

## BIÊN BẢN HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Địa điểm: Phòng họp Hội đồng quản trị - Công ty cổ phần VIMECO.
- Thời gian: 8 h 30', thứ sáu ngày 19/09/2014.

### I. Thành phần tham dự:

#### 1. Hội đồng quản trị:

- |                          |               |
|--------------------------|---------------|
| - Ông : Vũ Quý Hà        | Chủ tịch HĐQT |
| - Ông : Nguyễn Quốc Hòa  | Ủy viên HĐQT  |
| - Ông : Nguyễn Xuân Đông | Ủy viên HĐQT  |
| - Ông : Trần Việt Thắng  | Ủy viên HĐQT  |
| - Ông : Trần Tuấn Anh    | Ủy viên HĐQT  |

#### 2. Ban kiểm soát :

- |                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| - Bà : Nguyễn Thị Quỳnh Trang | Trưởng Ban Kiểm Soát |
|-------------------------------|----------------------|

#### 3. Thư ký cuộc họp:

- |                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| - Ông : Phạm Thắng | Trưởng ban thư ký tổng hợp |
|--------------------|----------------------------|

### II. Nội dung họp:

- Tình hình thực hiện kế hoạch SXKD 08 tháng đầu năm 2014 và dự kiến thực hiện 04 tháng cuối năm 2014.
- Phương án kinh doanh, phương án đấu thầu Dự án xây dựng công trình hỗn hợp nhà ở, văn phòng và dịch vụ thương mại (CT4).
- Phân công nhiệm vụ cho các thành viên Hội đồng quản trị Công ty.
- Phê duyệt quyền mua cổ phiếu riêng lẻ của các nhà đầu tư.
- Quy định thẩm quyền phê duyệt trong trường hợp Công ty ký Hợp đồng với Cổ đông sở hữu > 35% vốn cổ phần.
- Xây dựng quy chế quản trị nội bộ Công ty.
- Nội dung khác.

#### 1. Tình hình thực hiện kế hoạch SXKD 08 tháng đầu năm 2014 và dự kiến thực hiện 04 tháng cuối năm 2014:

##### Ông Trần Tuấn Anh - Ủy viên HĐQT – Tổng giám đốc:

- Thay mặt Ban điều hành Công ty báo cáo về Tình hình thực hiện kế hoạch SXKD 08 tháng đầu năm 2014 và dự kiến thực hiện 04 tháng cuối năm 2014.

- Giải trình bổ sung chi tiết về tình hình hoạt động của Mỏ đá Hà nam, Mỏ đá Phú mãn, Trường mầm non.
- Kiến nghị HĐQT Công ty giúp đỡ trong công tác thu hồi công nợ.

**Ông Nguyễn Quốc Hòa - Ủy viên HĐQT:**

- Ghi nhận sự cố gắng của Công ty trong điều hành SXKD, các chỉ tiêu tỷ suất lợi nhuận/doanh thu, Lợi nhuận/Tổng tài sản... đều tăng cao hơn năm ngoái.
- Lưu ý Ban điều hành Công ty về hoạt động SXKD:
  - + Tổng tài sản có dấu hiệu tăng nhẹ, tăng chủ yếu là do tăng tài sản ngắn hạn.
  - + Chi phí QLDN tăng.
  - + Yêu cầu báo cáo rõ hoạt động SXKD các bộ phận: Mỏ đá, VIMECO M&T, Ban quản lý nhà, Trường mầm non VIMECO. Nêu rõ các giải pháp Ban điều hành đã làm và hiệu quả đạt được.
- Công tác thu hồi công nợ :
  - + Không nên phân biệt giữa các đơn vị trong và ngoài VINACONEX vì giữa các bên đều là pháp nhân và quan hệ với nhau bằng hợp đồng kinh tế.
  - + Đối với các dự án do Tổng công ty làm Chủ đầu tư, Tổng thầu (Dự án Bắc An Khánh, Bảo tàng HN, Láng – Hòa Lạc, Buôn Kuốp, Buôn Tua Srah...): yêu cầu chỉ đạo các bộ phận bám sát Chủ đầu tư, Tổng thầu hoàn thiện hồ sơ quyết toán, đối chiếu công nợ. Tổng công ty sẽ thanh toán khi có nguồn vốn.
  - + Đối với công nợ của các đơn vị thành viên: hoàn tất biên bản đối chiếu công nợ, Tổng công ty sẽ làm công tác bù trừ công nợ giữa các bên khi có nguồn vốn thanh toán công trình.

