

Hà nội, ngày 16 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 7 - NHIỆM KỲ 2012 - 2016

I. Đánh giá công tác quản lý giám sát của Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2012 – 2016.

1. Bối cảnh chung.

Giai đoạn 2012 - 2016 là thời kỳ có nhiều yếu tố bất lợi: Thị trường bất động sản trì trệ, đóng băng; Thị trường chứng khoán trầm lắng; Lãi vay ngân hàng tăng cao, điều kiện cho vay thắt chặt. Nền kinh tế rơi và tình trạng giảm phát, sức cầu yếu; Tỷ lệ nợ xấu tăng cao trong hệ thống ngân hàng. Tình hình này tiếp tục diễn biến trong năm 2013, hệ quả gây ra đình trệ sản xuất hàng loạt doanh nghiệp, nhiều doanh nghiệp đã phải ngừng sản xuất, giải thể, phá sản. Tình trạng này đặc biệt khó khăn đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản, xây dựng.

Với đặc thù tình hình kinh tế khó khăn của giai đoạn nêu trên đã ảnh hưởng lớn, thách thức, đe dọa đến sự tồn tại và phát triển của các doanh nghiệp trong nền kinh tế.

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây lắp, đầu tư kinh doanh bất động sản, chịu ảnh hưởng trực tiếp, bất lợi từ môi trường kinh tế. Đòi hỏi Hội đồng quản trị công ty phải có các chiến lược, giải pháp linh hoạt, phù hợp để bảo toàn, ổn định và phát triển sản xuất, giảm thiểu các thiệt hại rủi ro, đảm bảo lợi ích của các cổ đông, lợi ích cán bộ công nhân viên.

2. Kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị trong nhiệm kỳ

2.1 Công tác tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị.

* Tổ chức của Hội đồng quản trị.

Hội đồng quản trị công ty nhiệm kỳ 2012 - 2016 được Đại hội đồng cổ đông thường niên công ty năm 2012 bầu ra. Qua 1 lần thay đổi, đến nay Hội đồng gồm 05 thành viên:

- Chủ tịch Hội đồng: Ông Nguyễn Trọng Tấn.
- Các ủy viên:
 - + Ông Nguyễn Đình Thiết. ủy viên HĐQT Tổng công ty VINACONEX.
 - + Ông Lò Hồng Hiệp: Giám đốc Ban đấu thầu QLDA Tổng công ty VINACONEX.
 - + Ông Nguyễn Xuân Sơn: Giám đốc công ty.

+ Ông Hà Anh Tuấn: Trưởng phòng Kế hoạch - kỹ thuật công ty.

** Hoạt động của Hội đồng quản trị.*

Trong nhiệm kỳ, Hội đồng quản trị thực hiện đầy đủ và kịp thời vai trò của mình để quản lý, giám sát toàn diện các mặt hoạt động của Ban điều hành và công ty. Các hoạt động chính gồm:

- Đề ra các mục tiêu sản xuất kinh doanh của công ty, kiểm soát và quyết định các hợp đồng kinh tế, các khoản đầu tư, mua bán tài sản thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.

- Thông qua kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh quý, bán niên, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh quý tiếp theo. Tổ chức họp đột xuất của Hội đồng quản trị với Ban điều hành nhằm đề ra các giải pháp sản xuất kinh doanh đáp ứng yêu cầu thực tế sản xuất kinh doanh.

- Quyết định các nội dung thuộc thẩm quyền trong quá trình triển khai thực hiện các dự án đầu tư, ủy quyền cho Giám đốc công ty thực hiện một số nghiệp vụ kinh doanh.

- Thông qua các nội dung có liên quan phát hành cổ phiếu nâng vốn điều lệ công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua, ủy quyền.

- Quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm nhân sự các vị trí thuộc Ban điều hành công ty.

- Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên, Đại hội đồng cổ đông bất thường, lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông.

- Giám sát hoạt động của Ban điều hành, Ban kiểm soát công ty. Giám sát việc thực hiện công bố thông tin của công ty theo quy định

Trong giai đoạn, Hội đồng quản trị đã bám sát diễn biến của thị trường, quá trình sản xuất kinh doanh của đơn vị. Các quyết định, chủ trương của Hội đồng quản trị đã hỗ trợ kịp thời Ban điều hành trong việc triển khai thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, kịp thời tháo gỡ các khó khăn vướng mắc phát sinh, đảm bảo hoạt động bình thường ổn định của công ty.

