

Tp. HCM, Ngày 16 tháng 04 năm 2019

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TPHCM**

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM**

Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**
Mã chứng khoán: CDC
Địa chỉ trụ sở chính: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp. HCM
Điện thoại: 028-38367734 – 38368878
Fax: 028-38360582
Người thực hiện công bố thông tin: Ông **VĂN MINH HOÀNG – Tổng giám đốc Công ty**
Điện thoại (di động, cơ quan, nhà riêng): 028-38367734
Loại thông tin công bố 24 giờ 72 giờ bất thường theo yêu cầu định kỳ:

Nội dung thông tin công bố (*): Hội đồng quản trị thống nhất trong phiên họp ngày 16/04/2019 về các nội dung liên quan đến Đại hội cổ đông thường niên 2019, cụ thể:
Tài liệu Đại hội cổ đông thường niên 2019;
Quy chế và Thẻ lệ bầu cử thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2019 -2024;
Thông báo mời họp Đại hội cổ đông thường niên 2019;
Các biểu mẫu liên quan đến ủy quyền đại hội, đăng ký tham dự Đại hội;
Các biểu mẫu liên quan đến bầu cử Thành viên BKS; đề cử, ứng cử vào BKS; SYLL ứng cử viên BKS;
Dự thảo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên 2019.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 17/04/2019 tại đường dẫn <http://chuongduongcorp.vn> vào mục quan hệ cổ đông.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

- Tài liệu Đại hội cổ đông 2019;
- Dự thảo Nghị quyết Đại hội cổ đông.

**Người đại diện theo pháp luật
CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG**



TỔNG GIÁM ĐỐC
Văn Minh Hoàng

TÀI LIỆU ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2019



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Trụ sở : 328 Võ Văn Kiệt, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh
Tel : (028) 3 836 7734 - Fax : (028) 3 836 0582
Website : www.chuongduongcorp.vn - Email : cdacic@vnn.vn
Mã chứng khoán (HOSE) : CDC

MỤC LỤC

CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI	2
BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH	3
SỐ LIỆU HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	18
BÁO CÁO GIÁM SÁT - QUẢN TRỊ CÔNG TY	28
BÁO CÁO KIỂM SOÁT CÔNG TY	34
PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2018 TRÍCH LẬP & SỬ DỤNG CÁC QUỸ CÔNG TY NĂM 2018	37
BÁO CÁO KIỂM TOÁN NĂM 2018	41
THÔNG QUA CÁC TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	47
PHỤ LỤC: TÀI LIỆU BẦU CỬ THÀNH VIÊN BKS NHIỆM KỲ IV (2019 - 2024)	

CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2019

Thời gian: 9h00, ngày 09 tháng 05 năm 2019
Địa điểm: ROYAL SAIGON HOTEL (SAIGON HALL) – 133 Nguyễn Huệ, Quận 1, TP.HCM

THỦ TỤC KHAI MẠC

08h30 - 09h00	Đón tiếp khách mời, cổ đông Cổ đông đăng ký tham dự Đại hội	Ban tổ chức
09h00 - 09h05	Tuyên bố lý do, giới thiệu khách mời tham dự Đại hội	MC
09h05 - 09h10	Giới thiệu Đoàn chủ tọa, Ban kiểm tra tư cách Cổ đông, Ban Thư ký	MC
09h10 - 09h20	Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông	Ban KTTT CĐ
09h20 - 09h25	Thông qua chương trình Đại hội	Thư ký

CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI

09h25 - 09h30	Khai mạc Đại hội	Chủ tọa
09h30 - 09h50	Báo cáo tình hình SXKD năm 2018 và kế hoạch SXKD năm 2019	Đoàn Chủ tọa
09h50 - 10h10	Báo cáo của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2018	Đoàn Chủ tọa
10h10 - 10h30	Báo cáo kết quả kiểm toán năm 2018	Đoàn Chủ tọa
10h30 - 10h40	Bầu thành viên Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2019 - 2024	Ban bầu cử
10h40 - 10h50	Trình Đại hội biểu quyết thông qua: - Báo cáo kết quả SXKD năm 2018; Phương án phân chia lợi nhuận năm 2018. - Kế hoạch kinh doanh năm 2019. - Thù lao của Hội đồng quản trị/ Ban kiểm soát 2019. - Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2019.	Đoàn Chủ tọa
10h50 - 11h30	Cổ đông thảo luận & nghỉ giải lao	Chủ tọa
11h30 - 11h40	Thông qua kết quả biểu quyết và kết quả bầu cử	Ban bầu cử
11h40 - 11h45	Thông qua Nghị quyết Đại hội	Ban thư ký
11h45	Bế mạc Đại hội	



TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

TRẦN MAI CƯỜNG

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH



DỰ THẢO

PHẦN I:
KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD & ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN 2018

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Thuận lợi: Năm 2018 thị trường bất động sản tăng trưởng tốt, dự án Nhà ở xã hội Chương Dương home tại Q.Thủ Đức triển khai thuận lợi, đóng góp đáng kể trong các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận đạt kế hoạch đề ra và vượt cao so với 2017. Tình hình tài chính Công ty ổn định và tăng trưởng bền vững.

Khó khăn: Hoạt động sản xuất kinh doanh trong lĩnh vực xây lắp thiếu việc làm do cạnh tranh khốc liệt giá trúng thầu thấp, kết quả đấu thầu tìm việc không đạt kế hoạch...

Kết quả kinh doanh cụ thể:

STT	CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU	ĐVT	KẾ HOẠCH NĂM 2018	THỰC HIỆN NĂM 2018	TỈ LỆ % TH/KH
I	GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG	Tr. đồng	550.000	596.245	108
1	Giá trị sản xuất xây lắp	Tr. đồng	292.000	254.03	87
2	Giá trị kinh doanh Bất động sản	Tr. đồng	220.000	278.544	127
3	Giá trị dịch vụ Bất động sản, cho thuê mặt bằng	Tr. đồng	35.000	38.947	111
4	Tư vấn đầu tư	Tr. đồng	3.000	5.296	177
5	Doanh thu tài chính	Tr. đồng		8.924	
6	Thu nhập khác	Tr. đồng		10.504	
II	GIÁ TRỊ DOANH THU	Tr. đồng	430.000	456.107	106
1	Giá trị sản xuất xây lắp	Tr. đồng	175.000	143.913	82
2	Giá trị kinh doanh Bất động sản	Tr. đồng	220.000	254.121	116
3	Giá trị dịch vụ Bất động sản, cho thuê mặt bằng	Tr. đồng	35.000	38.645	110
4	Tư vấn đầu tư	Tr. đồng	2.000		
5	Doanh thu tài chính	Tr. đồng		8.924	
6	Thu nhập khác	Tr. đồng		10.504	
III	TỔNG GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN	Tr. đồng	200.000	189.485	95
1	Đầu tư dự án	Tr. đồng	200.000	189.485	95
2	Đầu tư máy móc thiết bị	Tr. đồng			
IV	LỢI NHUẬN		36.000	39.707	110%
1	Lợi nhuận trước thuế	Tr. đồng	36.000	39.707	110%

Mức độ tăng trưởng trong hoạt động SXKD năm 2018 so với năm 2017:

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	THỰC HIỆN NĂM 2017	THỰC HIỆN NĂM 2018	TĂNG TRƯỞNG ±(%) NĂM 2018 SO VỚI 2017
I	GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG	Tr. đồng	533.105	596.245	12%
II	GIÁ TRỊ DOANH THU	Tr. đồng	401.809	456.107	13%
III	TỔNG GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN	Tr. đồng	164.701	189.485	15%
IV	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	Tr. đồng	36.486	39.707	9%

II. ĐÁNH GIÁ CÁC LĨNH VỰC KINH DOANH CHỦ YẾU ẢNH HƯỞNG ĐẾN KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH NĂM 2018**1. CÔNG TÁC LÃNH ĐẠO, TỔ CHỨC ĐIỀU HÀNH SXKD**

Ban lãnh đạo Công ty 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 kinh doanh lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản và nhận thầu xây lắp. Bên cạnh đó quan tâm chỉ đạo sát sao việc tổ chức thi công dự án đầu tư Nhà ở xã hội Chương Dương Home tại Phường Trường Thọ - Quận Thủ Đức đạt tiến độ cam kết với khách hàng.

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 2018 đạt vượt mức chỉ tiêu kế hoạch về chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận mà Nghị quyết Đại hội cổ đông đã đề ra..

2. CÔNG TÁC TIẾP THỊ ĐẤU THẦU XÂY LẮP

Trong năm 2018, bộ phận tiếp thị đấu thầu các dự án xây lắp đã tiếp cận, nghiên cứu và tham gia một số gói thầu có tính khả thi về giá và nguồn vốn thực hiện; tuy nhiên tỷ lệ trúng thầu thấp, giá trị gói thầu không lớn.

➤ **Số gói thầu tham gia (đấu thầu và chào giá) trúng thầu:**

- Đại học Ngân hàng – Giảng đường B - Giá trị: 98 tỷ.
- Tổng giá trị trúng thầu: 98 tỷ

➤ **Khó khăn:** Cạnh tranh trong lĩnh vực nhận thầu thi công xây lắp ngày càng khốc liệt, hơn nữa năng lực hoạt động Công ty trong lĩnh vực này còn nhiều hạn chế, thiết bị máy móc thi công xây lắp không được đầu tư đúng mức, vì vậy không có khả năng cạnh tranh. Trong năm 2018 nguồn vốn ngân sách Nhà nước bị thu hẹp, các dự án dự kiến tiếp cận từ nguồn vốn ngân sách bị ảnh hưởng, chậm triển khai.

3. CÔNG TÁC QUẢN LÝ HỢP ĐỒNG KINH TẾ

Thực hiện tốt công tác quản lý hợp đồng, kịp thời cập nhật những nội dung theo thỏa thuận hợp đồng cũng như phát sinh trong quá trình tổ chức thi công. Phòng Ban nghiệp vụ chuyên môn Công ty đã hỗ trợ rất tốt cho các đơn vị, tổ đội trong công tác tổ chức thi công dự án ngay sau khi ký hợp đồng. Do vậy hạn chế rất nhiều những thiệt hại, rủi ro trong quản lý thi công, đảm bảo hiệu quả kinh tế từng dự án. Công tác quản lý hồ sơ chất lượng từng dự án được giao trực tiếp cho Trưởng Ban điều hành thi công tổ chức thực hiện xuyên suốt từ khi khởi công đến sau khi nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng và quyết toán dứt điểm.

4. CÔNG TÁC QUẢN LÝ KỸ THUẬT THI CÔNG

Thực hiện cơ chế giao quyền chủ động về quản lý điều hành thi công đối với BDH và đã đạt được kết quả thiết thực, các công trình đạt được yêu cầu về tiến độ, chất lượng.

➤ **Các dự án triển khai thi công năm 2018 bao gồm:**

STT	TÊN HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	CÔNG VIỆC TRIỂN KHAI NĂM 2018 (ĐẾN 31/12/2018)	TÌNH HÌNH THANH TOÁN
1	Khu thể thao đa năng Quận 1	Công trình về cơ bản đã hoàn thành, đã tiến hành bàn giao cho CĐT đầu tháng 12/2018 (theo văn bản). Hiện tại, đơn vị thầu phụ đang tiến hành bảo trì/ bảo hành một số vị trí do chủ đầu tư yêu cầu. Hồ sơ quyết toán đã thống nhất và trình chủ đầu tư phê duyệt, dự kiến trong Quý I/2019 sẽ hoàn thành.	Đã hoàn thành 05 đợt nghiệm thu thanh toán với tổng giá trị thanh toán là: 34.401.000.000 đồng
2	Khu xử lý nước và nước thải – Nhà máy nhiệt điện Vĩnh Tân 4	Hoàn thành cơ bản các hạng mục theo hợp đồng đã ký với PECC2, còn phải hoàn thiện một vài vị trí ở một số hạng mục, chờ kết nối với các nhà thầu khác của Chủ đầu tư (CĐT). Dự kiến trong Quý I/2019 sẽ hoàn tất các công việc tại dự án, thống nhất khối lượng thực hiện và trình quyết toán.	Hoàn thành đợt thanh toán thứ 4, tổng giá trị thanh toán đến hết đợt 4 là: 35.637.542.152 đồng.
3	Hội đồng nhân dân tỉnh Bạc Liêu	Công trình đã thi công xong phần thô, hiện tại đang thi công hoàn thiện ốp lát và lắp đặt thiết bị. Dự kiến hoàn thành và bàn giao cho CĐT trước 30/04/2019 đảm bảo vượt tiến độ HĐ (tháng 8/2019).	Đã tiến hành nghiệm thu thanh toán 05 đợt với giá trị 27.069.000.000 đồng.
4	Cải tạo khách sạn Sài Gòn – Hạ Long	Công trình đang thi công xong 03 tầng, CĐT đã bàn giao 02 tầng còn lại và đang tiến hành thi công 01 tầng. (Nguyên nhân chậm tiến độ: do phục vụ mùa du lịch, lễ tết nên việc bàn giao mặt bằng tầng còn lại để thi công của CĐT chậm trễ).	Đang làm thủ tục nghiệm thu thanh toán 02 tầng đã hoàn thành để thực hiện thanh toán đợt 1 với giá trị: 2.600.000.000 đồng
5	Đại học Ngân Hàng TP.HCM	Tình hình thi công đến 31/12/2018: đã thi công hoàn thành bê tông toàn bộ móng, đà kiềng, dầm sàn đến tầng 06 + mái (khối 06 tầng) và tầng 07 (khối 12 tầng). Tiến độ thi công chung phần thô có chậm 1.5 tháng so với dự kiến (so với khối 12 tầng).	Đã hoàn thành hợp đồng với CC1 và đã nhận tạm ứng theo hợp đồng. Hiện tại, các hợp đồng thầu phụ phục vụ thi công đã hoàn tất. Đã hoàn tất hồ sơ thanh toán 2 đợt giá trị: 23.171.000.000 đồng

➤ **Đánh giá thuận lợi, khó khăn trong công tác tổ chức thi công:**

Thuận lợi:

- ✓ Luôn được sự quan tâm chỉ đạo, tháo gỡ các khó khăn của Ban điều hành dự án; vốn phục vụ cho thi công tương đối kịp thời.
- ✓ Ban Tổng giám đốc Công ty có sự phân công, gắn liền với trách nhiệm trên từng dự án và đảm bảo giải quyết kịp thời những vướng mắc tại công trình thi công.

Khó khăn:

- ✓ Một số đơn vị thi công vệ tinh không có sẵn nguồn vốn phục vụ công tác thi công dẫn đến việc chậm trễ tiến độ thi công do phải chờ nguồn tiền từ Công ty mẹ, làm giảm hiệu quả của dự án.
- ✓ Một số công trình vẫn có tình trạng không có hiệu quả do quản lý thi công xây lắp chưa chặt chẽ, chủ đầu tư thiếu vốn, kéo dài thời gian thanh toán.
- ✓ Thiếu lực lượng kỹ sư thi công và kỹ sư có kinh nghiệm, năng lực thi công của Công ty chưa thật sự mạnh, thiếu lực lượng thi công nòng cốt, hơn nữa đầu tư nâng cao năng lực máy móc thiết bị thi công chưa được chú trọng đúng mức.

5. CÔNG TÁC QUYẾT TOÁN, THU HỒI VỐN

Quyết toán thu hồi vốn năm 2018 chưa đạt yêu cầu, một phần do sự trì hoãn của Chủ đầu tư, hơn nữa do thực hiện chủ trương kiểm soát đầu tư công nên chủ đầu tư chưa nhận bàn giao đưa vào sử dụng.