**Ông Nguyễn Xuân Đông - Ủy viên HĐQT:**

- Cần kiểm tra lại vấn đề chi phí QLDN tăng trong khi CBCNV giảm.
- Đề nghị chỉ đạo quyết liệt Ban thu hồi công nợ. Phân loại, đánh giá nợ phải thu. Tăng cường công tác nghiệm thu, thanh quyết toán công trình.
- Cần thực hiện công tác kế toán quản trị nhằm đánh giá hoạt động kinh doanh của lĩnh vực: xây dựng, bê tông, thuê nhà. Nếu có lãi thì đầu tư thêm, nếu lỗ thì cắt giảm.
- Tăng cường thực hiện quy chế quản trị nội bộ:
  - + Yêu cầu Ban điều hành khi ký hợp đồng phải có Phương án kinh tế cụ thể: giá trị hợp đồng, lợi nhuận kỳ vọng, tình hình thanh toán, chi phí tài chính phát sinh.
  - + Tăng cường thanh tra kiểm tra cảnh báo, xem xét phương án khoán kèm bảo đảm chất lượng để tăng hiệu quả, thành lập XN cơ giới riêng, xem xét cho đấu thầu độc lập nội bộ. Yêu cầu lãi ròng phải tối thiểu 3%. TGD phải cam kết HĐQT lĩnh vực KD nào có lãi hay không.

+ Đề nghị đưa điều khoản sạch với các nhà cung cấp để ký cam kết. Phổ biến cho CBCNV biết để cảnh báo răn đe.

+ Hàng tháng giám đốc bộ phận phải có báo cáo về bộ phận mình quản lý.

- Xác định giá trị Hợp đồng kinh tế phải được HĐQT xem xét thông qua.

**Ông Trần Việt Thắng- Ủy viên HĐQT:**

- Đầu tư- thanh lý xe máy thiết bị phải trình HĐQT xem xét phê duyệt trước khi triển khai và phải phù hợp với Chiến lược đầu tư xe máy thiết bị của Công ty.

- Không đồng tình mua 3 trạm trộn dùng nôi trộn của Trung quốc.

- Thực hiện nghiêm túc công tác nhận diện thương hiệu: mọi XMTB mua mới đều phải sơn theo màu quy định của VIMECO.

- Báo cáo chi tiết các khoản phải thu khác.

**Ông Vũ Quý Hà – Chủ tịch HĐQT:**

- Báo cáo của Tổng giám đốc cần ngắn gọn nhưng đảm bảo thông tin kết quả kinh doanh, dòng tiền, lỗ- lãi từng bộ phận, từng lĩnh vực.

- Tình hình SXKD của Công ty đã chuyển biến tích cực, kế hoạch SXKD có khả năng hoàn thành nếu công tác thu hồi công nợ, tự tìm kiếm việc làm tốt.

- Công tác thu hồi công nợ: Công ty cần nắm bắt cơ hội cuối năm khi các Chủ đầu tư có vốn, thanh quyết toán công trình.

- Công tác đầu tư thiết bị: xem xét lại các bước đầu tư để đảm bảo chất lượng vốn đầu tư.

- Công tác quản trị: trước khi ký hợp đồng kinh tế phải xây dựng phương án kinh tế cụ thể.