2.2 Tình hình thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Trong nhiệm kỳ 2012 - 2016, Hội đồng quản trị đã tổ chức 5 kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên. Các kỳ đại hội đều được thực hiện tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước và Điều lệ tổ chức hoạt động của công ty. Tất cả các kỳ đại hội đều thành công trong lần tổ chức đầu tiên.

Về tình hình thực hiện các quyết nghị của Đại hội đồng cổ đông các năm trong giai đoạn 2012 - 2016: Hội đồng quản trị đã nghiêm túc, cẩn trọng, với tinh thần trách nhiệm cao để quản lý, chỉ đạo, giám sát quá trình hoạt động của Công ty, thực hiện nhiệm vụ SXKD và các nội dung quyết nghị của Đại hội đồng cổ đông. Nhằm duy trì sự ổn định, phát triển của doanh nghiệp, đảm bảo việc làm đời sống cho cán bộ công nhân viên, lợi ích của các cổ đông.

Tuy nhiên, do bối cảnh kinh tế thế giới và trong nước trong giai đoạn 2012-2016 gặp phải rất nhiều khó khăn và thực hiện hạch toán giảm lợi nhuận (các năm



trước) theo kết quả thanh tra, kiểm toán. Nên kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch của công ty trong toàn giai đoạn nhìn chung đạt không cao so với định hướng kế hoạch đề ra. Tuy nhiên kết quả thực hiện 02 năm 2015, 2015 đạt khá, cụ thể:

Giá trị doanh thu bình quân giai đoạn tăng 15% so với thực hiện năm 2011 không đạt mức tăng trưởng năm sau hơn năm trước 15 - 20% như kế hoạch đề ra.

Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch chính trong giai đoạn 2012 - 2016

T	Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016
1	Doanh thu (gồm VAT)	Tỷ đ	308,5	260,5	474,2	428,1	336,8
2	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đ	11,6	5,73	8,65	23,8	31,66
3	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đ	-2,69	1,44	6,25	7,15	16,6
4	Vốn chủ sở hữu	Tỷ đ	104,9	109	113,9	115,8	135,7
5	Giá trị đầu tư	Tỷ đ	124,2	120,5	240	250,3	100,5
6	Tiền lương bq/ng/tháng	Tr đ	5,0	4,7	5,5	5,84	6,72
7	Cổ tức	%	0	0	5	7	10

Mặc dù kết quả thực hiện các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận, chia cổ tức trong giai đoạn không đạt mức kế hoạch, nhưng trong cả giai đoạn đơn vị vẫn duy trì được hoạt động ổn định, sản xuất không bị đình trệ, tài sản, vốn sản xuất được bảo toàn. Đơn vị không để xảy ra các tổn thất kinh tế, các dự án đầu tư vẫn được triển khai cơ bản đáp ứng tiến độ cam kết với khách hàng.

2.3 Các giải pháp chính Hội đồng quản trị đề ra và thực hiện.

2.3.1 Về thi công xây lắp công trình.

Hội đồng quản trị chủ trương không chạy theo số lượng hợp đồng, mà có sự chọn lọc khi tham gia dự thầu, nhận thầu công trình. Tập trung vào các công trình có nguồn vốn rõ ràng, đảm bảo, có đủ điều kiện thi công liên tục. Các công trình khi đã ký kết hợp đồng thì tập trung các nguồn lực thi công đảm bảo yêu cầu tiến độ chất lượng. Tập trung thi công các công trình trọng điểm đã ký hợp đồng và chuyển tiếp thi công sang năm 2012, thực hiện thi công dứt điểm và bàn giao cho Chủ đầu tư như: Nhà máy bia Sài Gòn - Hà Tĩnh; Khu đầu mối - Thủy điện Ngòi Phát, Lào cai; Nhà D3, D4 Ký túc xá sinh viên Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3.2 Về công tác đầu tư dự án.

Trong giai đoạn, công ty đang triển khai đầu tư 02 dự án Nhà chung cư hỗn hợp là: Hỗn hợp dịch vụ công cộng, văn phòng làm việc và nhà ở, tại tổ 34, thị trấn Cầu Diễn, Hà Nội (có tổng mức đầu tư 446,2 tỷ đồng); Khu nhà ở để bán, số 136 Hồ Tùng Mậu, Từ Liêm, Hà Nội (có tổng mức đầu tư 1.047 tỷ đồng). Bước sang năm 2012, cả hai dự án đều đã hoàn thành phân ngầm, đủ điều kiện bán hàng, với giá trị đầu tư còn lại ước tính 1040 tỷ đồng.

