

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

# 2016



## CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯỜNG DƯƠNG

Trụ sở : 328 Võ Văn Kiệt - P.Cô Giang - Q.1 - TP.HCM

Tel : (08) 3 836 7734 - 3 836 8878 · Fax : (08) 3 836 0582

Website : [www.chuongduongcorp.vn](http://www.chuongduongcorp.vn) · Email : [cdacic@vnn.vn](mailto:cdacic@vnn.vn)

Mã chứng khoán (HOSE) : CDC

---

# MỤC LỤC

I. THÔNG TIN CHUNG/ GENERAL INFORMATION	02
II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM/ YEARLY OPERATIONS	11
III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC/ REPORT AND ASSESSMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT	27
IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY/ ASSESSMENTS OF THE BOARD OF MANAGEMENT ON THE COMPANY'S OPERATION	34
V. THÔNG TIN QUẢN TRỊ CÔNG TY/ CORPORATE GOVERNANCE	39
VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH/ FINANCIAL STATEMENTS	46

---

# I. THÔNG TIN CHUNG

## GENERAL INFORMATION



## 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT/ GENERAL INFORMATION:

- Tên giao dịch/Trading name: **CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số/Certificate of business registration No: **0303146167 Sở Kế hoạch thành phố Hồ Chí Minh, cấp lần đầu 29/12/2003;**
- Vốn điều lệ/ Charter capital: **157.064.060.000 đồng**
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu/ Owner's capital: **157.064.060.000 đồng**
- Địa chỉ/Address: **328 Võ Văn Kiệt – P.Cô Giang - Q.1 - TP.HCM**
- Số điện thoại/Telephone: **(84.8) 3 836 7734 – 3 836 8878**
- Số Fax/Fax: **(84.8) 3 836 0582**
- Website: **www.chuongduongcorp.vn** - Email: **cdacic@vnn.vn**
- Mã cổ phiếu/Securities code: **CDC**

## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN/ INCORPORATION AND DEVELOPMENT PROCESS:

Công ty Cổ phần Chương Dương (Chương Dương Corp.) được thành lập từ việc cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Xây Lắp – Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 – Bộ Xây Dựng, tiền thân là hãng Eiffel Asia – Thuộc hệ thống kinh doanh Eiffel (Cộng hòa Pháp). Từ năm 1977, Eiffel Asia được chuyển giao cho Chính phủ Việt Nam, để trở thành một trong những Công ty xây dựng hàng đầu ở khu vực Đông Nam Bộ.

### Tên qua các thời kỳ:

- + Năm 1977: Tiếp nhận từ hãng Eiffel Asia – Đặt tên **Xí nghiệp Lắp máy;**
- + Ngày 4/12/1990: Bộ trưởng Bộ Xây dựng quyết định chuyển thành **Công ty Xây lắp;**
- + Ngày 20/11/2003: Cổ phần hóa thành **Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây lắp Chương Dương – Chương Dương ACIC** (theo quyết định số 1589/QĐ-BXD). Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Chương Dương (**mã chứng khoán là CDC**) chính thức đưa 3,6 triệu cổ phiếu vào giao dịch tại Trung tâm giao dịch Chứng khoán Hà Nội vào tháng 12/2007;
- + Tháng 4/2009: Đổi tên là **Công ty Cổ phần Chương Dương (CDC)**. Tháng 9/2010 hơn 12,465,715 cổ phiếu được chuyển từ Sở giao dịch chứng khoán Hà nội vào niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

### **TĂNG VỐN VÀ NIÊM YẾT:**

- Năm 2006: Phát hành tăng vốn từ 14 tỷ lên 18 tỷ
- Năm 2007: Tăng vốn từ 18 tỷ lên 36 tỷ và niêm yết trên HNX

- Năm 2008: Tăng vốn từ 36 tỷ lên 64,657 tỷ
- Năm 2008: Tăng vốn từ 64,657 tỷ lên 124,65 tỷ đồng
- 13/09/2010: Từ HNX sang HOSE và giao dịch phiên đầu tiên tại HOSE
- 2011: Tăng vốn lên 149,588 tỷ đồng.
- 2015: Phát hành cổ phiếu trả cổ tức tăng vốn lên: 157.064.060.000 đồng.

### **CÁC THÀNH TÍCH TRONG XÂY DỰNG ĐÃ ĐƯỢC XÁC NHẬN:**

- Huân chương Lao động hạng I
- Huân chương Lao động hạng II
- Huân chương Lao động hạng III
- Cờ thi đua Bộ Xây Dựng năm 2016
- Một cá nhân được trao tặng danh hiệu Anh hùng lao động, một cá nhân được tặng Bằng khen của Thủ Tướng Chính Phủ và nhiều bằng khen Chính phủ.

## **2. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH/ LINES AND LOCATIONS OF THE BUSINESS**

### **2.1. Ngành nghề kinh doanh/ Lines of the business:**

- ✓ **Kinh doanh bất động sản; dịch vụ bất động sản, cho thuê căn hộ, văn phòng làm việc.**
  - Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, định giá và môi giới bất động sản.
  - Dịch vụ cho thuê và kinh doanh quản lý nhà cao tầng.
  - Kinh doanh phát triển nhà, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp.
- ✓ **Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình giao thông (cầu, đường, bến cảng, sân bay, đường dây và trạm biến thế điện từ 0.4 kv đến 110 kv).**
  - Sản xuất, kinh doanh vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn, đóng và ép cọc.
  - Sản xuất, kinh doanh cấu kiện kim loại theo tiêu chuẩn và phi tiêu chuẩn.
  - Thi công lắp đặt thiết bị phòng cháy chữa cháy.
- ✓ **Thiết kế, chế tạo, gia công và lắp đặt thiết bị áp lực và thiết bị nâng.**
  - Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình, kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp, thiết kế nội, ngoại thất công trình, thiết kế công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị.

### **2.2. Địa bàn kinh doanh/ Location of business:**

- ✓ Lĩnh vực xây lắp & SXCN (từ khu vực Nam Trung bộ trở vào Miền Nam): 45%
- ✓ Lĩnh vực bất động sản (khu vực T.phố Hồ chí Minh và các Tỉnh lân cận): 45%
- ✓ Lĩnh vực dịch vụ và vật liệu xây dựng, kinh doanh khác: 10%

### **3. THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ/ INFORMATION ABOUT GOVERNANCE MODEL, BUSINESS ORGANIZATION AND MANAGERIAL APPARATUS**

#### **3.1. Mô hình quản trị/ Governance model:**

##### **➤ Đại Hội Đồng Cổ Đông**

Có thẩm quyền cao nhất quyết định mọi vấn đề quan trọng của Công ty theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương chính sách đầu tư phát triển Công ty, quyết định cơ cấu vốn, thông qua phương án sản xuất kinh doanh, quyết định bộ máy tổ chức quản lý, điều hành kinh doanh của Công ty.

##### **➤ Hội Đồng Quản Trị**

Cơ quan quản lý cao nhất của Công ty giữa 2 kỳ họp Đại hội đồng cổ đông, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến quản lý và hoạt động của Công ty phù hợp với luật pháp, trừ những vấn đề thuộc Đại hội đồng cổ đông quyết định.

Hội đồng Quản trị chịu trách nhiệm trước Đại hội cổ đông tất cả những vấn đề quản lý Công ty theo Điều lệ, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và tuân thủ pháp luật.

##### **➤ Ban Kiểm Sát**

Do Đại hội đồng cổ đông bầu, thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành Công ty.

##### **➤ Tổng Giám Đốc**

Do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, bãi nhiệm, là người đại diện pháp nhân của Công ty trong mọi giao dịch. Tổng Giám Đốc là người điều hành mọi hoạt động kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị và Đại hội cổ đông về trách nhiệm điều hành Công ty.

#### **3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý/ Managementstructure:**

##### **a. Phòng Quản Lý Dự An Thi Công Xây Lắp**

- Thực hiện công tác tiếp thị đấu thầu.
- Thực hiện công tác quản lý các hợp đồng kinh tế, hợp đồng giao khoán.
- Xây dựng các định mức kinh tế, kỹ thuật, đơn giá làm cơ sở thống nhất quản lý chung của toàn Công ty.
- Quản lý kỹ thuật thi công, kỹ thuật an toàn lao động và vệ sinh công nghiệp.
- Xây dựng các định mức tiêu hao vật tư cho từng lĩnh vực sản xuất của Công ty.

##### **b. Phòng Phát Triển Dự An Và Quản Lý Đầu Tư**

- Lập kế hoạch đầu tư ngắn hạn, trung hạn, dài hạn của Công ty; Xây dựng kế hoạch và giám sát việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của toàn Công ty theo quy định.
- Nghiên cứu đề xuất áp dụng các dây chuyền sản xuất mới, sản phẩm mới phù hợp với thị trường. Nghiên cứu đầu tư nâng cao năng lực sản xuất và đầu tư mở rộng sản xuất;

- Nghiên cứu, đề xuất lập các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng, kinh doanh phát triển nhà ở, nhà xưởng ...
- Lập và trình duyệt báo cáo tiền khả thi và báo cáo khả thi cho các dự án đầu tư đã được lãnh đạo Công ty xem xét đồng ý;
- Theo dõi, giám sát việc khai thác có hiệu quả các dự án đầu tư nâng cao năng lực sản xuất;
- Giám sát việc tuân thủ các quy định của Nhà nước trong lĩnh vực đầu tư của các ban quản lý dự án;
- Tham gia quyết toán đầu tư, nghiệm thu dự án đưa vào khai thác, sử dụng;
- Đánh giá hiệu quả dự án sau đầu tư.
- Đại diện chất lượng; kiểm tra giám sát việc thực hiện các mục tiêu và chính sách chất lượng của Công ty.

### **c. Phòng Tổ Chức – Hành Chính**

- Tham mưu và quản lý các hoạt động hành chính, nhân sự của toàn Công ty
- Lập các kế hoạch về chiến lược phát triển nguồn nhân lực, kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng nâng cao tay nghề cho người lao động.
- Thực hiện chức năng tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc về các hoạt động hành chính, nhân sự, tiền lương và các chế độ, chính sách liên quan đến người lao động;
- Xây dựng nội quy, quy chế về hành chính, nhân sự cho toàn Công ty
- Tổ chức thực hiện và giám sát việc thực hiện các quy chế, chính sách về hành chính, nhân sự phù hợp với thực tế của Công ty, phù hợp với chế độ hiện hành của Nhà nước.
- Thực hiện công tác văn thư, lưu trữ hồ sơ. Quản lý việc sử dụng xe máy, thiết bị, công cụ văn phòng;
- Quản lý việc sử dụng nhà xưởng, vật kiến trúc, đất đai thuộc sở hữu của Công ty.

### **d. Phòng Tài Chính – Kế Toán**

- Tham mưu và quản lý các hoạt động tài chính kế toán của Công ty theo Luật kế toán.
- Tham mưu cho Ban Giám Đốc về tình hình tài chính và các chiến lược về tài chính. Lập các báo cáo về tài chính.
- Lập các kế hoạch về tài chính; kiểm tra, quản lý kế hoạch thu chi tài chính; kiểm tra sử dụng các loại tài sản, vật tư, tiền vốn.
- Chủ trì tổ chức thực hiện công tác kiểm kê tài sản theo định kỳ.
- Quản lý vốn nhằm đảm bảo cho các hoạt động sản xuất kinh doanh và việc đầu tư của Công ty có hiệu quả.



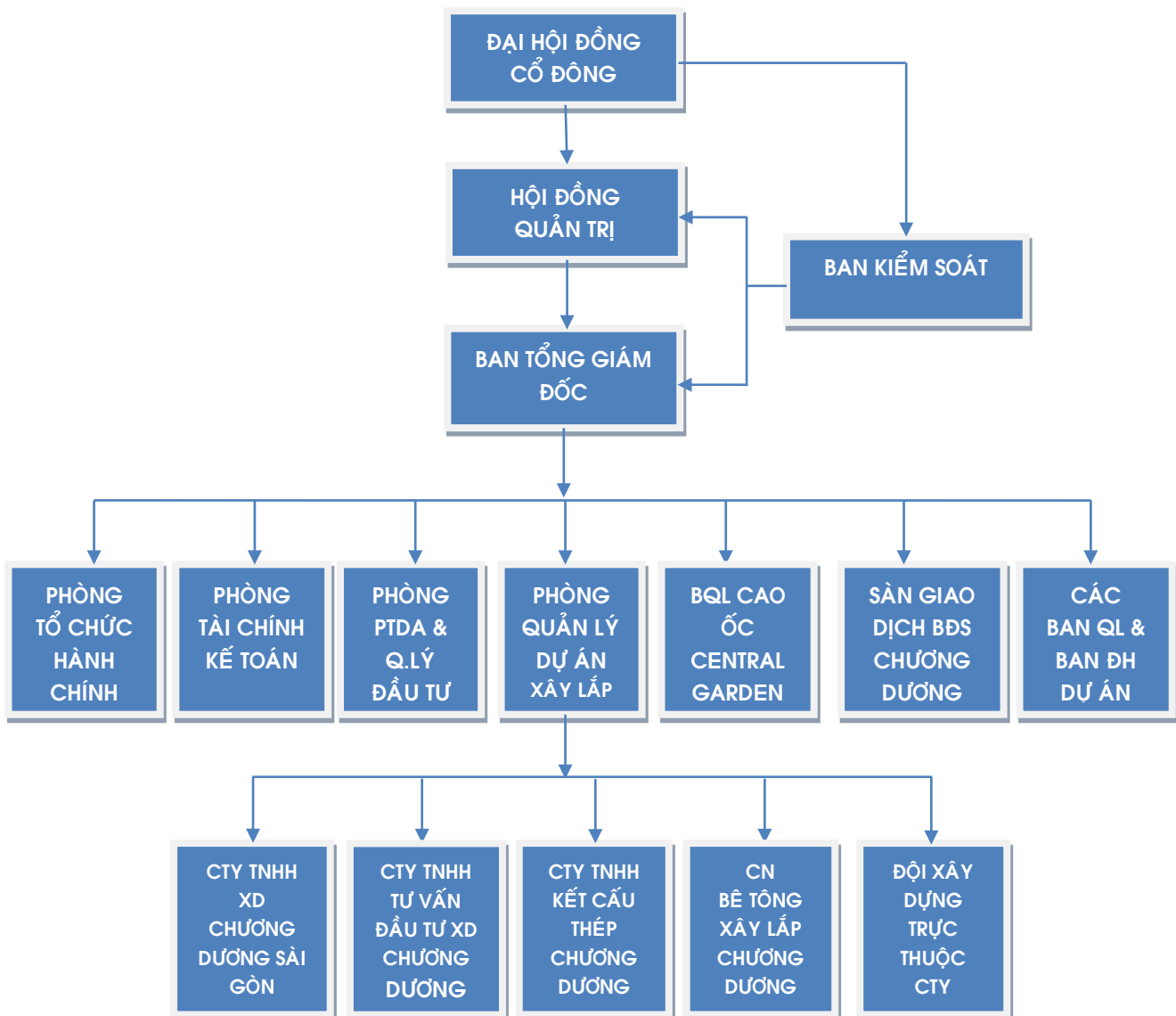
### e. Các Chi Nhánh

- Thực hiện kế hoạch sản xuất theo nội dung hợp đồng giao thầu nội bộ hoặc quyết định phân giao nhiệm vụ của Công ty. Đảm bảo chất lượng, tiến độ, an toàn lao động theo yêu cầu của Công ty cũng như của khách hàng.
- Quản lý, bảo dưỡng duy tu các công trình, nhà xưởng, thiết bị máy móc của đơn vị do Công ty giao cho đơn vị sử dụng;
- Thực hiện việc thu hồi vốn các dự án do đơn vị thi công.
- Ban điều hành, Ban Quản lý các dự án
- Thực hiện theo quy chế riêng của từng dự án.

