



TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP
57 Quang Trung, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

BÁO CÁO CỦA
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI-CTCP
Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017

Kính thưa: Quý cổ đông!

Hội đồng quản trị Tổng công ty xây dựng Hà Nội - CTCP xin báo cáo Quý cổ đông về kết quả hoạt động của HĐQT trong năm 2016 và phương hướng hoạt động trong năm 2017 như sau:

I. Hoạt động của HĐQT năm 2016:

Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2016, HĐQT đã tổ chức triển khai thực hiện các nhiệm vụ thuộc thẩm quyền theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ và các Quy chế nội bộ của Tổng công ty. Cụ thể, HĐQT đã tổ chức nhiều phiên họp và lấy ý kiến thành viên HĐQT thông qua **35** nghị quyết để chỉ đạo, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng công ty ở nhiều lĩnh vực; cụ thể như sau:

1. Công tác chỉ đạo thực hiện Kế hoạch SXKD:

Để thực hiện các chỉ tiêu SXKD theo Nghị quyết ĐHĐCĐ 2016, HĐQT đã thông qua kế hoạch SXKD và đầu tư năm 2016; đưa ra nhiều chủ trương, quyết định chỉ đạo Ban giám đốc tổ chức triển khai thực hiện Kế hoạch SXKD như dưới đây:

a. Công tác đầu tư và kinh doanh bất động sản:

Giá trị đầu tư trong năm 2016 của Tổng công ty đạt **2.235 tỷ đồng**, chủ yếu tập trung vào mảng đầu tư và kinh doanh bất động sản. Các dự án bất động sản cơ bản được triển khai tại Dự án Khu đoàn ngoại giao. Do đây là Dự án quan trọng đảm bảo duy trì lợi nhuận của Tổng công ty cho hiện tại và trong trung hạn, nên HĐQT đã tổ chức nhiều cuộc họp để thảo luận, thông qua nhiều nghị quyết, quyết định về chủ trương đầu tư, phương án đầu tư, phương án kinh doanh và phương án triển khai các dự án thành phần tại Khu Đoàn ngoại giao như:

- Khu hỗn hợp N01. T8;
- Dự án đầu tư Tòa nhà hỗn hợp N01 -T6, T7;
- Nhà ở công vụ N04A;

- Khu biệt thự BT1- BT6 :
- Dự án đầu tư xây dựng nhà trẻ, mẫu giáo NT1, NT2;
- Điều chỉnh chức năng và chỉ tiêu quy hoạch một số lô đất thuộc Khu đoàn ngoại giao;
- Phê duyệt kế hoạch đầu thầu và công tác thi công xây dựng đối với các dự án: Khu nhà ở công vụ và thương mại N04A, Công trình nhà ở cao tầng N01-T8, Khu biệt thự BT5-BT6;
- Các dự án về hạ tầng kỹ thuật (giao thông, san nền, điện, nước, cây xanh, viễn thông, cảnh quan...);

Nhìn chung, công tác đầu tư và kinh doanh bất động sản tại Dự án Khu đoàn ngoại giao đang được triển khai đúng kế hoạch được HĐQT thông qua, đạt hiệu quả kinh tế và đảm bảo các chỉ tiêu lợi nhuận cho Tổng công ty.

b. Các dự án bất động sản và hạ tầng khác:

Nhằm duy trì tốc độ tăng trưởng trong dài hạn và mở rộng danh mục đầu tư, năm 2016, HĐQT đã thảo luận và thông qua chủ trương liên danh, hợp tác với các nhà đầu tư có tiềm năng để tìm kiếm cơ hội đầu tư vào một số dự án như:

- Dự án đầu tư Khu nhà ở kết hợp văn phòng tại Quận 9, tp HCM.
- Dự án Khu nhà ở xã hội tại Khu đô thị Tây tựu, quận Nam Từ Liêm, tp Hà Nội.
- Liên danh đầu tư Dự án Khu nhà ở xã hội “Giải công viên cây xanh – Green Link” tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.
- Dự án Khu đô thị tại phường Vĩnh Tân, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.
- Liên danh đầu tư Dự án tuyến đường cao tốc Hòa Bình – Sơn La theo hình thức BOT.
- Dự án cải tạo chung cư cũ Vĩnh Hồ và Tân Mai trên địa bàn thành phố Hà nội.

