

**NGHỊ QUYẾT**

**Về việc thông qua các nội dung tại  
Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÔNG HỒNG**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa 13, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26/11/2014;

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng;

Căn cứ Biên bản kiểm phiếu Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng năm 2017;

Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 01/BB-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2017,

**QUYẾT NGHỊ:**

**1. Thông qua báo cáo tổng kết hoạt động của HĐQT năm 2016**

**2. Thông qua Báo cáo kết quả SXKD năm 2016, kế hoạch SXKD năm 2017**

2.1 Thông qua Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2016 với các chỉ tiêu chính sau:

TT	Nội dung	Đvt	Kế hoạch 2016	Thực hiện 2016
1	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	145,925	16,629
2	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	28,299	6,330
3	Thuế TNDN	Tỷ đồng	5,660	0,488
4	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	22,639	5,842
5	Tỷ lệ chia cổ tức	%	8%	-
6	Lao động bình quân	Người	45	36
7	Thu nhập bình quân / tháng	Tr.đồng	8,5	11

2.2. Thông qua kế hoạch SXKD năm 2017 với những chỉ tiêu chính sau:

TT	Nội dung	ĐVT	Thực hiện 2016	Kế hoạch 2017
1	Giá trị sản xuất kinh doanh thực hiện năm	Tỷ đồng	-	246,636

2	Giá trị đầu tư thu hồi theo giai đoạn (dự kiến trong năm)	Tỷ đồng	-	224,593
3	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	16,629	0
4	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	6,330	0
5	Thuế TNDN	Tỷ đồng	0,488	0
6	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	5,842	0
7	Tỷ lệ chia cổ tức	%	-	0
8	Lao động bình quân	người	36	45
9	Thu nhập bình quân / tháng	Tr.đồng	11	11

**3. Thông qua báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2016.**

**4. Thông qua báo cáo tài chính năm 2016 đã kiểm toán.**

**5. Thông qua Phương án sử dụng lợi nhuận năm 2016**

STT	Chỉ tiêu	Giá trị phân bổ (đồng)
<b>1</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân bổ</b>	<b>5.842.041.833</b>
<b>2</b>	<b>Trích quỹ</b>	<b>1.364.510.456</b>
-	Quỹ đầu tư và phát triển 10%	545.804.183
-	Quỹ đầu tư dự phòng tài chính 5%	272.902.091
-	Quỹ khen thưởng 5%	272.902.091
-	Quỹ phúc lợi 5%	272.902.091
<b>3</b>	<b>Tiền thù lao HĐQT, BKS</b>	<b>384.000.000</b>
<b>4</b>	<b>Lợi nhuận còn lại chưa phân phối</b>	<b>4.093.531.377</b>
<b>5</b>	<b>Chia cổ tức năm 2016</b>	<b>0</b>

**6. Thông qua mức thù lao HĐQT và BKS năm 2017**

TT	Chức vụ	Số người	Mức thù lao (đ/tháng/người)	Tháng	Tổng mức thù lao năm 2017 (đ)
<b>1</b>	<b>Hội đồng quản trị</b>	<b>5</b>			<b>264.000.000</b>
a	Chủ tịch HĐQT	1	6.000.000	12	72.000.000
b	Các thành viên khác	4	4.000.000	12	192.000.000
<b>2</b>	<b>Ban kiểm soát</b>	<b>3</b>			<b>120.000.000</b>
a	Trưởng ban kiểm soát	1	4.000.000	12	48.000.000
b	Các thành viên khác	2	3.000.000	12	72.000.000
<b>3</b>	<b>Tổng cộng</b>				<b>384.000.000</b>

**7. Thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH kiểm toán và thẩm định giá Việt Nam kiểm toán BCTC năm 2017**

**8. Thông qua nội dung về tổ chức chuẩn bị Đại hội:** Gửi thư mời và tài liệu cho cổ đông tham dự đại hội theo cách thức sau:

Thư mời dự họp ĐHCĐ được đăng tải trên một báo Trung ương và một báo Địa phương 03 kỳ liên tiếp

Tài liệu liên quan đến ĐHCĐ sẽ đăng tải trên website của công ty tối thiểu 10 trước ngày diễn ra đại hội. Các tài liệu này cũng sẽ được gửi trực tiếp đến cổ đông khi cổ đông đến tham dự đại hội.

**9. Thông qua nội dung về việc Chủ tịch Hội đồng quản trị đồng thời là Tổng Giám đốc điều hành Công ty.**

**10. Thông qua nội dung về sửa đổi Điều lệ Công ty:**

Thống nhất sửa đổi Điều 57 của Điều lệ Công ty về chữ ký của người đại diện theo pháp luật.

