

## **BÁO CÁO**

### **TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2017 VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018**

#### **A/ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2017**

##### **I. Đánh giá chung**

Năm 2017, các ngành dịch vụ, chế tạo và chế biến đạt kết quả tốt, cùng xu thế chung của nền kinh tế thế giới đã tạo động lực tăng trưởng mạnh cho nền kinh tế Việt Nam với mức tăng trưởng đạt 6.8%. Các ngành Xây dựng và Bất Động sản năm 2017 không bùng nổ mạnh nhưng vẫn duy trì được mức phát triển ổn định. Cụ thể, năm 2017, hoạt động xây dựng tăng 8,7% và hoạt động kinh doanh bất động sản tăng 4,07% so với năm 2016. Dự kiến trong năm 2018, ngành Xây dựng và Bất động sản vẫn sẽ tiếp tục duy trì được mức tăng trưởng nhưng tốc độ tăng trưởng sẽ chậm lại do thị trường bắt đầu cạnh tranh gay gắt hơn ở phân khúc trung cấp, giá nguyên vật liệu, giá đất cùng chi phí nhân công cũng bắt đầu tăng cao.

Trong năm 2017, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Hồng Hà Việt Nam đạt thấp, bằng 35% kế hoạch đã đề ra. Trong đó, hoạt động thi công xây lắp của Công ty gặp nhiều khó khăn, chỉ đạt 47% theo kế hoạch. Nhiều công trình lớn như Công trình bệnh Viện Việt Đức cơ sở 2 phải tạm dừng do chờ thủ tục của chủ đầu tư và Công trình CT11, CT12, CT13 thi công chậm do nguyên nhân khách quan từ phía nhà đầu tư. Trước tình hình đó, Hội đồng quản trị, ban lãnh đạo Công ty đã kiện toàn lại bộ máy nhân sự cùng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trên toàn hệ thống, tinh giảm gọn nhẹ, tiết kiệm chi phí. Đồng thời, Công ty tiếp tục xác định chuyển hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty sang lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản, nhằm đảm bảo nguồn việc ổn định cho Công ty trong tương lai.

## II. Các chỉ tiêu hoạt động sản xuất kinh doanh (Theo BCTC hợp nhất năm 2017):

Đơn vị: tỷ đồng

TT	Nội dung thực hiện	Thực hiện năm 2016	Kế hoạch năm 2017	Thực hiện năm 2017	So sánh (%)	
					2017/2016	TH/KH
<b>I</b>	<b>Giá trị sản lượng kinh doanh (1+2)</b>	<b>746</b>	<b>1289</b>	<b>456</b>	<b>61%</b>	<b>35%</b>
1	Kinh doanh xây lắp	484	900	420	86%	47%
-	<i>Công ty Mẹ</i>	395	822	381	96%	46%
-	<i>CTCP Hồng Hà Hà Nội</i>	89	-	-	-	-
-	<i>Chi nhánh TP. HCM</i>	-	78	39	-	51%
2	Kinh doanh ngoài xây lắp	262	389	36	14%	9%
<b>II</b>	<b>Doanh thu</b>	<b>757</b>	<b>858</b>	<b>256</b>	<b>34%</b>	<b>30%</b>
<b>III</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>30,3</b>	<b>30</b>	<b>-21,61</b>	<b>-71%</b>	<b>-72%</b>
<b>IV</b>	<b>Tỷ lệ chia cổ tức</b>	<b>0</b>	<b>5%</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2017 âm chủ yếu là do Doanh thu về xây lắp của các công trình được Công ty thực hiện tại Khu đô thị Hồng Hà Eco City (phần này chiếm tỷ trọng rất lớn trong Doanh thu của Công ty) lại tạm thời bị loại trừ vì Doanh thu bán hàng của Công ty cổ phần Tứ Hiệp Hồng Hà Dầu khí (công ty con) chưa đủ điều kiện được xác nhận trong Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2017.

## III. Các mặt hoạt động của Công ty trong năm 2017

### 1. Công tác Thi công xây lắp:

Trong năm 2017, hoạt động thi công xây lắp của Công ty gặp nhiều khó khăn, công trình triển khai mới ít, chủ yếu tập trung vào việc thực hiện các hợp đồng dở dang và chuẩn bị cho các công trình, dự án năm tới. Công tác quyết toán những công trình lớn, thời gian thi công dài gặp nhiều khó khăn, ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh trong năm của đơn vị.