Một số công trình chưa giải quyết dứt điểm về công tác quyết toán thu hồi vốn như Công trình Bệnh viện Đa Khoa Tây Nguyên; Cọc BTCT NM bột giấy Phường Nam – Tracodi; Công trình thi công đài cọc và khán đài SBD ĐH Tôn Đức Thắng, Trung đoàn cảnh sát cơ động và tiểu đoàn 1/E25, Nhà thi đấu Phú Thọ...

6. CÔNG TÁC KINH DOANH BẮT ĐỘNG SẢN, CHO THUÊ VĂN PHÒNG

Kết quả kinh doanh căn hộ tại Dự án Chương Dương Home vượt chỉ tiêu kế hoạch đề ra, thủ tục đăng ký mua và vay vốn của khách hàng thực hiện thuận lợi hơn.

Trong lĩnh vực quản lý dịch vụ tòa nhà văn phòng, khu thương mại tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt đạt kế hoạch, doanh thu ổn định. Không có khoản nợ phát sinh mới.

Quản lý dịch vụ tại Tân Hương Tower ổn định, bộ máy quản lý gọn nhẹ, tiết kiệm chi phí; Riêng quản lý dịch vụ tại Chương Dương Home, do Chung cư mới đưa vào sử dụng nên công tác quản lý dịch vụ còn nhiều vấn đề cần xử lý và hoàn thiện.

7. CÔNG TÁC KẾ HOẠCH - ISO

Công tác báo cáo và xây dựng kế hoạch SXKD từ Công ty đến các đơn vị trực thuộc, đơn vị thành viên đảm bảo theo qui định.

Công ty duy trì triển khai đánh giá chất lượng theo Hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2008 ISO 9001:2000, việc áp dụng cơ chế quản lý theo ISO vào quản lý thi công xây dựng công trình và quản lý đầu tư được thực hiện nghiêm túc trong các bộ phận phòng ban nghiệp vụ.

8. HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

8.1. Các chỉ tiêu tài chính:

STT	CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU	ĐVT	KẾ HOẠCH NĂM 2018	THỰC HIỆN NĂM 2018	TỈ LỆ % TH / KH
1	GIÁ TRỊ DOANH THU	Tr. đồng	430.000	456.107	105%
2	LỢI NHUẬN	Tr. đồng	36.000	39.707	110%
3	VỐN CHỦ SỞ HỮU	Tr. đồng	283.989	278.859	98%
4	NỢ NGÂN SÁCH	Tr. đồng	38.000	38.060	100%
5	NỢ PHẢI THU	Tr. đồng	297.000	186.978	63%
6	NỢ PHẢI TRẢ	Tr. đồng	440.000	746.454	170%

8.2. Quản trị tài chính và kiểm soát chi phí:

- Tài chính: Đảm bảo đủ vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh, đặc biệt lĩnh vực thi công xây lắp; kiểm soát chi phí chặt chẽ theo dự toán từng dự án.
- Kiểm tra, kiểm soát nội bộ thường xuyên và 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.
- Thực hiện quản lý dòng tiền theo kế hoạch sản xuất kinh doanh và thiết lập dự báo rủi ro thông qua việc tái cấu trúc tài chính.

9. CÔNG TÁC TỔ CHỨC BỘ MÁY VÀ NHÂN SỰ

- Tổ chức bộ máy và quản lý nhân sự ổn định, tuy nhiên chất lượng và năng suất lao động chưa cao, duy trì chính sách tinh gọn và kiện toàn bộ máy nhân sự từ Công ty đến các đơn vị trực thuộc.
- Duy trì ổn định về việc thực hiện các chế độ chính sách cho người lao động, trích nộp BHXH, BHYT, BHTN theo đúng qui định, giải quyết kịp thời mọi chế độ đối với người lao động.
- Năm 2018, tiếp tục kiện toàn bộ máy nhân sự, tuyển dụng nhiều vị trí nghiệp vụ và giải quyết cho điều chuyển trong nội bộ, nghỉ việc tại các Phòng/ Ban Công ty **trên 10 trường hợp**; Các vị trí tuyển dụng mới đáp ứng được yêu cầu công việc.
- Số liệu lao động hiện hữu:

STT	TÍNH CHẤT PHÂN LOẠI	SỐ LƯỢNG	TỶ TRỌNG (%)
A	Theo trình độ	91	100.00
1	Trình độ đại học, trên đại học	57	62.64
2	Trình độ cao đẳng, trung cấp	24	26.37
3	Khác	10	10.99
B	Theo tính chất hợp đồng lao động	91	100.00
1	Lao động hợp đồng không xác định thời gian	27	9.89
2	Lao động hợp đồng có xác định thời hạn từ 12 đến 36 tháng	64	23.44
C	Theo tính chất công việc	91	100.00
1	Lao động trực tiếp	59	65%
2	Lao động gián tiếp	32	35%

(Số liệu lao động trên chưa bao gồm lao động trực tiếp của tổ, động thi công xây lắp)

III. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội Chương Dương Home đúng tiến độ cam kết với khách hàng. Đối với dự án Tân Hương Tower thực hiện việc xác định tính tiền sử dụng đất và thực hiện đo vẽ hiện trạng để thực hiện việc làm chủ quyền căn hộ.

Tình hình triển khai đầu tư các dự án trong năm 2018:

➤ Nhà ở xã hội Chương Dương Home:

Kết quả kinh doanh căn hộ tại Dự án Chương Dương Home vượt kế hoạch đề ra. Tuy nhiên, thủ tục đăng ký mua nhà và vay vốn của khách hàng vẫn còn khó khăn.

Đã hoàn tất công tác duyệt giá với giá bán và tổng mức doanh thu đạt kỳ vọng.

➤ Central Garden

Trong lĩnh vực cho thuê tòa nhà văn phòng, khu thương mại tại địa chỉ 328 Võ Văn Kiệt, Quận 1, Tp.HCM giá thuê ổn định.

Tòa nhà văn phòng Central Garden khai thác đã hơn 10 năm, nên các trang thiết bị đã dần xuống cấp, cần được tiếp tục nâng cấp đầu tư từng phần.

➤ Tân Hương Tower

Quá trình nộp hồ sơ cấp sổ hồng của Dự án Tân Hương Tower tại phường Tân Quý, Quận Tân Phú vẫn chưa được giải quyết do chưa giải quyết được nghĩa vụ tài chính, các Sở ban ngành chưa duyệt phương án cuối cùng.

PHẦN II

KẾ HOẠCH SXKD & ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NĂM 2019

I. TỔNG QUAN VỀ NHỮNG TÁC ĐỘNG CỦA MÔI TRƯỜNG KINH DOANH

Năm 2018 nền kinh tế của Nhà nước đã có nhiều khởi sắc và đánh dấu một bước phát triển ổn định. Tuy nhiên trong năm 2019 kinh tế Việt Nam cũng ít nhiều chịu ảnh hưởng của cuộc chiến tranh thương mại giữa Mỹ và Trung Quốc, cùng với những khó khăn nội tại trong nền kinh tế như tình trạng khan hiếm lao động chất lượng cao, khả năng xuất khẩu hàng hóa do chính sách bảo hộ hàng hóa của các Quốc gia đối tác, tình trạng tăng giá cả dịch vụ, tiêu dùng... dự báo sẽ là năm có nhiều thách thức, rủi ro có thể làm suy giảm tăng trưởng cho nền kinh tế. Bên cạnh khó khăn chung là khó khăn về quy định pháp luật liên quan đến công tác đầu tư, xây dựng dẫn đến các dự án đầu tư đình trệ, kéo dài thời gian làm thủ tục.

Từ những nhận định nêu trên và trên cơ sở lợi thế kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản tại phân khúc thị trường nhà ở giá rẻ, Công ty sẽ tiếp tục định hướng duy trì chiến lược kinh doanh xuyên suốt qua các năm với mục tiêu phát triển ổn định và duy trì mức tăng trưởng bền vững xây dựng thương hiệu là nhà thầu xây lắp, kinh doanh bất động sản chuyên nghiệp.

II. CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH 2019, ĐÁNH GIÁ TỶ TRỌNG VÀ XÁC ĐỊNH NHIỆM VỤ TRONG CÁC LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG

1. CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2019:

Trên cơ sở đánh giá các yếu tố có ảnh hưởng tích cực và tiêu cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty như trên. Dự kiến kế hoạch SXKD năm 2019 của HĐQT công ty phê duyệt trình Đại hội Cổ đông, chỉ tiêu cụ thể:

STT	CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU	ĐVT	THỰC HIỆN 2018	DỰ KIẾN KH NĂM 2019	TĂNG TRƯỞNG ±(%) KH 2019 SO VỚI TH 2018
I	GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG	Tr. đồng	596.245	581.500	-2%
1	Giá trị sản xuất xây lắp	Tr. đồng	254.030	263.000	4%
2	Giá trị kinh doanh Bất động sản	Tr. đồng	278.544	278.000	
3	Giá trị dịch vụ BĐS, cho thuê mặt bằng	Tr. đồng	38.947	29.500	-24%
4	Tư vấn đầu tư	Tr. đồng	5.296	3.000	-43%
5	Doanh thu tài chính	Tr.đồng	8.924	8.000	-10%
6	Thu nhập khác	Tr.đồng	10.504		
II	GIÁ TRỊ DOANH THU	Tr. đồng	456.107	488.200	7%
1	Giá trị sản xuất xây lắp	Tr. đồng	143.913	194.000	35%
2	Giá trị kinh doanh Bất động sản	Tr. đồng	254.121	257.000	1%
3	Giá trị dịch vụ BĐS, cho thuê mặt bằng	Tr. đồng	38.645	29.200	-24%
4	Tư vấn đầu tư	Tr. đồng		2.000	

5	Doanh thu tài chính	Tr.đồng	8.924	8.000	-10%
6	Thu nhập khác	Tr.đồng	10.504		
III	TỔNG GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN	Tr. đồng	189.485	400.000	111 %
1	Đầu tư dự án	Tr. đồng	189.485	400.000	111%
2	Đầu tư máy móc thiết bị	Tr. đồng			
IV	LỢI NHUẬN	Tr. đồng	39.707	39.000	-2%
1	Lợi nhuận trước thuế	Tr. đồng	39.707	39.000	-2%
V	CỔ TỨC	%	20%	15 – 20%	

2. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN CÁC MỤC TIÊU KẾ HOẠCH 2019

2.1. MỤC TIÊU

- Hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch Sản xuất Kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông thường niên năm 2019.
- Hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng căn hộ nhà ở xã hội block A2; C1 & tiếp tục tổ chức thi công block C2, trung tâm thương mại và trường học
- Đầu tư mới tối thiểu 01 dự án căn hộ ở phân khúc thị trường đối với khách hàng có mức thu nhập trung bình.
- Tăng cường công tác tiếp thị đấu thầu, đảm bảo duy trì ổn định việc làm đối với lĩnh vực kinh doanh nhận thầu xây lắp.
- Kiểm tra, kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro hệ thống và minh bạch hóa thông tin về toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

2.2. CÁC GIẢI PHÁP CỤ THỂ

2.2.1. Công tác quản lý và tổ chức điều hành sản xuất kinh doanh, Đầu tư - phát triển, quản lý vốn:

➤ Về năng lực thực hiện:

- Tăng cường công tác tiếp thị và dự thầu tìm kiếm công trình, chuẩn bị đầy đủ các phương án tiếp cận, đàm phán để đạt được hợp đồng tại các gói thầu công ty tham gia đang được chủ đầu tư xem xét
- Tiếp tục tìm kiếm các công trình có mối quan hệ tốt, đặc biệt chú trọng các dự án nhà cao tầng, nhà liên kế của các CĐT là doanh nghiệp.
- Đối với bộ phận quản lý kỹ thuật: Tập trung tăng cường nhận sự và chuyên môn giám sát tiến độ - chất lượng thực hiện các gói thầu đang thi công để nâng cao đội ngũ năng lực thi công, giải quyết dứt điểm các tồn tại tại công trình và hoàn thiện hồ sơ pháp lý, hồ sơ chất lượng phục vụ công tác nghiệm thu giai đoạn và nghiệm thu bàn giao công trình, tránh để công trình kéo dài tiến độ gây thất thoát kinh phí hoặc bị phạt do vi phạm tiến độ Hợp đồng.
- Nâng cao năng lực, lập phương án đầu tư máy móc thiết bị thi công nhà cao tầng
- Sử dụng nguồn lực hiện có, tổ chức tự thực hiện thi công tại Chương Dương home, nhằm nâng cao sản lượng và năng lực Công ty, chủ động hơn trong tiến độ thi công, đảm bảo bàn giao căn hộ đúng tiến độ.
- Tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát hoạt động của các đơn vị trực thuộc, đơn vị thành viên, đơn vị liên doanh, liên kết đảm bảo hoạt động SXKD hiệu quả.

➤ **Về nguồn vốn thực hiện:**

- Tập trung, tăng cường nhân lực làm tốt công tác thu hồi vốn tại các công trình đã hoàn thành nhằm duy trì nguồn kinh phí thi công tiếp các khối lượng dở dang tại các gói thầu, nhất là đối với các gói thầu chủ đầu tư đã ký quyết toán, thanh lý hợp đồng nhưng chậm giải ngân. Với một số trường hợp cá biệt, bộ phận pháp chế của công ty phải có sự hỗ trợ với các phòng chuyên môn để nhờ can thiệp của Pháp luật.
- Hoàn chỉnh hạn mức vay đầu tư dự án Chương Dương Home, cân đối nguồn tài chính đáp ứng cho hoạt động SXKD và vốn đầu tư cho dự án mới trong kế hoạch 2019-2020;
- Triển khai kế hoạch SXKD và kế hoạch tài chính năm 2019 phù hợp với kế hoạch phát triển đến năm 2020.