**11.** Ủy quyền cho HĐQT triển khai thực hiện đúng theo quy định tại Điều lệ Công ty và pháp luật hiện hành; đồng ý cho HĐQT tách rời từng quyết định trên đây thành những văn bản riêng để sử dụng trong thủ tục hồ sơ liên quan.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

( Đã ký )

**Phạm Hùng**

Số: 01/BB-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2017

**BIÊN BẢN HỌP  
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2017  
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÔNG HỒNG**

**I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP:**

1. Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng
2. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100107042 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký thay đổi lần 9 ngày 24/2/2017.
3. Địa chỉ: 164 Lò Đúc, Hai Bà Trưng, Hà Nội.

**II. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM:**

1. Thời gian bắt đầu: 8h30' ngày 26/04/2017
2. Địa điểm: Rạp Hồng Hà - số 51 Đường Thành, P. Cửa Đông, Hoàn Kiếm, Hà Nội

**III. THÀNH PHẦN THAM DỰ ĐẠI HỘI:**

1. Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát
2. Và 32 cổ đông sở hữu (hoặc ủy quyền đại diện sở hữu) có quyền biểu quyết.
3. Chủ tọa Đại hội: Ông Phạm Hùng - Chủ tịch HĐQT
4. Thư ký đại hội: Bà Nguyễn Thị Thu.

**IV. BAN THẨM TRA TƯ CÁCH CỔ ĐÔNG:**

1. Bà Trần Lan Anh - Trưởng ban
2. Bà Nguyễn Hoài Thu - Thành viên
3. Bà Hà Thị Tuyền - Thành viên

**V. BÁO CÁO XÁC NHẬN TƯ CÁCH CỔ ĐÔNG, ĐIỀU KIỆN TIẾN HÀNH HỌP ĐHĐCĐ:**

Ban kiểm tra tư cách cổ đông đã báo cáo danh sách cổ đông (và người được cổ đông uỷ quyền hợp lệ) tham dự Đại hội có quyền biểu quyết như sau:

<b>TT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Số lượng</b>	<b>Đơn vị</b>
1.	Tổng số cổ đông sở hữu (hoặc ủy quyền đại diện sở hữu) dự họp	32	Cổ đông
2.	Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết	20.000.000	Cổ phần
3.	Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết dự họp	11.786.438	Cổ phần
4.	Tỷ lệ tổng số cổ phần có quyền biểu quyết dự họp/ Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết	58,93	%

Căn cứ Điều 141 Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 quy định về điều kiện tiến hành ĐHCĐ thì đại hội đủ điều kiện tiến hành.

#### **VI. BAN KIỂM PHIẾU:**

1. Ông Phạm Minh Cường - Trưởng ban
2. Ông Nguyễn Xuân Cường - Thành viên
3. Ông Đặng Trường Giang - Thành viên

#### **VII. NỘI DUNG THỐNG NHẤT:**

##### **1. Thông qua báo cáo tổng kết hoạt động của HĐQT năm 2016**

Số phiếu tán thành đại diện cho 11.786.438 cổ phần, chiếm 100% số cổ phần biểu quyết dự họp.

##### **2. Thông qua Báo cáo kết quả SXKD năm 2016, kế hoạch SXKD năm 2017**

2.1 Thông qua Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2016 với các chỉ tiêu chính sau:

<b>TT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Đvt</b>	<b>Kế hoạch 2016</b>	<b>Thực hiện 2016</b>
1	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	145,925	16,629
2	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	28,299	6,330
3	Thuế TNDN	Tỷ đồng	5,660	0,488
4	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	22,639	5,842
5	Tỷ lệ chia cổ tức	%	8%	-
6	Lao động bình quân	Người	45	36
7	Thu nhập bình quân/tháng	Tr.đồng	8,5	11

Số phiếu tán thành đại diện cho 11.786.438 cổ phần, chiếm 100% số cổ phần biểu quyết dự họp.

2.2. Thông qua kế hoạch SXKD năm 2017 với những chỉ tiêu chính sau:

<b>TT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>ĐVT</b>	<b>Thực hiện 2016</b>	<b>Kế hoạch 2017</b>
1	Giá trị sản xuất kinh doanh thực hiện năm	Tỷ đồng	-	246,636
2	Giá trị đầu tư thu hồi theo giai đoạn (dự kiến trong năm)	Tỷ đồng	-	224,593
3	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	16,629	0
4	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	6,330	0
5	Thuế TNDN	Tỷ đồng	0,488	0
6	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	5,842	0

7	Tỷ lệ chia cổ tức	%	-	0
8	Lao động bình quân	người	36	45
9	Thu nhập bình quân / tháng	Tr.đồng	11	11

Số phiếu tán thành đại diện cho 11.786.438 cổ phần, chiếm 100% số cổ phần biểu quyết dự họp.