Trước tình trạng đình trệ, đóng băng của thị trường bất động sản trong các năm 2012 - 2013. Hội đồng quản trị đã kịp thời đề ra các giải pháp, chỉ đạo sát sao, kịp thời Ban điều hành công ty thực hiện thành công các giải pháp đề ra nhằm tháo

gỡ khó khăn trong công tác bán hàng, huy động và tạo nguồn vốn để tiếp tục đầu tư các dự án, đó là:

+ Rà soát các yếu tố giá thành để giảm giá bán căn hộ chung cư. Đa dạng hóa các hình thức bán hàng, kết hợp giữa hình thức bán căn hộ hoàn thiện với hình thức bán căn hộ phần thô để đáp ứng yêu cầu thị hiếu của khách hàng. Từ việc nghiên cứu nhu cầu thị trường, đơn vị kịp thời làm việc với các cơ quan hữu quan của Nhà nước thực hiện chia nhỏ căn hộ chung cư đối với tòa nhà 2A, dự án Khu nhà ở để bán. Ngoài ra, để tăng cường công tác bán hàng, đơn vị đã liên kết với các sàn bất động sản có uy tín, làm tốt công tác quảng bá, giới thiệu sản phẩm tới khách hàng.

Các giải pháp nêu trên đã kịp thời phát huy tác dụng, Trong năm 2012, 2013 đơn vị đã tiêu thụ trên 92% căn hộ chung cư tại dự án Hỗn hợp dịch vụ công cộng, văn phòng làm việc và nhà ở, trên 50% căn hộ chung cư tại tòa nhà 1A dự án Khu nhà ở để bán. Đối với tòa nhà 2A dự án Khu nhà ở để bán, sau khi thực hiện chia nhỏ căn hộ, ngay trong năm 2014 đơn vị đã bán đạt 96% tổng số lượng căn hộ. Tính đến hết năm 2016 tại 02 dự án bất động sản nêu trên, đơn vị đã tiêu thụ 95% tổng số căn hộ chung cư của dự án.

Trên cơ sở thương hiệu đã tạo dựng được trên thị trường bất động sản thời gian qua, Hội đồng quản trị chủ trương tiếp tục khai thác tìm kiếm các dự án mới để thực hiện đầu tư. Tập trung vào các dự án có quy mô vừa và nhỏ tại địa bàn Hà Nội và các tỉnh phụ cận, mục tiêu trước mắt trong năm 2017 triển khai 01 dự án.

Với kết quả khả quan trong việc tiêu thụ sản phẩm căn hộ chung cư tại 02 dự án bất động sản đã góp phần quan trọng giúp công ty vượt qua giai đoạn kinh tế khó khăn, nhất là trong các năm 2012- 2014. Bảo toàn các nguồn lực sản xuất, tạo tiền đề cho sự ổn định phát triển bền vững của đơn vị.

2.3.3 Đối với lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng.

Hội đồng quản trị chủ trương giữ vững thương hiệu đối với sản phẩm kính dán an toàn của chi nhánh Nhà máy kính an toàn. Tiếp tục nghiên cứu, đầu tư gần 1 tỷ đồng để bổ sung các hạng mục, thiết bị để đồng bộ hóa dây chuyền sản xuất nhằm nâng cao năng xuất lao động, cải thiện điều kiện làm việc của người lao động.

Rà soát các chi phí sản xuất, tối ưu hóa các khâu sản xuất, thực hành tiết kiệm nhằm mục tiêu hạ giá thành sản phẩm, nâng cao khả năng cạnh tranh của sản phẩm trên thị trường.

2.3.4 Công tác tài chính.

Trong bối cảnh đặc biệt khó khăn các năm 2012- 2014. Ngoài việc đề ra chủ trương đột phá trong lĩnh vực tiêu thụ sản phẩm bất động sản tại các dự án như đã phân tích nêu trên. Hội đồng quản trị chỉ đạo Ban điều hành, bám sát, đôn đốc công tác thanh toán các hợp đồng bán hàng bất động sản, kiên trì, khéo léo để thu tiền theo tiến độ hợp đồng.

Đi đôi với công tác thu tiền hợp đồng bất động sản là tập trung làm kịp thời, dứt điểm công tác thanh quyết toán các hợp đồng thi công xây lắp. Tích cực bám các Chủ đầu tư, bên A để thu hồi công nợ các công trình. Kết quả là trong cả giai

đoạn, giá trị nợ phải thu ngắn hạn ở mức độ hợp lý, đến thời điểm cuối năm 2016 là trên 36 tỷ đồng.