2.2.2. Công tác kinh tế kỹ thuật:

a. Công tác tiếp thị đấu thầu:

- Tăng cường công tác tiếp thị và dự thầu tìm kiếm công trình, chuẩn bị đầy đủ các phương án tiếp cận, đàm phán để đạt được hợp đồng tại các gói thầu công ty tham gia đang được chủ đầu tư xem xét như:

ĐVT: 1.000 đồng

STT	TÊN HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG (trước thuế)	KẾ HOẠCH SẢN LƯỢNG NĂM 2019
CÔNG TRÌNH DỰ KIẾN:			
1	Khu điều trị BV Bạc Liêu	25.000.000	25.000.000
2	Nhà ở liên kế khu Đông Tăng Long Công ty Ba Sơn:	54.000.000	54.000.000
3	Nhà xưởng Kim Tín - Bình Phước	60.000.000	60.000.000
4	Trạm bơm và nhà VP Becamex Bình Phước	35.000.000	35.000.000
5	Cải tạo khách sạn Sài Gòn – Hạ Long giai đoạn 2.	12.000.000	12.000.000
6	Hạ tầng kho dược BIVID	20.000.000	20.000.000
Tổng cộng		206.000.000	206.000.000

- Đảm bảo đạt được giá trị Hợp đồng xây lắp ký kết khoảng 200 tỷ đồng nhằm tạo khối lượng việc làm cả năm 2019. Tăng cường sự ủng hộ, hỗ trợ từ Tổng công ty (CC1) hoặc với các Nhà thầu mạnh để tham gia các dự án lớn; Lựa chọn và duy trì hệ thống các nhà cung ứng đảm bảo tính ổn định và chính xác trong việc xây dựng giá dự thầu.
- Tăng cường nhân lực làm tốt công tác thu hồi vốn tại các công trình đã hoàn thành nhằm duy trì nguồn kinh phí thi công tiếp các khối lượng dở dang tại các gói thầu, nhất là đối với các gói thầu chủ đầu tư đã ký quyết toán, thanh lý hợp đồng nhưng chậm giải ngân. Với một số trường hợp cá biệt, bộ phận pháp chế của công ty phải có sự hỗ trợ với các phòng chuyên môn để nhờ can thiệp của Pháp luật.

b. Công tác quản lý hợp đồng & Tổ chức thi công xây lắp:

- Tiếp tục triển khai thi công các công trình đã trúng thầu và các công trình mới bao gồm:

STT	TÊN HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	CÔNG VIỆC TRIỂN KHAI
1	Trụ sở HOND Bạc Liêu	Kế hoạch trong năm 2019: tiến hành thi công hoàn thiện các tầng, lắp đặt thiết bị hệ thống cấp thoát nước, hệ thống điện, hạ tầng dự kiến bàn giao trước 30/04/2019. Tiến hành thủ tục nghiệm thu thanh toán các đợt còn lại và quyết toán trong năm 2019.
2	Sửa chữa khách sạn Sài Gòn Hạ Long	Kế hoạch trong Quý I năm 2019: thi công cải tạo 01 tầng còn lại để tiến hành thanh quyết toán trong quý II năm 2019.
3	Trường Đại học Ngân Hàng	Kế hoạch trong năm 2019: hoàn thành thi công phần thô trong tháng 02/2019. Thi công hoàn thiện công trình và bàn giao công trình trong tháng 08/2019. Tiến hành thủ tục nghiệm thu thanh quyết toán trong năm 2019
4	Khu xử lý nước và nước thải – Nhà máy nhiệt điện Vĩnh Tân 4	Kế hoạch trong năm 2019: Tiến hành sửa chữa các hạng mục chưa đạt yêu cầu, bàn giao công trình vào tháng 01/2019. Tiến hành các thủ tục nghiệm thu thanh toán các đợt còn lại và hoàn tất hồ sơ quyết toán công trình trong năm 2019
5	Khu thể thao đa năng Quận 1	Kế hoạch trong quý 01/2019: hoàn tất hồ sơ quyết toán công trình

- Chuẩn hóa trong công tác soạn thảo, ký kết hợp đồng thi công đảm bảo đúng quy định pháp luật, tuân thủ nghiêm các nội dung về quyền và trách nhiệm giữa các bên. Đối với các hợp đồng nội bộ trước khi ký kết phải xác định được dự toán chi phí, nhằm kiểm soát hiệu quả dự án thi công.
- Tập trung giám sát tiến độ thực hiện các gói thầu đang thi công, giải quyết dứt điểm các tồn tại tại công trình và song song hoàn thiện kịp thời hồ sơ pháp lý, hồ sơ chất lượng phục vụ công tác nghiệm thu giai đoạn và nghiệm thu bàn giao công trình, tránh để công trình kéo dài tiến độ gây thất thoát kinh phí hoặc bị phạt do vi phạm tiến độ Hợp đồng.
- Xử lý nhanh chóng các tình huống phát sinh trong quá trình thực hiện dự án, nhằm đảm bảo tiến độ và hiệu quả kinh tế dự án.
- Kiện toàn bộ máy quản lý và thi công xây lắp theo cơ chế Công ty quản lý thi công trực tiếp thông qua các tổ, đội thi công theo từng dự án nhận thầu và giao quyền chủ động đối với Chỉ huy trưởng công trình trong việc quản lý về tiến độ, chất lượng, an toàn lao động, hiệu quả kinh doanh của toàn dự án.

c. Công tác an toàn lao động và vệ sinh công nghiệp:

Thực hiện tốt về an toàn lao động và vệ sinh công nghiệp, phải xem an toàn trong lao động là một trong những yếu tố quan trọng suốt quá trình tổ chức triển khai thi công các dự án và cần chú ý triển khai thực hiện cho tốt nội dung sau:

- Đảm bảo công tác huấn luyện ATLĐ cho công nhân trước khi vào làm việc các dự án thi công phải được treo các biển báo theo qui định.
- Chỉ cho phép thi công khi các yếu tố đảm bảo an toàn đã được thực hiện theo biện pháp thi công, biện pháp ATLĐ đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Trang bị Bảo hộ lao động cho người lao động phù hợp với tính chất công việc theo quy định của pháp luật về Bảo hộ lao động và an toàn vệ sinh công nghiệp.

2.2.3. Công tác lập kế hoạch & Công tác ISO:

- Thực hiện tốt công tác thống kê, kế hoạch từ Công ty cho đến các đơn vị trực thuộc, đơn vị thành viên theo định kỳ hàng tháng/ hàng quý và hàng năm theo qui định, làm cơ sở để lãnh đạo Công ty hoạch định chiến lược SXKD đạt hiệu quả cao.
- Tiếp tục duy trì, có cập nhật bổ sung hoàn thiện hệ thống QLCL phù hợp với tiêu chuẩn ISO 9001: 2008 vào hoạt động sản xuất và quản lý Doanh nghiệp; Xây dựng mục tiêu chất lượng, chính sách chất lượng sát với hoạt động thực tiễn của Công ty cũng như các bộ phận chức năng, các đơn vị trực thuộc.

2.2.4. Công tác tài chính và quản lý chi phí :

- Tiếp tục kiện toàn bộ máy làm kế toán, đảm bảo tính chuyên nghiệp trong việc triển khai thực hiện báo cáo tài chính đúng qui định pháp luật. Phân công phân nhiệm cụ thể đối với từng vị trí, tạo văn hóa làm việc năng động, hòa đồng và có sự hỗ trợ, giúp đỡ lẫn nhau trong nội bộ Phòng để cùng hoàn thành nhiệm vụ.
- Lập kế hoạch tài chính theo tiến độ từng dự án, để có kế hoạch quản lý điều phối phù hợp đảm bảo hiệu quả toàn dự án, đảm bảo nguồn vốn và tiến độ thi công;
- Thực hiện nghiêm túc quy chế tài chính của Công ty, tuân thủ chế độ tài chính kế toán theo quy định; Hạch toán SXKD theo quý, phục vụ kịp thời công tác quản trị công ty;
- Tăng cường quan hệ, tiếp cận với ngân hàng và các nguồn vốn khác đảm bảo giải quyết kịp thời vốn cho hoạt động xây lắp và hoạt động đầu tư, đặc biệt là tìm kiếm nguồn vốn phục vụ đủ nhu cầu đầu tư kinh doanh dự án Chương Dương Home.
- Lập và báo cáo tài chính doanh nghiệp định kỳ và đột xuất theo đúng qui định đối với Công ty niêm yết.

2.2.5. Công tác Tổ chức bộ máy và nhân sự:

- Tăng cường công tác quản lý nhân sự, đặc biệt chú trọng đến công tác kỷ cương kỷ luật trong toàn Công ty. Định biên lao động theo hướng tinh gọn, một cá nhân có thể đảm đương, kiêm nhiệm nhiều vị trí phù hợp với ngành nghề chuyên môn.

- Chú trọng khâu tuyển dụng lao động kỹ thuật có trình độ và kỹ năng tốt, thay thế dần lao động có trình độ và kỹ năng yếu kém; Xử lý nghiêm lao động vi phạm kỷ cương, kỷ luật Công ty;
- Tăng cường công tác đào tạo bồi dưỡng, quy hoạch cá nhân có nghiệp vụ chuyên môn vững, để tạo nguồn bố trí các vị trí chủ chốt Công ty khi có yêu cầu.

2.2.6. Công tác kinh doanh, dịch vụ bất động sản:

- Nâng cao chất lượng quản lý dịch vụ và kinh doanh cho thuê mặt bằng tại 03 chung cư Central Garden, Tân Hương Tower và Chương Dương home.
 - ✓ Đối với c/c Central Garden duy trì kinh doanh phủ kín diện tích mặt bằng cho thuê, tăng cường chất lượng dịch vụ và bảo đảm tuyệt đối công tác an ninh và phòng chống cháy nổ, vệ sinh hàng ngày. Năm 2019 thực hiện bảo trì, duy tu tòa nhà văn phòng Công ty.
 - ✓ Đối với c/c Tân Hương Tower, tăng cường công tác tiếp thị cho thuê mặt bằng quản lý chi phí chặt chẽ, đảm bảo kinh doanh có hiệu quả; Thực hiện thành lập Ban quản trị chung cư theo qui định.
 - ✓ Đối với c/c Chương Dương Home, tiếp tục hoàn thiện công tác quản lý, chăm sóc dịch vụ đối với khách hàng, tăng cường công tác an ninh, trật tự và công tác vệ sinh tại các block chung cư. Cân đối các khoản thu chi, không để tình trạng lỗ.
- Tổ chức tốt và hiệu quả hoạt động Sàn Giao dịch Bất động sản, tiếp tục kiện toàn bộ máy Sàn giao dịch bất động sản; Chào bán hết số căn hộ thuộc dự án nhà ở xã hội Chương Dương Home - Thủ Đức. Năm 2019 thực hiện tốt công tác bàn giao căn hộ cho khách hàng, công tác quản lý hợp đồng mua bán căn hộ và công tác thu hồi vốn theo hợp đồng.

3. CÔNG TÁC ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

3.1. Đầu tư bất động sản và tiến độ các dự án:

a. Dự án Nhà ở Xã hội - Chương Dương Home

- Triển khai xây dựng hoàn thiện và bàn giao nhà cho khách hàng trong năm 2019 hai Block A2 và C1.
- Đầu tư xây dựng Block C2, xây dựng trường học, trung tâm thương mại, hoàn thành dự án.

b. Dự án Khu dân Central Garden

- Nâng cao chất lượng quản lý dịch vụ và kinh doanh cho thuê mặt bằng tại Central Garden duy trì kinh doanh phủ kín hơn 95% diện tích mặt bằng cho thuê.
- Tăng cường chất lượng dịch vụ và bảo đảm tuyệt đối công tác an ninh và phòng chống cháy nổ, vệ sinh hàng ngày.
- Nâng cấp đầu tư những trang thiết bị đã xuống cấp.

c. Dự án Tân Hương

- Tìm kiếm khách hàng chuyển nhượng hoặc hợp tác đầu tư phần diện tích đất đầu tư xây dựng Trường học thuộc dự án Chương Dương Garden.
- Hoàn thành thủ tục cấp sổ hồng cho người dân.

- Tăng cường công tác tiếp thị cho thuê mặt bằng, đảm bảo kinh doanh có hiệu quả.

3.2. Đầu tư máy móc, thiết bị nâng cao năng lực sản xuất dự án:

- Năm 2019 nhằm tập trung ưu tiên phần vốn vào hoạt động sản xuất kinh doanh, trình đầu tư mới một số thiết bị thi công nhà cao tầng và phát huy tối đa khai thác sử dụng thiết bị, máy móc đã đầu tư các năm trước đây.

3.3. Đầu tư dự án mới:

Giao Hội đồng Quản trị lựa chọn, quyết định đầu tư dự án mới phù hợp với định hướng phát triển Công ty.

- Tiếp tục nghiên cứu, đánh giá chuyên sâu một số dự án có tính khả thi đã tiếp xúc trình Ban Tổng giám đốc, Hội đồng quản trị Công ty xem xét phương án khả thi.
- Năm 2019 tiếp tục nghiên cứu đánh giá sơ bộ khu đất 5ha tại xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; Nghiên cứu đánh giá sơ bộ dự án Khu đất 1,1ha tại phường Trường Thạnh, quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh; Nghiên cứu đánh giá sơ bộ dự án Khu đất 70.639m² tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Nghiên cứu đánh giá sơ bộ dự án Khu đất 9,6 ha tại xã Long An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai; Nghiên cứu đánh giá sơ bộ dự án Khu đất 4.584 m² tại đường An Dương Vương, Quận 8.
- Tìm kiếm một số nhà đầu tư nước ngoài có công nghệ và tài chính vững mạnh nghiên cứu phương án đầu tư mảng sản xuất năng lượng sạch (điện gió, điện mặt trời,...) trong thời gian tới.

➤ GIẢI PHÁP VÀ TẦM NHÌN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN ĐẾN 2020:

- Với chính sách phát triển dự án mới có kiểm soát trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020, dẫn đến việc mua đất triển khai dự án gặp rất nhiều khó khăn. Hiện nay, Chính phủ đang rà soát tất cả các dự án có nguồn gốc từ đất thuê (Đất Nhà nước), dẫn đến việc mua lại dự án gặp rất nhiều rủi ro. Để tiếp tục định hướng phát triển đầu tư, Công ty sẽ tiến hành đi khảo sát và tiếp xúc một số khu đất ở các tỉnh lân cận như Long An, Đồng Nai,.. và nghiên cứu đầu tư tăng quỹ đất tại địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh phát triển dự án sau năm 2020.
- Thị trường bất động sản đang chững lại và có chiều hướng đi xuống nên việc tìm kiếm dự án mới tương đối khó khăn. Tuy nhiên, vẫn sẽ tăng cường tìm kiếm dự án mới để triển khai trong thời gian tới.
- Cần sự hỗ trợ nhất quán và định hướng cụ thể của HĐQT cho Ban điều hành của Công ty trong việc thực hiện nhiệm vụ ở các lĩnh vực xây lắp, đầu tư, kinh doanh bất động sản để hoàn thành kế hoạch mục tiêu của HĐQT giao.

4. CÔNG TÁC KHÁC

- Nâng cao kỷ luật kỷ cương trong quản lý điều hành từ Công ty mẹ đến các Công ty thành viên/ Công ty liên kết.
- Nâng cao vai trò và chức năng hoạt động giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát Công ty, đảm bảo thường xuyên và hiệu quả.