### 3. Thông qua báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2016

Số phiếu tán thành đại diện cho 11.786.438 cổ phần, chiếm 100% số cổ phần biểu quyết dự họp.

### 4. Thông qua báo cáo tài chính năm 2016 đã kiểm toán

Số phiếu tán thành đại diện cho 11.786.438 cổ phần, chiếm 100% số cổ phần biểu quyết dự họp.

### 5. Thông qua Phương án sử dụng lợi nhuận năm 2016

STT	Chỉ tiêu	Giá trị phân bổ (đồng)
<b>1</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân bổ</b>	<b>5.842.041.833</b>
<b>2</b>	<b>Trích quỹ</b>	<b>1.364.510.456</b>
-	Quỹ đầu tư và phát triển 10%	545.804.183
-	Quỹ đầu tư dự phòng tài chính 5%	272.902.091
-	Quỹ khen thưởng 5%	272.902.091
-	Quỹ phúc lợi 5%	272.902.091
<b>3</b>	<b>Tiền thù lao HĐQT, BKS</b>	<b>384.000.000</b>
<b>4</b>	<b>Lợi nhuận còn lại chưa phân phối</b>	<b>4.093.531.377</b>
<b>5</b>	<b>Chia cổ tức năm 2016</b>	<b>0</b>

Số phiếu tán thành đại diện cho 11.786.438 cổ phần, chiếm 100% số cổ phần biểu quyết dự họp.

### 6. Thông qua mức thù lao HĐQT và BKS năm 2017

TT	Chức vụ	Số người	Mức thù lao (đ/tháng/người)	Tháng	Tổng mức thù lao năm 2017 (đ)
<b>1</b>	<b>Hội đồng quản trị</b>	<b>5</b>			<b>264.000.000</b>
a	Chủ tịch HĐQT	1	6.000.000	12	72.000.000
b	Các thành viên khác	4	4.000.000	12	192.000.000
<b>2</b>	<b>Ban kiểm soát</b>	<b>3</b>			<b>120.000.000</b>
a	Trưởng ban kiểm soát	1	4.000.000	12	48.000.000
b	Các thành viên khác	2	3.000.000	12	72.000.000
<b>3</b>	<b>Tổng cộng</b>				<b>384.000.000</b>

Số phiếu tán thành đại diện cho 11.786.438 cổ phần, chiếm 100% số cổ phần biểu quyết dự họp.

**7. Thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH kiểm toán và thẩm định giá Việt Nam kiểm toán BCTC năm 2017**

Số phiếu tán thành đại diện cho 11.786.438 cổ phần, chiếm 100% số cổ phần biểu quyết dự họp.

**8. Thông qua nội dung tổ chức chuẩn bị Đại hội:** Gửi thư mời và tài liệu cho cổ đông tham dự đại hội theo cách thức sau:

Thư mời dự họp ĐHCĐ được đăng tải trên một báo Trung ương và một báo Địa phương 03 kỳ liên tiếp

Tài liệu liên quan đến ĐHCĐ sẽ đăng tải trên website của công ty tối thiểu 10 trước ngày diễn ra đại hội. Các tài liệu này cũng sẽ được gửi trực tiếp đến cổ đông khi cổ đông đến tham dự đại hội.

Số phiếu tán thành đại diện cho 11.786.438 cổ phần, chiếm 100% số cổ phần biểu quyết dự họp.

**9. Thông qua nội dung Chủ tịch Hội đồng quản trị đồng thời là Tổng Giám đốc điều hành Công ty**

Số phiếu tán thành đại diện cho 11.786.438 cổ phần, chiếm 100% số cổ phần biểu quyết dự họp.

**10. Thông qua nội dung sửa đổi Điều lệ Công ty:**

Thông nhất sửa đổi Điều 57 của Điều lệ Công ty về chữ ký của người đại diện theo pháp luật.

Số phiếu tán thành đại diện cho 11.786.438 cổ phần, chiếm 100% số cổ phần biểu quyết dự họp.

**VIII. PHẦN KẾT THÚC:**

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần xây dựng Sông Hồng kết thúc lúc 10h30' cùng ngày. Biên bản họp được Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng năm 2017 thông qua toàn văn tại cuộc họp.

Kèm theo Biên bản này các Biên bản kiểm phiếu và toàn bộ Hồ sơ tài liệu Đại hội.

**THƯ KÝ ĐẠI HỘI**

( Đã ký )

**Nguyễn Thị Thu**

**CHỦ TỌA ĐẠI HỘI  
CHỦ TỊCH HĐQT**

( Đã ký )

**Phạm Hùng**

## **BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017**

### **1. Tình hình và kết quả hoạt động năm 2016**

Năm 2016 kinh tế Việt Nam tiếp tục tăng trưởng ấn tượng với tốc độ tăng trưởng GDP đạt 6,21% so với năm trước, Ổn định vĩ mô vẫn được giữ vững. Lạm phát được kiểm soát thấp hơn mục tiêu 5%; mặt bằng lãi suất giảm đã hỗ trợ tích cực doanh nghiệp gia tăng mở rộng đầu tư sản xuất kinh doanh.