Hội đồng quản trị, Ban lãnh đạo Công ty đã đề ra nhiều biện pháp tháo gỡ khó khăn, duy trì hoạt động sản xuất của Công ty, cụ thể:

- Chú trọng công tác quản lý kỹ thuật thi công, an toàn lao động và vệ sinh công nghiệp:
  - + Yêu cầu Ban chỉ huy công trình lập sơ đồ tổ chức nhân sự, phân công nhiệm vụ cho các cán bộ của công trường phối hợp cùng phòng ban chuyên môn thực hiện các công tác chuẩn bị phục thi công.
  - + Chủ động chỉ đạo bộ phận nội nghiệp thực hiện việc lập biện pháp thi công chi tiết, khối lượng vật tư vật liệu để phục vụ lập dự toán thi công trình Công ty phê duyệt.
  - + Thực hiện việc khám sức khỏe, phân loại sức khỏe, bố trí công việc và vị trí phù hợp cho người lao động trước khi giao việc.
- Chú trọng công tác nội nghiệp, nâng cao trình độ, năng lực của cán bộ phòng, ban chuyên môn. Đảm bảo mối liên kết chặt chẽ và thông suốt giữa các ban điều hành thi công và khối văn phòng công ty, không để xảy ra sai sót, chậm trễ trong điều hành hoạt động thi công xây lắp. Hàng quý, hàng tháng, yêu cầu ban chỉ huy công trình chủ động lập kế hoạch trình duyệt mẫu vật tư, vật liệu, nghiệm thu vật liệu trước khi đưa vào sử dụng nhằm đáp ứng yêu cầu kỹ thuật và tiến độ thi công; kiểm soát chặt chẽ công tác nghiệm thu nội bộ về chất lượng, kỹ thuật và ATVSLĐ.
- Bố trí nhân sự phục vụ công tác lập hồ sơ quản lý chất lượng, thực hiện ngay trong quá trình thi công, đảm bảo đáp ứng tiêu chí sau khi xong khối lượng đủ điều kiện thanh toán theo trong đợt.

## **2. Công tác Đầu tư dự án:**

Năm 2017, nắm bắt xu thế thị trường, Hội đồng quản trị, Ban lãnh đạo công ty tiếp tục giữ vững mục tiêu chuyển đổi hoạt động sản xuất kinh doanh chủ đạo từ xây lắp sang đầu tư, kinh doanh bất động sản. Các dự án Công ty đang triển khai cụ thể như sau:

### **\* Dự án Xây dựng 03 tòa nhà ở thương mại CT11, CT12 và CT13 tại Khu đô thị Hồng Hà Eco City:**

- Vị trí: tại xã Tứ Hiệp, huyện Thanh trì, Thành phố Hà Nội.
- Hiện tại dự án đang triển khai thi công phân thân, thô và hoàn thiện 03 tòa nhà CT11, CT12 và CT13.
  - + Tổng diện tích sử dụng đất : 8.614 m<sup>2</sup>
  - + Tổng diện tích sàn xây dựng : 92.532 m<sup>2</sup>
 (bao gồm 80.066 m<sup>2</sup> sàn nổi và 12.466 m<sup>2</sup> sàn hầm)

- + Tổng số căn hộ: 600 căn hộ với 03 Tòa chung cư cao từ 17 đến 27 tầng
  - Tòa CT11: 250 căn hộ, cao 27 tầng
  - Tòa CT12: 200 căn hộ, cao 22 tầng
  - Tòa CT13: 150 căn hộ, cao 17 tầng
- + Dự kiến hoàn thành bàn giao Tòa CT13 vào tháng 12/2018, Tòa CT12 vào tháng 6/2019 và Tòa CT11 vào tháng 9/2019.
- + Hiện nay dự án đang mở bán các căn hộ của Tòa CT13.
- + Tháng 07/2018 đến tháng 12/2018, tiếp tục mở bán các căn hộ tòa CT11 và CT12.