- Tổ chức học và ký cam kết thực hiện luật phòng chống tham nhũng đối với CBCNV cũng như các nhà cung cấp vật tư.

- Tách riêng chi phí quản lý tại văn phòng (không phân bổ) và hạch toán hiệu quả của từng bộ phận.

**2. Phân công nhiệm vụ cho các thành viên HĐQT và xây dựng quy chế quản trị nội bộ:**

**Ông Nguyễn Quốc Hòa – Ủy viên HĐQT:**

- Đề nghị Chủ tịch HĐQT phân công lại nhiệm vụ của các thành viên HĐQT do thay đổi thành viên (Ông Nguyễn Xuân Đông thay Ông Vương Xuân Bền).

- Đề nghị Ông Nguyễn Xuân Đông cùng Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang giúp HĐQT xây dựng quy chế quản trị.

**Ông Vũ Quý Hà – Chủ tịch HĐQT:**

- Chủ tịch HĐQT sẽ xem xét đưa ra quyết định.

- Giao các ông: Trần Việt Thắng, Nguyễn Xuân Đông cùng Trưởng ban kiểm soát Nguyễn Thị Quỳnh Trang xây dựng Quy chế quản trị nội bộ trình HĐQT xem xét phê duyệt.

### **3. Quy định thẩm quyền phê duyệt trong trường hợp Công ty ký hợp đồng với Cổ đông sở hữu > 35% vốn cổ phần:**

#### **Ông Nguyễn Xuân Đông – Ủy viên HĐQT:**

- Đề nghị Tổng giám đốc kiểm tra, rà soát các hợp đồng kinh tế Công ty ký với Cổ đông sở hữu > 35% Vốn cổ phần của Công ty. Các hợp đồng này phải được HĐQT xem xét, phê duyệt.

#### **Ông Nguyễn Quốc Hòa – Ủy viên HĐQT:**

- Ban điều hành nên có các thông tin trước về các hợp đồng sắp ký kết để HĐQT có thể sớm phê duyệt.

#### **Ông Vũ Quý Hà – Chủ tịch HĐQT:**

- Yêu cầu Tổng giám đốc kiểm tra, rà soát việc tuân thủ Luật doanh nghiệp trong ký kết hợp đồng kinh tế.
- Các Hợp đồng đã ký kết, thực hiện chưa phù hợp với Luật doanh nghiệp cần hoàn chỉnh hồ sơ trình HĐQT phê duyệt.

### **4. Phương án kinh doanh Dự án xây dựng công trình hỗn hợp nhà ở, văn phòng và dịch vụ thương mại (CT4):**

#### **Ông Nguyễn Xuân Đông – Ủy viên HĐQT:**

- Xem xét các Hợp đồng mẫu thật chính xác.
- Phương án bán hàng cần công khai, minh bạch. Ưu tiên cổ đông, CBCNV.
- Có thể xem xét nâng cao chất lượng hoàn thiện căn hộ để tăng giá bán.
- Giá bán phê duyệt là giá bán tối thiểu, thời điểm ấn định giá trước khi có hợp đồng góp vốn.

#### **Ông Nguyễn Quốc Hòa – Ủy viên HĐQT:**

- Phương án kinh doanh là khả thi, giá thị trường ở thời điểm đủ điều kiện bán hàng có thể sẽ tăng.
- Giá bán sẽ do HĐQT phê duyệt, danh sách khách hàng mua sẽ ủy quyền Tổng giám đốc quyết định.
- Đối với đối tượng góp vốn (80 căn): ưu tiên cổ đông, CBCNV có nhu cầu thực sự.
- Hợp đồng mẫu, nội quy: thuê tư vấn luật để đảm bảo quyền lợi Chủ đầu tư, tránh tranh chấp giữa các hộ dân với Chủ đầu tư trước khi có Ban quản trị.
- Giá dịch vụ cần tính toán chi tiết, đảm bảo lấy thu bù chi.