Với khả năng nắm bắt xu hướng vận động, cơ hội phát triển của nền kinh tế, sự chủ động, quyết liệt và linh hoạt trong công tác điều hành của HĐQT và Ban Tổng giám đốc, sự nỗ lực của toàn thể cán bộ và nhân viên, đến thời điểm này, Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng đã hoàn thành cơ bản mục tiêu, nhiệm vụ mà ĐHĐCĐ đề ra. Kết quả này sẽ được ghi nhận vào tổng doanh thu, lợi nhuận vào các năm kế tiếp khi các dự án bất động sản được bàn giao cho khách hàng.

Cùng với đà tăng trưởng của nền kinh tế, năm 2016 cũng là năm chứng kiến sự chuyển mình, bứt phá mạnh mẽ, báo hiệu một giai đoạn phát triển mới của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản với các loại hình đầu tư đa dạng: BĐS Căn hộ, BĐS cho thuê và BĐS công nghiệp

#### **Đối với BĐS Căn hộ:**

+ Trong quý 4/2016, Công ty khởi công xây dựng Khối chung cư thuộc Dự án Tổ hợp Trung tâm Thương mại, văn phòng và căn hộ ở cao cấp Vĩnh Tuy (Northern Diamond) với tổng mức đầu tư toàn dự án dự kiến 1,120 tỷ đồng. Dự án được thiết kế bao gồm 01 Khối chung cư và 01 Khối trung tâm thương mại văn phòng cao 19 tầng với đầy đủ các tiện ích nội khu. Dự án sở hữu vị trí “vàng” cùng thiết kế và nội thất cao cấp, Northern Diamond – Vĩnh Tuy là dự án Căn hộ bán hấp dẫn nhất Miền Bắc. Hiện nay, dự án đang thi công phần thân, dự kiến bàn giao 192 căn hộ vào quý II/2018.

+ Tháng 2/2017 chính thức đưa Khu Căn Hộ Mẫu của dự án Northern Diamond – Vĩnh Tuy đi vào hoạt động và khai thác.

+ Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng tiếp tục phối hợp cùng Sở Quy hoạch Kiến trúc – UBND Thành phố Hà Nội tiếp tục nghiên cứu, lập quy hoạch Dự án cải tạo xây dựng lại khu B tập thể Kim Liên giai đoạn 2.



### **Đối với BDS cho thuê:**

+ Dự án Trung tâm Thương mại, Chợ, Siêu thị và văn phòng cho thuê Xuân La: Triển khai phương án xây dựng chợ dân sinh bốn tầng theo chỉ đạo của đồng chí Chủ tịch UBND Tp. Hà Nội.

+ Dự án Trung tâm Thương mại – Dịch vụ Khương Đình: Tiếp tục theo dõi quy hoạch phát triển hạ tầng khu vực Dự án.

### **Đối với BDS Công Nghiệp:**

+ Tháng 03/2017 Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng hoàn tất các thủ tục mua lại Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Sao Mai hiện đang sở hữu 2,3ha đất tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội. Dự án đang gấp rút xin mở rộng nghiên cứu và GPMB.

Ngoài ra, trong năm 2016, Công ty tiếp tục nghiên cứu tiến hành các hoạt động mua bán & sát nhập nhằm tích lũy quỹ đất tại những vị trí đặc địa của thủ đô và các tỉnh lân cận để phát triển các dự án bất động sản trong những năm tiếp theo.

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

### **2.1. Các hoạt động chung:**

Trong năm 2016, HĐQT đã ban hành các Nghị quyết thông qua nhiều chủ trương quan trọng đối với hoạt động và định hướng phát triển của Công ty, trong đó có một số nội dung chính như sau:

+ Tiếp tục kiện toàn, cơ cấu, sắp xếp bộ máy tổ chức hoạt động; bổ nhiệm các cán bộ lãnh đạo và quản lý của Công ty và các Công ty con.

+ Quyết sách đúng đắn, kịp thời đối với các dự án của Công ty.

