Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và hợp nhất
- + Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng và hợp nhất
- + Phụ lục

Một số nội dung tóm tắt như sau:

### **I. Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016**

- **Bảng cân đối kế toán**

*Đơn vị tính: tỷ đồng*

Chỉ tiêu	2015	2016
<b>Tổng tài sản</b>	<b>6.379,5</b>	<b>6.860,2</b>
Tài sản ngắn hạn	4.315,3	4.774,3
Tài sản dài hạn	2.064,2	2.085,9
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>2.378,3</b>	<b>2.812,7</b>
Nợ ngắn hạn	1.845,4	1.963,4
Nợ dài hạn	532,9	849,3
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>4.001,1</b>	<b>4.047,3</b>

- **Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh**

*Đơn vị tính: tỷ đồng*

Stt	Chỉ tiêu	2015	2016
1	Doanh thu	1.390	1.114

2	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	420	319
3	Lợi nhuận trước thuế	720	32
4	Lợi nhuận sau thuế	641	20

## II. Báo cáo tài chính riêng năm 2016

- Bảng cân đối kế toán**

• Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2016	2015
<b>Tổng tài sản</b>	<b>6.314</b>	<b>5.810</b>
Tài sản ngắn hạn	3.755	3.718
Tài sản dài hạn	2.559	2.092
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>2.631</b>	<b>2.175</b>
Nợ ngắn hạn	1.795	1.661
Nợ dài hạn	836	514
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>3.682</b>	<b>3.635</b>

- Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh**

Đơn vị tính: tỷ đồng

Stt	Chỉ tiêu	2016	2015
1	Doanh thu	935	1.324
2	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	38	404
3	Lợi nhuận trước thuế	31	400
4	Lợi nhuận sau thuế	22	325

### Ý kiến kiểm toán:

"Mặc dù không đưa ra ý kiến ngoại trừ, chúng tôi muốn lưu ý người đọc các vấn đề như sau:

- Theo như nội dung đã trình bày tại thuyết minh số V.18 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, trong 05 tháng cuối năm 2016 và đến thời điểm phát hành báo cáo này Công ty thực hiện việc phát hành hóa đơn và kê khai, nộp thuế theo từng lần xuất hóa đơn cho Cục thuế TP. Hồ Chí Minh trong thời gian giải quyết số thuế còn tồn đọng.
- Theo như nội dung đã trình bày tại thuyết minh số V.5 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty đang cho các bên có liên quan mượn tiền để thực hiện hoạt động kinh doanh. Theo quy định tại Điều lệ của Công ty phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp thì việc cho mượn tiền này thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng quản trị Công ty. Tuy nhiên, Thông tư số 121/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 12 năm 2012 của Bộ Tài chính quy định về quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng, có yêu cầu các khoản cho vay, bảo lãnh của các công ty đại chúng với các bên có liên quan phải được Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua."

Các báo cáo đã được công bố thông tin theo quy định pháp luật và đăng tải đầy đủ tại trang thông tin điện tử của Công ty [www.hoangquan.com.vn](http://www.hoangquan.com.vn).



# TẬP ĐOÀN HOÀNG QUÂN

THÀNH VIÊN HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM - THẾ GIỚI

Trụ sở chính: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, P. 11, Q. Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh  
ĐT: 08. 6292 8617 - Fax: 08. 62928489 - Email: info@hoangquan.com.vn - Website: www.hoangquan.com.vn

## TỜ TRÌNH

**V/v: Lựa chọn công ty cung cấp dịch vụ kiểm toán độc lập**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân**

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty;
- Quy chế quản trị nội bộ của Công ty Cổ phần TV- TM - DV Địa ốc Hoàng Quân;
- Căn cứ các hồ sơ pháp lý của Công ty kiểm toán và Quyết định của Ủy ban chứng khoán Nhà Nước.

Thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 thông qua ngày 26/03/2016, Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân đã ký hợp đồng cung cấp dịch vụ kiểm toán độc lập với Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn A&C để thực hiện soát xét, kiểm toán Báo cáo tài chính bán niên và Báo cáo tài chính năm 2016 và các báo cáo kiểm toán vốn trong năm 2016.

