

INVESTCO

Báo cáo thường niên 2012



MỤC LỤC

Thông tin chung

- 4 Thông tin công ty
- 5 Quá trình phát triển của INVESTCO

Hoạt động doanh nghiệp

- 6 Sơ đồ tổ chức
- 7 Hội Đồng Quản Trị & Ban Điều hành
- 10 Ban Kiểm Soát
- 11 Thông tin cổ đông & quản trị INVESTCO
- 13 Các công ty có liên quan

Báo cáo & Đánh giá

- 15 Báo cáo của Hội đồng quản trị
- 18 Báo cáo của Ban Điều hành
- 28 Báo cáo Ban kiểm soát

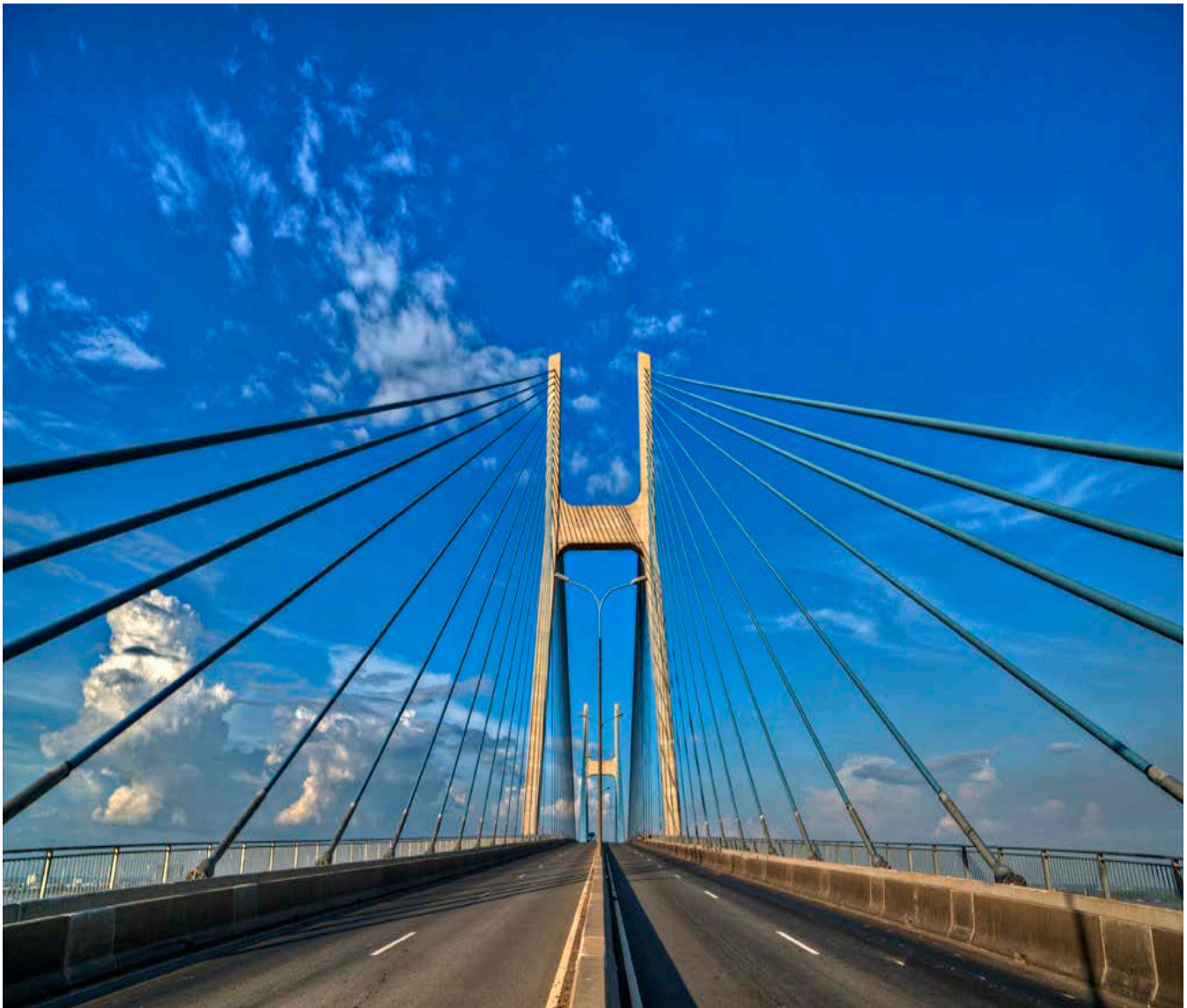


Banyan Tree Resort & Hotel, Lăng Cô, Thừa Thiên Huế

TÂM NHÌN & SỨ MỆNH

Tâm nhìn: Trở thành một trong những công ty xây dựng hàng đầu Việt Nam.