### f. ĐỘI TRỰC THUỘC CÔNG TY

- Thực hiện một phần chức năng ngành nghề của Công ty đã được cấp phép.

## SƠ ĐỒ TỔ CHỨC ORGANISATION CHART





### 3.3. CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT/ SUBSIDIARIES, ASSOCIATED COMPANIES

#### a. Công ty nắm cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký:

Tên công ty: **Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 - CTCP**

Địa chỉ: 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Số điện thoại : (08) 3 8 222 059 - Fax: (08) 3 8 290 500

Loại hình công ty : Công ty cổ phần

Ngành nghề Kinh Doanh: Xây dựng

*Tỷ lệ cổ phần hiện đang nắm giữ tại Chương Dương Corp.: 23.76%*

#### b. Công ty mà tổ chức đăng ký đang nắm giữ quyền kiểm soát:

##### ➤ Công Ty TNHH Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Chương Dương

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0309869525 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 23/03/2010.

Địa chỉ: Lầu 9, 225 Bến Chương Dương, Phường Cô Giang, Quận 1, TP.HCM

Loại hình công ty: TNHH 2 thành viên trở lên

Vốn điều lệ: 1,000,000,000 đồng (Một tỷ đồng)

Ngành nghề kinh doanh chính: Hoạt động tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán). Hoàn thiện công trình xây dựng. Hoạt động tư vấn kỹ thuật có liên quan. Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tài chính, kế toán). Xây dựng nhà các loại. Lắp đặt hệ thống điện xây dựng. Hoạt động xây dựng chuyên dụng. Tư vấn đấu thầu. Thẩm tra thiết kế, tổng dự toán. Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp. Thiết kế kiến trúc công trình. Thiết kế nội, ngoại thất công trình.

*Tỷ lệ cổ phần của Chương Dương Corp. hiện đang nắm giữ: 80%*

##### ➤ Công Ty TNHH Xây Dựng Chương Dương Sài Gòn

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0310363370 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 05/10/ 2010.

Địa chỉ: 225 Bến Chương Dương, Phường Cô Giang, Quận 1, TP.HCM

Loại hình công ty: TNHH 2 thành viên trở lên.

Vốn điều lệ: 2,000,000,000 đồng (Hai tỷ đồng)

Ngành nghề kinh doanh chính: Xây dựng và hoàn thiện công trình xây dựng dân dụng, xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác. Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng.

*Tỷ lệ cổ phần của Chương Dương Corp. hiện đang nắm giữ: 90%*

## ➤ Công Ty TNHH MTV Kết Cấu Thép Chương Dương

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0313948258 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 03/08/2016.

Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP.HCM

Loại hình công ty: TNHH 01 thành viên

Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng)

Ngành nghề kinh doanh chính: Chế tạo và lắp dựng Kết Cấu Thép xây dựng

Tỷ lệ cổ phần của Chương Dương Corp. hiện đang nắm giữ: 100%

## 4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN/ DEVELOPMENT ORIENTATIONS

### 4.1. Chiến lược phát triển trung và dài hạn/ Development strategies in medium and long term:

Định hướng Công ty trở thành một trong những doanh nghiệp chuyên nghiệp trong lĩnh vực xây lắp, đầu tư kinh doanh bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh và khu vực phía Nam.

### 4.2. Sứ mệnh/ Missions:

- Tạo ra các sản phẩm có chất lượng cao nhằm tối đa hóa lợi ích cho khách hàng và đóng góp vào sự phát triển của xã hội;
- Nâng cao hiệu quả quản trị và chất lượng quản lý để giúp doanh nghiệp gia tăng được giá trị thương hiệu và phát triển bền vững;
- Duy trì và phát triển văn hóa CDC cũng như không ngừng quan tâm cải thiện chất lượng cuộc sống cho người lao động.
- Mở rộng thị phần nhà ở đối với các khách hàng có mức thu nhập trung bình, thấp ở khu vực đô thị.

### 4.3. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty/ Main objectives of the Company:

- Tiếp tục thực hiện chiến lược phát triển Công ty đã được Đại hội cổ đông những năm qua xác định là cơ sở để xây dựng các mục tiêu kinh doanh hằng năm.
- Tái cấu trúc ngành nghề kinh doanh và từng bước nâng cao chất lượng quản lý, điều hành và đầu tư công nghệ mới, vật liệu mới nhằm giảm chi phí nâng cao năng lực cạnh tranh.
- Duy trì phát triển ba sản phẩm chính có thế mạnh trong hoạt động của công ty là công trình xây dựng, kinh doanh căn hộ và cho thuê bất động sản.

### 4.4. Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty/Corporate objectives with regard to Corporate environment, society and community Sustainability:

- Bên cạnh các mục tiêu phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh, tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận. Công ty luôn xác định được tầm quan trọng trách nhiệm của doanh nghiệp với xã hội, cộng đồng
- Song song với quá trình phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh, chúng tôi vẫn tiếp tục thực hiện các biện pháp giảm thiểu tối đa những ảnh hưởng tác động xấu đến môi

trường. Với quy mô hoạt động sản xuất kinh doanh ngày càng mở rộng, công tác An toàn vệ sinh môi trường trên các công trình vẫn duy trì được các kết quả tốt nhiều năm qua; Không chỉ thực hiện tốt trách nhiệm đối với Nhà nước về việc hoàn thành nghĩa vụ đóng thuế, nộp ngân sách nhà nước, Công ty còn rất chú trọng công tác tạo công ăn việc làm cho người lao động. và xem yếu tố con người luôn là ưu tiên hàng đầu và không tách rời trong chiến lược “phát triển bền vững” Công ty.

- Với tinh thần hướng tới cộng đồng, Công ty đã luôn dành một phần lợi nhuận của mình để thực hiện các hoạt động an sinh xã hội, chung tay chia sẻ và đóng góp với cộng đồng. Cụ thể thường xuyên đóng góp một phần kinh phí từ sự kêu gọi tài trợ của các tổ chức quần chúng nơi Công ty có dự án thi công, đặc biệt quyên góp ủng hộ nhân dân có hoàn cảnh khó khăn, hoặc bị thiên tai, lũ lụt. Tích cực tham gia và ủng hộ phong trào đền ơn đáp nghĩa, từ năm 1995 đến nay Công ty nhận phụng dưỡng 04 Bà Mẹ Việt Nam Anh Hùng tại xã Thạch Ngãi, Huyện Mỏ Cày, Tỉnh Bến Tre. Hiện nay vẫn đang tiếp tục phụng dưỡng 01 Bà Mẹ.
- Tổ chức Công đoàn Công ty đã xây dựng và vận hành quỹ bảo trợ học đường cho con em người lao động học giỏi, có hoàn cảnh khó khăn. Quỹ này do chính người lao động đóng góp một phần và trích từ quỹ phúc lợi Công ty.

## 5. CÁC RỦI RO/ RISKS

- Rủi ro về thị trường: Công ty xác định đây là rủi ro tác động trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty, đặc biệt là lĩnh vực kinh doanh bất động sản.
- Rủi ro về tài chính: việc tiếp cận vốn trung và dài hạn còn khó khăn cho các dự án bất động sản, chính sách tài chính quốc gia thiếu ổn định. Việc quản trị nguồn vốn dựa trên mục tiêu bảo đảm cho các hoạt động cốt lõi của công ty, đồng thời tối đa hóa lợi ích của cổ đông. Cấu trúc vốn của công ty bao gồm vốn cổ phần, thặng dư vốn cổ phần, các quỹ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.
- Rủi ro về thanh toán: các chủ đầu tư không thực hiện việc thanh toán theo đúng tiến độ thi công các dự án xây lắp, làm ảnh hưởng đến dòng tiền và kế hoạch đầu tư của Công ty.
- Để quản lý rủi ro trong doanh nghiệp, Công ty đã tiến hành rà soát các hoạt động kinh doanh, tài chính và các dự án BĐS để cơ cấu lại nguồn lực, đảm bảo luồng tiền và tăng tính thanh khoản cho hoạt động cốt lõi của công ty. Xác định các vấn đề ưu tiên của Công ty là xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản để tập trung sức mạnh về nguồn lực và tài chính. Tuân thủ chiến lược kinh doanh ổn định và bền vững để bảo toàn nguồn lực trong giai đoạn thị trường khó khăn
- Quản lý rủi ro về nguồn nhân lực: Chi phí lao động tăng theo tốc độ lạm phát nên ảnh hưởng khá lớn tới khả năng cạnh tranh và lợi nhuận của công ty trong những năm qua. Hơn nữa sự cạnh tranh của thị trường lao động trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản trong giai đoạn hiện nay diễn ra khá quyết liệt, tình trạng lao động nhảy việc tìm những nơi có nguồn thu nhập cao hơn ngày càng thường xuyên hơn dẫn đến chi phí đào tạo và tuyển dụng lao động tăng cao, giảm hiệu suất lao động của doanh nghiệp.