Trong số các dự án trên đây, Dự án Khu nhà ở xã hội “Giải công viên cây xanh – Green Link” tại xã Tiên Dương được HĐQT đánh giá là một trong những dự án lớn và có tính khả thi phục vụ cho Tổng công ty trong trung và dài hạn. Hiện nay, Tổng công ty đang lập quy hoạch 1/500 trình UBND tp Hà Nội phê duyệt.

c. Công tác đầu tư vào các dự án và đầu tư tài chính:

Năm 2016, HĐQT đã thông qua các chủ trương để Tổng công ty tham gia góp vốn thành lập công ty để tham gia đầu tư vào dự án bất động sản, dự án hạ tầng hoặc thực hiện các hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính của Tổng công ty, như:

- Tham gia thành lập Công ty CP Hanvi Land để hợp tác đầu tư vào dự án Khu đô thị tại phường Vĩnh Tân, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

- Thông qua chủ trương thành lập công ty dự án (Công ty Cp Đường cao tốc Hòa Bình – Sơn La) để triển khai dự án đầu tư đường cao tốc Hòa Bình- Sơn La.

- Thông qua chủ trương thành lập Công ty cổ phần Hantech, Công ty cổ phần dịch vụ đô thị và nhà ở.

- Thực hiện góp vốn vào 02 công ty con là Công ty TNHH MTV Hantech và Công ty Cp Dịch vụ Thương mại Hancorp 1.

Việc tham gia góp vốn thành lập công ty dự án để thực các dự án đầu tư tại các địa phương khác là một trong những định hướng hoạt động đầu tư trong thời gian tới đây của Tổng công ty.

d. Công tác đấu thầu và tổ chức thi công xây lắp:

- Về công tác đấu thầu: năm 2016, HĐQT đã chỉ đạo Ban giám đốc tích cực tham gia đấu thầu để tạo dòng tiền và doanh thu từ mảng thi công xây lắp. Tổng công ty đã dự thầu 35 công trình và trúng thầu 12 công trình với giá trị gần 1.400 tỷ đồng.

- Về công tác tổ chức thi công xây lắp: năm 2016, Tổng công ty đang trực tiếp thi công và quản lý 28 công trình, trong đó có công trình Bệnh viện Việt Đức II tại tỉnh Hà Nam, Nhà máy nhiệt điện Sông Hậu là những công trình trọng điểm quốc gia.

Cho đến nay, trong công tác thi công xây lắp, Tổng công ty đang tham gia với vai trò tổng thầu quản lý dự án, điều phối các nhà thầu và thu phí quản lý; các công việc thi công chủ yếu được giao cho các công ty con, công ty liên kết của Tổng công ty thực hiện. Mô hình này dẫn đến lợi nhuận từ hoạt động thi công xây lắp với mảng đầu tư kinh doanh BĐS và so với tổng lợi nhuận hàng năm của Tổng công ty còn thấp; đồng thời Tổng công ty đang dần thiếu hụt đội ngũ cán bộ quản lý kỹ thuật thi công (cơ điện, thi công, thiết kế...) có thể trực tiếp quản lý, điều hành các dự án xây dựng công trình trọng điểm hoặc có đặc tính kỹ thuật cao hoặc triển khai hiệu quả các dự án xây dựng công trình do Tổng công ty làm chủ đầu tư.

Trên đây là 04 mảng hoạt động chính của Tổng công ty trong năm 2016. Kết quả hoạt động SXKD trong năm 2016 được HĐQT đánh giá là đã hoàn các chỉ tiêu SXKD đã được ĐHCĐ thông qua; cụ thể:

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Kế hoạch 2016	Thực hiện 2016	TH/KH
1	Sản xuất kinh doanh			
	- Giá trị sản xuất kinh doanh	2,950	3.050	103%
	+ Giá trị xây lắp	1.530	1.772	116%
	+ Kinh doanh nhà và hạ tầng đô thị	1.380	1.228	89%

	+ Kinh doanh khác	40	50	125%
	- Doanh thu	2.700	2.775	103%
	- Lợi nhuận trước thuế	125	128	103%
	- Cổ tức dự kiến	6%	6%	100%
2	Giá trị đầu tư thực hiện	2.251	2.235	99,3%

2. Công tác quản trị Tổng công ty:

Để tổ chức lại cơ cấu bộ máy và nâng cao công tác quản trị Tổng công ty theo mô hình công ty cổ phần, trong năm 2016, HĐQT đã chỉ đạo Ban giám đốc tiếp tục thực hiện rà soát và hoàn thiện cơ cấu các phòng, ban chuyên môn theo hướng:

- Điều chỉnh chức năng, nhiệm vụ các phòng, ban chuyên môn;
- Giải thể, sáp nhập các phòng, ban chuyên môn không còn phù hợp;
- Tạm dừng hoạt động đối với đơn vị trực thuộc không hoạt động hiệu quả.
- Rà soát và hoàn thiện các quy chế, quy trình làm việc của Tổng công ty;

3. Công tác quản lý vốn tại công ty con, công ty liên kết:

- Tình hình thoái vốn: năm 2016, HĐQT tiếp tục thông qua chủ trương thực hiện thoái vốn tại các công ty liên kết theo Đề án tái cơ cấu Tổng công ty. Kết quả, đã thoái vốn thành công tại Công ty cổ phần bảo hiểm bưu điện. Tuy nhiên, công tác thoái vốn nhìn chung còn gặp nhiều khó khăn xuất phát từ các yếu tố khách quan về điều kiện thị trường và chính sách của nhà nước không cho phép thoái vốn dưới mệnh giá. Cụ thể, việc thoái vốn tại một số công ty chưa thành công, như: Công ty CP Đèo Cả; Công ty CP Bê Tông Xây dựng Hà Nội...;

- Công tác quản lý vốn trước cổ phần hóa và sau cổ phần hóa của Tổng công ty tại doanh nghiệp khác: tính đến 31/12/2016, Tổng công ty đã góp vốn (nắm giữ cổ phần, phần vốn góp) vào doanh nghiệp khác là: 1.281 tỷ đồng; trong đó:

+ Góp vốn tại các công ty con và công ty liên kết là 601,5 tỷ đồng (các công ty đã cổ phần hoá).

+ Góp vốn tại các công ty dự án là 664 tỷ đồng trong đó có các dự án lớn như: Công ty CP Phú Mỹ, Công ty cổ phần Đèo cả; Công ty CP Xi măng Mỹ Đức; Công ty cổ phần Shahabak. Nhiều dự án hiện trong giai đoạn đầu tư và chưa sinh lời, đồng thời khả năng sinh lời trong trung hạn là rất thấp (Shahabak, Phú Mỹ, Mỹ Đức...).

- Đánh giá về công tác quản lý vốn của Tổng công ty tại các doanh nghiệp, HĐQT thấy rằng:

+ Công tác quản lý vốn của Tổng công ty được HĐQT thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Việc quản lý vốn tại công ty con, công ty liên kết được HĐQT giao cho

Người đại diện vốn chịu trách nhiệm chính. HĐQT thực hiện quản lý vốn thông qua công tác chỉ đạo người đại diện vốn của Tổng công ty trên cơ sở quy định pháp luật và quy chế quản lý người đại diện. Tuy nhiên, còn tình trạng nhiều người đại diện của Tổng công ty chưa nắm rõ và thực hiện nghiêm túc các yêu cầu, trách nhiệm của người đại diện theo Quy chế quản lý người đại diện của Tổng công ty (không báo cáo kết quả hoạt động, không xin ý kiến Tổng công ty về các vấn đề quan trọng tại doanh nghiệp trước khi biểu quyết tại cuộc họp HĐQT...);

+ Về hiệu quả quản lý vốn:

* Nhiều Công ty con và Công ty liên kết duy trì được hoạt động SXKD, tốc độ tăng trưởng hàng năm và do đó đã bảo toàn và phát triển được vốn góp của Tổng công ty. Hàng năm mức cổ tức bình quân mà Tổng công ty được hưởng từ những công ty này đạt bình quân từ 8-10%, như: Công ty CP Xây dựng số 1 Hà Nội, Công ty CP Xây dựng Lanmak, Công ty CP Thi công Cơ giới, Công ty CP Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh, Công ty CP Trung Đô, Công ty CP Thiết kế Tư vấn Xây dựng và Kinh doanh Nhà (CDH), Công ty CP Xây dựng số 2...

* Một số công ty con, công ty liên kết trong nhiều năm qua hoạt động SXKD gặp khó khăn nên không đảm bảo khả năng chi trả cổ tức cho Tổng công ty, như: Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Tây Hồ, Công ty CP Hancorp 2, Công ty CP Bê Tông Xây dựng Hà Nội, Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 4, Công ty CP Cơ khí và Xây lắp...