**\* Dự án Đầu tư xây dựng Tòa nhà văn phòng 407 Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu:**

**Tàu:**

- Diện tích ô đất : 651,2 m<sup>2</sup>
- Diện tích xây dựng : 586 m<sup>2</sup>
- Tổng diện tích sàn : 2.930 m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng : 90%
- Tầng cao công trình : 5 tầng
- Dự án hiện đang làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất dịch vụ văn phòng sang đất ở (thấp tầng hoặc cao tầng), dự kiến hoàn thành trong năm 2018.

**\* Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở để bán cho CBCS Cục Công tác Chính trị, Tổng cục Xây dựng Lực lượng Công an Nhân dân – Bộ Công an:**

- Vị trí: tại thôn Miêu Nha, xã Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
- Tổng mức đầu tư dự kiến : 2000 tỷ đồng
- Tổng diện tích sử dụng đất : 29.600 m<sup>2</sup>
- Dự án bao gồm 02 khu nhà ở, trong đó:

*Khu nhà ở cao tầng:*

- + Diện tích xây dựng khối nhà cao tầng : 5.310 m<sup>2</sup>  
(Bao gồm 05 khối nhà có chiều cao từ 15 đến 27 tầng)
- + Diện tích xây dựng khối đế cao 03 tầng : 8.500 m<sup>2</sup>
- + Tổng diện tích sàn xây dựng : 124.275 m<sup>2</sup>

*Khu nhà ở thấp tầng:*

- + Tổng diện tích sàn xây dựng : 17.925 m<sup>2</sup>

- Tình hình triển khai thực hiện: UBND Thành phố Hà Nội đã có văn bản chấp thuận đề xuất thực hiện Dự án. Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phân khu vực thôn Miêu Nha đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt trong năm 2017. Hiện nay, công ty đang tiến hành làm việc với UBND Thành phố Hà Nội trong công tác giải phóng mặt bằng.

**\* Dự án xây dựng khu nhà ở Ao Trũng:**

- Vị trí tại phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, Hà Nội. Hiện nay Công ty đang làm việc với đối tác về việc giải phóng mặt bằng của dự án.
- Dự án đã được UBND quận Long Biên chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500.
- Tổng diện tích đất nghiên cứu: 5.469 m<sup>2</sup>
- Diện tích đất xây dựng nhà ở thấp tầng: 2.006 m<sup>2</sup>
- Diện tích đất xây dựng nhà ở cao tầng: 2.399m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng: 980 m<sup>2</sup>, diện tích sàn: 18.620 m<sup>2</sup>, chiều cao: 19 tầng.
- Thời gian thực hiện dự án: Dự kiến từ Quý IV năm 2018 đến năm 2020.

**\* Dự án Nhà ở Xã hội Phúc Lợi (công ty CP Hồng Hà Việt Nam chiếm 50%):**

- Vị trí tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên, Hà Nội.
- Diện tích ô đất : 3,5 ha
- Trong đó : 6 tòa nhà 17 tầng, 1 trường học và khu cây xanh, cảnh quan.
- Tình hình triển khai thực hiện: Dự án hiện đang trình duyệt tại Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về quy hoạch chi tiết 1/500.
- Thời gian thực hiện dự án: Dự kiến tháng 10 năm 2018 khởi công.

### **3. Công tác Tài chính:**

Năm 2017, hoạt động tài chính – kế toán của Công ty vẫn được duy trì ổn định. Công tác tín dụng với ngân hàng về cơ bản đáp ứng được Hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty. Hội đồng Quản trị, Ban lãnh đạo Công ty đã chủ động làm việc với các ngân hàng về công tác tín dụng, chủ động trong việc dự trù tài chính, tiết giảm chi phí quản lý, kiểm soát các dòng vốn, không để bị nợ đọng với Chủ đầu tư và khách hàng. Công tác thanh, quyết toán và thu hồi công nợ được đặt lên hàng đầu.

Tháng 08/2017, Công ty chuyển nhượng toàn bộ 314.250 cổ phần sở hữu (chiếm 57,14% vốn điều lệ thực góp của Công ty) tại Công ty CP Sản Xuất Cửa Hoa Kỳ với giá trị chuyển nhượng là 4.200.000.000 đồng.

Tháng 09/2017, Công ty tham gia góp vốn liên kết thành lập Công ty Cổ phần Các Giải Pháp Nội Thất với số vốn góp là 4.500.000.000 đồng (chiếm 33% Vốn điều lệ).