TP.HCM, ngày 16 tháng 4 năm 2019

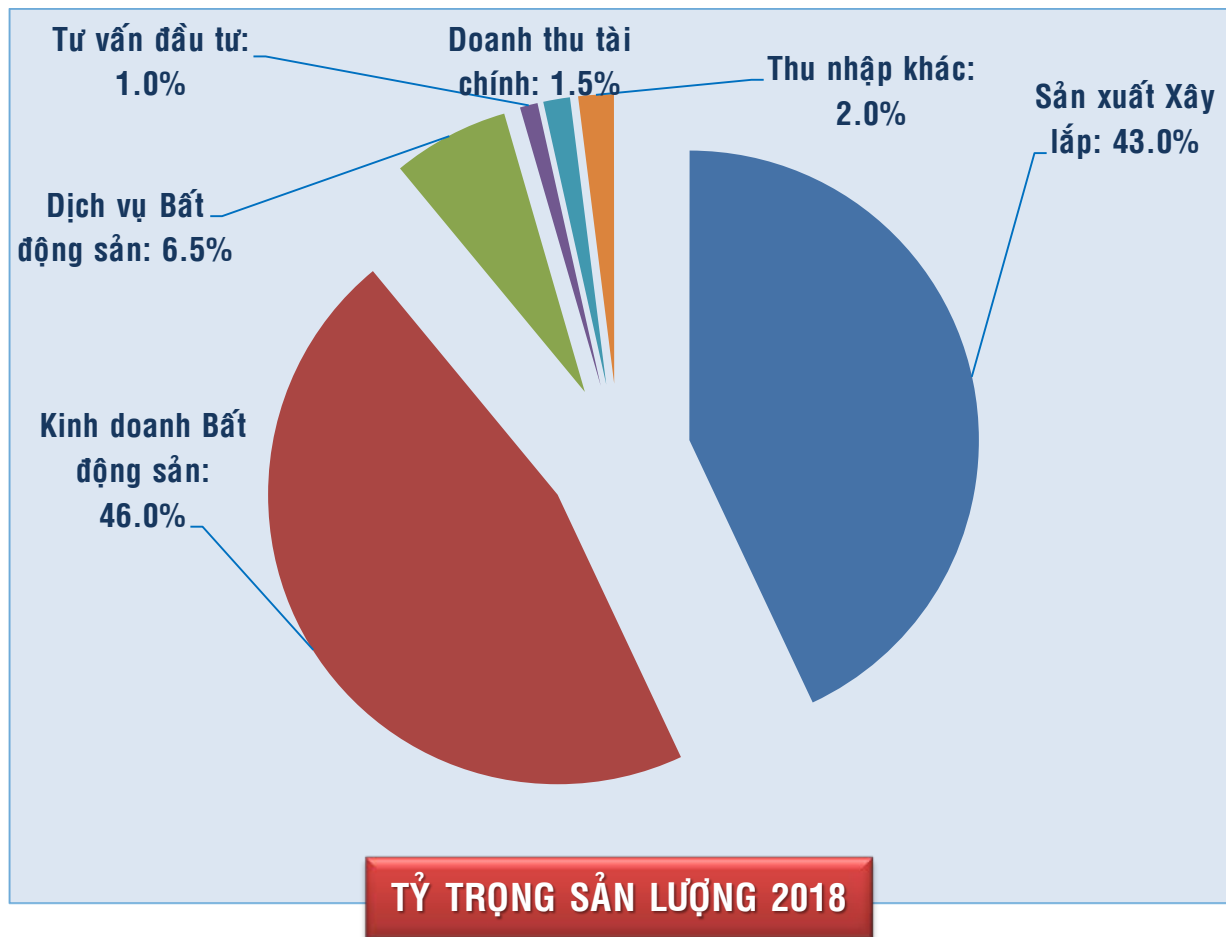
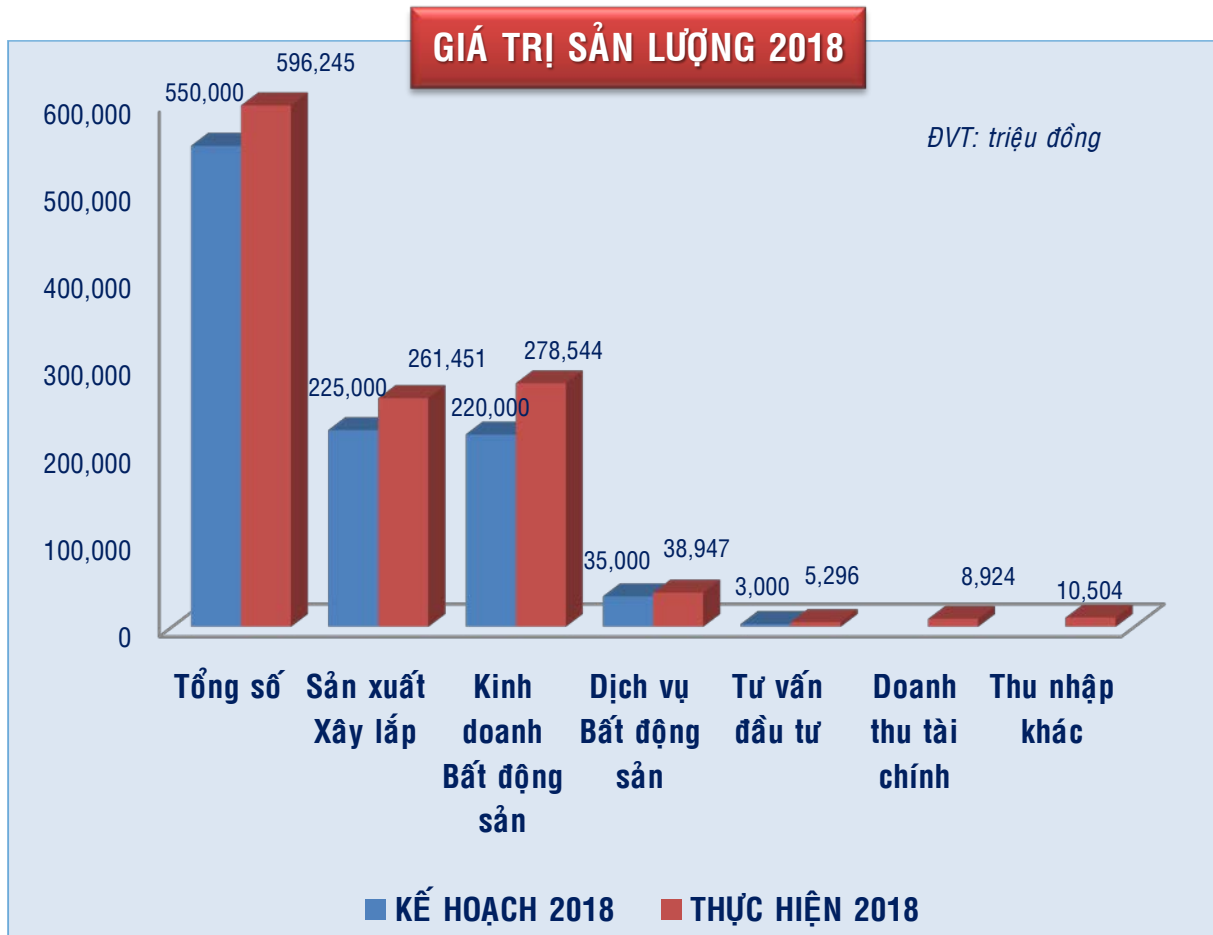
CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
TỔNG GIÁM ĐỐC



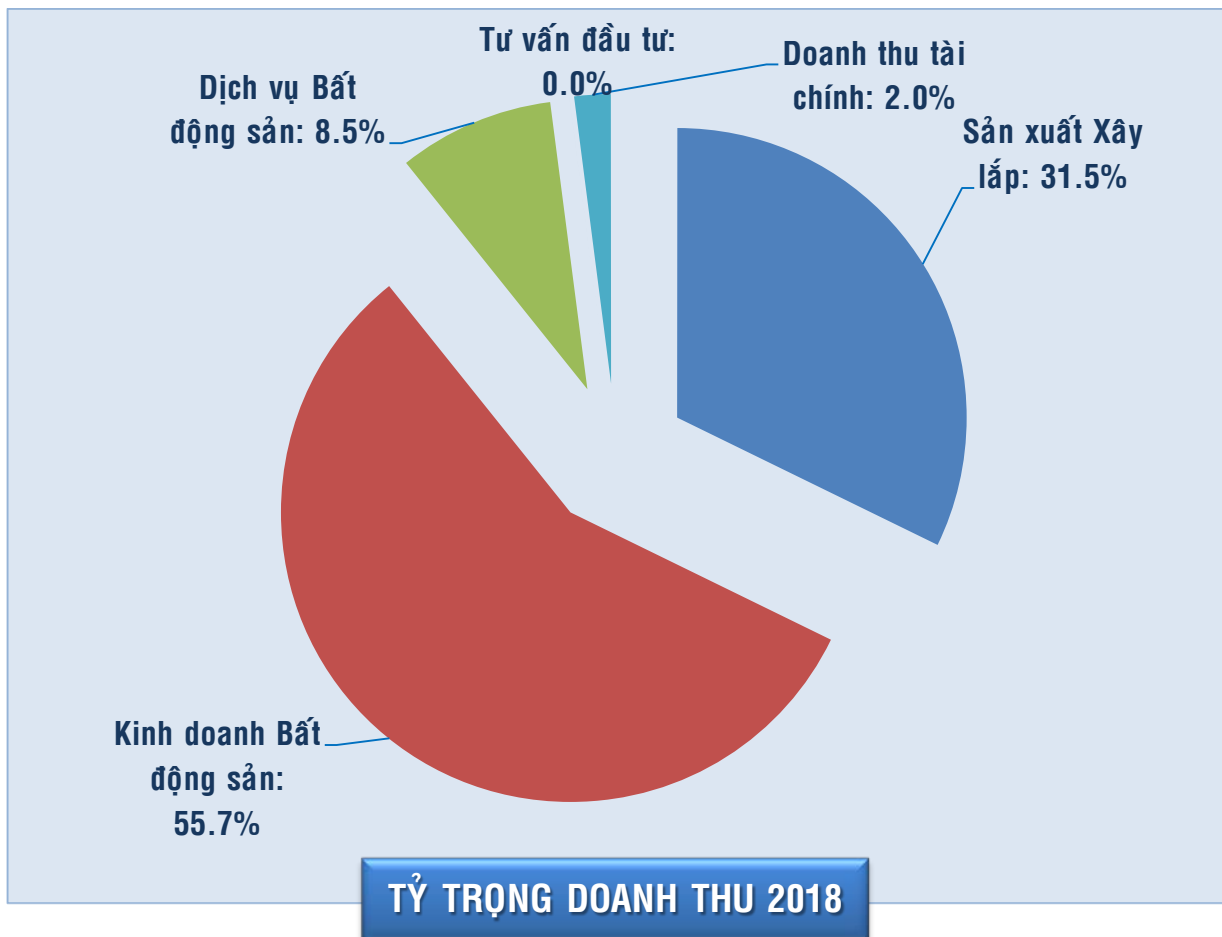
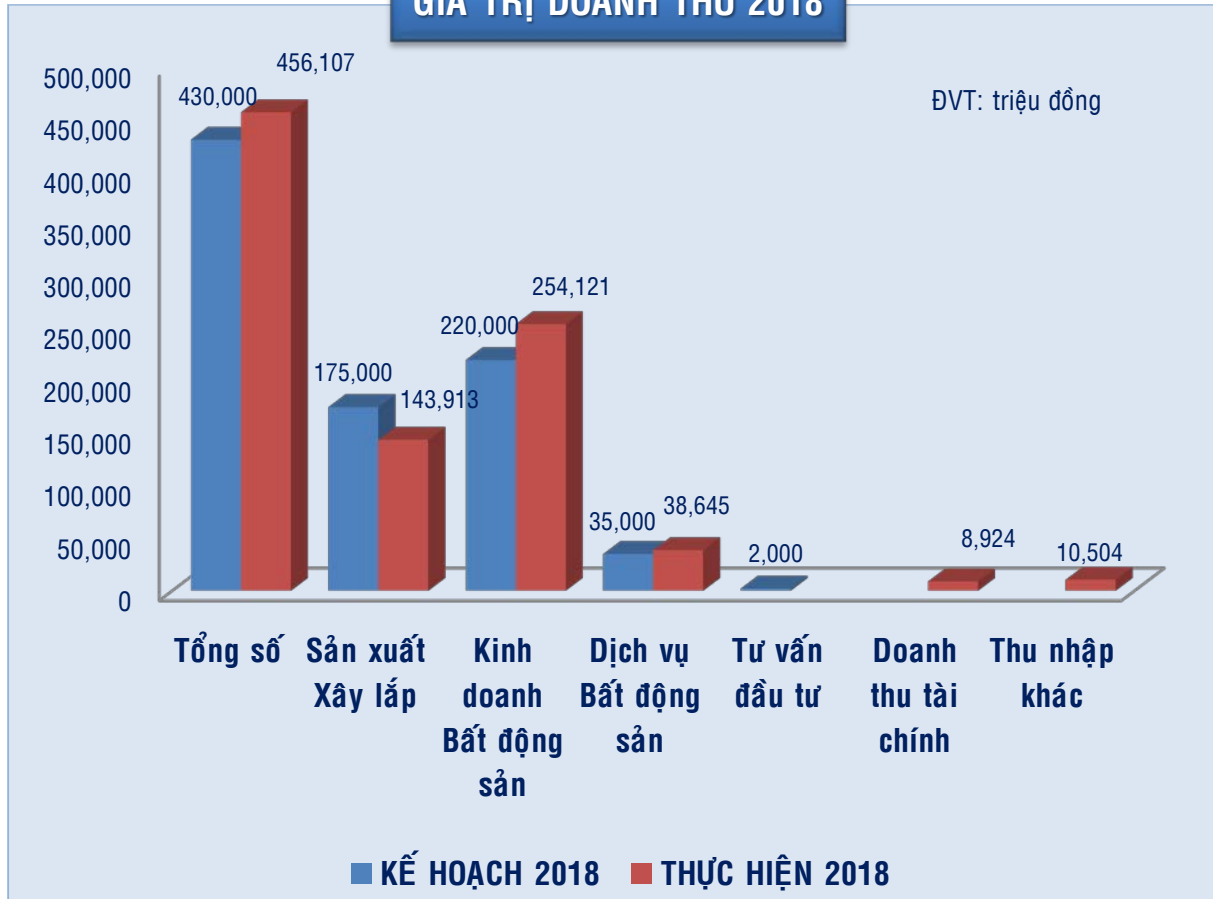
VĂN MINH HOÀNG