### **2.2. Hoạt động giám sát của HĐQT:**

Thực hiện theo quy định tại Điều lệ, Quy chế Quản trị Công ty, các Quy định, Quy chế quản lý nội bộ và Pháp luật hiện hành, hoạt động giám sát của HĐQT gồm:

+ Tổ chức giám sát việc thực hiện các Dự án của Công ty;

+ Chuẩn bị nguồn vốn cho các Dự án đã và đang triển khai của Công ty;

+ Tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 vào ngày 22/04/2016;

+ Tổ chức chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật;

+ Giám sát thực hiện các Nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ đã ban hành, kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Giám Đốc trong các hoạt động kinh doanh;

+ Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định;

+ Giám sát hoạt động quản lý của Ban Giám Đốc nhằm nâng cao hoạt động kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra;

### **3. Định hướng hoạt động năm 2017:**

Xác định phương châm “Đổi mới – Hiệu Quả - Bền Vững”, năm 2017 Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng nỗ lực phấn đấu nhằm nâng cao chất lượng quản trị và vận hành. Quyết liệt thúc đẩy kinh doanh, khai thác tối đa nguồn lực và hoàn thành vượt mức các mục tiêu đề ra.

**Đối với hoạt động kinh doanh:** Tiếp tục duy trì nguồn thu ổn định và liên tục tăng trưởng từ các dự án BĐS nhà ở, văn phòng cho thuê, TTTM và Công nghiệp.

**Đối với công tác quản lý và chất lượng:** không ngừng hoàn thiện quy trình quản lý, nâng cao chất lượng, tiêu chuẩn dịch vụ và tiện ích đối với các dự án mang thương hiệu INCOMEX.

**Đối với hoạt động quản trị doanh nghiệp:** Phát huy tối đa vai trò của cán bộ Lãnh đạo; đồng thời tăng năng suất lao động; và gắn được lợi ích từng cá nhân với chất lượng công việc bản thân và lợi ích chung của tập thể.

**Đối với nguồn vốn, đầu tư và M&A:** nghiên cứu các kế hoạch và triển khai đa dạng các hình thức huy động vốn hiệu quả trong và ngoài nước, tìm hiểu đánh giá và thực hiện hiệu quả việc mua bán sáp nhập M&A các dự án phù hợp chiến lược phát triển, mở rộng của Công ty.

**Đối với nguồn nhân lực và văn hóa doanh nghiệp:** Đẩy mạnh công tác đào tạo để nâng cao năng lực, chuyên môn, tính chuyên nghiệp và kỷ luật. Đồng thời, phát huy hơn nữa văn hóa doanh nghiệp nhằm tạo môi trường làm việc tốt, xanh và hiệu quả cho toàn bộ CBCNV của Công ty.

Kính trình Đại hội xem xét quyết định.

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

**Phạm Hùng**

#### **Nơi nhận:**

- Cổ đông Công ty;
- Lưu: HĐQT, TCHC.

**BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2016  
VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2017**

**PHẦN 1**

**KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2016**

**Tổng quan thị trường Bất động sản 2016.**

Thị trường bất động sản năm 2016 tiếp tục trên đà phục hồi và có những chuyển biến tích cực trên tất cả các phân khúc căn hộ đặc biệt là phân khúc trung cao cấp nhờ sự ổn định của nền kinh tế vĩ mô với tổng sản phẩm quốc nội (GDP) đạt 6,21% so với năm trước.

Theo báo cáo thị trường của Bộ Xây dựng, trong năm 2016, Hà Nội có khoảng 23.000 căn hộ được chào bán thành công, tăng 1,18 lần so với năm 2015; Thành phố Hồ Chí Minh có khoảng 31.000 căn hộ được chào bán thành công, tăng 1,65 lần so với năm 2015; Tổng giá trị tồn kho bất động sản trên toàn quốc còn khoảng 31,842 tỷ đồng, giảm 19,047 tỷ đồng so với cùng kỳ năm ngoái.

Với những diễn biến thuận lợi của nền kinh tế nói chung và thị trường Bất động sản nói riêng, Công ty đã tập trung mọi nguồn lực để khởi công xây dựng Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy đồng thời tiếp tục triển khai thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư các dự án khác cụ thể như sau:

**1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2016**

**1.1 Các chỉ tiêu thực hiện:**

Stt	Nội dung	Đvt	Kế hoạch 2016	Thực hiện 2016
1	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	145,925	16,629
2	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	28,299	6,330
3	Thuế TNDN	Tỷ đồng	5,660	0,488
4	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	22,639	5,842
5	Tỷ lệ chia cổ tức	%	8%	-
6	Lao động bình quân	Người	45	36

7	Thu nhập bình quân / tháng	Triệu đồng	8,5	11
---	----------------------------	------------	-----	----

Năm 2016, tổng doanh thu của Công ty đạt 16,629 tỷ đồng, Lợi nhuận sau thuế đạt 6,330 tỷ đồng nguyên nhân chủ yếu do Nhà nước ban hành các chính sách mới làm ảnh hưởng đến tiến độ chung của toàn dự án như Thông báo số 83-TB/TU ngày 24/3/2016 của Thành Ủy Hà Nội chỉ đạo các chủ đầu tư xây dựng công trình trong thiết kế và xây dựng phải bố trí tối thiểu 03 tầng hầm để xe. Mặt khác theo Quy định của Thông tư 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính thì các doanh nghiệp chỉ được hoạch toán doanh thu và lợi nhuận khi đã bàn giao sản phẩm cho khách hàng. Do vậy các chỉ tiêu Doanh thu và Lợi nhuận không đạt được kế hoạch đặt ra.