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM YEARLY OPERATIONS



## 1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH/ SITUATION OF PRODUCTION AND BUSINESS OPERATIONS

### 1.1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm/ Results of business operations in the year:

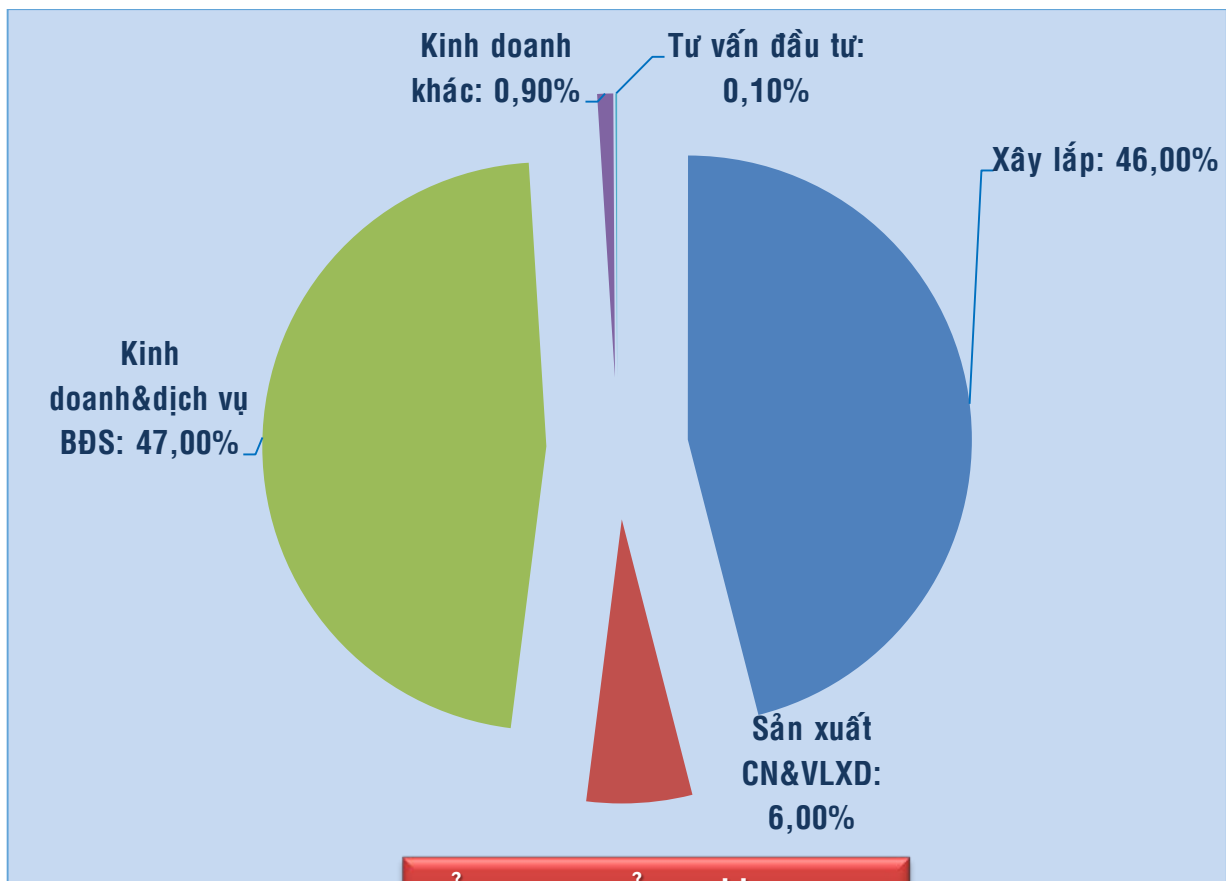
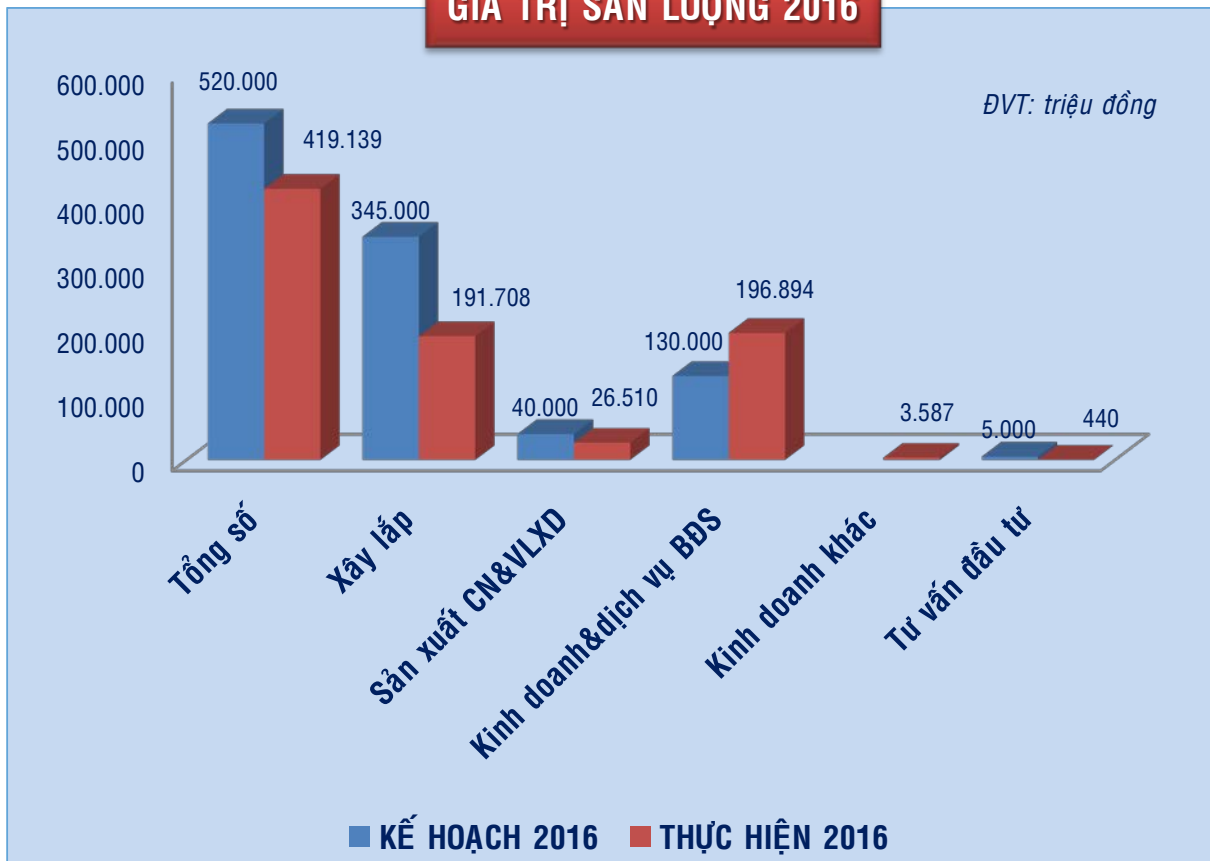
- Năm 2016, kinh tế Việt Nam có nhiều yếu tố thuận lợi, lạm phát thấp, lãi suất cho vay, giá cả thị trường ổn định; lĩnh vực kinh doanh bất động sản và xây lắp phục hồi, khả năng tiếp cận, huy động vốn phục vụ sản xuất kinh doanh thuận lợi hơn.
- Kết quả kinh doanh của Công ty đạt chỉ tiêu kế hoạch 2016 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông đề ra, kinh doanh bất động sản hoàn thành vượt kế hoạch; Dự án Đầu tư kinh doanh Nhà ở xã hội Chương Dương Home đã tiến hành khởi công, triển khai thi công và hoàn thành phần móng, đủ điều kiện thực hiện chào bán căn hộ vào đầu quý 1/2017. Tuy nhiên kinh doanh lĩnh vực xây lắp vẫn còn những khó khăn nhất định, công tác tiếp thị nhận thầu thi công xây lắp và sản xuất công nghiệp còn nhiều hạn chế, thiếu việc làm.

*Kết quả kinh doanh cụ thể:*

STT	CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU	ĐVT	KẾ HOẠCH NĂM 2016	THỰC HIỆN NĂM 2016	TỈ LỆ % TH/KH
<b>I</b>	<b>GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG</b>	<b>Tr. đồng</b>	<b>520.000</b>	<b>419.139</b>	<b>81%</b>
1	Giá trị xây lắp	Tr. đồng	345.000	191.708	56%
2	Giá trị SX CN.VLXD	Tr. đồng	40.000	26.510	66%
3	Giá trị kinh doanh, dịch vụ BĐS	Tr. đồng	130.000	196.894	151%
4	Giá trị kinh doanh khác	Tr. đồng		3.587	
5	Tư vấn đầu tư	Tr. đồng	5.000	440	9%
<b>II</b>	<b>GIÁ TRỊ DOANH THU</b>	<b>Tr. đồng</b>	<b>360.000</b>	<b>359.915</b>	<b>100%</b>
1	Giá trị xây lắp	Tr. đồng	195.500	145.137	74%
2	Giá trị SX CN.VLXD	Tr. đồng	30.000	13.145	44%
3	Giá trị kinh doanh, dịch vụ BĐS	Tr. đồng	130.000	196.894	151%
	<i>(Trong đó: Giá trị chuyển nhượng 1 phần vốn Công ty TNHH TM Thuận Thành Phát)</i>	<i>Tr. đồng</i>		<i>73.500</i>	
4	Giá trị kinh doanh khác	Tr. đồng		3.587	
5	Tư vấn đầu tư	Tr. đồng	4.500	1.152	26%
<b>III</b>	<b>LỢI NHUẬN</b>				
1	Lợi nhuận trước thuế	Tr. đồng	<b>20.000</b>	<b>20.259</b>	<b>101%</b>
<b>IV</b>	<b>TỔNG GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN</b>	<b>Tr. đồng</b>	<b>160.000</b>	<b>52.500</b>	<b>33%</b>
1	Đầu tư dự án	Tr.đồng	160.000	52.500	33%
2	Đầu tư máy móc thiết bị	Tr.đồng	0		

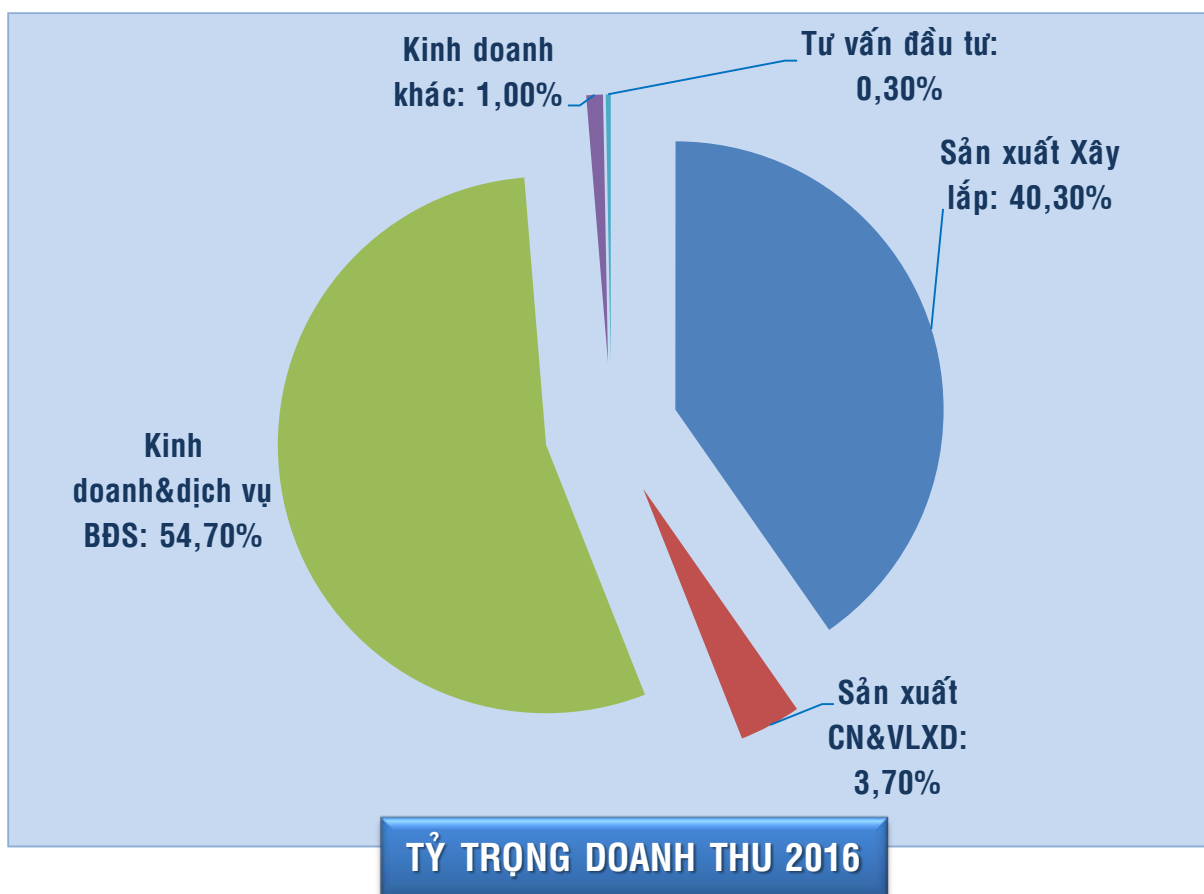
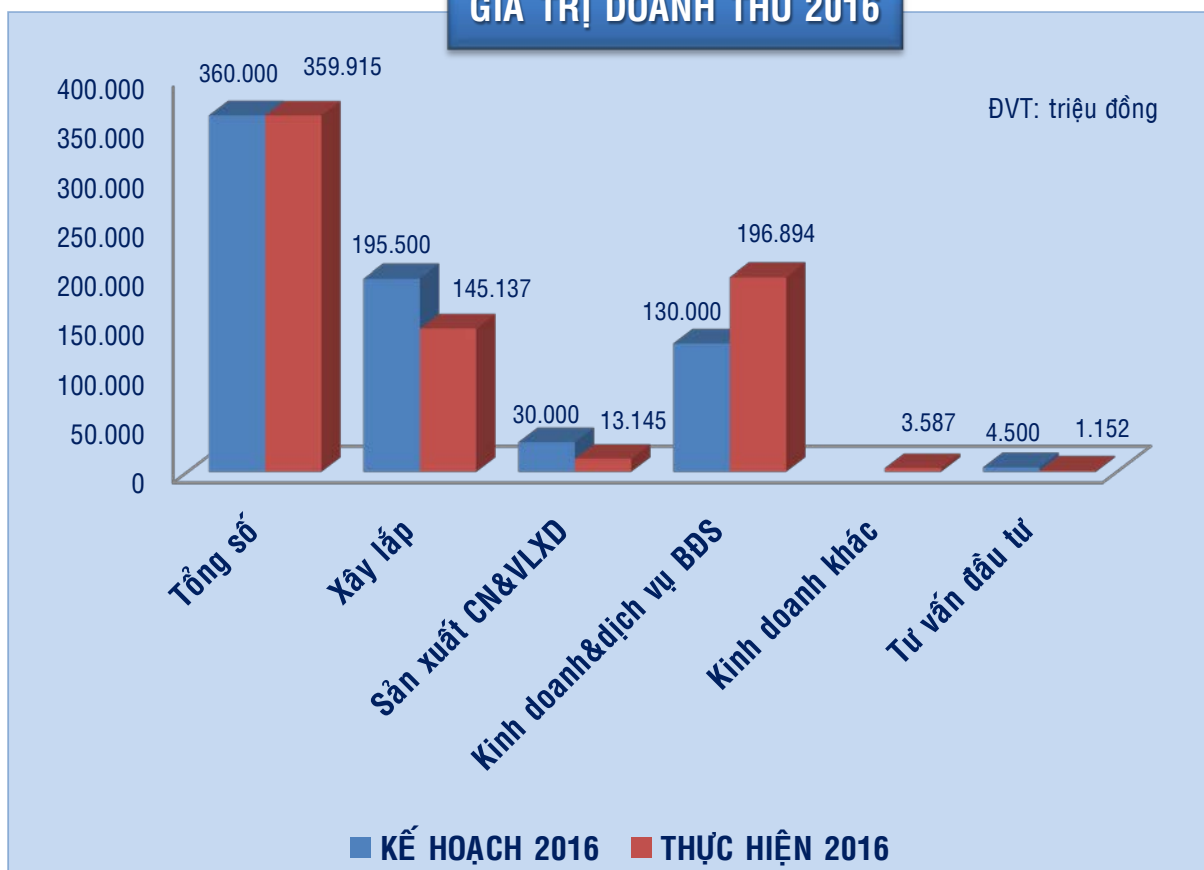


## GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG 2016



## TỶ TRỌNG SẢN LƯỢNG 2016

## GIÁ TRỊ DOANH THU 2016



## TỶ TRỌNG DOANH THU 2016



## Mức độ tăng trưởng trong hoạt động SXKD năm 2016 so với năm 2015:

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	THỰC HIỆN NĂM 2015	THỰC HIỆN NĂM 2016	TĂNG TRƯỞNG ±(%) NĂM 2016 SO VỚI 2015
I	<b>GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG</b>	Tr. đồng	543.081	419.139	-22,82 %
II	<b>GIÁ TRỊ DOANH THU</b>	Tr. đồng	352.811	359.915	+02,01 %
III	<b>TỔNG GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN</b>	Tr. đồng	124.000	52.500	-57,66 %
IV	<b>LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ</b>	Tr. đồng	17.669	20.259	+14,66 %

## 2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ/ ORGANIZATION AND HUMAN RESOURCE

### 2.1. Ban Tổng Giám Đốc gồm 04 thành viên :

➤ **TỔNG GIÁM ĐỐC: TRẦN MAI CƯỜNG** (đến ngày 31/3/2017)

HỌ VÀ TÊN	TRẦN MAI CƯỜNG
Giới tính	Nam
Năm sinh	2/6/1967
Nơi sinh	Hà nam
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Hà Nam
Địa chỉ liên lạc	29 Đường 12, P.Bình An, Q.2, TP.HCM
Số điện thoại cơ quan	(08) 38367734
Trình độ văn hóa	10/10
Số cổ phiếu nắm giữ:	- Đại diện phần vốn của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP: <b>3,733,348</b> cổ phần chiếm tỷ lệ 23.77% vốn điều lệ - Sở hữu cá nhân: <b>870,273</b> cổ phần chiếm 5.54% vốn điều lệ
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác :	
- Từ tháng 4/1985 đến tháng 6/1997	Ngân hàng nông nghiệp Hà Tiên
- Từ tháng 6/1997 đến tháng 12/1998	Công ty Lắp máy và XD 18 (LILAMA)
- Từ tháng 1/1999 đến tháng	Tổng Công ty Xây Dựng số 1

6/1999	
- Từ tháng 7/1999 đến 2/2006	Công ty Xây Lắp (nay là Công ty Cổ Phần Chương Dương)
- Từ 3/2006 đến 11/2011	Chủ tịch HĐQT
- Từ 11/2011 đến 31/03/2017	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty
- Từ 01/04/2017 đến nay	Chủ tịch HĐQT
Chức vụ công tác hiện nay	Chủ tịch HĐQT
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Thù lao và các khoản lợi ích:	Được hưởng thù lao HĐQT: 6.000.000 đ/tháng
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không
Cổ phần những người có liên quan đang nắm giữ	Không

➤ **TỔNG GIÁM ĐỐC: VĂN MINH HOÀNG (từ ngày 01/04/2017)**

HỌ VÀ TÊN	VĂN MINH HOÀNG
Giới tính	Nam
Năm sinh	5/3/1964
Nơi sinh	Quảng Nam
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Quảng Nam
Địa chỉ liên lạc:	233 Bàu Cát , P.12 ,Q.Tân Bình, TP.HCM
Số điện thoại cơ quan	(08) 38367734
Trình độ văn hóa	10/10
Số cổ phiếu nắm giữ:	406,480 cổ phần chiếm tỷ lệ 2,59% vốn điều lệ
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế chuyên ngành tài chính kế toán
Quá trình công tác :	
- Từ năm 1988 đến năm 1991	Công tác tại Xí nghiệp Nguyên liệu thuốc lá Miền Đông
- Từ năm 1991 đến năm 1996	Công tác tại Công ty Nguyên liệu thuốc lá Miền Nam – TCT thuốc lá Việt Nam
- Từ năm 1996 đến 2/2006	Công tác tại Công ty Xây lắp, nay là Công ty Cổ Phần Chương Dương
- Từ 3/2006 đến 2/2009	Thành viên HĐQT – Kế toán trưởng
- Từ 3/2009 đến nay	Phó chủ tịch HĐQT – Phó Tổng giám đốc

- Từ 2/2011 đến 31/3/2017	Phó chủ tịch HĐQT – Phó Tổng giám đốc – Kế toán trưởng
- Từ 01/04/2017	Tổng Giám đốc điều hành Công ty
Chức vụ công tác hiện nay:	Tổng giám đốc - Phó chủ tịch HĐQT
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Thù lao và các khoản lợi ích	Được hưởng thù lao HĐQT: 5,000,000 đ/tháng
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không
Cổ phần những người liên quan đang nắm giữ	Không

➤ **PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC: LÊ VĂN CHÍNH**

HỌ VÀ TÊN	LÊ VĂN CHÍNH
Giới tính	Nam
Năm sinh	8/2/1962
Nơi sinh	Hà Tây
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Hà Tây
Địa chỉ liên lạc	1041/78 Trần Xuân Soạn , P. Tân Hưng, Q7, TP.HCM
Số điện thoại cơ quan	(08) 38367734
Trình độ văn hóa	10/10
Số cổ phiếu nắm giữ:	101,103 cổ phần chiếm tỷ lệ 0.64% vốn điều lệ
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư thủy lợi
Quá trình công tác:	
- Từ tháng 9/1985 đến tháng 4/1986	Công tác tại Công ty XD thủy điện Sông Đà – Hòa Bình
- Từ tháng 5/1986 đến 02/2009	Công tác tại Xí nghiệp Lắp máy Tổng Công ty XD số 1 – sau chuyển là Công ty Xây lắp và hiện tại là Công ty Cổ phần Chương Dương
- Từ 03/2009 đến 10/2011	Tổng giám đốc
Chức vụ công tác hiện nay	Phó Tổng giám đốc
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Thù lao và các khoản lợi ích:	Được hưởng thù lao HĐQT: 3,000,000 đ/tháng
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

Cổ phần những người liên quan đang nắm giữ Không

➤ **PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC: NGUYỄN HOÀI NAM**

HỌ VÀ TÊN	NGUYỄN HOÀI NAM
Giới tính	Nam
Năm sinh	30/12/1962
Nơi Sinh	Hà Tĩnh
Quốc Tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Hà Tĩnh
Địa chỉ liên lạc	266/2B Bùi Đình Túy, P.24, Q.Bình Thạnh, TP.HCM
Số điện thoại cơ quan	(08) 38367734
Trình độ văn hóa	10/10
Số cổ phiếu nắm giữ:	75,543 cổ phần chiếm tỷ lệ 0.48% vốn điều lệ
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng
Quá trình công tác:	
- Từ tháng 3/1987 đến 04/2005	Công tác tại Xí nghiệp Lắp máy Tổng Công ty XD số 1 – sau chuyển là Công ty Xây lắp và hiện tại là Công ty Cổ Phần Chương Dương
- Từ tháng 05/2005 đến nay	Phó Tổng giám đốc Công ty
Chức vụ công tác hiện nay:	Phó Tổng giám đốc Công ty
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không
Cổ phần những người liên quan đang nắm giữ	Không

**2.2. Những thay đổi trong ban điều hành/ Changes in the Board of Management:** Năm 2016 nhân sự ổn định, không có thay đổi trong cơ cấu tổ chức trong Ban Điều Hành Công ty. Từ ngày 01/04/2017 ông Văn Minh Hoàng được bổ nhiệm làm Tổng Giám đốc điều hành công ty.

### 2.3. Số lượng cán bộ, nhân viên/ Number of staffs:

Tổng số lao động trong Công ty tính đến 31/12/2016 là 215 người (chưa kể lao động thời vụ, hợp đồng ngắn hạn), trong đó:

#### a. Phân theo đối tượng lao động:

- Lao động trực tiếp: (chưa gồm lao động ngắn hạn): 107 người
- Lao động gián tiếp: 108 người

#### b. Phân theo trình độ lao động:

- Trình độ trên đại học: 03 người
- Trình độ đại học: 76 người
- Trình độ trung cấp và cao đẳng: 27 người
- Trình độ sơ cấp và công nhân kỹ thuật: 109 người

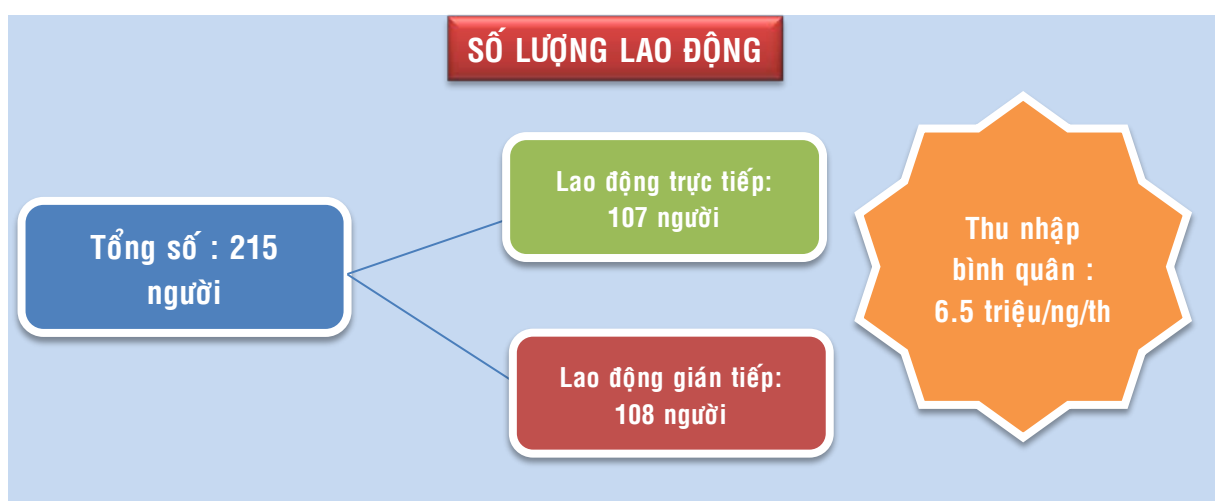
### 2.4. Chính sách đối với người lao động/ The Employee Policies:

Công ty luôn thực hiện các nghĩa vụ như đã cam kết với người lao động đã được quy định trong thỏa ước lao động và hợp đồng lao động. Người lao động trong Công ty đều có hợp đồng lao động, được bảo đảm về việc làm, được trả lương theo năng lực và thỏa thuận hợp đồng.

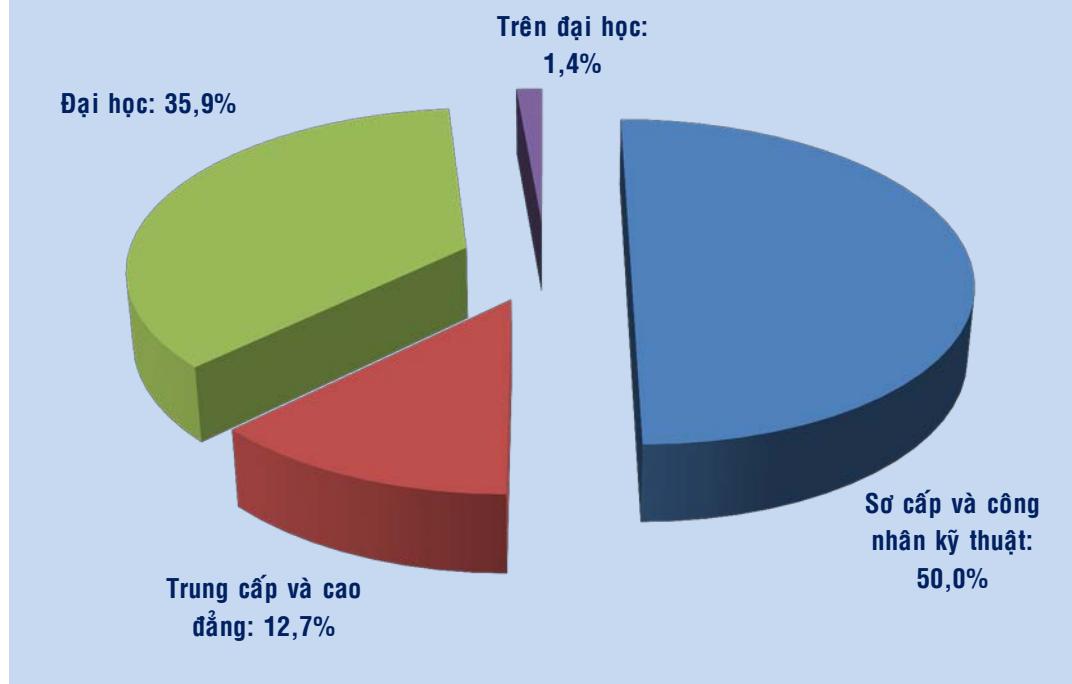
**Mức lương bình quân:**

*ĐVT: triệu đồng*

NỘI DUNG	NĂM 2014	NĂM 2015	NĂM 2016
Mức lương bình quân hàng tháng của người lao động trong Công ty	4.2	5.5	6.5



## CƠ CẤU TRÌNH ĐỘ LAO ĐỘNG



### 3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN/INVESTMENT ACTIVITIES, PROJECT IMPLEMENTATION

#### 3.1. Các khoản đầu tư lớn/ Major investments:

Thực hiện việc chuyển nhượng dự án Golden land: tiến hành xin giao đất, bổ sung nghĩa vụ tài chính và các hồ sơ pháp lý liên quan để tiến hành chuyển giao. Chuyển nhượng dự án Khu nhà ở thương mại Chương Dương tại Bình Dương. Khởi công xây dựng dự án Nhà ở xã hội Chương Dương Home đúng tiến độ đề ra. Đối với dự án Tân Hương Tower thực hiện việc xác định tính tiền sử dụng đất để có cơ sở thực hiện việc làm chủ quyền căn hộ trong năm 2017.