SỐ LIỆU HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

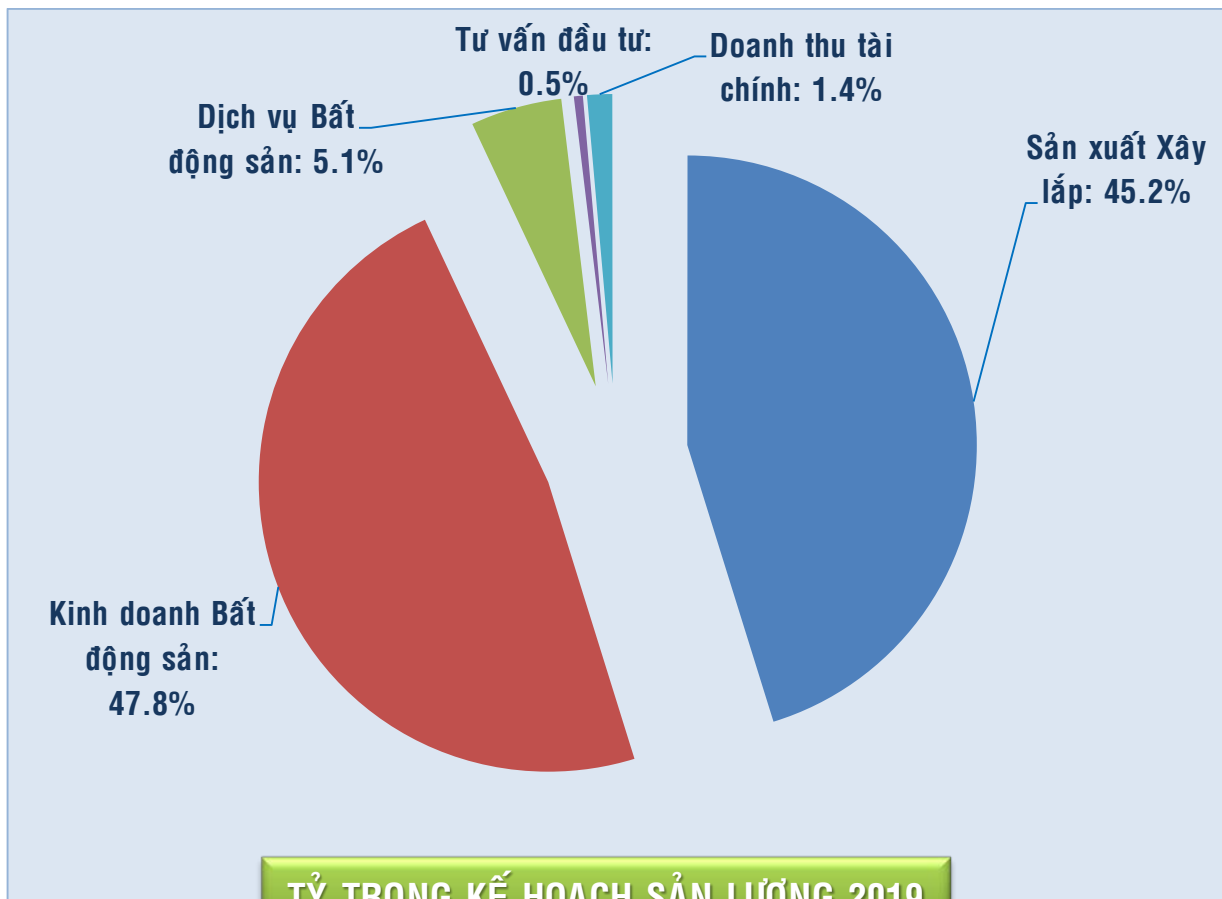
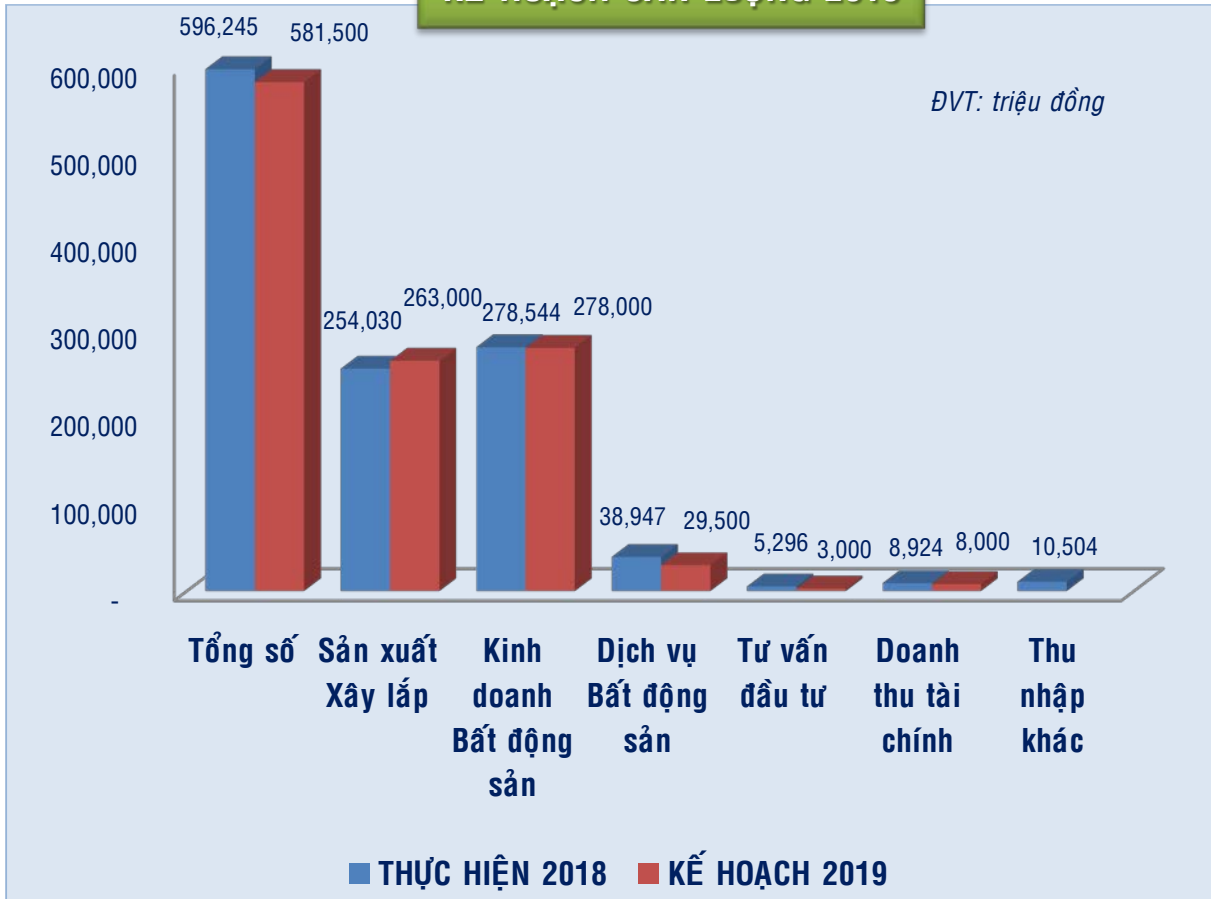




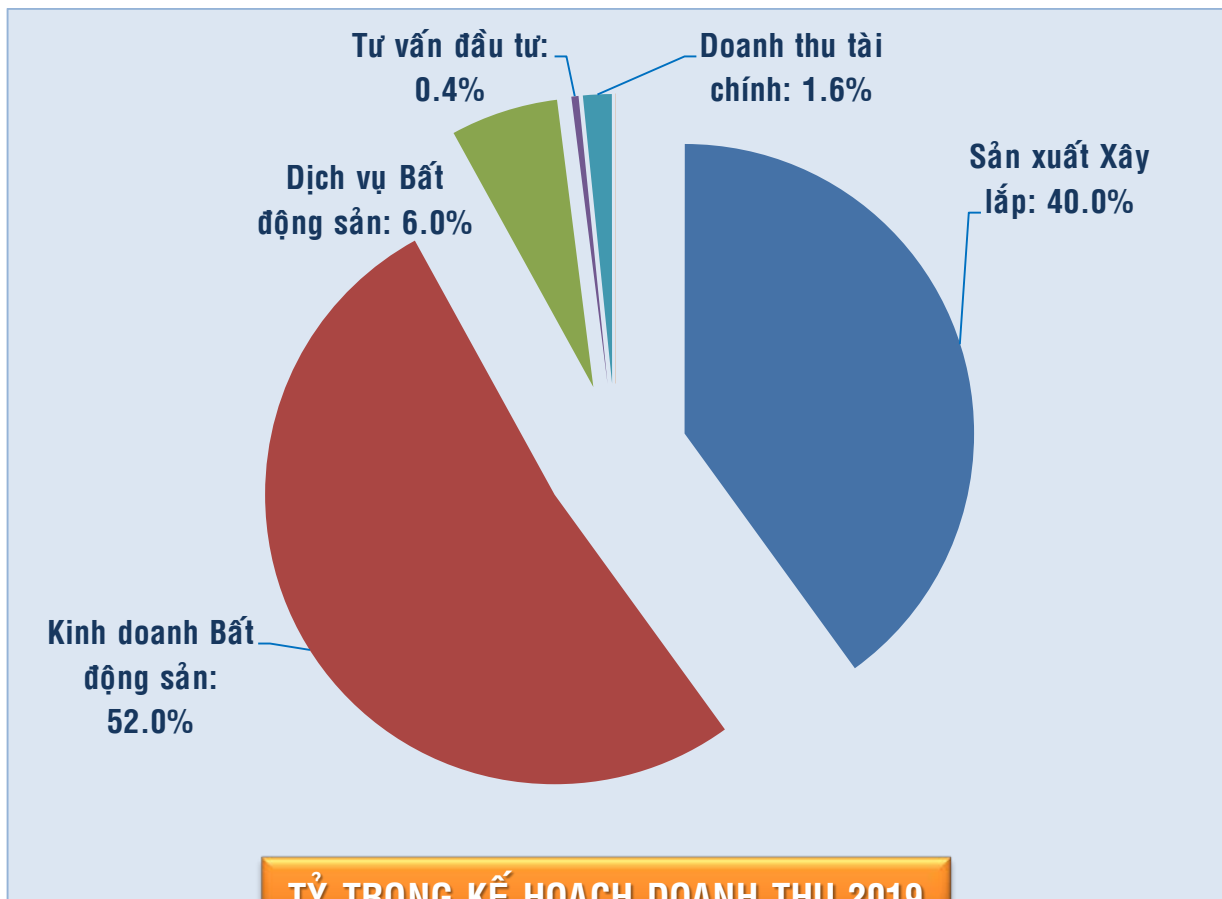
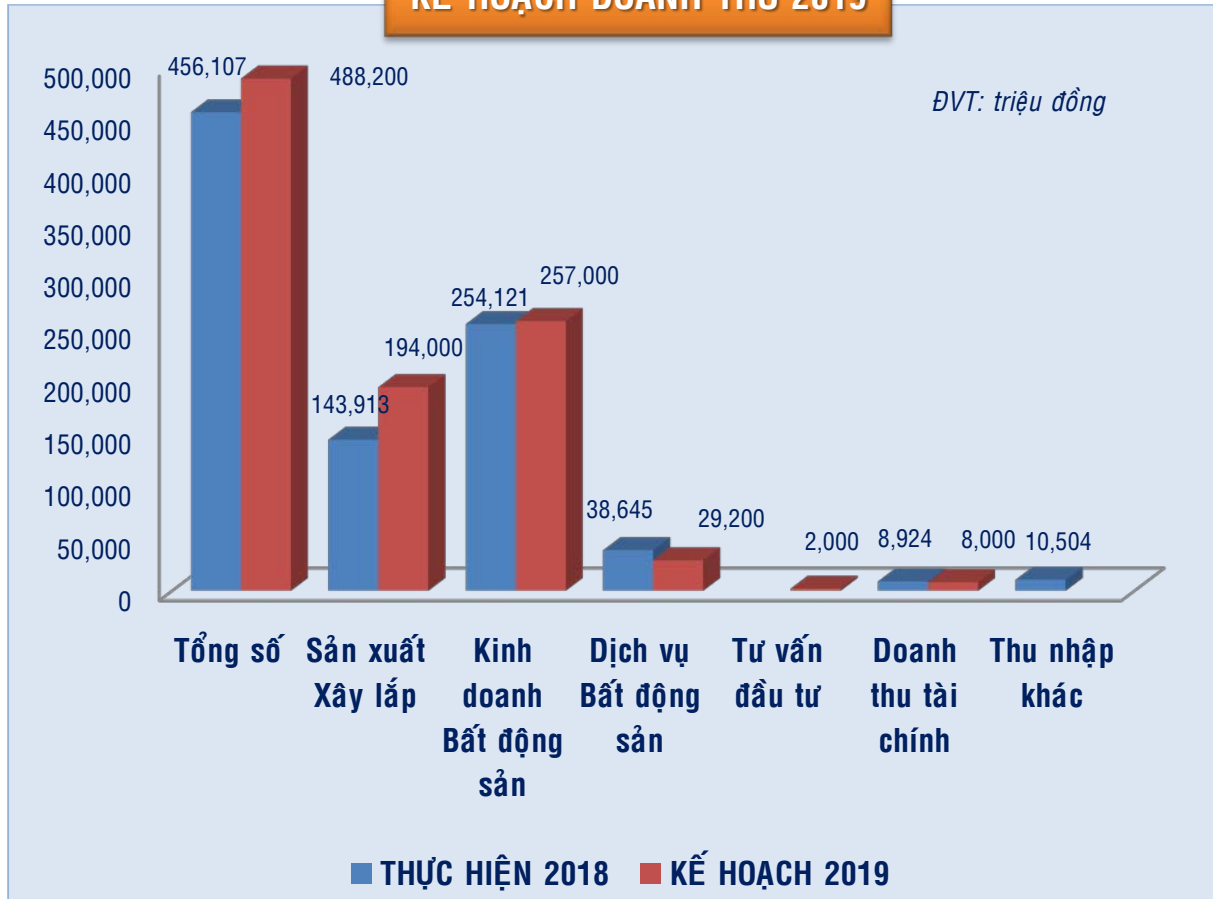
GIÁ TRỊ DOANH THU 2018