## **1.2 Công tác quản lý điều hành.**

- Thực hiện đúng các Nghị quyết của Hội đồng quản trị công ty trong công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Ban Lãnh đạo đã tiếp tục tiến hành rà soát, kiện toàn bộ máy tổ chức quản lý tại các phòng ban cho phù hợp với tình hình thực tế đồng thời tinh giảm bộ máy quản lý và chi phí hoạt động của doanh nghiệp;
- Không ngừng tăng cường công tác quản lý vốn tại các Công ty con, Công ty liên kết thông qua việc cử, bố trí người đại diện của mình tham gia vào Hội đồng quản trị, Ban điều hành tại các đơn vị;
- Tham mưu, giúp việc Hội đồng quản trị trong việc thoái vốn hoặc tiếp tục đầu tư vốn vào các Công ty con, công ty liên kết một cách có hiệu quả.

## **1.3 Công tác tài chính kế toán**

- Công tác tài chính kế toán luôn đảm bảo các nguyên tắc của chế độ tài chính kế toán hiện hành theo các quy định của Nhà nước;
- Chú trọng và duy trì tốt công tác lập kế hoạch tài chính ngắn, trung và dài hạn để đảm bảo nhu cầu vốn cho mọi hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Phối hợp với các phòng ban, các Công ty con, Công ty liên kết trong công tác tài chính kế toán, kiểm tra định kỳ, đột xuất đảm bảo hoạt động và thanh quyết toán các dự án đầu tư đúng trình tự thủ tục và các quy định về kế toán;
- Tăng cường công tác quản trị rủi ro tài chính và thực hành tiết kiệm trong mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, tăng lợi nhuận cho Công ty.

## **1.4 Công tác đảng, tổ chức đoàn thể, an sinh xã hội và các công tác khác**

- Bên cạnh những hoạt động sản xuất kinh doanh, công ty còn chú trọng đến sinh hoạt chính trị, thường xuyên phổ biến quán triệt đường lối chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước tới từng Đảng viên và cán bộ công nhân viên;
- Thực hiện đầy đủ các chế độ bảo hiểm (bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp) và các chế độ khác đối với người lao động. Tiền lương của cán bộ công nhân viên trong đơn vị được trả trên nguyên tắc khối lượng, chất lượng và hiệu quả công việc của từng cá nhân, đảm bảo tuân thủ theo quy định của Nhà nước, theo đúng quy chế trả lương, trả thưởng của Công ty, hàng tháng thanh toán lương cho người lao động đầy đủ và đúng kỳ;
- Thường xuyên quan tâm tạo điều kiện chăm lo đời sống vật chất và tinh thần của người lao động như tổ chức khám sức khỏe định kỳ, giúp đỡ các gia đình có hoàn cảnh khó khăn... .
- Các hoạt động kỷ niệm các ngày Quốc tế Phụ nữ 8/3 và ngày thành lập Hội liên hiệp Phụ nữ Việt nam 20/10 đã được lãnh đạo quan tâm tạo điều kiện, hỗ trợ kinh phí, thời gian để toàn bộ CBCNV tham gia đầy đủ. Công ty đã tặng quà cho các cháu thiếu niên nhi đồng nhân dịp ngày Quốc tế thiếu nhi 1/6, tuyên dương và trao quà cho các cháu có thành tích tốt trong học tập.

## **2. Tình hình thực hiện các dự án đầu tư của Công ty**

### **2.1 Dự án Tổ hợp Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy.**

Tình trạng dự án: Công ty đã tiến hành khởi công xây dựng công trình Khối nhà chung cư thuộc dự án Tổ hợp Trung tâm Thương mại, Văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy trong Quý 4/2016 và Hiện nay đang đẩy mạnh xúc tiến công tác bán hàng, dự kiến bàn giao sản phẩm trong Quý 2/2018.

### **2.2 Dự án Trung tâm Thương mại, Chợ, Siêu thị và Văn phòng cho thuê Xuân La.**

Tình trạng dự án: Công ty đã nhận được quyết định thu hồi và giao đất nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất. Trong năm 2017, Công ty sẽ liên hệ với các sở ban ngành để xin điều chỉnh quy mô dự án nhằm đảm bảo hiệu quả đầu tư.