Kết quả thực hiện đầu tư các dự án như sau:

ĐVT: triệu đồng

STT	TÊN DỰ ÁN	KẾ HOẠCH NĂM 2016	THỰC HIỆN NĂM 2016	TỈ LỆ % TH / KH
1	DA Chung cư cao tầng Tân Hương Tower			
2	DA Nhà ở xã hội Chương Dương Home	150.000	50.000	33,33%
3	DA Chương Dương Golden Land			
4	DA Nhà ở TM Chương Dương – Bình Dương	10.000	2.500	25%
	<b>Cộng</b>	<b>160.000</b>	<b>52.500</b>	<b>32,81%</b>



### 3.2. Công ty con, công ty liên kết/ Subsidiaries, associated companies:

ĐVT : Triệu đồng

CHỈ TIÊU	CTY TNHH XD CHƯƠNG DƯƠNG SÀI GÒN	CTY TNHH TV ĐT XD CHƯƠNG DƯƠNG	CTY TNHH XD TM THUẬN THÀNH PHÁT	CTY TNHH KẾT CẤU THÉP CHƯƠNG DƯƠNG	CTY CP THÁP NAM VIỆT
Tổng giá trị tài sản	25.896	4.234	140.278	27.720	13.262
Doanh thu thuần	10.373	1.152		5.369	9.174
LN từ hoạt động kinh doanh	78	(30)		8	(200)
Lợi nhuận khác	(64)				(76)
Lợi nhuận trước thuế	14	(30)		8	(276)
Lợi nhuận sau thuế	11	(30)		6	(276)

## 4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH/ FINANCIAL SITUATION

### 4.1. Tình hình tài chính/ Financial situation

ĐVT: Triệu đồng

CHỈ TIÊU/ FINANCIAL FIGURE	2015	2016	% TĂNG GIẢM/ % CHANGE
* Đối với tổ chức không phải là tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng:			
Tổng giá trị tài sản/ Total asset	806,291	734,752	-8.87%
Doanh thu thuần/ Net revenue	352,811	284,388	-19.39%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Profit from operating activities	20,726	18,877	-8.92%
Lợi nhuận khác/ Other profits	(3,056)	1,381	+145.19%
Lợi nhuận trước thuế/ Profit before tax	17,669	20,259	+14.66%
Lợi nhuận sau thuế/ Profit after tax	17,143	16,173	-5.66%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức/ Payout ratio		10%	



#### 4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu/ Major financial benchmarks:

CÁC CHỈ TIÊU/ BENCHMARKS	2015	2016	GHI CHÚ/NOTE
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán/ Solvency ratio</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn/Current ratio: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn (Short term Asset/Short term debt)	1,90	1,74	
+ Hệ số thanh toán nhanh/Quick ratio: Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn Short term Asset - Inventories Short term Debt	0,64	0,53	
	338.303	382.886	
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn/ Capital structure Ratio</b>			
+ Hệ số nợ/Tổng tài sản (Debt/Total assets ratio)	0,67	0,61	
+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu (Debt/Owners' Equity ratio)	2,07	1,58	
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động/ Operation capability Ratio</b>			
+ Vòng quay hàng tồn kho/ Inventory turnover: Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân (Cost of goods sold/Average inventory)	0,31	0,68	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản: (Net revenue/ Total Assets)	43,76%	48,98%	
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời/ Target on Profitability</b>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần: (profit after tax/ Net revenue Ratio)	0,049	0,045	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu: (profit after tax/ total capital Ratio)	0,065	0,057	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản: (profit after tax/ Total assets Ratio)	0,021	0,022	

+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần: (Operating profit/ Net revenue Ratio)	0,059	0,052	
.....			

## 5. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU/ SHAREHOLDERS STRUCTURE, CHANGE IN THE OWNERS EQUITY

### 5.1. Cổ phần/Shares:

Tổng số cổ phần và loại cổ phần đang lưu hành: 15.706.406 cp  
 Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 15.706.406 cp  
 Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định pháp luật: không có

### 5.2. Cơ cấu cổ đông/Shareholders structure:

Thời điểm chốt danh sách: 15/03/2017

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (*)	
					Shareholding structure	Tổ chức
NO.	Subject	Number of shares	Proportional ownership (%)	Number of shareholders	Institution	Individual
1	Cổ đông Nhà nước/The State as shareholder	Không có				
2	Cổ đông sáng lập/ cổ đông FDI/ Founder/ FDI Shareholder	Không có				
	- Trong nước/ Domestic					
	- Nước ngoài/ Foreign					
3	Cổ đông lớn/ Major Shareholders	<b>6.512.094</b>	<b>41,46</b>	<b>04</b>	<b>01</b>	<b>03</b>
	- Trong nước/Domestic	6.512.094	41,46	04	01	03
	- Nước ngoài/Foreign					

4	Công đoàn Công ty/ Labor Union	<i>Không có</i>				
	- Trong nước/Domestic					
	- Nước ngoài/Foreign					
5	Cổ phiếu quỹ/ Treasury shares					
6	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)/ Preferred stocks					
7	- Cổ đông khác/ Other shareholders	9.194.312	58,54	1.033	33	1.000
	- Trong nước/ Domestic	9.131.491	58,14	1.014	31	983
	- Nước ngoài/Foreign	62.821	0,40	19	02	17
<b>TỔNG CỘNG/ TOTAL</b>		<b>15.706.406</b>	<b>100,00</b>	<b>1.037</b>	<b>34</b>	
<b>Trong đó: - Trong nước/Domestic</b>		15.643.585	99,6	1.018	32	
- Nước ngoài/Foreign		62.821	0,40	19	02	

Nguồn: Theo số liệu của công ty cung cấp

### 5.3. Cổ đông góp vốn trên 5%

STT	TÊN CỔ ĐÔNG	ĐỊA CHỈ	SỐ CỔ PHẦN NẤM GIỮ	TỶ LỆ %
1	Tổng Công Ty Xây Dựng số 1	111A Pasteur , P.Bến Nghé, Q.1, TP. Hồ Chí Minh	3.733.348	23,77
2	Nguyễn Mạnh Tòng	Số 15, Lô I, đường số 10, P. Phú Mỹ, Q7, HCM	1.000.006	6,37
3	Trịnh Duy Minh	602/18 Điện Biên Phủ, phường 22, Quận Bình Thạnh, TPHCM	908.467	5,78
4	Trần Mai Cường	328 Võ Văn Kiệt, P. Cô Giang, Q1, TPHCM	870.273	5,54

5.4. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/ Change in the owners equity: không có

**5.5. Giao dịch cổ phiếu quỹ/ Transaction of treasury stocks:** không có

**5.6. Các chứng khoán khác/ Other securities:** không có

## **6. BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY/ REPORT RELATED IMPACT OF THE COMPANY ON THE ENVIRONMENT AND SOCIETY**

### **6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu/Management of raw materials:**

Công ty Cổ phần Chương Dương hoạt động kinh doanh chủ yếu nhận thầu xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản, (không phải là đơn vị sản xuất sản phẩm) do vậy công tác liên quan đến tác động môi trường thực hiện theo pháp luật hiện hành về đánh giá tác động môi trường liên quan đến lĩnh vực xây dựng và đầu tư bất động sản.

### **6.2. Tiêu thụ năng lượng/ Energy consumption:**

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp/ Energy consumption - directly and indirectly.

Mức tiêu thụ năng lượng: 55.310 Kw/tháng

### **6.3. Tiêu thụ nước: (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)/ Water consumption (water consumption of business activities in the year)**

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng/ Water supply and amount of water used:

- Mức tiêu thụ nước trực tiếp: 500 m<sup>3</sup>/tháng
- Mức tiêu thụ nước gián tiếp: 10.924 m<sup>3</sup>/tháng – Nước sinh hoạt của các cư dân tại chung cư quản lý.

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng/ Percentage and total volume of water recycled and reused:

Không sử dụng sản phẩm tái chế trong hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp

### **6.4. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường/ Compliance with the law on environmental protection:**

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường/  
Number of times the company is fined for failing to comply with laws and regulations on environment:

Doanh nghiệp thực hiện tốt công tác tuân thủ pháp luật về môi trường liên quan đến hoạt động thi công xây lắp nên năm 2016 không bị phạt vi phạm do không tuân thủ pháp luật và các qui định môi trường.

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường/  
The total amount to be fined for failing to comply with laws and regulations on the environment: Không có

## 6.5. Chính sách liên quan đến người lao động/ Policies related to employees

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động/ *Number of employees, average wages of workers:*

Tổng số lượng lao động Công ty năm 2016: 215 người (kể cả hợp đồng mùa vụ)

Mức thu nhập bình quân/ lao động: 6.500.000 đồng/ người/tháng

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động/ *Labor policies to ensure health, safety and welfare of workers:*

Duy trì khám sức khỏe cho người lao động theo qui định của pháp luật hiện hành; thực hiện đúng và đủ nghĩa vụ Người lao động đối với người lao động về công tác trích nộp BHXH, BHYT, BHTN theo qui định của Pháp luật hiện hành.

Thực hiện chế độ thăm ốm đối với người lao động nghỉ bệnh và được trợ cấp đột xuất theo đúng qui chế quản lý và sử dụng quỹ phúc lợi, khen thưởng Công ty.

Trong trường hợp người lao động gặp khó khăn trong cuộc sống, sẽ được BCH Công Đoàn vận động quyên góp giúp sức một phần chi phí, giảm bớt gánh nặng cho người lao động gặp hoàn cảnh khó khăn.

c) Hoạt động đào tạo người lao động/ *Training employees:*

- Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm, theo nhân viên và theo phân loại nhân viên/ *The average number of training hours per year, according to the staff and classified staff., hàng năm mỗi người lao động*

Duy trì hoạt động đào tạo nâng cao năng lực công tác đối với lao động Công ty, Đối với lãnh đạo quản lý từ cấp Trưởng/ phó phòng Ban nghiệp vụ trở lên hàng năm tùy theo yêu cầu từng vị trí Công ty gửi đi học nghiệp vụ quản lý theo chương trình đào tạo ngắn hạn của các trung tâm đào tạo tại Thành phố Hồ Chí Minh; Riêng đối với nhân viên tối thiểu tham gia đào tạo tại chỗ theo qui định Công ty.

- Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp/ *The skills development and continuous learning program to support workers employment and career development.*

Công ty còn rất chú trọng công tác tạo công ăn việc làm cho người lao động và xác định yếu tố con người luôn là ưu tiên hàng đầu và không tách rời trong chiến lược “phát triển bền vững” và ổn định lâu dài. Công ty bảo đảm thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp đối với người lao động về chính sách phúc lợi lao động, các khoản phải trích nộp đối với lao động theo qui định của Pháp luật lao động hiện hành như BHXH, BHYT, BHT.

## 6.6. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương/ *Report on responsibility for local community:*

Thực hiện phụng dưỡng thường xuyên 04 bà mẹ Việt nam Anh Hùng tại Tỉnh Bến Tre từ năm 1996 đến nay.

# **III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC REPORT AND ASSESSMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT**





## 1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH/ ASSESSMENT OF OPERATING RESULTS

Ban Điều Hành Công ty bằng những chủ trương, giải pháp xuyên suốt trong quản lý, điều hành, bám sát và thực hiện tốt các mục tiêu kế hoạch Nghị quyết HĐQT, Nghị quyết Đại hội cổ đông; duy trì chiến lược phát triển công ty trên nền tảng đẩy mạnh nhận thầu xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản.

Ngay từ đầu năm 2016 thực hiện đẩy nhanh tiến độ các dự án thi công xây lắp, đặc biệt là dự án trọng điểm sắp đến ngày bàn giao theo hợp đồng và tổ chức thi công dự án Nhà ở xã hội Chương Dương home và tiến hành khởi công dự án theo kế hoạch; đảm bảo hoàn tất thi công phần móng 2 Block A1; B đảm bảo đủ điều kiện kinh doanh căn hộ vào đầu quý 1/2017.

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 2016 đạt chỉ tiêu kế hoạch doanh thu và lợi nhuận theo đúng Quyết nghị Đại hội Cổ đông thường niên.

STT	CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU	ĐVT	KẾ HOẠCH NĂM 2016	THỰC HIỆN NĂM 2016	TỈ LỆ % TH / KH
1	<b>GIÁ TRỊ DOANH THU</b>	Tr. đồng	360.000	359.915	99,98%
2	<b>LỢI NHUẬN</b>	Tr. đồng	20.000	20.259	101,30%

Những tiến bộ công ty đã đạt được/The Company's achievements:

### 1.1. Công tác quản lý điều hành

Công tác điều hành sản xuất kinh doanh được cụ thể bằng các qui chế, qui định, việc thực hiện và kiểm soát thực hiện nghị quyết Hội đồng quản trị nghiêm túc và hiệu quả; Công tác điều hành sản xuất kinh doanh được nâng cao và bám sát với từng đặc thù ngành nghề, Công tác quản lý kinh tế, quản trị tài chính và quản trị nguồn nhân lực được quan tâm tốt hơn về chất lượng thực hiện. Vận hành và duy trì hiệu quả hệ thống đánh giá chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9000-2008.

### 1.2. Công tác kinh tế kỹ thuật

Công tác quản lý các hợp đồng kinh tế chặt chẽ và khoa học, hạn chế thấp nhất những rủi ro kinh tế có thể xảy ra gây ảnh hưởng xấu đến kết quả hoạt động kinh doanh chung của Công ty.

### 1.3. Công tác quản trị tài chính doanh nghiệp

Hoàn thiện các công cụ kiểm soát chi phí theo hướng chặt chẽ hơn, như lập dự chi ngân sách, định mức chi phí phù hợp với từng loại hình công trình. Kiểm tra, kiểm soát nội bộ thường xuyên và phối hợp cùng bộ phận kiểm toán độc lập duy trì kiểm kê tài sản hàng năm, kiểm toán bán niên, thường niên, theo đúng qui định Công ty niêm yết



#### 1.4. Công tác đầu tư

Lĩnh vực đầu tư bất động sản được khái quát bằng các quy trình thực hiện cụ thể, phù hợp các qui định của Pháp luật hiện hành. Việc triển khai các dự án chung cư cao tầng đảm bảo lợi nhuận cho công ty trong những năm qua và các năm tiếp theo.