Đồng thời, năm 2017, Công ty tiếp tục góp vốn bổ sung 5.432.000.000 đồng vào Công ty CP Tứ Hiệp Hồng Hà Dầu Khí nâng tổng giá trị góp vốn vào công ty này là 170.916.580.000 đồng tăng sở hữu từ 62,44%<sub>(31/12/2016)</sub> lên 62,83%<sub>(31/12/2017)</sub> Vốn điều lệ thực góp.

Trong năm 2017, Hội đồng quản trị, Ban lãnh đạo công ty chưa thực hiện được việc phát hành tăng vốn theo như kế hoạch đã đề ra tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2017, nguyên nhân là do công tác triển khai các dự án chưa đúng với tiến độ đã đề ra.

Theo Nghị Quyết ĐHĐCĐ số 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/05/2017, ĐHĐCĐ công ty đã thông qua việc chia cổ tức 5% cho cổ đông. Ngày 18/05/2017, theo Công văn số 2773/UBCK-GSDC của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, do Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long bị đình chỉ tư cách kiểm toán được chấp thuận, Công ty đã phải lựa chọn Công ty Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE) là đơn vị được chấp thuận để kiểm toán lại Báo cáo tài chính năm 2016. Tuy nhiên, trong Báo cáo Tài chính được kiểm toán lại, Công ty Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE) đã “từ chối đưa ra ý kiến” kiểm toán. Chính vì vậy, Công ty không đủ điều kiện để chi trả cổ tức năm 2016 như đã được thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2017.

#### **4. Công tác hành chính, tổ chức, nhân sự:**

Về công tác hành chính: tháng 08/2017, Công ty đã thực hiện thủ tục thay đổi con dấu doanh nghiệp qua mạng điện tử từ địa chỉ 206A, Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội về địa chỉ **161A, Tô Hiệu, Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội** và hoàn trả con dấu cũ cho cơ quan Công An Thành phố Hà Nội.

Về công tác tổ chức, nhân sự: Trong năm 2017, nhân sự của Công ty có nhiều biến động do HĐQT, Ban lãnh đạo thực hiện việc kiện toàn bộ máy tổ chức và quản lý, cụ thể:

- Tháng 3/2017, Hội đồng quản trị đã bổ nhiệm Ông Nguyễn Chí Việt, giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc, tham gia vào công tác điều hành thi công xây lắp.

- Thay đổi cơ chế các phòng ban chức năng của Công ty: tháng 08/2017, sáp nhập phòng Kinh tế - Kế hoạch và phòng Kỹ thuật - Cơ điện thành phòng Kinh tế - Kỹ thuật.
- Rà soát và tinh giảm bộ máy nhân sự theo hướng tinh, gọn và có hiệu quả.

Năm 2017, bên cạnh những thay đổi về cơ cấu tổ chức, công tác tuyển dụng và đào tạo cán bộ có phẩm chất, năng lực quản lý và trình độ chuyên môn cũng được Ban lãnh đạo Công ty chú trọng. Đến nay, cán bộ có trình độ đại học và trên đại học của Công ty là 150 người, chiếm tỷ lệ 58%.

Công ty cũng thực hiện nghiêm túc việc thu nộp BHXH, BHYT, BHTN. Người lao động được thanh toán đầy đủ các chế độ như ốm đau, thai sản...theo đúng các quy định của Luật Bảo hiểm xã hội, không để xảy ra sự tranh chấp về chế độ chính sách, đời sống của CBCNV được quan tâm và duy trì ổn định.

Hiện nay, cơ cấu Công ty có 01 chi nhánh, 02 công ty con và 02 công ty liên kết:

TT	Tên doanh nghiệp	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Sở hữu của Công ty (%)	Ngành nghề kinh doanh chính
<b>I</b>	<b>Chi nhánh</b>			
1	Chi nhánh tại Tp.HCM			Thi công xây lắp
<b>II</b>	<b>Công ty con</b>			
1	CTCP Hồng Hà Hà Nội	12	75,50%	Thi công xây lắp
2	CTCP Tư Hiệp - HHDK	192	62,83%	Đầu tư kinh doanh BĐS
<b>III</b>	<b>Công ty liên kết</b>			
1	CTCP Sông Đáy - HHDK	60	44,83%	Sản xuất gạch khí chưng áp ACC
2	CTCP Các Giải Pháp Nội Thất	13,6	33,00%	Sản xuất, thi công nội thất