* Đối với các công ty dự án (Đèo Cả, Mỹ Đức, Phú Mỹ, Shahabak) do nhiều yếu tố (dự án đang trong giai đoạn đầu tư, thị trường, chính sách...) dẫn đến chưa có khả năng đem lại cổ tức cho Tổng công ty trong các năm qua và tới đây.

4. Công tác tái cơ cấu Tổng công ty:

Để tiếp tục thực hiện tái cơ cấu Tổng công ty, HĐQT đã tiến hành rà soát Đề án tái cơ cấu Tổng công ty (được Bộ Xây dựng phê duyệt từ năm 2013) và kiến nghị Bộ Xây dựng điều chỉnh Đề án này theo hướng:

- Đẩy nhanh việc tái cơ cấu và thoái vốn nhà nước tại công ty mẹ - Tổng công ty;
- Tái cơ cấu vốn của Tổng công ty tại công ty con, công ty liên kết theo đó:
- + Tiếp tục thoái vốn của Tổng công ty tại các công ty không hoạt động hiệu quả, thua lỗ kéo dài;
- + Đầu tư và tăng tỷ lệ vốn góp của Tổng công ty tại một số công ty có tiềm năng (có năng lực thi công xây lắp tốt, bộ máy quản trị hiệu quả...) và đang hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của Tổng công ty;

- Tiếp tục liên danh, hợp tác với các nhà đầu tư để cùng góp vốn thành lập các công ty cổ phần, công ty dự án để triển khai đầu tư các dự án bất động sản, hạ tầng tại các tỉnh, thành phố trong cả nước.

Trong năm 2016, HĐQT đã thông qua chủ trương thành lập mới 02 công ty cổ phần trên cơ sở chuyển đổi, nâng cấp Công ty TNHH MTV Hantech và Xí nghiệp Dịch vụ đô thị và Nhà ở.

II. Kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2017:

1. Khó khăn vướng mắc trong hoạt động:

Bên cạnh những kết quả đạt được, HĐQT thấy rằng Tổng công ty còn phải đối diện với nhiều khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh, tái cấu trúc doanh nghiệp và nâng cao năng lực cạnh tranh của Tổng công ty.

Thứ nhất, về hoạt động SXKD: trong những năm qua Tổng công ty chủ yếu dựa trên 02 mảng hoạt động chính là đầu tư kinh doanh bất động sản và thi công xây lắp. Tuy nhiên, lợi nhuận từ hoạt động xây lắp còn thấp.

Để nâng tỷ trọng doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động thi công xây lắp so với từ hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản; đồng thời nâng cao năng lực quản lý thi công xây lắp và thương hiệu “Nhà thầu uy tín” cho Tổng công ty, HĐQT định hướng cho Ban giám đốc thay đổi mô hình quản lý công tác thi công xây lắp theo hướng: **Tổng công ty thành lập các Ban điều hành để trực tiếp tổ chức thi công và cung cấp nguyên vật liệu chính** cho các dự án xây dựng công trình do Tổng công ty làm Nhà thầu hoặc là chủ đầu tư.

Về mảng kinh doanh bất động sản, để nâng cao hiệu quả kinh doanh tại Dự án Khu đoàn ngoại giao, bên cạnh việc tiếp tục triển khai các dự án hiện nay; Tổng công ty cần mở rộng việc liên kết, liên danh với các nhà đầu tư để thành lập các công ty dự án triển khai đầu tư các dự án hạ tầng xã hội (trường học, dịch vụ...). Đồng thời, cần tiếp tục tìm kiếm các dự án đầu tư bất động sản có quy mô lớn có khả năng đảm bảo doanh thu trong nhiều năm tiếp theo của Tổng công ty.

Thứ 2, về tái cấu trúc doanh nghiệp: hiện nay Tổng công ty đang quản lý phần vốn góp giá trị 1.281 tỷ đồng tại các công ty con, công ty liên kết. Dẫn đến việc Tổng công ty phải chịu nhiều áp lực về đóng góp cổ tức cho Nhà nước cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn này. Trong thực tế, nhiều công ty con, công ty liên kết hoạt động không hiệu quả và không có khả năng chi trả cổ tức; mặt khác, các công ty dự án đã thành lập trước đây đang trong giai đoạn đầu tư nên chưa tạo ra lợi nhuận cho Tổng công ty trong trung hạn.

Để giải quyết khó khăn trên thì việc thoái vốn và tái cơ cấu các khoản đầu tư tài chính của Tổng công ty tại các công ty liên kết, công ty dự án trong những năm tới là nhiệm vụ quan trọng và rất khó khăn.