#### 1.5. Quản trị nguồn nhân lực:

Thiết lập chính sách về nhân sự cho toàn hệ thống Công ty để thuận lợi trong công tác bố trí, sử dụng nhân lực hiệu quả, đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh hiện nay và phát triển trong dài hạn.

## 2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH/ FINANCIAL SITUATION

### 2.1. Tình hình tài sản/ Assets

#### Trích khấu hao tài sản cố định:

Công ty thực hiện việc trích khấu hao tài sản cố định theo Quyết định 206/2003/QĐ-BTC ban hành ngày 12/12/2003 của Bộ Tài chính. (Thông tư 45/2013, ngày 10/6/2013)

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

TÀI SẢN	NĂM
Nhà xưởng, vật kiến trúc	06 – 25
Máy móc, thiết bị	03 – 15
Phương tiện vận tải	06 – 10
Thiết bị văn phòng	05 – 10
Quyền sử dụng đất	20

### 2.2. Tình hình nợ phải trả/ Liabilities

- Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ/ *Current debts, major changes of debts.*

STT	CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU	ĐVT	KẾ HOẠCH NĂM 2016	THỰC HIỆN NĂM 2016	TỈ LỆ % TH / KH
1	<b>GIÁ TRỊ DOANH THU</b>	Tr. đồng	360.000	359.915	99,98
2	<b>LỢI NHUẬN</b>	Tr. đồng	20.000	20.259	101,29
3	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	Tr. đồng	270.000	284.590	105,40
4	<b>NỘP NGÂN SÁCH</b>	Tr. đồng	18.000	17.517	97,32
5	<b>NỢ PHẢI THU</b>	Tr. đồng	221.350	181.250	81,88
6	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	Tr. đồng	480.900	450.162	93,61

Công ty duy trì thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ và khoản vay. Đây cũng là một lợi thế của Công ty trong việc tiếp cận các nguồn vốn vay từ các ngân hàng cho các dự án của mình một cách dễ dàng với chi phí lãi vay ưu đãi nhất.

#### a) Các khoản phải nộp theo luật định:

*ĐVT: triệu đồng*

CHỈ TIÊU	NĂM 2014	NĂM 2015	NĂM 2016
Thuế GTGT hàng bán nội địa	22.896	24.695	23.093
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.046	4.955	4.477
Thuế Thu nhập cá nhân	64	76	651
Các loại thuế khác	517	174	173
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.525</b>	<b>29.902</b>	<b>28.395</b>

*Nguồn: Báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2014, 2015, 2016*

#### b) Trích lập các quỹ theo luật định

Công ty trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là Công ty cổ phần và theo Điều lệ Công ty. Cụ thể như sau:

- Quỹ đầu tư và phát triển: được trích lập tối đa 10% từ lợi nhuận sau thuế.
- Quỹ dự phòng tài chính: trích lập 5% từ lợi nhuận sau thuế của Công ty và sẽ trích nộp cho đến khi quỹ dự phòng tài chính bằng 10% vốn điều lệ của Công ty.
- Quỹ khen thưởng – phúc lợi: được trích lập tối đa 10% từ lợi nhuận sau thuế.

**Tình hình trích lập các quỹ tại Công ty trong thời gian qua như sau:**

*ĐVT: triệu đồng*

CHỈ TIÊU	NĂM 2014 <sup>(*)</sup>	TỶ LỆ /LNST	NĂM 2015 <sup>(*)</sup>	TỶ LỆ /LNST	NĂM 2016 <sup>(*)</sup>	TỶ LỆ /LNST
Quỹ đầu tư phát triển	237	3,00%	512	3,00%	940	5,50%
Quỹ dự phòng tài chính	197	2,50%	427	2,50%		
Quỹ khen thưởng phúc lợi	395	5,00%	854	5,00%	854	5,00%

*(\*) Nguồn: Báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2014, 2015, 2016*

### c) Tổng dư nợ vay

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2014	NĂM 2015	NĂM 2016
Vay ngắn hạn	131.820.682.965	136.817.369.649	120.458.617.058
Vay dài hạn	153.771.577.376	148.871.955.358	59.983.034.124
Vay dài hạn đến hạn trả			
Dư nợ bảo lãnh			

Nguồn: Báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2014, 2015, 2016

### d) Tình hình công nợ hiện nay

#### Các khoản phải thu:

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2014	NĂM 2015	NĂM 2016
Phải thu khách hàng	144.425.075.884	118.208.571.682	120.614.442.207
Trả trước cho người bán	25.115.459.899	30.522.618.767	27.158.312.499
Phải thu khác	33.319.308.342	31.890.044.197	44.747.955.399

Nguồn: Báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2014, 2015, 2016

#### Các khoản phải trả:

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2014	NĂM 2015	NĂM 2016
Phải trả cho người bán	54.169.330.132	53.862.609.705	55.381.108.519
Người mua trả tiền trước	62.781.059.258	57.762.653.465	21.440.042.904
Thuế và các khoản phải nộp NN	30.525.171.466	29.902.713.028	28.395.171.775
Các khoản phải trả khác	44.255.740.804	39.277.141.033	38.467.556.573
Phải trả dài hạn khác	5.869.491.014	5.850.609.232	6.357.692.233

Nguồn: Báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2014, 2015, 2016

Phải trả dài hạn khác chủ yếu là khoản tiền nhận ký quỹ thuê văn phòng tại 328 Võ Văn Kiệt (225 Bến Chương Dương cũ).

### **3. NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ/ IMPROVEMENTS IN ORGANIZATIONAL STRUCTURE, POLICIES, MANAGEMENT**

- Chuyển đổi mô hình quản lý Chi nhánh Xí nghiệp Kết Cấu Thép Chương Dương thành Công ty TNHH một thành viên Kết Cấu Thép Chương Dương;
- Sát nhập Phòng quản lý dự án xây lắp 2 vào Phòng quản lý dự án xây lắp 1- trực thuộc Công ty.

### **4. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI/ DEVELOPMENT PLANS IN THE FUTURE**

- Bám sát mục tiêu chiến lược là tăng doanh thu, giảm chi phí, tối đa hóa lợi nhuận, đảm bảo lợi ích của cổ đông. Trong ngắn hạn, phát triển Công ty bền vững, duy trì lợi thế ngành, phát triển ba sản phẩm chủ chốt, gắn đầu tư với thị trường.
- HĐQT công ty chỉ đạo cán bộ quản lý xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch tuân thủ đúng định hướng chủ đạo trong hoạt động kinh doanh năm 2017 là đẩy mạnh kinh doanh xây lắp và SXCN, cho thuê bất động sản và đầu tư có chọn lọc, duy trì hiệu quả kinh tế cao.
- Xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch năm 2017 dựa trên thực lực có sẵn của công ty và có tính đến các yếu tố rủi ro trong kinh doanh.
- Tăng cường thực hiện chức năng giám sát bộ máy quản lý và điều hành, khen thưởng kịp thời những tập thể cá nhân mang lại lợi ích cho Công ty đồng thời cũng chấn chỉnh, thay thế những cán bộ yếu kém, không hoàn thành nhiệm vụ được phân công, gây thiệt hại cho lợi ích của Công ty.
- Chỉ đạo thực hiện tốt nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên và các nghị quyết của HĐQT trong các kỳ họp.
- Chỉ đạo hoạt động của công ty tuân thủ đúng những quy định của pháp luật có liên quan.
- Duy trì hoạt động Tổ kiểm toán nội bộ, để phối hợp tốt với Ban kiểm soát Công ty tổ chức các đợt kiểm tra hoạt động SXKD đột xuất, định kỳ.
- Xây dựng và phát triển nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu phát triển Công ty, tái cấu trúc bộ máy quản trị, điều hành Công ty theo mô hình Công ty Mẹ - Công ty con có chọn lọc.

### **5. GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN/EXPLANATION OF THE BOARD OF DIRECTORS FOR AUDITORS OPINIONS: không có**

## **6. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY/ ASSESSMENT REPORT RELATED TO ENVIRONMENTAL AND SOCIAL RESPONSIBILITY OF COMPANY**

### **a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...)/ Review concerning the environmental indicators (water consumption, energy, emissions...).**

Bên cạnh các mục tiêu phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh, tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận, Công ty luôn ý thức và hiểu rõ tầm quan trọng về trách nhiệm của doanh nghiệp đối với xã hội, với cộng đồng.

Trong suốt quá trình phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh, chúng tôi vẫn tiếp tục thực hiện các biện pháp giảm thiểu tối đa những ảnh hưởng tác động xấu đến môi trường. Với quy mô hoạt động sản xuất kinh doanh ngày càng mở rộng, công tác An toàn vệ sinh môi trường trên các công trình vẫn duy trì được các kết quả tốt nhiều năm qua.

### **b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động/ Review concerning the problems of workers**

Không chỉ thực hiện tốt trách nhiệm đối với Nhà nước về việc hoàn thành nghĩa vụ đóng thuế, nộp ngân sách nhà nước, Công ty còn rất chú trọng công tác tạo công ăn việc làm cho người lao động và xác định yếu tố con người luôn là ưu tiên hàng đầu và không tách rời trong chiến lược “phát triển bền vững” và ổn định lâu dài. Công ty bảo đảm thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp đối với người lao động về chính sách phúc lợi lao động, các khoản phải trích nộp đối với lao động theo qui định của Pháp luật lao động hiện hành như BHXH, BHYT, BHTN.

Tổng số người lao động trong năm 2016 là 215 người, công ty luôn tạo điều kiện thuận lợi để người lao động có cơ hội phát huy hết năng lực, sở trường năng lực của mình, phục vụ cho công việc và thăng tiến cho bản thân. Mức thu nhập bình quân đạt 6,5 triệu/lao động/tháng được chi trả đúng kỳ hạn. Các chế độ khác theo quy định của pháp luật như thưởng năng suất, thưởng dịp lễ, tết... đều được thực hiện đầy đủ và kịp thời.

### **c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương/ Review concerning corporate responsibility towards the local community**

Với tinh thần hướng tới cộng đồng, Công ty đã luôn dành một phần lợi nhuận của mình để thực hiện các hoạt động an sinh xã hội, chung tay chia sẻ và đóng góp với cộng đồng. Đảm bảo an ninh trật tự tại địa phương có trụ sở công ty trú đóng.



**IV. ĐÁNH GIÁ  
CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY  
ASSESSMENTS OF  
THE BOARD OF MANAGEMENT ON  
THE COMPANYS OPERATION**

## 1. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY/ ASSESSMENTS OF THE BOARD OF MANAGEMENT ON THE COMPANY'S OPERATION

HĐQT tổ chức triển khai thực hiện và giám sát việc thực hiện nghị quyết nghiêm túc, giám sát bộ máy quản lý và điều hành Công ty một cách thường xuyên, liên tục thông qua những công cụ như quan sát, kiểm tra thực tế nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, các mẫu biểu, văn bản báo cáo của cán bộ quản lý, sử dụng những bộ phận quản lý khác nhau để kiểm tra nhằm phát hiện và chấn chỉnh kịp thời những thiếu sót trong quản lý và điều hành Công ty.

### Thực hiện việc triển khai nghị quyết đại hội:

Hội đồng quản trị hoạt động theo nguyên tắc tập thể, tuân thủ các quy định của pháp luật và điều lệ công ty. Tất cả các cuộc họp đều được chuẩn bị nội dung cụ thể và thông báo đến từng thành viên trước cuộc họp.

Việc tổ chức triển khai thực hiện và giám sát việc thực hiện nghị quyết nghiêm túc, Tuy nhiên, kết quả thực hiện một số nội dung của nghị quyết còn bị hạn chế, hiệu quả đạt được chưa cao như: thanh quyết toán khối lượng xây lắp, thu hồi vốn, thực hiện tiến độ thi công và hiệu quả công trình. Nội dung kiểm điểm những vấn đề chưa thực hiện hoặc thực hiện không thực sự sâu sắc đã phần nào ảnh hưởng đến kết quả chung.

## 2. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY/ ASSESSMENT OF BOARD OF DIRECTORS ON BOARD OF MANAGEMENT PERFORMANCE

### ➤ Về mặt quản trị doanh nghiệp:

Hệ thống tổ chức sản xuất kinh doanh của Công ty gọn nhẹ, ổn định; Kinh doanh tập trung chủ yếu lĩnh vực then chốt nhận thầu thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản. Thực hiện tái cấu trúc nợ thành công từ nguồn vốn vay ngân hàng phát triển Châu á (ADB), tài chính Công ty vì thế lành mạnh, dòng tiền đảm bảo đủ để phát triển sản xuất kinh doanh; Quản lý chi phí chặt chẽ và tiết kiệm; Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với nộp ngân sách nhà nước, không nợ đọng thuế, không phát sinh nợ quá hạn tiền vay ngân hàng và các khoản nghĩa vụ khác.

### ➤ Về công tác điều hành:

Hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2016 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông đề ra.

Về điều hành hoạt động xây lắp: Nâng cao quyền hạn, trách nhiệm của BĐH trong hoạt động quản lý dự án và quản lý thi công xây lắp; Tăng tính chủ động trong công việc tại hiện trường, rút ngắn thời gian chờ xử lý, đẩy nhanh tiến độ thi công.

Hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản: Chuyển nhượng thành công 02 dự án bất động sản Golden Land và Khu nhà ở Thương mại Chương Dương tại Bình Dương; Thực hiện khởi công dự án Nhà ở xã hội Chương Dương Home và tổ chức thi công dự án đúng tiến độ đề ra; Kinh doanh căn hộ đạt hiệu quả cao; cho thuê gần 100% diện tích khu vực Central Garden.



**Tài chính:** Đảm bảo đủ vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh, không có tình trạng thiếu vốn trong năm 2016; kiểm soát chi phí chặt chẽ theo dự chi; số dự án xây lắp thu hồi vốn tốt không phải vay bù đắp.