#### **Ông Vũ Quý Hà – Chủ tịch HĐQT:**

- Giá bán 24,12 triệu đồng/m<sup>2</sup> là giá bán áp dụng cho Hợp đồng góp vốn. Giá bán chính thức sẽ được điều chỉnh sau khi thiết kế kỹ thuật, dự toán được thẩm định và do HĐQT quyết định.
- Tổng mức đầu tư, Hiệu quả của dự án sẽ được phê duyệt sau khi có thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán được thẩm định.
- Giá bán và phương án bán từng đợt sẽ do HĐQT quyết định.
- Chấp thuận danh mục vật liệu, xem xét nâng cao chất lượng hoàn thiện.
- Hợp đồng mẫu, nội quy nhà: thuê tư vấn luật để đảm bảo quyền lợi Chủ đầu tư, tránh tranh chấp giữa các hộ dân với Chủ đầu tư.

#### **5. Kế hoạch đấu thầu Dự án xây dựng công trình hỗn hợp nhà ở, văn phòng và dịch vụ thương mại (CT4):**

##### **HĐQT Công ty cùng thảo luận và quyết định:**

- Phần đã thực hiện theo các Nghị quyết của HĐQT trước đây cần nêu chi tiết Nghị quyết.
- Giá các gói thầu phê duyệt về nguyên tắc, sẽ điều chỉnh khi có thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán được thẩm định.
- Phê duyệt giá trị Gói 1: Chi phí Quản lý dự án do Công ty tự thực hiện: 9.624.570.000 đồng (Có phương án kinh tế cụ thể).
- Phê duyệt giá trị Gói 2: Lập hồ sơ mời thầu và đánh giá hồ sơ dự thầu do Công ty thực hiện: 396.091.000 đồng (Có phương án kinh tế cụ thể).
- Phê duyệt giá trị Gói 3: Tư vấn thẩm tra dự toán, tổng dự toán: 474.212.000 đồng (Đấu thầu rộng rãi).
- Phê duyệt giá trị Gói 4: Giám sát thi công xây dựng Phần ngầm: 1.720.100.000 đồng (Đấu thầu rộng rãi).
- Gói Thi công tầng hầm: Đồng ý về nguyên tắc giao cho Công ty tự thực hiện nhưng phải lập phương án kinh tế cụ thể trình HĐQT phê duyệt.
- Gói cung cấp bê tông thương phẩm: Đồng ý về nguyên tắc giao cho Công ty thực hiện nhưng phải căn cứ theo giá bán trên thị trường tại thời điểm cung cấp trình HĐQT phê duyệt.
- Các Gói thầu khác đấu thầu công khai: đồng ý về phương thức, giá trị sẽ được quyết định khi có thiết kế kỹ thuật, dự toán được phê duyệt.
- HĐQT giao Ông Trần Việt Thắng trực tiếp giám sát quá trình đấu thầu, lựa chọn nhà thầu.
- HĐQT giao Ông Trần Việt Thắng soạn cơ chế thông qua việc phân cấp phê duyệt giá trị gói thầu trình HĐQT phê duyệt.

#### **6. Phê duyệt Quyền mua cổ phiếu theo Phương án phát hành riêng lẻ của các nhà đầu tư:**

HĐQT Công ty cùng thảo luận và quyết định danh sách các nhà đầu tư và số lượng cổ phiếu cụ thể của từng nhà đầu tư:

Cuộc họp kết thúc lúc 11 h20 cùng ngày. Các thành viên HĐQT xác nhận biên bản cuộc họp.



Ông Vũ Quý Hà  
Chủ tịch

Nguyễn Quốc Hòa  
Ủy viên HĐQT

Nguyễn Xuân Đông  
Ủy viên HĐQT

Trần Việt Thắng  
Ủy viên HĐQT

Trần Tuấn Anh  
Ủy viên HĐQT