Thứ 3, về năng lực cạnh tranh của Tổng công ty: có thể thấy năng lực nhà thầu của Tổng công ty trong giai đoạn hiện nay đang bị cạnh tranh mạnh mẽ từ chính các công ty con, công ty liên kết thuộc Tổng công ty hoặc các nhà thầu khác (Coteccon, Hòa Bình...). Đồng thời, hoạt động đầu tư các dự án bất động sản của Tổng công ty còn gặp nhiều trở ngại.

Hiện tại, Tổng công ty đang thiếu hụt đội ngũ cán bộ kỹ thuật thi công xây lắp và các cán bộ làm công tác đầu tư dự án. Điều này có nguyên nhân từ **công tác đào tạo, phát triển nhân lực trong những năm qua chưa hiệu quả và chế độ, chính sách tiền lương hiện nay chưa hợp lý** nên chưa có sức thu hút được nhân lực có kỹ năng, kinh nghiệm về làm việc cho Tổng công ty.

2. Nhiệm vụ, kế hoạch hoạt động trong năm 2017:

Hoạt động của HĐQT tập trung vào các nhiệm vụ chính sau đây:

1. Trong quý II/2017, hoàn thiện và trình Bộ Xây dựng phê duyệt Phương án tái cơ cấu Tổng công ty giai đoạn 2016-2020 và Phương án thoái vốn nhà nước tại Công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết để làm cơ sở triển khai trong năm 2017 và 2018.

2. Tập trung chỉ đạo Ban giám đốc triển khai các nhiệm vụ sau:

- Triển khai thực hiện nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2017 và các nghị quyết, chủ trương của HĐQT;

- Điều hành hoạt động của Tổng công ty theo đúng Kế hoạch SXKD năm 2017 đã được ĐHĐCĐ thông qua;

- Về chế độ chính sách tiền lương: xây dựng **hệ thống tiền lương có tính cạnh tranh** để thu hút được nhân lực có kỹ năng và kinh nghiệm.

- Hoàn thành việc bàn giao doanh nghiệp nhà nước sang công ty cổ phần.

- Về công tác đầu tư:

- + Triển khai đầu tư các dự án N01 - T6, T7 tại Khu đoàn ngoại giao;

- + Thực hiện xã hội hóa đầu tư vào những dự án, lĩnh vực không phải là thế mạnh của Tổng công ty nhằm nâng cao thương hiệu và hiệu quả đầu tư thông qua hình thức liên danh, liên kết, hợp tác với các nhà đầu tư để thành lập công ty dự án triển khai đầu tư vào các dự án hạ tầng xã hội tại Khu đoàn ngoại giao như: Trường học (TH1, TH2); nhà trẻ, nhà mẫu giáo (NT1, NT2); Khu nhà hỗn hợp, thể thao, dịch vụ (CC2, CC3-4; CC5)

+ Tập trung nguồn lực để đầu tư vào Dự án Nhà ở xã hội tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội; Hiện nay đang trình UBND tp Hà Nội phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 và sau đó xin chấp thuận được làm Chủ đầu tư.

- Về công tác thi công xây lắp: chuyển đổi sang mô hình **trực tiếp quản lý, thi công các công trình xây dựng** do Tổng công ty làm nhà thầu hoặc Chủ đầu tư để tiết kiệm chi phí và tăng lợi nhuận từ hoạt động thi công xây lắp.

- Thành lập mới một số công ty cổ phần hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính của Tổng công ty; trực tiếp làm chủ đầu tư hoặc liên doanh, liên kết thành lập công ty dự án để thực hiện một số dự án tại Khu đoàn ngoại giao và các dự án bất động sản tại các địa phương khác khi có đủ điều kiện, đảm bảo bảo toàn và phát triển vốn của Tổng công ty; tham gia các dự án BOT, BT, PPP trong lĩnh vực hạ tầng giao thông;

- Đảm bảo việc làm và thu nhập cho người lao động của Tổng công ty.

- Đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ;

Trên đây là báo cáo hoạt động của HĐQT trong năm 2016 và Kế hoạch hoạt động trong năm 2017. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi xin chân thành cảm ơn các quý vị đại biểu và các quý Cổ đông đã về dự Đại hội cổ đông thường niên năm 2017 của Tổng công ty xây dựng Hà Nội - CTCP, chúc các quý vị sức khỏe và thành đạt.

Xin cảm ơn././ *Huu*

TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Bùi Xuân Dũng