Căn cứ trên các yêu cầu, tiêu chuẩn về tính chuyên môn, chuyên nghiệp, chi phí, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội xem xét và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn một trong hai công ty kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các công ty niêm yết sau đây thực hiện kiểm toán độc lập báo cáo tài chính năm 2017 của Công ty:

**1. Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn A&C**

- Trụ sở chính: 02 Trường Sơn, Phường 2, Quận Tân Bình, TP. HCM
- Điện thoại: (84-8) 35.472.972 - Fax: (84-8) 35.472.970

**2. Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam**

- Địa chỉ: Số 4, Nguyễn Đình Chiểu (lầu 2), Phường Đa Kao, Q.3, TP.HCM
- Điện thoại: (84-8) 22.200.3237 – Fax: (84-8) 22.200.265



# TẬP ĐOÀN HOÀNG QUÂN

THÀNH VIÊN HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM - THẾ GIỚI

Trụ sở chính: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, P. 11, Q. Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh  
ĐT: 08. 6292 8617 - Fax: 08. 62928489 - Email: info@hoangquan.com.vn - Website: www.hoangquan.com.vn

## TỜ TRÌNH

***V/v: Chủ tịch HĐQT kiêm nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty***

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần TV-TM-DV Địa Ốc Hoàng Quân**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014.
- Căn cứ khoản 1 Điều 26 Điều lệ của Công ty.

Nhằm duy trì tính thống nhất trong hoạt động quản lý và điều hành giữa Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, việc Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc điều hành được Đại hội đồng cổ đông thường niên phê chuẩn hàng năm. Thực tế các năm qua đã cho thấy việc Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc đã giúp Công ty quản trị và điều hành thật sự hiệu quả.

Xét thấy việc bảo đảm sự ổn định và tính liên tục trong quá trình hoạt động là điều kiện cần thiết góp phần giúp hoạt động đầu tư kinh doanh thực hiện đúng theo định hướng phát triển trong dài hạn của Công ty. Vì vậy, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc Chủ tịch Hội đồng quản trị sẽ kiêm nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc điều hành Công ty.





# TẬP ĐOÀN HOÀNG QUÂN

THÀNH VIÊN HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM - THẾ GIỚI

Trụ sở chính: 286-288 Huỳnh Văn Bánh, P. 11, Q. Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh  
ĐT: 08. 6292 8617 - Fax: 08. 62928489 - Email: info@hoangquan.com.vn - Website: www.hoangquan.com.vn

## TỜ TRÌNH

***V/v: Mua cổ phiếu lô lẻ làm cổ phiếu quỹ***

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2014;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân.

Căn cứ Danh sách cổ đông chốt ngày 16/01/2017, Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân có 2.231 cổ đông có sở hữu cổ phiếu lẻ. Nhằm mục đích tạo điều kiện thuận lợi cho cổ đông bán cổ phiếu lô lẻ đang sở hữu, cũng như công tác quản lý cổ đông của Công ty, Hội đồng Quản trị (HDQT) kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương mua lại các cổ phiếu lẻ làm cổ phiếu quỹ như sau:

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân (HQC)
2. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
3. Tổng số cổ phiếu quỹ trước khi thực hiện: 726 cổ phiếu
4. Tổng số cổ phiếu tối đa dự kiến mua lại làm cổ phiếu quỹ: 11.510 cổ phiếu tương đương 0,0027% tổng số cổ phiếu đã phát hành.
5. Mục đích mua lại làm cổ phiếu quỹ: tạo điều kiện cho các cổ đông bán cổ phiếu lô lẻ đang sở hữu.
6. Nguồn vốn: Lợi nhuận chưa phân phối
7. Thời gian dự kiến giao dịch: Trong năm 2017
8. Phương thức giao dịch: Khớp lệnh/Thỏa thuận

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HDQT xem xét quyết định Nguyên tắc xác định giá mua, lựa chọn công ty chứng khoán làm Đại lý thực hiện mua lại cổ phiếu và tất cả các vấn đề liên quan việc mua lại cổ phiếu lô lẻ làm cổ phiếu quỹ.