KẾ HOẠCH SẢN LƯỢNG 2019



KẾ HOẠCH DOANH THU 2019

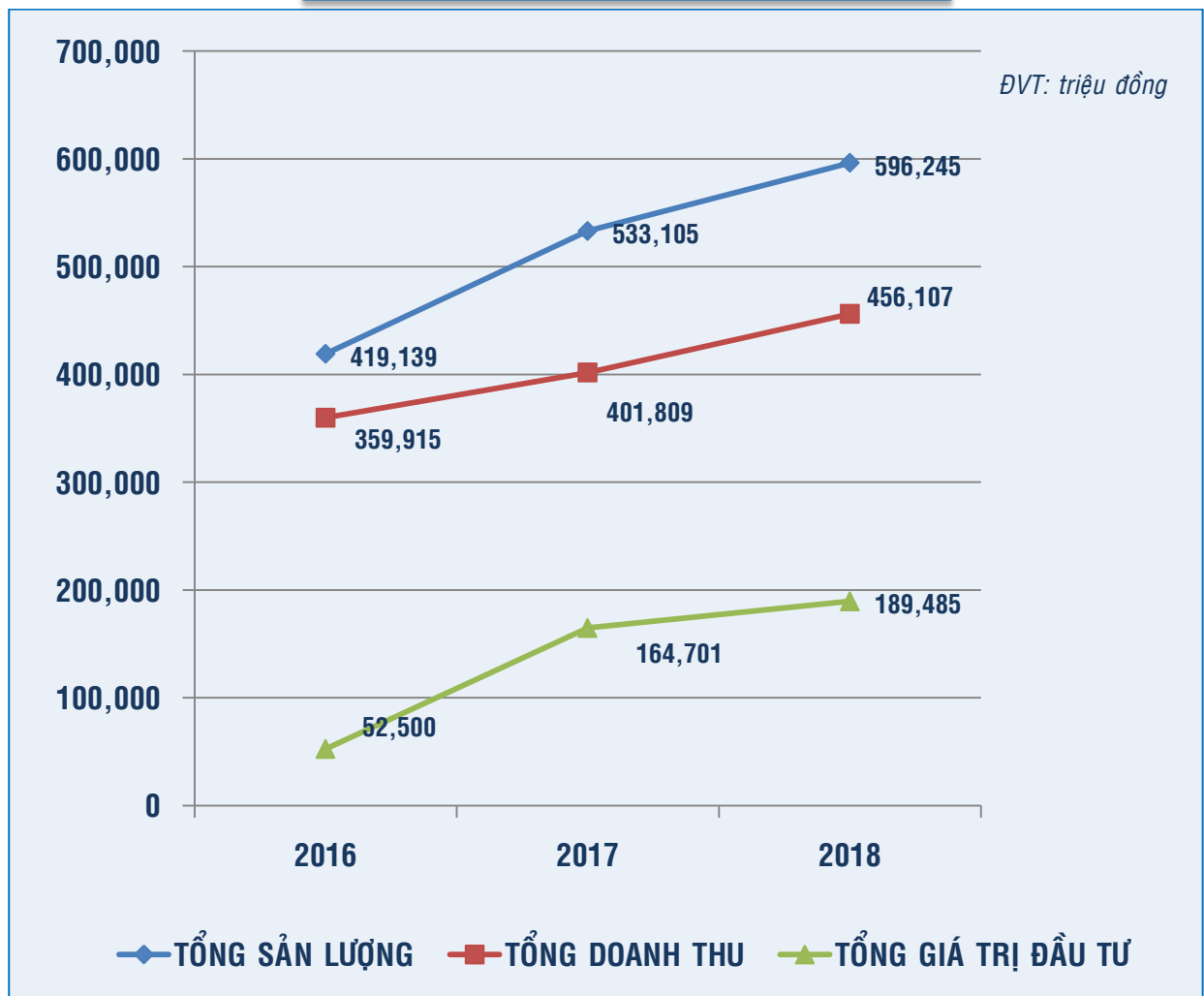


TỶ TRỌNG KẾ HOẠCH DOANH THU 2019

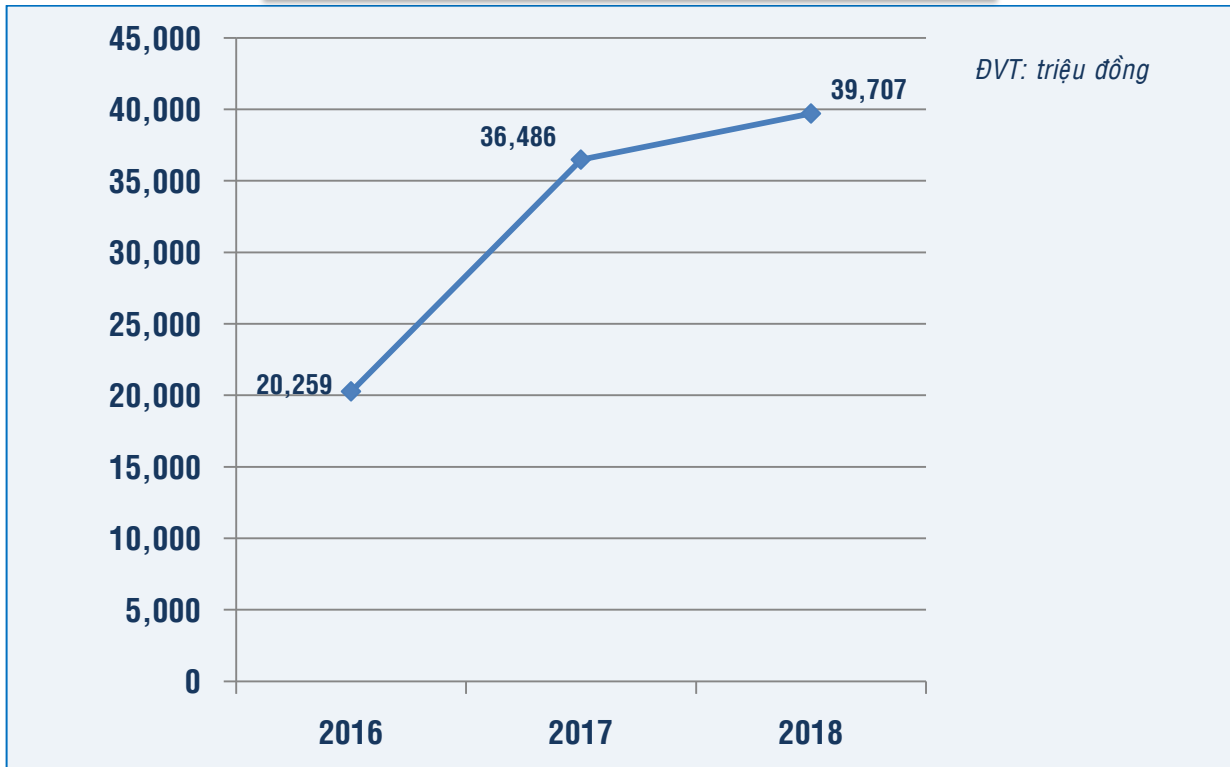
BẢNG TỔNG HỢP CHỈ TIÊU KINH DOANH (3 NĂM LIÊN KẾ)

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	GIÁ TRỊ THỰC HIỆN		
			2016	2017	2018
1	TỔNG SẢN LƯỢNG	tr.đồng	419.139	533.105	596.245
2	TỔNG DOANH THU	tr.đồng	359.915	401.809	456.107
3	TỔNG GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ	tr.đồng	52.500	164.701	189.485
4	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	tr.đồng	20.259	36.486	39.707
5	TỔNG TÀI SẢN	tr.đồng	734.752	942.211	1.025.312

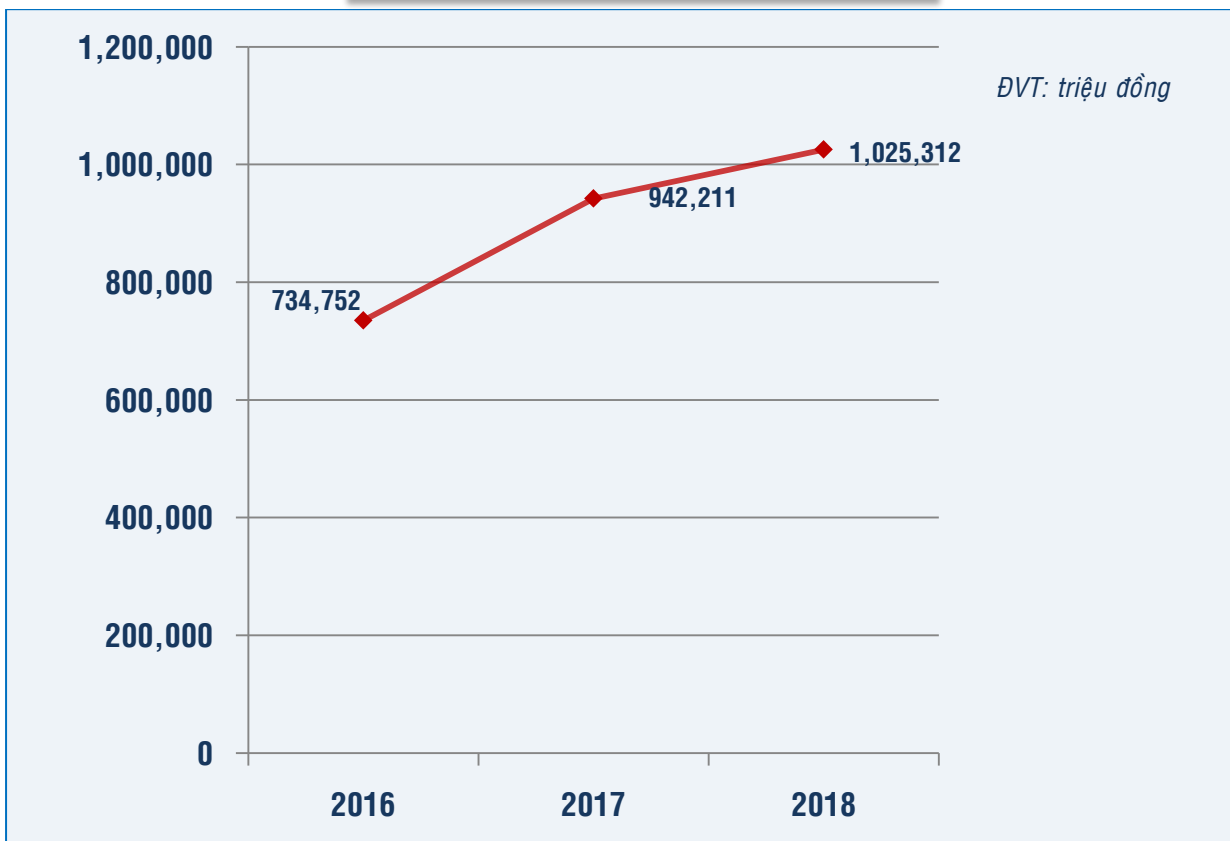
BIỂU ĐỒ THỰC HIỆN 3 NĂM LIÊN KẾ



LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ 3 NĂM LIÊN KẾ



TỔNG TÀI SẢN 3 NĂM LIÊN KẾ



**KẾT QUẢ THỰC HIỆN ĐẦU TƯ NĂM 2018
VÀ KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NĂM 2019***ĐVT: Triệu đồng*

STT	DANH MỤC DỰ ÁN ĐẦU TƯ	MỨC ĐẦU TƯ DỰ KIẾN	KẾ HOẠCH NĂM 2018	THỰC HIỆN NĂM 2018	KẾ HOẠCH NĂM 2019
1	DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI CHƯƠNG DƯƠNG HOME – Q.THỦ ĐỨC	675.000	150.000	164.701	200.000

KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	KẾ HOẠCH NĂM 2018	THỰC HIỆN NĂM 2018	TỈ LỆ % TH / KH
I	GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG	Tr. đồng	550.000	596.245	108
1	Giá trị sản xuất xây lắp	Tr. đồng	292.000	254.03	87
2	Giá trị kinh doanh Bất động sản	Tr. đồng	220.000	278.544	127
3	Giá trị dịch vụ Bất động sản, cho thuê mặt bằng	Tr. đồng	35.000	38.947	111
4	Tư vấn đầu tư	Tr. đồng	3.000	5.296	177
5	Doanh thu tài chính	Tr.đồng		8.924	
6	Thu nhập khác	Tr.đồng		10.504	
II	GIÁ TRỊ DOANH THU	Tr. đồng	430.000	456.107	105
1	Giá trị sản xuất xây lắp	Tr. đồng	175.000	143.913	82
2	Giá trị kinh doanh Bất động sản	Tr. đồng	220.000	254.121	116
3	Giá trị dịch vụ Bất động sản, cho thuê mặt bằng	Tr. đồng	35.000	38.645	110
4	Tư vấn đầu tư	Tr. đồng	2.000		
5	Doanh thu tài chính	Tr.đồng		8.924	
6	Thu nhập khác	Tr.đồng		10.504	
III	TỔNG GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN	Tr. đồng	200.000	189.485	95%
1	Đầu tư dự án	Tr. đồng	200.000	189.485	95%
2	Đầu tư máy móc thiết bị	Tr. đồng			
IV	LỢI NHUẬN	Tr. đồng	36.000	39.707	110%
1	Lợi nhuận trước thuế	Tr. đồng	36.000	39.707	110%
V	NỘP NGÂN SÁCH (xem BCTC)	Tr. đồng	38.000	38.060	100%
1	Thuế GTGT	Tr. đồng	18.5000	29.643	160%
2	Thuế TNDN	Tr. đồng	7.500	6.693	89%
3	Các loại thuế khác	Tr. đồng	12.000	1.724	14%
VI	SỐ LAO ĐỘNG VÀ THU NHẬP				
1	Số lao động gián tiếp bình quân	Người	85	85	100%
2	Thu nhập bình quân 1 người/tháng	1.000 đ	8.500	8.500	100%

TỔNG HỢP CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	THỰC HIỆN NĂM 2018	KẾ HOẠCH NĂM 2019	TĂNG TRƯỞNG ±(%) KH 2019 SO VỚI TH 2018
I	GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG	Tr. đồng	596.245	581.500	-2%
1	Giá trị sản xuất xây lắp	Tr. đồng	254.030	263.000	-4%
2	Giá trị kinh doanh Bất động sản	Tr. đồng	278.544	278.000	
3	Giá trị dịch vụ BĐS, cho thuê mặt bằng	Tr. đồng	38.947	29.500	-24%
4	Tư vấn đầu tư	Tr. đồng	5.296	3.000	-43%
5	Doanh thu tài chính	Tr.đồng	8.924	8.000	-10%
6	Thu nhập khác	Tr.đồng	10.504		
II	GIÁ TRỊ DOANH THU	Tr. đồng	456.107	488.200	7%
1	Giá trị sản xuất xây lắp	Tr. đồng	143.913	194.000	35%
2	Giá trị kinh doanh Bất động sản	Tr. đồng	254.121	257.000	1%
3	Giá trị dịch vụ BĐS, cho thuê mặt bằng	Tr. đồng	38.645	29.200	-24%
4	Tư vấn đầu tư	Tr. đồng		2.000	
5	Doanh thu tài chính	Tr.đồng	8.924	8.000	-10%
6	Thu nhập khác	Tr.đồng	10.504		
III	TỔNG GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN	Tr. đồng	189.485	400.000	111%
1	Đầu tư dự án	Tr.đ	185.485	400.000	111%
2	Đầu tư máy móc thiết bị	Tr.đ			
IV	LỢI NHUẬN		39.707	39.000	-2%
1	Lợi nhuận trước thuế	Tr. đồng	39.707	39.000	-2%
V	NỘP NGÂN SÁCH	Tr. đồng	38.060	38.000	
1	Thuế GTGT	Tr. đồng	29.643	27.500	-7%
2	Thuế TNDN	Tr. đồng	6.693	7.500	12%
3	Các loại thuế khác	Tr. đồng	1.724	3.000	74%
VI	SỐ LAO ĐỘNG VÀ THU NHẬP				
1	Số lao động gián tiếp bình quân	Người	85	90	
2	Thu nhập bình quân 1 người/tháng	1.000 đ	8.500	9.000	5,88%

TP.HCM, ngày 16 tháng 4 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



VĂN MINH HOÀNG

BÁO CÁO GIÁM SÁT – QUẢN TRỊ CÔNG TY



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Số: 09/BC-HĐQT-CDC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP.HCM, ngày 16 tháng 4 năm 2019

BÁO CÁO

HOẠT ĐỘNG NĂM 2018 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2019 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng Quản trị xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như việc chỉ đạo, giám sát của HĐQT đối với Ban Điều Hành Công ty kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 2018 và phương hướng chỉ đạo hoạt động sản xuất kinh doanh và các giải pháp thực hiện trong năm 2019.

I. THỰC HIỆN NHIỆM VỤ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

1. Chiến lược kinh doanh xuyên suốt:

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

2. Sứ mệnh:

- 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 Công ty và 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 ở khu vực đô thị.

3. Mục tiêu:

- 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.
- Duy trì phát triển thế mạnh kinh doanh của công ty là kinh doanh bất động sản và nhận thầu xây lắp.
- Hoàn thành tiến độ đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội Chương Dương Home.
- Tiếp tục đầu tư các dự án nhà ở đối với phân khúc thị trường giá trung bình tại khu vực Thành phố Hồ chí Minh.

4. Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty:

- Đóng góp một phần kinh phí từ sự kêu gọi tài trợ của các tổ chức quần chúng nơi đơn vị đặt trụ sở. Đặc biệt quyên góp ủng hộ nhân dân có hoàn cảnh khó khăn, hoặc bị thiên tai. Tích cực tham gia và ủng hộ phong trào đền ơn đáp nghĩa phụng dưỡng Bà Mẹ Việt Nam Anh Hùng tại xã Thạch Ngãi, Huyện Mỏ Cày, Tỉnh Bến Tre.
- Tổ chức quần chúng 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. Nhận định các rủi ro:

- 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.
- Rủi ro về tài chính: Việc tiếp cận vốn trung và dài hạn còn khó khăn cho các dự án bất động sản.
- 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.
- Rủi ro về cơ chế, chính sách: quy định pháp luật về đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CÔNG TY NĂM 2018

1. KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH CHỦ YẾU:

Năm 2018, lĩnh vực xây lắp và sản xuất công nghiệp còn khó khăn, công tác tiếp thị đấu thầu không hoàn thành nhiệm vụ, dẫn đến công ăn việc làm tại các đơn vị trực thuộc thiếu ổn định.

Kinh doanh bất động sản tốt, vượt kế hoạch đề ra; Tổ chức quản lý và triển khai thi công dự án Nhà ở xã hội – Chương Dương Home theo đúng tiến độ, đảm bảo kế hoạch bàn giao căn hộ đúng theo hợp đồng đã cam kết với khách hàng.

Kết quả kinh doanh cụ thể:

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	KẾ HOẠCH NĂM 2018	THỰC HIỆN 2018	TỈ LỆ % THỰC HIỆN/ KẾ HOẠCH
I	GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG	Tr. đồng	550.000	596.245	108%
II	GIÁ TRỊ DOANH THU	Tr. đồng	430.000	456.107	106%
III	TỔNG GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN	Tr. đồng	200.000	189.485	95%
IV	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	Tr. đồng	36.000	39.707	110%

2. ĐÁNH GIÁ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG SXKD:

➤ 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; Tài chính Công ty 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 2018 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông đề ra.

➤ **Về điều hành hoạt động xây lắp:**

Nâng cao quyền hạn, trách nhiệm của BDH trong hoạt động quản lý dự án và quản lý thi công xây lắp; Tăng tính chủ động quản lý thi công xây lắp 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 đạt tốt, quản lý đầu tư dự án nhà ở xã hội Chương Dương Home đúng tiến độ, chất lượng và ATLĐ; Kinh doanh căn hộ vượt kỳ vọng, quản lý dịch vụ và cho thuê bất động sản các chung cư đảm bảo yêu cầu.

Đảm bảo đủ vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh, không có tình trạng thiếu vốn trong năm 2018; kiểm soát chi phí chặt chẽ theo dự chi.

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.