**Tổ chức bộ máy và quản lý lao động:** Phân công trách nhiệm đầy đủ, rõ ràng công việc của từng đơn vị; quản lý lao động tốt; không xảy ra tai nạn lao động; Hoàn tất chuyển đổi mô hình hoạt động Chi nhánh xí nghiệp Kết Cấu Thép Chương Dương thành công ty TNHH 1 thành viên; sát nhập 2 phòng quản lý dự án thi công xây lắp.

### **NHỮNG MẶT TỐN TẠI:**

#### **➤ Quản trị doanh nghiệp:**

Xây dựng phần mềm quản lý doanh nghiệp giúp cho quản lý, điều hành doanh nghiệp thông suốt từ HĐQT, Tổng giám đốc đến các đơn vị trực thuộc và các công trình thi công. Tiếp tục phải hoàn thiện quy trình thanh quyết toán các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Năm 2016 các đơn vị trực thuộc còn nhiều khó khăn, thiếu việc làm, kinh doanh lỗ.

#### **➤ Về công tác điều hành:**

Tiếp thị đấu thầu chưa tốt, không hoàn thành chỉ tiêu, cơ chế cho công tác tiếp thị chưa rõ ràng, chưa thực hiện việc khoán thu nhập tại Phòng quản lý dự án thi công xây lắp.

Lĩnh vực nhận thầu thi công xây lắp vẫn chưa thoát ra khỏi khó khăn, tình trạng thiếu việc làm vẫn tiếp diễn; chi phí thi công cao hơn giá thị trường; năng suất lao động thấp.

Hoạt động lĩnh vực đầu tư: thời gian thực hiện hồ sơ chuẩn bị đầu tư kéo dài phần lớn do yếu tố khách quan và thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước.

Về kết quả kinh doanh: Một số đơn vị nội bộ thua lỗ do thiếu việc làm, định phí tăng; thu hồi nợ tồn đọng không tốt.

### **ĐÁNH GIÁ:**

Tổng giám đốc Công ty thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ được ghi trong điều lệ và tổ chức thực hiện nghị quyết đại hội cổ đông, nghị quyết của HĐQT, cụ thể:

- Hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông Thường niên 2016.
- Tập trung mọi nguồn lực thực hiện triển khai đầu tư khởi công, động thổ dự án Nhà ở xã hội theo tiến độ đề ra và các công tác chuẩn bị để kinh doanh căn hộ vào đầu quý 1/2017;
- Hoàn thiện các công cụ kiểm soát chi phí theo hướng chặt chẽ hơn, như lập dự chi ngân sách từng công trình.
- Hoàn thành việc chuyển nhượng 02 dự án bất động sản; Khu nhà ở thương mại Chương Dương tại Bình Dương và Golden Land; triển khai thi công dự án Nhà ở xã hội – Chương Dương Home theo tiến độ phê duyệt.
- Hoàn thành việc tái cấu trúc tài chính doanh nghiệp từ nguồn vốn vay ưu đãi của Ngân hàng phát triển Châu Á (ADB);

### 3. CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ/ PLANS, ORIENTATIONS OF THE BOARD OF DIRECTORS

#### 3.1. Tổng quan về những tác động của môi trường kinh doanh:

Năm 2017 theo định hướng điều hành của Chính phủ về giải pháp chỉ đạo thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, nhiệm vụ trọng tâm vẫn là tiếp tục tập trung ổn định kinh tế vĩ mô, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh, tạo mọi thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp. Chủ động điều hành đồng bộ các công cụ chính sách tiền tệ linh hoạt, hiệu quả; ổn định thị trường tiền tệ, tỷ giá, đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính; tích cực huy động nguồn lực cho đầu tư phát triển

Trên cơ sở khó khăn và thuận lợi của môi trường kinh doanh được nêu ở trên, Công ty dự thảo chỉ tiêu cơ bản trình Đại hội cổ đông, cụ thể :

#### Các chỉ tiêu cơ bản trình Đại hội cổ đông:

STT	CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU	ĐVT	THỰC HIỆN 2016	DỰ KIẾN KH NĂM 2017	TĂNG TRƯỞNG ±(%) KH 2017 SO VỚI TH 2016
1	<b>GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG</b>	Tr. đồng	419.139	500.000	+19,29
2	<b>GIÁ TRỊ DOANH THU</b>	Tr. đồng	359.915	400.000	+11,14
3	<b>LỢI NHUẬN</b>				
	Lợi nhuận trước thuế	Tr. đồng	20.259	35.000	+72,76
4	<b>TỔNG GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN</b>	Tr. đồng	52.500	150.000	+185,71
5	<b>CỔ TỨC</b>	%	10,00	12,00	+20,00

#### 3.2. Giải pháp chung:

Bám sát mục tiêu chiến lược là tăng doanh thu, giảm chi phí, tối đa hóa lợi nhuận, đảm bảo lợi ích của cổ đông. Trong ngắn hạn, phát triển Công ty bền vững, duy trì lợi thế ngành, phát triển ba sản phẩm chủ chốt, gắn đầu tư với thị trường.

HĐQT công ty chỉ đạo cán bộ quản lý xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch tuân thủ đúng định hướng chủ đạo trong sản xuất kinh doanh năm 2017 là đẩy mạnh kinh doanh xây lắp và SXCN, cho thuê bất động sản và đầu tư dự án bất động sản ở phân khúc thị trường giá rẻ, duy trì hiệu quả kinh tế cao:

+ Lĩnh vực xây lắp: Giao Tổng giám đốc Công ty chỉ đạo thực hiện thi công và bàn giao đúng tiến độ các dự án chuyển tiếp từ 2016, cụ thể: Dự án Nhiệt điện Vĩnh Tân, dự án trụ sở Công an Tỉnh Bạc Liêu...

+ Lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản: Bằng mọi biện pháp quản lý và điều hành thi công dự án Nhà ở xã hội Chương Dương Home đúng tiến độ; Đẩy mạnh công tác tiếp thị kinh doanh dự án Chương Dương Home, đảm bảo 100% số căn hộ Block A1; B, A2 và C1

bán hết trong năm 2017; Tiếp tục đầu tư dự án mới phân khúc thị trường nhà ở giá trung bình bao gồm cả căn hộ và đất nền.

+ Chú trọng đào tạo, nâng cao năng lực cán bộ thực hiện công tác tiếp thị đầu thầu và quản lý dự án, đặc biệt tăng cao thẩm quyền Trưởng phòng Quản lý dự án xây lắp, chủ động hơn trong hoạt động tiếp thị và quản lý dự án xây lắp. Quan tâm tìm kiếm việc làm lĩnh vực kết cấu thép.

Xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch năm 2017 dựa trên thực lực có sẵn của Công ty và có tính đến các yếu tố rủi ro trong kinh doanh, chính vì vậy triển khai thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch có tính chất pháp lệnh của Công ty.

Tăng cường thực hiện chức năng giám sát bộ máy quản lý và điều hành, khen thưởng kịp thời những tập thể cá nhân mang lại lợi ích cho công ty đồng thời cũng chấn chỉnh, thay thế những cán bộ yếu kém, không hoàn thành nhiệm vụ được phân công, phương hại lợi ích của công ty.

Chỉ đạo thực hiện tốt nghị quyết đại hội cổ đông thường niên và các nghị quyết của HĐQT trong các kỳ họp.

Chỉ đạo hoạt động của công ty tuân thủ đúng những quy định của pháp luật có liên quan.

Duy trì hoạt động Tổ kiểm toán nội bộ, để phối hợp tốt với Ban kiểm soát Công ty tổ chức các đợt kiểm tra hoạt động SXKD đột xuất, định kỳ. Kiểm soát tốt giám sát, quản lý chi phí và doanh thu tại các dự án đầu tư, cũng như dự án thi công xây lắp.

Xây dựng và phát triển nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu phát triển Công ty, tái cấu trúc bộ máy quản trị từ Công ty Mẹ đến các Công ty con.

# THÔNG TIN QUẢN TRỊ CÔNG TY CORPORATE GOVERNANCE



## 1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ/ BOARD OF DIRECTORS

### a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị/Members and structure of the Board of Directors:

STT	THÀNH VIÊN HĐQT	CHỨC VỤ	SỐ CỔ PHẦN SỞ HỮU	TỶ LỆ
01	Trần Mai Cường	Chủ tịch Hội đồng quản trị	870.273	5,54
		Đại diện phần vốn Tổng Công ty xây dựng số 1	3.733.348	23,77
02	Văn Minh Hoàng	Phó chủ tịch Hội đồng quản trị – Tổng Giám đốc	406.480	2,59
03	Lê Văn Chính	Thành viên Hội đồng quản trị	101.103	0,64
04	Nguyễn Văn Đạt	Thành viên HĐQT độc lập	154.335	0,98
05	Hoàng Thị Hoài Linh	Thành viên HĐQT độc lập	580.034	3,69

### b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị/The committees of the Board of Director:

Tiểu ban kiểm soát nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị: Kiểm tra định kỳ 2 lần/ năm và đột suất khi có yêu cầu

### c) Hoạt động của Hội đồng quản trị/Activities of the Board of Directors:

#### Số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị

STT	THÀNH VIÊN HĐQT	CHỨC VỤ	NGÀY BẮT ĐẦU LÀ TV. HĐQT	SỐ BUỔI HỌP THAM DỰ	TỶ LỆ	LÝ DO KHÔNG THAM DỰ
01	Ô. Trần Mai Cường	Chủ tịch HĐQT	12/12/2003	06	100%	
02	Ô. Văn Minh Hoàng	Phó CT HĐQT, Tổng Giám đốc	18/3/2006	06	100%	
03	Ô. Lê Văn Chính	Tv. HĐQT, kiêm Phó TGD	1/7/2013	06	100%	
04	Ô. Nguyễn Văn Đạt	Tv. HĐQT độc lập	12/12/2003	06	100%	
05	B. Hoàng Thị Hoài Linh	Tv. HĐQT độc lập	1/7/2013	06	100%	



**Nội dung và kết quả của các cuộc họp:**

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG
1	Số 02/2016/NQ-HĐQT-CDC	15/01/2016	Họp thường kỳ Quý 1, triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh trong quý 1 và kế hoạch quý 2/2016.,
2	Số 06/2016/NQ-HĐQT-CDC	02/03/2016	Triệu tập Đại hội cổ đông thường niên 2016.
3	Số 10/2016/NQ-HĐQT-CDC	22/03/2016	Liên quan đến tài sản bảo đảm nợ vay
4	Số 40/2016/NQ-HĐQT-CDC	14/07/2016	Nghị quyết HĐQT họp báo cáo kết quả kinh doanh quý 2/2016 và kế hoạch quý 3/2016.
5	Số 43/2016/NQ-HĐQT-CDC	01/08/2016	Nghị quyết HĐQT chấp thuận thời gian chốt danh sách hưởng cổ tức 10% bằng tiền mặt.
6	Số 50/2016/NQ-HĐQT-CDC	25/08/2016	Nghị quyết HĐQT về công tác đầu tư tài chính.
7	SỐ: 54/2016/NQ-HĐQT-CDC	25/10/2016	Nghị quyết HĐQT họp triển khai kế hoạch kinh doanh quý 4/2016

**d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập/ *Activities of independent members of the Board of Directors:***

STT	THÀNH VIÊN HĐQT	CHỨC VỤ	SỐ CP NĂM GIỮ	TỶ LỆ %	GHI CHÚ
01	Ô. Nguyễn Văn Đạt	TV HĐQT	154.335	0,98	TV độc lập, không điều hành
02	B. Hoàng Thị Hoài Linh	TV HĐQT	580.034	5,6	TV độc lập, không điều hành



**e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:**

**Danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:**

STT	THÀNH VIÊN HĐQT	CHỨC VỤ	SỐ CP NĂM GIỮ	TỶ LỆ %	GHI CHÚ
01	Ô. Trần Mai Cường	Chủ tịch HĐQT	870.273	5,54	
02	Ô. Văn Minh Hoàng	Phó CT HĐQT, Tổng Giám đốc	406.480	2,59	
03	Ô. Lê Văn Chính	TV HĐQT	101.103	0,64	

**Các khóa học đào tạo, bồi dưỡng nâng cao kỹ năng quản trị - điều hành công ty:**

STT	TÊN KHÓA HỌC	THÀNH PHẦN THAM GIA	GHI CHÚ
1	Khóa học Thạc sỹ Quản trị kinh doanh (MBA)	Chủ Tịch Hội đồng quản trị Công ty	
2	Khóa học nâng cao năng lực quản trị Công ty	Ban Tổng giám đốc, Các Trưởng phòng ban nghiệp vụ & Thư ký Công ty	
3	Kỹ năng quản trị điều hành Công ty	Ban Tổng giám đốc Công ty	
4	Cập nhật kiến thức Luật _ Đại học Luật Tp HCM	Thư ký Công ty	
5	Tham gia các khóa cập nhật kiến thức Pháp luật về công bố thông tin,.. và các qui chế, qui định do HOSE tổ chức	Thành viên HĐQT / Thư ký Công ty	

## 2. BAN KIỂM SOÁT/ BOARD OF SUPERVISORS

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát/Members and structure of the Board of Supervisors:

STT	THÀNH VIÊN BKS	CHỨC VỤ	SỐ CP NĂM GIỮ	TỶ LỆ %	GHI CHÚ
01	Ô. Phạm Hữu Hòa	Trưởng ban	79.048	0,5	
02	Ô. Đặng Công Danh	Thành viên	8	0,00	
03	B. Nguyễn Thị Ngọc Dung	Thành viên	9.828	0,06	

Ban kiểm soát hoạt động trên nguyên tắc tập thể lãnh đạo, cá nhân chịu trách nhiệm, trong năm đã thực hiện 2 đợt kiểm toán nội bộ theo qui định. Nhìn chung các mục tiêu đều đạt kế hoạch đề ra theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông 2016 và Hội đồng quản trị.

b) Hoạt động của Ban kiểm soát/Activities of the Board of Supervisors:

### Cuộc họp thành viên ban kiểm soát:

STT	THÀNH VIÊN BKS	CHỨC VỤ	NGÀY BẮT ĐẦU LÀ TV. BKS	SỐ BUỔI HỌP THAM DỰ	TỶ LỆ	LÝ DO KHÔNG THAM DỰ
1	Phạm Hữu Hòa	Trưởng BKS	18 / 03/ 2006	2	100%	
2	Nguyễn Thị Ngọc Dung	Thành viên BKS	18 / 03/ 2006	2	100%	
3	Đặng Công Danh	Thành viên BKS	27/06/2014	2	100%	

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

Ban kiểm soát luôn giám sát các hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc điều hành một cách liên tục, kịp thời, đảm bảo các hoạt động của Công ty tuân thủ pháp luật, thực hiện nghiêm túc Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Ban kiểm soát tham gia họp cùng với cuộc họp của Hội đồng quản trị và họp triển khai kế hoạch kinh doanh của Ban Tổng giám đốc từng tháng/ quý.