### **2.3 Dự án tòa nhà hỗn hợp văn phòng và chung cư cao tầng 1283 Giải phóng.**

Tình trạng dự án: Công ty đã được UBND Thành phố Hà Nội chấp thuận đề xuất đầu tư và đang chờ Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc, trong thời gian tới Công ty sẽ tiếp tục nghiên cứu triển khai các bước tiếp theo.

### **2.4 Dự án cải tạo xây dựng lại khu B tập thể Kim Liên giai đoạn 2.**

Tình trạng dự án: Công ty đang lập nhiệm vụ Quy hoạch 1/500 và thực hiện đồ án Quy hoạch 1/500 trình Sở QHKT và UBND Thành phố phê duyệt.

## 2.5 Dự án Trung tâm Thương mại – Dịch vụ Khương Đình.

Tình trạng dự án: Công ty đang phối hợp với Công ty Cổ phần Đầu tư IT Việt Nam trình Sở Quy hoạch Kiến trúc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc. Trong thời gian tới, căn cứ vào nhu cầu của thị trường có thể tiếp tục triển khai đầu tư hoặc chuyển nhượng dự án.

## 2.6 Dự án đầu tư xây dựng tại Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

Tình trạng dự án: Công ty đã hoàn tất các thủ tục pháp lý mua lại Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Sao Mai hiện đang sở hữu 2,3ha đất tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội. Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục nghiên cứu triển khai các bước tiếp theo của dự án.

## PHẦN 2 KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2017

### 1. Các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh.

STT	Nội dung	ĐVT	Thực hiện 2016	Kế hoạch 2017
1.	Giá trị sản xuất kinh doanh thực hiện năm	Tỷ đồng	-	246,636
2.	Giá trị đầu tư thu hồi theo giai đoạn (dự kiến trong năm)	Tỷ đồng	-	224,593
3.	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	16,629	0
4.	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	6,330	0
5.	Thuế TNDN	Tỷ đồng	0,488	0
6.	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	5,842	0
7.	Tỷ lệ chia cổ tức	%	-	0
8.	Lao động bình quân	người	36	45
9.	Thu nhập bình quân / tháng	Triệu đồng	11	11

## 2. Các giải pháp tổ chức thực hiện.

Theo dự báo thị trường bất động sản năm 2017 hứa hẹn sẽ có nhiều điểm sáng tích cực nhờ sự ổn định nền kinh tế vĩ mô với tốc độ tăng trưởng GDP dự báo đạt khoảng 6,7% so với năm trước. Mặt khác, Chính phủ cũng cam kết ban hành các chính sách mới, sửa đổi văn bản pháp luật nhằm tạo môi trường kinh doanh thuận lợi, tạo sức phát triển mạnh hơn cho thị trường bất động sản.

Cũng theo Báo cáo của Ngân hàng nhà nước, lượng kiều hối hàng năm đổ về Việt Nam là nguồn vốn rất lớn hỗ trợ cho thị trường bất động sản phát triển, ước tính khoảng 10-13 tỷ USD một năm trong đó có khoảng 21% đầu tư vào thị trường bất động sản và dự báo nguồn vốn đặc thù này sẽ tiếp tục tăng lên trong 2017 và các năm tiếp theo.

Do vậy với chủ trương đón đầu thời cơ, nắm bắt cơ hội trong thời gian tới, Ban lãnh đạo công ty sẽ tập trung đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án trọng điểm và thực hiện đồng bộ các giải pháp nhằm hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh cụ thể như sau:

- Năm 2017, Công ty xác định dự án Tổ hợp Trung tâm Thương mại, Văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy là dự án trọng điểm, tạo doanh thu và lợi nhuận cho đơn vị. Do vậy, Công ty sẽ tập trung mọi nguồn lực để thi công xây dựng và chào bán sản phẩm ra thị trường.
- Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư đối với các dự án như: Dự án Tòa nhà hỗn hợp văn phòng và chung cư cao tầng tại 1283 đường Giải Phóng; dự án Trung tâm Thương mại, Chợ, Siêu thị và Văn phòng cho thuê Xuân La; Dự án đầu tư xây dựng tại Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội;
- Tiến hành cơ cấu lại danh mục các dự án đầu tư, căn cứ vào nhu cầu của thị trường có thể tiếp tục triển khai đầu tư hoặc chuyển nhượng Dự án trung tâm Thương mại – Dịch vụ Khương Đình;
- Tiếp tục nghiên cứu dự án cải tạo xây dựng lại khu B Kim Liên giai đoạn 2 đồng thời tìm quỹ đất đối ứng đảm bảo hiệu quả kinh tế cho dự án;
- Tăng cường quản lý giám sát hoạt động của Công ty TNHH phát triển Dịch vụ và Thương mại Sông Hồng đồng thời không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ quản lý sau đầu tư với các công trình do Công ty đang quản lý và chuẩn bị đưa vào khai thác sử dụng;
- Thực hiện công tác đào tạo, bồi dưỡng nhằm nâng cao trình độ chuyên môn cho các bộ công ty, để có thể đáp ứng yêu cầu ngày càng cao trong công việc cũng như có thể làm chủ được công nghệ, đón đầu các thời cơ trong tương lai;
- Phân đấu hoàn thành và hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh của Hội đồng quản trị đề ra trong giai đoạn năm 2016-2020.