3. NHỮNG MẶT TÔN TẠI:

➤ **Quản trị doanh nghiệp:**

Tiếp tục phải hoàn thiện qui trình quản trị doanh nghiệp trong đó có quy trình về thanh quyết toán và thu hồi vốn kinh doanh xây lắp. Đơn vị trực thuộc còn khó khăn, thiếu việc làm, kinh doanh không hiệu quả.

➤ **Về công tác điều hành:**

Tiếp thị đấu thầu chưa tốt, không hoàn thành kế hoạch tìm kiếm việc làm.

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

Hoạt động lĩnh vực đầu tư: Thời gian thực hiện hồ sơ pháp lý tại dự án nhà ở xã hội chậm, kéo dài phần lớn do quy trình thực hiện của cơ quan có thẩm quyền Nhà nước; Chưa thực hiện đầu tư mới dự án bất động sản theo kế hoạch.

III. ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG:

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.

Có phân công trách nhiệm rõ ràng từng thành viên Hội đồng quản trị trong hoạt động tổ chức quản lý và giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty.

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 2018.
- Tập trung thực hiện triển thi công dự án Nhà ở xã hội theo tiến độ đề ra và kinh doanh căn hộ vượt kế hoạch;
- Hoàn thiện các công cụ kiểm soát chi phí theo hướng chặt chẽ hơn, lập dự chi ngân sách từng công trình.

2. 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.

3. ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

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

Năm 2019 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. Tuy nhiên do ảnh hưởng của chiến tranh thương mại Mỹ – Trung, tạo nên khó khăn nhất định cho nền kinh tế Việt nam, làm giảm hiệu quả kinh doanh của các Doanh nghiệp trong nước.

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 :

3.2. Các chỉ tiêu cơ bản trình Đại hội cổ đông:

STT	CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU	ĐVT	THỰC HIỆN 2018	DỰ KIẾN KH NĂM 2019	TĂNG TRƯỞNG ±(%) KH 2019 SO VỚI TH 2018
I	GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG	Tr. đồng	596.245	581.500	-2%
II	GIÁ TRỊ DOANH THU	Tr. đồng	456.107	488.200	7%
II	LỢI NHUẬN		39.707	39.000	-1,8 %
1	Lợi nhuận trước thuế	Tr. đồng	39.707	39.000	-1,8%
IV	TỔNG GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN	Tr. đồng	189.485	400.000	111%
V	CỔ TỨC	%	20	15-20	

3.3. 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. 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 2019 là đẩy mạnh tìm kiếm việc làm trong lĩnh vực thi công xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản ở phân khúc thị trường nhà ở giá trung bình.

- **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; Tiếp tục hoàn tất hồ sơ khởi công tiếp Block C2 và Khu trường học, trung tâm thương mại còn lại; Thực hiện công tác làm sổ hồng cho cư dân tại dự án Tân Hương Tower. Đầu tư mới tối thiểu 01 dự án bất động sản trong năm 2019.
- **Lĩnh vực xây lắp:** Tập trung thực hiện thi công và bàn giao đúng tiến độ các dự án chuyển tiếp từ 2018, cụ thể: Dự án Nhiệt điện Vĩnh Tân 4, dự án trụ sở Hội đồng Nhân dân Tỉnh Bạc Liêu...

Chú trọng đào tạo, nâng cao năng lực cán bộ thực hiện công tác tiếp thị đấu 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 2019 dựa trên thực lực sẵn có 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, tiếp tục tái cấu trúc bộ máy quản trị từ Công ty Mẹ đến các Công ty con.

Trên đây là toàn bộ báo cáo hoạt động của HĐQT công ty năm 2018 và kế hoạch hành động 2019. HĐQT trân trọng cảm ơn những đóng góp quý báu của quý vị cổ đông, của bộ máy quản lý và điều hành công ty đã giúp cho HĐQT công ty thực hiện tốt nhiệm vụ của mình. Trong thời gian tới HĐQT mong nhận được nhiều ý kiến đóng góp hơn nữa để HĐQT tiếp tục hoàn thiện công tác lãnh đạo, hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ SXKD năm 2019.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



TRẦN MAI CƯỜNG

BÁO CÁO KIỂM SOÁT CÔNG TY



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Số: 10/BKS-CDC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP.HCM, ngày 16 tháng 4 năm 2018

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT CÔNG TY NĂM 2018

- Căn cứ Nghị quyết Đại hội cổ đông và các Nghị quyết thường kỳ của Hội đồng quản trị công ty năm 2018;
- Căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, quản trị và điều hành của công ty.

Ban kiểm soát báo cáo kết quả giám sát các mặt hoạt động của Công ty Cổ phần Chương Dương niên độ tài chính năm 2018 như sau:

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

Ban kiểm soát thống nhất với các nội dung của báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh năm 2018 được Tổng Giám Đốc, Phòng Tài chính kế toán của Công ty lập và đã được công ty kiểm toán độc lập kiểm toán với các chỉ tiêu cơ bản thực hiện căn cứ theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông như sau:

DVT : triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	THEO NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG	THỰC HIỆN	TỶ LỆ (%)
1	GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG	550.000	596.245	108%
2	GIÁ TRỊ DOANH THU	430.000	456.107	105%
3	GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN	200.000	189.485	95%
4	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	36.000	39.707	110%

Có ba chỉ tiêu kinh tế chủ yếu theo nghị quyết Đại hội cổ đông đã đạt và vượt kế hoạch đề ra, đặt biệt chỉ tiêu lợi nhuận đã vượt kế hoạch cao. Riêng chỉ tiêu về phát triển đầu tư không đạt kế hoạch đề ra.

2. Công tác kế toán:

Công ty Cổ Phần Chương Dương đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, và chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc tổ chức công tác tài chính kế toán, hạch toán kế toán và lập báo cáo tài chính.

3. Công tác đầu tư:

Trong năm 2018 đã không hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch đầu tư theo nghị quyết Đại hội cổ đông.

Việc cho thuê bất động sản văn phòng, khu thương mại tại 328 Võ Văn Kiệt với những hợp đồng thuê dài hạn và giá thuê ổn định đạt kế hoạch đề ra mang lại hiệu quả.

Tiến độ đầu tư dự án nhà ở xã hội Chương Dương Home đạt kế hoạch đề ra

Kết quả kinh doanh căn hộ tại dự án Chương Dương Home vượt chỉ tiêu kế hoạch.

Việc chưa triển khai được việc mua đất chuẩn bị cho việc hình thành các dự án mới sẽ gây khó khăn cho định hướng phát triển đầu tư sau năm 2020.

4. Công tác thi công xây lắp:

Công tác thi công xây lắp trong năm 2018 mặc dù đã có những cố gắng về công tác quản lý, tổ chức thi công nhưng chưa đạt yêu cầu, còn một số dự án thi công chậm tiến độ không hoàn chỉnh hồ sơ thanh quyết toán, dẫn đến công tác thu hồi vốn chậm và kéo dài.

Công tác đấu thầu tìm việc không đạt hiệu quả, tỷ lệ trúng thầu còn thấp, giá trị gói thầu không lớn do vậy nguồn việc cho năm 2019 chưa có những dự án lớn sớm tiếp nối.

II. CÔNG TÁC QUẢN TRỊ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ ĐIỀU HÀNH CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Công tác quản trị của Hội đồng Quản trị:

Đã kịp thời đề ra những định hướng chiến lược hợp lý trong sản xuất kinh doanh của Công ty, phù hợp với điều kiện môi trường kinh doanh, thực hiện tốt các quy chế của Công ty, các quy định kinh doanh theo pháp luật Nhà nước, quản lý bám sát theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2018.

2. Quản lý, điều hành của Tổng Giám Đốc:

Trong năm 2018 công tác điều hành, chỉ đạo thực hiện kế hoạch sản xuất đã có nhiều giải pháp cụ thể trong công tác quản lý điều hành, kết quả thực hiện tốt các nghị quyết của đại hội cổ đông và của hội đồng quản trị từng kỳ từng quý, đạt được hiệu quả cao trong sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên trong công tác điều hành cần tăng cường công tác kiểm tra, giám sát nhiều hơn nữa.

III. KIẾN NGHỊ, ĐỀ XUẤT

Nâng cao năng lực sàn giao dịch bất động sản Chương Dương, có cơ chế quản lý phù hợp trong tình hình thị trường hiện tại.

Cần có giải pháp triệt để về công tác xây lắp: nâng cao năng lực thiết bị, năng suất lao động và đặc biệt là công tác quản lý hồ sơ, quyết toán các dự án.

Tích cực tìm kiếm quỹ đất mới để chuẩn bị cho công tác đầu tư dự án trong năm 2020.

TM. BAN KIỂM SOÁT

Trưởng Ban



Phạm Hữu Hòa

**PHƯƠNG ÁN
PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2018
TRÍCH LẬP & SỬ DỤNG CÁC QUỸ
CÔNG TY NĂM 2018**



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Số: 11/TTr-HĐQT-CDC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP.HCM, ngày 16 tháng 4 năm 2019

TỜ TRÌNH PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2018

Kính gửi: Đại Hội Cổ Đông Thường Niên năm 2019

- Căn cứ vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018 của Công ty thể hiện trên báo cáo tài chính đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH tư vấn kế toán và Kiểm toán Việt Nam.

Hội đồng Quản Trị Công ty Cổ phần Chương Dương trình Đại Hội Cổ đông Thường niên năm 2019 phương án phân phối lợi nhuận năm 2018 như sau:

ĐVT: Đồng

STT	NỘI DUNG	SỐ TIỀN	GHI CHÚ
1	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	39.707.376.363	
2	THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP	5.872.507.245	
2.1	- Thuế thu nhập DN phải nộp Nhà Nước	5.899.845.569	
2.2	- Thuế thu nhập DN hoàn lại	(27.338.324)	
3	LỢI NHUẬN CÒN LẠI	33.834.869.118	
3.1	- Cổ đông công ty mẹ	33.936.990.716	
3.2	- Cổ đông thiểu số	(102.121.598)	
4	TRÍCH LẬP CÁC QUỸ	3.563.384.025	
4.1	- Quỹ khen thưởng và phúc lợi (5%)	1.696.849.536	
4.2	- Quỹ đầu tư phát triển (5.5%)	1.866.534.489	
5	LỢI NHUẬN CHƯA PHÂN PHỐI	32.458.826.244	

Đề nghị Đại Hội xem xét và biểu quyết chấp thuận

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



TRẦN MAI CƯỜNG

CÔNG TY CỔ PHẦN CHUƠNG DƯƠNG

Số: 12/TTr-HĐQT-CDC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP.HCM, ngày 16 tháng 4 năm 2019

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TRÍCH LẬP & SỬ DỤNG CÁC QUỸ CÔNG TY NĂM 2018

ĐVT: Đồng

STT	NỘI DUNG	SỐ TIỀN	GHI CHÚ
I	QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN		
1	Tồn quỹ đến 1/1/2018	10.103.601.870	
2	Tăng trong năm	1.955.571.228	
3	Sử dụng trong kỳ	0	
4	Tồn quỹ đến 31/12/2018	11.703.173.098	
II	QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI		
1	Tồn quỹ đến 1/1/2018	2.052.079.544	
2	Tăng trong năm	1.454.155.662	
3	Sử dụng trong kỳ	491.654.545	
3.1	Quỹ phúc lợi		
a	Tồn quỹ đến 1/1/2018	1.564.293.850	
b	Tăng trong năm	727.077.831	
c	Sử dụng trong kỳ	191.654.545	
d	Tồn quỹ đến 31/12/2018	2.099.717.136	
3.2	Quỹ khen thưởng		
a	Tồn quỹ đến 1/1/2018	487.785.694	
b	Tăng trong năm	727.077.831	
c	Sử dụng trong kỳ	300.000.000	
d	Tồn quỹ đến 31/12/2018	914.863.525	
4	Tồn quỹ đến 31/12/2018	3.014.580.661	

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



TRẦN MAI CƯỜNG

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Số: 13/BC-HĐQT-CDC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP.HCM, ngày 16 tháng 4 năm 2019

CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH TÀI CHÍNH NĂM 2019

DVT: Triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN NĂM 2018	KẾ HOẠCH NĂM 2019	Tỷ lệ % KH 2019/TH 2018
1	GIÁ TRỊ DOANH THU	456.107	488.200	107%
1	Giá trị sản xuất xây lắp	143.913	194.000	135%
2	Giá trị kinh doanh Bất động sản	254.121	257.000	101%
3	Giá trị dịch vụ BĐS, cho thuê mặt bằng	38.645	29.200	76%
4	Tư vấn đầu tư	0	2.000	
5	Doanh thu tài chính	8.924	8.000	90%
6	Thu nhập khác	10.504		
2	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	39.707	39.000	-2%
3	NỘP NGÂN SÁCH	38.060	38.000	
3.1	Thuế VAT	29.643	27.500	-7%
3.2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.693	7.500	12%
3.3	Các loại thuế khác	1.724	3.000	74%
4	KHẤU HAO TSCĐ, BĐS	3.534	3.000	-15%
5	LAO ĐỘNG VÀ THU NHẬP			
5.1	Thu nhập bình quân người/tháng (1.000đ)	8.500	9.000	6%
5.2	Số lao động gián tiếp bình quân (người)	85	85	100%
6	GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ	189.485	400.000	111%
6.1	Đầu tư máy móc thiết bị			
6.2	Đầu tư kinh doanh dự án	189.485	400.000	111%
7	VỐN CHỦ SỞ HỮU	278.859	280.078	
7.1	Vốn điều lệ	157.064	157.064	
7.2	Thặng dư vốn	77.142	77.142	
7.3	Các quỹ	11.724	15.287	30%
7.4	LN chưa phân phối	32.459	30.135	-7%
7.5	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	470	450	-4%

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



TRẦN MAI CƯỜNG

BÁO CÁO KIỂM TOÁN NĂM 2018





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 24) 3 7670720 * (+84 24) 3 7670721

Số: 356/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị Ban Tổng 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 25/03/2019, từ trang 06 đến trang 27, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2018, 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 Tổng Giám đốc

Ban Tổng 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 Tổng 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 Tổng 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 31/12/2018, 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.