Ngoài ra, Ban kiểm soát còn xây dựng kế hoạch và triển khai các kế hoạch giám sát theo chuyên đề như:

- Giám sát và đánh giá hoạt động của HĐQT và Ban Tổng giám đốc liên quan đến việc tuân thủ pháp luật, thực hiện nghị quyết ĐHCĐ, nghị quyết Hội đồng quản trị (HĐQT) cũng như các kế hoạch tài chính, kế hoạch kinh doanh hàng quý;
- Thẩm định báo cáo tài chính 6 tháng nhằm đánh giá tính hợp lý của các số liệu tài chính, xem xét ảnh hưởng của các vấn đề trọng yếu liên quan đến báo cáo tài chính;

- Xem xét các báo cáo của Kiểm toán độc lập, và đưa ra kiến nghị của mình trước khi báo cáo kiểm toán được ban hành; Đề ra các biện pháp phù hợp cho Ban điều hành các cấp khắc phục; Đồng thời giám sát các đơn vị trong việc thực thi những kiến nghị do Kiểm toán và Ban kiểm soát đưa ra.
- Tổ chức kiểm tra, giám sát hoạt động của một số phòng ban chức năng, các xí nghiệp nguyên liệu và công ty con. Phối hợp với các phòng ban đơn vị trong việc triển khai kiểm tra, giám sát một số chương trình theo đề nghị của HĐQT và Ban điều hành.

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

Trong quá trình hoạt động, Ban kiểm soát luôn nhận được sự hỗ trợ từ Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc điều hành và các phòng ban, đơn vị trong công ty. HĐQT đã cung cấp kịp thời, đầy đủ các Nghị quyết, Quyết định cho Ban kiểm soát; Các đơn vị đều tuân thủ và cung cấp kịp thời các thông tin, tài liệu theo yêu cầu của Ban kiểm soát.

Ban kiểm soát có sự giám sát chặt chẽ công tác tài chính, tình hình hoạt động SXKD của các đơn vị thành viên và công ty con.

### **3. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT/ TRANSACTIONS, REMUNERATIONS AND INTERESTS OF THE BOARD OF DIRECTORS, BOARD OF MANAGEMENT AND BOARD OF SUPERVISORS**

#### **a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích/ *Salary, rewards, remuneration and benefits:***

Các khoản thu nhập của các thành viên HĐQT, BKS 2016:

STT	THÀNH VIÊN HĐQT	CHỨC VỤ	LƯƠNG	PHỤ CẤP	THƯỞNG
01	Ô. Trần Mai Cường	Chủ tịch HĐQT	413.467.000	64.800.000	
02	Ô. Văn Minh Hoàng	Phó CT HĐQT, Tổng Giám đốc	236.876.000	60.000.000	
03	Ô. Lê Văn Chính	TV HĐQT	213.438.000	36.000.000	
04	B. Hoàng Thị Hoài Linh	TV HĐQT		32.400.000	
05	Ô. Phạm Hữu Hòa	Trưởng ban kiểm soát	165.447.000	32.400.000	
06	B. Nguyễn Thị Ngọc Dung	TV. BKS		27.000.000	
07	Ô. Đặng Công Danh	TV. BKS		32.400.000	

**b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ/ Transactions of internal shareholders:**

STT	NGƯỜI THỰC HIỆN GIAO DỊCH	QUAN HỆ VỚI CỔ ĐÔNG NỘI BỘ	SỐ CỔ PHIẾU SỞ HỮU ĐẦU KỲ		SỐ CỔ PHIẾU SỞ HỮU CUỐI KỲ		LÝ DO TĂNG, GIẢM (MUA, BÁN, CHUYỂN ĐỔI, THƯỜNG...)
			SỐ CỔ PHIẾU	TỶ LỆ	SỐ CỔ PHIẾU	TỶ LỆ	
1	Nguyễn Mạnh Tòng	Chồng Tv HĐQT	6	0	1.000.006	6,37%	Mua

# VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH FINANCIAL STATEMENTS





## 1. Ý KIẾN KIỂM TOÁN/AUDITORS OPINIONS:



Số: 348/BCKT/TC

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam  
Địa chỉ: Số 3, Biệt thự 2, KĐT Pháp Vân, Hoàng Liệt,  
Hoàng Mai, Hà Nội.  
Tell: (+84 4) 3 7670720 \* Fax: (+84 4) 3 7670721

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các cổ đông, Hội đồng Quản trị

#### Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Chương Dương

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính Hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Chương Dương được, được lập ngày 29/03/2017, từ trang 06 đến trang 26, bao gồm Bảng cân đối kế toán Hợp nhất tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ Hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính Hợp nhất.

#### Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính Hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính Hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính Hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

#### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính Hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính Hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính Hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính Hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính Hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

#### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính Hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Chương Dương tại ngày 31/12/2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính Hợp nhất



TÔNG THỊ BÍCH LAN

P. Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHNKT số 0060-2014-126-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2017



LÊ NGỌC KHUÊ

Kiểm toán viên

Số GCN ĐKHNKT: 0665-2014-126-1



## 2. BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐƯỢC KIỂM TOÁN/AUDITED FINANCIAL STATEMENTS

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**  
Địa chỉ: Số 328 Đại lộ Võ Văn Kiệt, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng	
			31/12/2016	01/01/2016
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>664.779.608.744</b>	<b>737.048.994.432</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>18.410.711.141</b>	<b>16.490.778.896</b>
1. Tiền	111	V.01	18.410.711.141	16.490.778.896
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>	<b>864.668.900</b>	<b>61.136.903.550</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		2.712.814.255	2.823.482.255
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(1.848.145.355)	(1.686.578.705)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	60.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>181.192.410.611</b>	<b>170.079.645.998</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	120.614.442.207	118.208.571.682
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		27.158.312.499	30.522.618.767
3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		25.000.000	25.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04	44.747.955.399	31.890.044.197
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.05	(11.427.070.857)	(10.640.360.011)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		73.771.363	73.771.363
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.06</b>	<b>463.555.391.881</b>	<b>488.861.893.151</b>
1. Hàng tồn kho	141		463.555.391.881	488.861.893.151
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>756.426.211</b>	<b>479.772.837</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10	165.000.608	126.746.704
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		334.551.889	334.347.219
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	256.873.714	18.678.914
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>69.973.175.532</b>	<b>69.242.204.153</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>57.658.000</b>	<b>52.658.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.04	57.658.000	52.658.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>14.425.669.864</b>	<b>9.873.268.998</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	14.425.669.864	8.048.118.520
- Nguyên giá	222		30.535.428.902	45.634.407.631
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(16.109.759.038)	(37.586.289.111)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.08	-	1.825.150.478
- Nguyên giá	228		-	4.686.848.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-	(2.861.697.522)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.09</b>	<b>51.877.698.244</b>	<b>53.680.052.056</b>
- Nguyên giá	231		65.004.722.217	65.004.722.217
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(13.127.023.973)	(11.324.670.161)
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.02</b>	<b>967.921.830</b>	<b>1.080.942.927</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		587.921.830	700.942.927
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		380.000.000	380.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.644.227.594</b>	<b>4.555.282.172</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	2.644.227.594	4.555.282.172
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>734.752.784.276</b>	<b>806.291.198.585</b>

CHƯƠNG DƯƠNG  
HÀNH

CHƯƠNG DƯƠNG  
HÀNH

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**

Địa chỉ: Số 328 Đại lộ Võ Văn Kiệt, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

( Tiếp theo )

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng	
			31/12/2016	01/01/2016
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>450.162.448.756</b>	<b>543.921.593.252</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>382.886.706.644</b>	<b>388.303.856.132</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	55.381.108.519	53.862.609.705
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	21.440.042.904	57.762.653.465
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	28.395.171.775	29.902.713.028
4. Phải trả người lao động	314		3.515.656.610	3.802.221.750
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	113.258.855.507	65.377.872.595
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	38.467.556.573	39.277.141.033
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	120.458.617.058	136.817.369.649
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		15.035.866	(13.394.828)
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.954.661.832	1.514.669.735
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>67.275.742.112</b>	<b>155.617.737.120</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		152.667.727	152.667.727
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.15	6.357.692.233	5.850.609.232
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	59.983.034.124	148.871.955.358
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		782.348.028	742.504.803
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>284.590.335.520</b>	<b>262.369.605.333</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.17	<b>284.590.335.520</b>	<b>262.369.605.333</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		157.064.060.000	157.064.060.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		157.064.060.000	157.064.060.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		77.142.009.600	77.142.009.600
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		9.235.126.704	8.294.811.397
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		18.122.349.818	19.189.139.370
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.952.177.407	2.092.497.427
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		16.170.172.411	17.096.641.943
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		23.026.789.398	679.584.966
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>734.752.784.276</b>	<b>806.291.198.585</b>

Ghi chú: Các chỉ tiêu có số liệu âm được ghi trong ngoặc đơn ( )

Tp Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Hồng Kim Thảo

Văn Minh Hoàng

Trần Mai Cường



**CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**

Địa chỉ: Số 328 Đại lộ Võ Văn Kiệt, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2016

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Đơn vị tính: đồng
				Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	284.388.808.993	352.811.180.795
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		284.388.808.993	352.811.180.795
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	253.402.051.996	291.169.979.460
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		30.986.756.997	61.641.201.335
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	15.956.955.114	1.814.104.588
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	11.649.120.859	13.901.985.003
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		10.144.841.909	13.904.194.029
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24		(113.021.097)	95.523.827
9. Chi phí bán hàng	25	VI.05	3.373.153.238	15.381.242.808
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.05	12.931.069.714	13.541.110.150
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		18.877.347.203	20.726.491.789
12. Thu nhập khác	31	VI.06	10.246.914.666	367.599.771
13. Chi phí khác	32	VI.07	8.865.070.639	3.424.161.698
14. Lợi nhuận khác	40		1.381.844.027	(3.056.561.927)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		20.259.191.230	17.669.929.862
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.08	4.045.652.143	547.280.697
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		39.843.225	(20.814.186)
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		16.173.695.862	17.143.463.351
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		16.170.172.411	17.096.641.943
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		3.523.451	46.821.408
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		978	1.078
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		978	1.078

Tp Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu



Nguyễn Hồng Kim Thảo

Kế toán trưởng



Văn Minh Hoàng

Tổng Giám đốc



Trần Mai Cường

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

 Theo phương pháp gián tiếp  
 Từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2016

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Đơn vị tính: đồng Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	20.259.191.230	17.669.929.862
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	6.552.308.892	4.542.512.960
- Các khoản dự phòng	03	919.846.802	(1.868.070.618)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		1.341.725.763	
- (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(26.025.022.787)	(1.731.188.138)
- Chi phí lãi vay	06	10.144.841.909	13.904.194.029
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	13.192.891.809	32.517.378.095
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(11.886.001.215)	23.236.703.792
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(11.206.889.337)	(29.858.549.685)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	11.938.737.492	(8.461.554.890)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	1.872.800.674	9.117.648.521
- Tăng/(giảm) chứng khoán kinh doanh	13	110.668.000	390.733.550
- Tiền lãi vay đã trả	14	(10.144.841.909)	(13.904.194.029)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.524.291.000)	(2.936.735.810)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	988.391.011
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(1.305.366.178)	(868.016.586)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>(11.952.291.664)</b>	<b>10.221.803.969</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(116.600.000)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	600.000.000	150.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(57.673.583.333)	(106.097.866.667)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	117.673.583.333	62.297.866.667
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	73.500.000.000	144.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.026.779.407	1.731.188.138
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>136.010.179.407</b>	<b>(41.774.811.862)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	192.293.303.090	187.099.868.846
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(298.724.852.588)	(187.002.804.180)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(15.706.406.000)	(7.853.203.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(122.137.955.498)</b>	<b>(7.756.138.334)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	50	<b>1.919.932.245</b>	<b>(39.309.146.227)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60	<b>16.490.778.896</b>	<b>55.799.925.123</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	70	<b>18.410.711.141</b>	<b>16.490.778.896</b>

TRÁC KIỂM NHẬT

Tp Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu



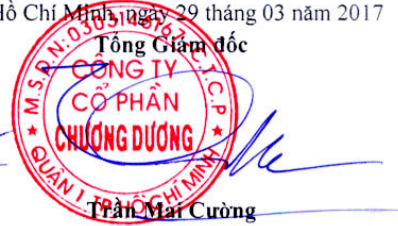
Nguyễn Hồng Kim Thảo

Kế toán trưởng



Văn Minh Hoàng

Tổng Giám đốc



Trần Mai Cường

*Bản báo cáo đầy đủ bao gồm bản thuyết minh báo cáo tài chính theo quy định pháp luật về kế toán và kiểm toán xem chi tiết tại website công ty tại địa chỉ <http://www.chuongduongcorp.vn> (mục Quan hệ cổ đông)*

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY  
CONFIRMATION BY THE COMPANY'S LEGAL REPRESENTATIVE**

**Tổng Giám Đốc**



*Văn Minh Hoàng*

**Văn Minh Hoàng**