Để đảm bảo nguồn vốn cho các hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư dự án, trả vốn, lãi vay ngân hàng. Nhất là trong giai đoạn khó khăn các năm 2012- 2013. Hội đồng quản trị chỉ đạo Ban điều hành công ty tìm kiếm huy động đa dạng các nguồn vốn như: Vay cá nhân ngoài công ty, vay cán bộ công nhân viên công ty.

Trong năm 2014, khi Tổng công ty thực hiện thoái một phần vốn Nhà nước (15%) tại công ty. Hội đồng quản trị đã mạnh dạn đề xuất với Tổng công ty ưu tiên cho cán bộ công nhân viên công ty mua lại toàn bộ. Kết quả Tổng công ty đã chấp thuận và việc thoái vốn được thực hiện thành công.

Trong giai đoạn dưới sự chỉ đạo của Hội đồng quản trị, công ty đã thực hiện việc mua bán cổ phiếu quỹ VC7. Kết quả đã góp một phần bình ổn giá cổ phiếu của công ty và mang lại lợi nhuận trên 3,5 tỷ đồng.

Với mục tiêu tăng cường năng lực tài chính nhằm đáp ứng tốt hơn yêu cầu đầu tư các dự án bất động sản. Trong năm 2016, Hội đồng quản trị đã đề xuất và sau khi được Tổng công ty VINACONEX chấp thuận, đơn vị đã triệu tập Đại hội cổ đông bất thường vào tháng 10/2016 thông qua chủ trương phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ công ty từ 80 tỷ lên 110 tỷ từ nguồn thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển. Việc phát hành cổ phiếu đã thành công và hoàn thành vào cuối tháng 12/2016.

Với việc đề ra và thực hiện kịp thời các giải pháp sản xuất kinh doanh, Công ty đã vượt qua được giai đoạn khó khăn vừa qua. Đến nay, tình hình tài chính của công ty đã đi vào ổn định, tạo tiền đề thuận lợi cho việc triển khai các hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển trong giai đoạn tiếp theo.

2.3.5 Quản trị doanh nghiệp.

- Nhằm đáp ứng yêu cầu sản xuất và nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh. Trong giai đoạn đã thực hiện bổ nhiệm và điều chỉnh nhân sự chủ chốt tại một số bộ phận như:

+ Phê chuẩn miễn nhiệm 01 vị trí Phó giám đốc công ty, 01 vị trí Giám đốc chi nhánh Nhà máy kính an toàn.

+ Phê chuẩn bổ nhiệm 01 vị trí Phó giám đốc, 01 vị trí Giám đốc chi nhánh Nhà máy kính an toàn, 02 phó phòng

+ Phê chuẩn bổ nhiệm lại 06 chức danh cán bộ quản lý thuộc thẩm quyền.

- Với mục tiêu nâng cao tính chủ động, tự chủ và hiệu quả sản xuất của chi nhánh Nhà máy kính an toàn. Trong năm 2016, Hội đồng quản trị đã đề xuất và được Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương tái cơ cấu chi nhánh Nhà máy kính. Sau khi được thông qua, Hội đồng quản trị đang tích cực triển khai các bước theo quy định, mục tiêu hoàn thành tái cơ cấu Nhà máy kính trong cuối quý II/2017.

2.3.6 Các công tác khác.

- Thường xuyên thực hiện giám sát các mặt hoạt động của Công ty, đảm bảo hoạt động của công ty tuân thủ pháp luật, các quy định hiện hành của Nhà nước. Thực hiện công bố thông tin doanh nghiệp đầy đủ, chính xác, kịp thời.

- Chỉ đạo Ban điều hành tăng cường quảng bá thương hiệu VINACONEX7 - VC7 trên thị trường, nhất là sản phẩm bất động sản căn hộ chung cư thương hiệu VC7; sản phẩm kính dán an toàn VINACONEX 7.

- Chỉ đạo duy trì môi trường làm việc lành mạnh, thân thiện, thực hiện nếp văn hóa văn minh công sở. Xây dựng môi trường làm việc thuận lợi, góp phần thu hút, gắn kết các thành viên, người lao động trong doanh nghiệp, cùng chung sức xây dựng doanh nghiệp ngày càng phát triển.

3. Đánh giá hoạt động của Ban điều hành.