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2016 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017 của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng. Kính trình đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

***Nơi nhận:***

- Đại hội đồng cổ đông;
- HĐQT;BKS;
- Lưu: TCHC/CT.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

(Đã ký )

**Phạm Hùng**



## **BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát được quy định tại điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng.

Thay mặt Ban kiểm soát, Tôi xin báo cáo kết quả hoạt động và kết quả thẩm tra năm 2016 của Công ty như sau:

### **I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT.**

Trong năm qua Ban kiểm soát đã tiến hành hoạt động kiểm tra, giám sát theo đúng quyền hạn, nhiệm vụ được quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và Quy chế tổ chức của Công ty. Ban kiểm soát đã lập kế hoạch, xây dựng chương trình công tác và phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên, triển khai kiểm tra giám sát thường xuyên mọi hoạt động của Công ty. Định kỳ tiến hành kiểm tra trực tiếp cụ thể:

- Kiểm tra rà soát lại các quy chế, quy định quản lý nội bộ đã ban hành;
- Kiểm tra quá trình thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2016.
- Thẩm tra báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính, báo cáo quản trị của Công ty.

### **II. KẾT QUẢ THẨM TRA.**

Ban Kiểm soát thống nhất với nội dung của Báo cáo tài chính năm 2016 đã được Ban Giám đốc và Phòng Tài chính Kế toán lập và được Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam kiểm toán. Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2016, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Các chỉ tiêu cơ bản thực hiện trong năm 2016 theo báo cáo tài chính như sau:

### 1. Về kết quả kinh doanh:

Stt	Nội dung	Đvt	Kế hoạch 2016	Thực hiện 2016	Tỷ lệ hoàn thành (%)
1	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	145,925	16,629	11,39 %
2	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	28,299	6,330	22,36%
3	Thuế TNDN	Tỷ đồng	5,660	0,488	8,62%
4	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	22,639	5,842	25,8%

Năm 2016, mặc dù thị trường bất động sản đã có bước hồi phục và phát triển ở tất cả các phân khúc căn hộ xong nhìn chung vẫn còn gặp nhiều khó khăn. Do vậy, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đã không hoàn thành kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên đặt ra.

### 2. Về tài sản của Công ty:

Stt	Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2015	Năm 2016	Tỷ lệ (%)
1	Tài sản ngắn hạn	Tỷ đồng	297,604	316,892	106,48%
2	Tài sản dài hạn	Tỷ đồng	43,974	42,605	96,88%
3	Tổng tài sản	Tỷ đồng	341,578	359,497	105,24%

### 3. Vốn chủ sở hữu: 270,396 tỷ đồng

## III. ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT VÀ BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY.

### 1. Hội đồng quản trị

- Hội đồng quản trị có 05 thành viên đủ cơ cấu để hoạt động theo đúng quy định của Điều lệ và Luật doanh nghiệp.
- Hội đồng quản trị họp định kỳ hàng quý, họp bất thường chỉ đạo kịp thời cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Báo cáo kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị trình trước Đại hội đồng cổ đông thường niên 2017 đã phản ánh đúng thực tế công tác quản lý, điều hành của Hội đồng quản trị.
- Thực hiện báo cáo, công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật.

## **2. Ban Giám đốc**

- Ban Giám đốc Công ty luôn nỗ lực cải tiến trong công tác quản lý, điều hành, thực hiện đúng các Nghị quyết của Hội đồng quản trị đề ra.
- Duy trì thường xuyên lịch họp giao ban hàng tuần để giải quyết, chỉ đạo kịp thời những vướng mắc khó khăn trong điều hành, quản lý kinh doanh.
- Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh của Ban Giám đốc trình trước Đại hội đồng cổ đông thường niên 2017 đã phản ánh đúng thực tế công tác quản lý, điều hành tại Công ty.

Trên đây là báo cáo tổng kết công tác năm 2016 của Ban kiểm soát Công ty cổ phần Xây dựng Sông Hồng, trình Đại hội đồng cổ đông thường niên xem xét thông qua.

**Chúc Đại hội thành công tốt đẹp.**

**Nơi nhận:**

- Đại hội đồng cổ đông
- Lưu:TCHC/CT

**T/M. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**

( Đã ký )

**Mai Hồng Linh**