NGÔ QUANG TIẾN

P. Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHNKT số 0448-2018-126-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2019

LÊ NGỌC KHUÊ

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHNKT số 0665-2018-126-1

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
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 31/12/2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng	
			31/12/2018	01/01/2018
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		958.540.083.357	871.000.080.293
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	47.935.040.138	164.652.598.285
1. Tiền	111		37.935.040.138	61.652.598.285
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	103.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	282.825.362.450	41.355.293.270
1. Chứng khoán kinh doanh	121		2.336.494.005	2.712.814.255
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(1.411.131.555)	(1.357.520.985)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		281.900.000.000	40.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		186.923.037.704	192.712.235.237
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	121.756.608.097	126.517.436.354
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		32.200.715.140	28.024.624.707
3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	44.977.015.322	49.436.800.699
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.5	(12.085.072.218)	(11.340.397.886)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		73.771.363	73.771.363
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	429.215.469.784	463.847.585.147
1. Hàng tồn kho	141		429.215.469.784	463.847.585.147
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		11.641.173.281	8.432.368.354
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	228.334.216	143.274.582
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		739.993.566	714.628.475
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	10.672.845.499	7.574.465.297
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		66.772.494.825	71.201.114.464
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		55.658.000	52.658.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	55.658.000	52.658.000
II. Tài sản cố định	220		12.661.500.434	14.387.915.043
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	12.661.500.434	14.387.915.043
- Nguyên giá	222		32.543.733.448	32.543.733.448
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(19.882.233.014)	(18.155.818.405)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.8	48.264.016.468	50.072.353.048
- Nguyên giá	231		65.004.722.217	65.004.722.217
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(16.740.705.749)	(14.932.369.169)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	810.411.692	686.146.583
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		810.411.692	686.146.583
VI. Tài sản dài hạn khác	260		4.980.908.231	6.002.041.790
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	4.980.908.231	6.002.041.790
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.025.312.578.182	942.201.194.757

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
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 31/12/2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng	
			31/12/2018	01/01/2018
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		746.454.004.590	668.163.548.720
I. Nợ ngắn hạn	310		551.045.701.804	503.758.313.236
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	52.260.951.446	49.189.296.194
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	278.685.290.932	175.753.332.812
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	10.219.657.385	12.184.948.435
4. Phải trả người lao động	314		5.041.197.673	3.657.554.639
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	123.461.367.888	143.758.582.099
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	36.759.477.295	31.634.862.826
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	41.584.947.830	85.509.425.993
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		18.230.694	18.230.694
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		3.014.580.661	2.052.079.544
II. Nợ dài hạn	330		195.408.302.786	164.405.235.484
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		152.667.727	152.667.727
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.14	6.600.056.789	6.567.566.095
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	187.943.895.130	156.945.980.198
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		711.683.140	739.021.464
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		278.858.573.592	274.037.646.037
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	278.858.573.592	274.037.646.037
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		11.724.057.414	10.124.486.186
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		32.458.826.244	29.135.348.319
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		6.375.038.528	52.235.088
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		26.083.787.716	29.083.113.231
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		469.620.334	571.741.932
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.025.312.578.182	942.201.194.757

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

Tp Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2019

Người lập biểu



Võ Thị Diễm Hằng

Kế toán trưởng



Hồ Minh Trí

Trưởng Giám đốc



Văn Minh Hoàng

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
 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 31/12/2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
 Năm 2018

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Đơn vị tính: đồng Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	436.679.126.899	228.802.558.674
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		436.679.126.899	228.802.558.674
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	392.966.591.981	200.497.617.250
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		43.712.534.918	28.304.941.424
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	8.924.837.998	30.987.865.427
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	10.175.748.056	7.465.667.943
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8.766.929.495	6.734.547.237
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24		124.265.109	188.191.333
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	-	597.837.576
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	13.324.988.675	13.653.457.506
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		29.260.901.294	37.764.035.159
12. Thu nhập khác	31	VI.6	10.504.845.718	128.401.091
13. Chi phí khác	32	VI.7	58.370.649	1.406.262.016
14. Lợi nhuận khác	40		10.446.475.069	(1.277.860.925)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		39.707.376.363	36.486.174.234
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	5.899.845.569	7.555.829.580
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(27.338.324)	(41.402.093)
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		33.834.869.118	28.971.746.747
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		33.936.990.716	29.083.113.231
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(102.121.598)	(111.366.484)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	2.161	1.759
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	2.161	1.759

Tp Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2019

Người lập biểu



Võ Thị Diễm Hằng

Kế toán trưởng



Hồ Minh Trí

Tổng Giám đốc



Văn Minh Hoàng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

 Theo phương pháp gián tiếp
 Năm 2018

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2018	Đơn vị tính: đồng Năm 2017
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	39.707.376.363	36.486.174.234
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	3.534.751.189	3.851.404.563
- Các khoản dự phòng	03	798.284.902	(580.492.169)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	1.353.741.221	(58.723.996)
- (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(8.924.837.998)	(30.929.141.431)
- Chi phí lãi vay	06	8.766.929.495	6.734.547.237
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	45.236.245.172	15.503.768.438
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	1.914.777.908	(19.161.221.098)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	34.632.115.363	(150.508.827.410)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	92.969.667.518	146.026.199.819
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	936.073.925	(3.336.088.170)
- Tăng/(giảm) chứng khoán kinh doanh	13	376.320.250	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(8.941.348.930)	(7.834.547.237)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(8.494.369.007)	(7.987.969.218)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(1.390.683.692)	(1.065.040.223)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	157.238.798.507	(28.363.725.099)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	(2.594.135.001)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(611.900.000.000)	(60.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	370.000.000.000	20.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(2.118.131.818)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	171.964.400.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	8.924.837.998	987.406.057
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(232.975.162.002)	128.239.539.238
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	229.487.548.761	233.798.888.337
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(243.767.853.213)	(171.726.409.332)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(26.700.890.200)	(15.706.406.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(40.981.194.652)	46.366.073.005
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(116.717.558.147)	146.241.887.144
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	164.652.598.285	18.410.711.141
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	47.935.040.138	164.652.598.285

11/01/2019 10:11:11 AM

Tp Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2019

Người lập biểu



Võ Thị Diễm Hằng

Kế toán trưởng



Hồ Minh Trí

Tổng Giám đốc




Văn Minh Hoàng

THÔNG QUA CÁC TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Số: 14/TTr-HĐQT-CDC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM*Độc lập - Tự do - Hạnh phúc*

TP.HCM, ngày 16 tháng 4 năm 2019

TỜ TRÌNH**“V/v : PHỤ CẤP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT 2019”**

Kính gửi: Đại Hội Cổ đông Thường Niên năm 2019

- Căn cứ vào Luật doanh nghiệp 2014;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Chương Dương;
- Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh 2018 và kế hoạch sản xuất kinh doanh 2019;
- Căn cứ ý kiến thống nhất của thành viên Hội Đồng Quản Trị Công ty Cổ phần Chương Dương.

Nay Hội đồng Quản trị kính đề nghị Đại hội cổ đông thông qua chi phí phụ cấp Hội Đồng Quản Trị, Ban Kiểm Soát năm 2019 như sau:

1. Chi phụ cấp cho HĐQT & BKS năm 2018: **516.000.000** (bình quân 4,5 triệu/người/tháng)
2. Dự kiến mức chi trả phụ cấp HĐQT & BKS năm 2019: **516.000.000** đồng (bình quân 4,5 triệu/người/tháng), cụ thể:
 - 2.1. Chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị: phụ cấp 08 triệu đồng/tháng.
 - 2.2. Chức danh Phó chủ tịch HĐQT: phụ cấp 06 triệu đồng/tháng.
 - 2.3. Chức danh Thành viên HĐQT & Trưởng BKS: phụ cấp 05 triệu đồng/tháng.
 - 2.4. Chức danh Thành viên BKS và Thư ký Công ty: phụ cấp 03 triệu đồng/tháng.
3. Thưởng HĐQT, Tổng giám đốc Công ty: Mức thưởng vượt kế hoạch lợi nhuận hàng năm: 20% phần giá trị lợi nhuận vượt kế hoạch.

Đề nghị Đại hội xem xét và biểu quyết chấp thuận.

Trân trọng,

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH




TRẦN MAI CƯỜNG

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Số: 15/TTr-HĐQT-CDC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP.HCM, ngày 16 tháng 4 năm 2019

TỜ TRÌNH**“V/v: PHƯƠNG ÁN CHIA CỔ TỨC NĂM 2019”**

Kính gửi: Đại Hội Cổ Đông Thường Niên năm 2019

- Căn cứ vào Luật doanh nghiệp 2014;
- Căn cứ Điều Lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Chương Dương;
- Căn cứ ý kiến thống nhất của thành viên Hội Đồng Quản Trị Công ty Cổ phần Chương Dương;

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Chương Dương thống nhất đề nghị Đại hội Cổ đông thường niên xem xét, thông qua phương án chia cổ tức năm 2018 cụ thể:

+ Chi cổ tức 2018 tỷ lệ 20% bằng tiền mặt. (2.000 đồng/cổ phiếu) – đã chi tạm ứng 5% trong năm 2017.

+ Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty căn cứ thời điểm thích hợp để thực hiện việc chi trả cổ tức bằng tiền mặt trong năm 2019 theo đúng qui định của Luật Doanh nghiệp 2014.

Đề nghị Đại hội xem xét và biểu quyết chấp thuận.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



TRẦN MAI CƯỜNG

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Số: 16/TTr-HĐQT-CDC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP.HCM, ngày 16 tháng 4 năm 2019

TỜ TRÌNH

“V/v: LỰA CHỌN ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2019”

Kính gửi: Đại Hội Cổ Đông Thường Niên năm 2019

- Căn cứ vào Luật doanh nghiệp 2014;
- Căn cứ Điều Lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Chương Dương;
- Căn cứ vào hồ sơ năng lực kiểm toán báo cáo tài chính các Công ty niêm yết của Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm Định Giá Việt Nam (AVA);
- Căn cứ ý kiến thống nhất của thành viên Hội Đồng Quản Trị Công ty Cổ phần Chương Dương;

Sau khi nghiên cứu hồ sơ năng lực và khả năng đáp ứng tiến độ kiểm toán báo cáo tài chính của các Công ty tư vấn kiểm toán nêu trên, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chương Dương thống nhất đề nghị Đại hội Cổ đông thường niên năm 2019 xem xét, thông qua việc lựa chọn các đơn vị được kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cụ thể như sau:

- ✓ Công ty TNHH Kiểm Toán và Thẩm Định Giá Việt Nam (AVA)
- ✓ Công ty TNHH Kiểm Toán DTL
- ✓ Công ty TNHH Kiểm Toán Chuẩn Việt

Đề nghị Đại hội xem xét và biểu quyết chấp thuận.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



TRẦN MAI CƯỜNG

(Dự Thảo)

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2019

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 26/11/2014, có hiệu lực thi hành 1/7/2015;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Chương Dương;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội cổ đông thường niên ngày 09/05/2019.

Công ty Cổ phần Chương Dương tổ chức Đại hội cổ đông Thường niên năm 2019 vào lúc 9h00 ngày 09/05/2019, tại Hội trường Khách sạn Royal Saigon - 133 Nguyễn Huệ, Quận 1, TP.HCM, đảm bảo tuân theo đúng thể thức và thủ tục quy định của pháp luật hiện hành.

Tham dự Đại hội có ___ cổ đông, sở hữu _____ cổ phần, chiếm tỉ lệ ___ % trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
QUYẾT NGHỊ

1. Thống nhất thông qua toàn văn báo cáo kết quả kinh doanh năm 2018 và kế hoạch kinh doanh năm 2019 của Công ty Cổ phần Chương Dương, với tỷ lệ biểu quyết chấp thuận ___% số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội. Các chỉ tiêu chủ yếu bao gồm:

1.1. Kết quả kinh doanh năm 2018

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	KẾ HOẠCH NĂM 2018	THỰC HIỆN NĂM 2018	TỶ LỆ TH/KH (%)
1	GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG	Tr. đồng	550.000	596.245	108
2	GIÁ TRỊ DOANH THU	Tr. đồng	430.000	456.107	106
3	GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN	Tr. đồng	200.000	189.485	95
4	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	Tr. đồng	36.000	39.707	110%

1.2. Kế hoạch kinh doanh năm 2019

STT	CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU	ĐVT	THỰC HIỆN NĂM 2018	KẾ HOẠCH NĂM 2019	TĂNG TRƯỞNG ±(%) KH 2019 SO VỚI TH 2018
1	GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG	Tr. đồng	596.245	581.500	-2%
2	GIÁ TRỊ DOANH THU	Tr. đồng	456.107	488.200	7%
3	TỔNG GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN	Tr. đồng	189.485	400.000	111 %
4	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	Tr. đồng	39.707	39.000	-2%
5	CỔ TỨC	%	20	15-20	

2. Thông qua toàn văn báo cáo hoạt động giám sát của HĐQT Công ty 2018 và định hướng kế hoạch 2019, với tỷ lệ biểu quyết chấp thuận ___% số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.

3. Thông qua toàn văn báo cáo kết quả thẩm tra hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018 của Ban kiểm soát Công ty, với tỷ lệ biểu quyết chấp thuận ___% số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.

4. Thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2018; Phương án phân chia lợi nhuận năm 2018 và dự kiến phân phối lợi nhuận 2019, với tỷ lệ biểu quyết chấp thuận ___% số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.

Cụ thể như sau:

STT	NỘI DUNG	ĐVT	SỐ TIỀN	GHI CHÚ
1	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	đồng	39.707.376.363	
2	THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP	đồng	5.872.507.245	
3	TRÍCH LẬP CÁC QUỸ			
3.1	- Quỹ khen thưởng và phúc lợi (5%)	đồng	1.696.849.536	
3.2	- Quỹ đầu tư phát triển (5,5%)	đồng	1.866.534.489	
4	LỢI NHUẬN CHƯA PHÂN PHỐI	đồng	32.458.826.244	
5	CHI CỔ TỨC 2018 (mức chi 2.000 đồng /cp) (Đã chi tạm ứng cổ tức 5% trong năm 2018)	đồng	31.412.812.000	

5. Thông qua phương án chi trả cổ tức 2018, với tỷ lệ biểu quyết chấp thuận ___ % số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội, cụ thể:

- **Chi cổ tức 2018 tỷ lệ 20% bằng tiền mặt. (2.000 đồng/cổ phiếu).** (Đã thực hiện tạm ứng cổ tức 5% trong năm 2018)
- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty thực hiện việc chi trả cổ tức bằng tiền mặt trong tháng 6 năm 2019 và tuân thủ theo đúng qui định của pháp luật.

6. Phê chuẩn kết quả bầu cử thành viên Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2019-2024, kết quả như sau:

❖ Danh sách Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2019-2024:

- Ông/bà – đạt tỷ lệ _____ %
- Ông/bà – đạt tỷ lệ _____ %
- Ông/bà – đạt tỷ lệ _____ %

❖ Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2019-2024 họp kỳ họp lần thứ nhất thống nhất bầu chức danh Trưởng ban kiểm soát Công ty, báo cáo Đại hội cụ thể như sau:

- Ông/bà – đạt tỷ lệ _____ %

7. Thống nhất ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định đầu tư các dự án đầu tư có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trong báo cáo tài chính gần nhất được kiểm toán, với tỷ lệ biểu quyết chấp thuận là _____ % số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội;

8. Thống nhất phương án trả phụ cấp của Hội đồng quản trị & Ban kiểm soát Công ty năm 2019, với tỷ lệ biểu quyết chấp thuận _____% số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội, cụ thể:

- Chủ tịch Hội đồng quản trị: Phụ cấp 8 triệu đồng/tháng
- Phó chủ tịch HĐQT: Phụ cấp 6 triệu đồng/tháng
- Thành viên HĐQT – Trưởng Ban Kiểm Soát: Phụ cấp 5 triệu đồng/tháng
- Thành viên BKS – Quản trị Công ty/Thư ký HĐQT: Phụ cấp 3 triệu đồng/tháng

Phương án thưởng cho HĐQT & TGD hoàn thành vượt kế hoạch lợi nhuận đề ra: 20% phần giá trị lợi nhuận vượt kế hoạch.

9. Thông qua phương án lựa chọn các đơn vị kiểm toán tài chính năm 2019, với tỷ lệ biểu quyết chấp thuận _____ % số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.

- Công ty TNHH Kiểm Toán và Thẩm Định Giá Việt Nam (AVA)
- Công ty TNHH Kiểm Toán DTL
- Công ty TNHH Kiểm Toán Chuẩn Việt.

Đại hội đồng cổ đông giao cho Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Chương Dương tổ chức triển khai thực hiện các vấn đề đã được đại hội cổ đông biểu quyết thông qua.

Ban kiểm soát Công ty thực hiện chức trách theo Điều lệ Công ty quy định, để báo cáo Đại hội cổ đông thường niên 2019.

Nghị quyết này đã được đọc và thông qua trước Đại hội cổ đông thường niên 2019. Nghị Quyết có hiệu lực ngay sau khi kết thúc Đại hội.

ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2019

Nơi nhận:

- Cổ đông
- TVHĐQT, BKS Công ty
- Ban Tổng giám đốc Công ty
- Các Phòng ban, đơn vị
- Lưu HĐQT/Website cdc