## **B/ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2018 VÀ BIỆN PHÁP THỰC HIỆN**

Căn cứ vào thực tế thị trường và năng lực của Công ty, HĐQT và Ban lãnh đạo Công ty đã xây dựng kế hoạch SXKD cho năm 2018 như sau:

## I. Các chỉ tiêu kinh tế dự kiến năm 2018

Đơn vị: tỷ đồng

STT	Các Chỉ Tiêu Chính	Giá Trị Dự Kiến
<b>I</b>	<b>Tổng doanh thu</b>	<b>822</b>
1	Doanh thu xây lắp	781
2	Doanh thu ngoài xây lắp	41
<b>II</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>2</b>
<b>III</b>	<b>Dự kiến chia cổ tức</b>	<b>0%</b>

## II. Biện pháp thực hiện

Để đạt được các mục tiêu, kế hoạch nêu trên, Ban Lãnh đạo Công ty đã đề ra các biện pháp cụ thể như sau:

### 1. Đối với hoạt động thi công xây lắp:

- Nâng cao năng lực điều hành thi công xây lắp, đảm bảo chất lượng và tiến độ công trình.
- Chú trọng công tác mở rộng thị trường, tích cực tìm kiếm nguồn việc mới cho Công ty trong lĩnh vực thi công xây lắp.
- Hoàn thiện và cải tiến quy trình, nâng cấp hệ thống quản lý chất lượng thi công công trình lên tiêu chuẩn ISO 9001:2018.
- Chú trọng công tác nội nghiệp, công tác thu hồi vốn và thu hồi công nợ, đảm bảo công tác tài chính ổn định cho công ty.
- Tiếp tục chú trọng vào công tác tổ chức cán bộ, đào tạo đội ngũ kế cận và trẻ hóa nguồn nhân lực của Công ty.

### 2. Đối với hoạt động đầu tư, kinh doanh Bất động sản:

- Tập trung nhân sự và nguồn lực để phát triển dự án Hồng Hà Ecocity.
- Đẩy mạnh công tác marketing, chinh trang hạ tầng cảnh quan khu đô thị tạo đà bán hàng cho các tòa nhà CT11, CT12, CT13 thuộc dự án nhà ở thương mại giai đoạn I Khu đô thị Hồng Hà Ecocity.
- Triển khai các công tác chuẩn bị thi công nhà CT14 Khu đô thị Hồng Hà Ecocity.
- Hoàn thành các thủ tục pháp lý chuẩn bị đầu tư cho nhà CT7, CT8, CT9, CT10 Khu đô thị Hồng Hà Ecocity.



- Chuẩn bị thủ tục giải phóng mặt bằng Dự án nhà ở cho Cán bộ chiến sỹ Cục công tác chính trị Bộ Công An tại Miêu Nha, Tây Mỗ.
- Triển khai dự án Tòa nhà 407 Nguyễn An Ninh, T.P Vũng Tàu và dự kiến kết thúc trong năm 2018.
- Tìm kiếm, hợp tác kinh doanh các dự án Bất động sản có hiệu quả khác.

## **C/ KẾT LUẬN**

Trên đây là báo cáo của HĐQT và Ban Lãnh đạo Công ty về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh. Kiểm điểm và phân tích nguyên nhân của những việc đã làm được và chưa làm được đối với từng mặt công tác của Công ty trong năm 2017.

Báo cáo trên đây cũng đã phân tích những thuận lợi, khó khăn làm cơ sở để xây dựng mục tiêu kế hoạch SXKD của Công ty năm 2018 và đề ra những biện pháp thực hiện cụ thể.

Công ty mong muốn sẽ luôn nhận được sự ủng hộ và những ý kiến đóng góp thiết thực từ phía các cổ đông để cùng Công ty vượt qua khó khăn, thách thức và hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2018 đã đề ra.

Trân trọng cảm ơn quý vị!

**CÔNG TY CP HỒNG HÀ VIỆT NAM**  
**CHỦ TỊCH HĐQT**  
**LÊ HOÀNG ANH**  
*(đã ký)*