Từ hoạt động chỉ đạo, giám sát các mặt hoạt động của Ban điều hành. Trong giai đoạn, Hội đồng quản trị đánh giá như sau:

- Ban điều hành nhiệt huyết, năng nổ, tích cực thực hiện vai trò điều hành quá trình sản xuất kinh doanh của Công ty. Trong bối cảnh khách quan rất khó khăn của một số năm trong giai đoạn, Ban điều hành vẫn kiên trì duy trì sản xuất, từng bước tháo gỡ khó khăn đưa hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị vượt qua giai đoạn khó khăn.

- Từng thành viên trong Ban điều hành đều nỗ lực thực hiện hoàn thành vai trò nhiệm vụ của mình. Nội bộ đoàn kết nhất trí cùng hỗ trợ, tương trợ lẫn nhau trong quá trình công tác.

- Từng bước nâng cao đời sống CBCNV, thực hiện chế độ bảo hiểm xã hội đầy đủ kịp thời.

- Tuy nhiên Ban điều hành còn có một số hạn chế trong việc tổ chức chỉ đạo, quản lý công tác thi công xây lắp một số công trình, các hạn chế như: Chưa kiên quyết, thiếu quyết liệt... dẫn đến một số công trình bị kéo dài tiến độ, tăng chi phí, hiệu quả thấp.

II. Các tồn tại

Bên cạnh các việc đã làm được, Hoạt động của Hội đồng quản trị trong giai đoạn 2012 - 2016 còn một số tồn tại như sau:

- Chưa dự đoán sát điều kiện môi trường kinh tế trong giai đoạn 2012 - 2016, nên các mục tiêu kế hoạch đề ra có mức tăng trưởng cao, dẫn đến không hoàn thành khi triển khai thực hiện.

- Công tác cán bộ trong giai đoạn vừa qua cũng còn hạn chế, Nhân sự của một số vị trí thuộc Ban điều hành còn thiếu tính kiên quyết, quyết liệt trong chỉ đạo điều hành quá trình sản xuất kinh doanh. Các vị trí đội trưởng thi công, cán bộ kỹ thuật thi công còn thiếu so với yêu cầu sản xuất thi công, nhất là các ứng viên có trình độ kinh nghiệm.

- Chưa thực hiện kiểm soát tốt đối với hoạt động thi công xây lắp công trình. Trong giai đoạn giá trị thi công xây lắp giảm sút, khối lượng hợp đồng ký mới ít. Công tác chỉ đạo điều hành, tổ chức quản lý thi công xây lắp còn hạn chế, hiệu quả thấp.

III. Một số định hướng hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty giai đoạn 2017 - 2021.

1. Mục tiêu chung:

Xây dựng doanh nghiệp phát triển ổn định, bền vững. Tốc độ tăng trưởng duy trì ở mức vừa phải, chú trọng nâng cao từng bước hiệu quả sản xuất kinh doanh.

Phát triển doanh nghiệp dựa trên 02 ngành nghề chủ yếu là Thi công xây lắp công trình và Đầu tư kinh doanh bất động sản. Tùy theo đặc điểm môi trường kinh tế từng giai đoạn để điều chỉnh tỷ trọng ngành nghề hợp lý.

2- Một số nhiệm vụ, giải pháp

- Củng cố nâng cao trình độ quản trị doanh nghiệp, tiếp tục hoàn thiện các quy chế quản trị công ty. quy chế chỉ đạo điều hành, quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh. Triển khai các hoạt động của doanh nghiệp một cách khoa học, minh bạch, nền nếp, sát thực và tập trung.

- Tập trung vào công tác xây dựng lực lượng, đặt mục tiêu con người là yếu tố trung tâm của Doanh nghiệp. Xây dựng môi trường làm việc tại doanh nghiệp văn minh, lành mạnh, thân thiện, trên cơ sở tạo điều kiện tốt nhất cho từng thành viên phát huy tối đa khả năng chuyên môn của bản thân. Từ đó tăng khả năng thu hút, nhằm thực hiện tuyển dụng các nhân sự có trình độ, đáp ứng ngày càng cao yêu cầu sản xuất phát triển của doanh nghiệp.

- Không ngừng hoàn thiện kỹ năng của cán bộ công nhân viên trong quá trình công tác, làm việc, tăng tính chuyên nghiệp trong quá trình sản xuất thi công. Tiếp cận với các công nghệ thi công mới, tiếp tục đầu tư nâng cao năng lực thiết bị theo hướng hiện đại

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch



Nguyễn Trọng Tấn