Sứ mệnh: Chúng tôi cam kết làm hài lòng khách hàng bằng chất lượng dịch vụ vượt trội và tinh thần chuyên nghiệp của một doanh nghiệp hàng đầu, luôn hoạt động vì giá trị gia tăng không ngừng của các cổ đông. Bằng trách nhiệm và tất cả sự quan tâm của mình, chúng tôi sẽ đồng hành vì cộng đồng văn minh và tốt đẹp hơn.



Cầu Phú Mỹ

The Estella - Tập đoàn Keppel Land & Tiến Phước. Toàn dự án có khoảng 1,500 căn hộ, Giai đoạn 1 đã hoàn thành 719 căn
 * Công trình đầu tiên tại Việt Nam đạt được chứng chỉ xanh "BCA Green Mark Gold Award" của Cơ quan quản lý về Xây dựng Singapore.
 * Đạt danh hiệu "Vietnam's Best Condominium Development" tại Việt Nam của Giải thưởng Bất Động Sản Đông Nam Á năm 2011.



P.D.D Office Tower - Từ năm 1995, tòa nhà P.D.D là một trong những tòa nhà văn phòng tiêu chuẩn quốc tế sớm nhất trong khu trung tâm Tp.HCM



Cầu Phú Mỹ - Cầu dây cáp dài nhất Tp. HCM



Banyan Tree Resort & Hotel, Lăng Cô

THÔNG TIN CÔNG TY

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Tên tiếng Anh

INVESTMENT & CONSTRUCTION DEVELOPMENT CORPORATION

Tên viết tắt

INVESTCO

Vốn điều lệ : 208 tỷ đồng

Số lượng lao động : 1,870 người

Trụ sở chính

201 Võ Thị Sáu

Phường 7, Quận 3

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: (84 – 8) 3932 0678

Fax: (84 – 8) 3932 0679

Văn phòng đại diện tại Hà Nội

Phòng 207 - B3A Làng Quốc Tế Thăng Long

Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy

Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84 – 4) 3754 5342

Fax: (84 – 4) 3791 1328

Website Công ty

www.investco.com.vn

Email

info@investco.com.vn

Công ty con, liên kết

Công ty cổ phần đầu tư xây dựng công nghiệp (INVESTCOIN)

Công ty cổ phần đầu tư & công nghệ xây dựng INVECO (INVECOTECH)

Công ty cổ phần đầu tư & phát triển xây dựng (INVESTCO 1 Hà Nội)

Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Địa Long (DIALONG INVESTCO)

Công ty cổ phần tư vấn đầu tư thiết kế xây dựng (invescons)

Công ty cổ phần Vật liệu Xây dựng Investco (INVESTCO – M)

Công ty cổ phần đầu tư & phát triển xây dựng số 9 (INVESTCO 9)

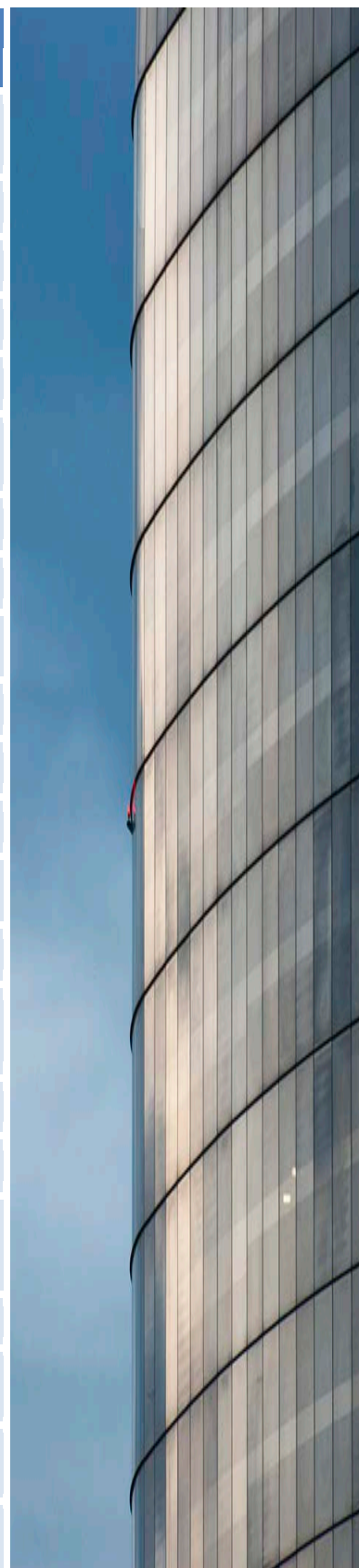
Công ty CP Phú Quang Investco

Công ty CP Nam Sông Hồng Đầu tư

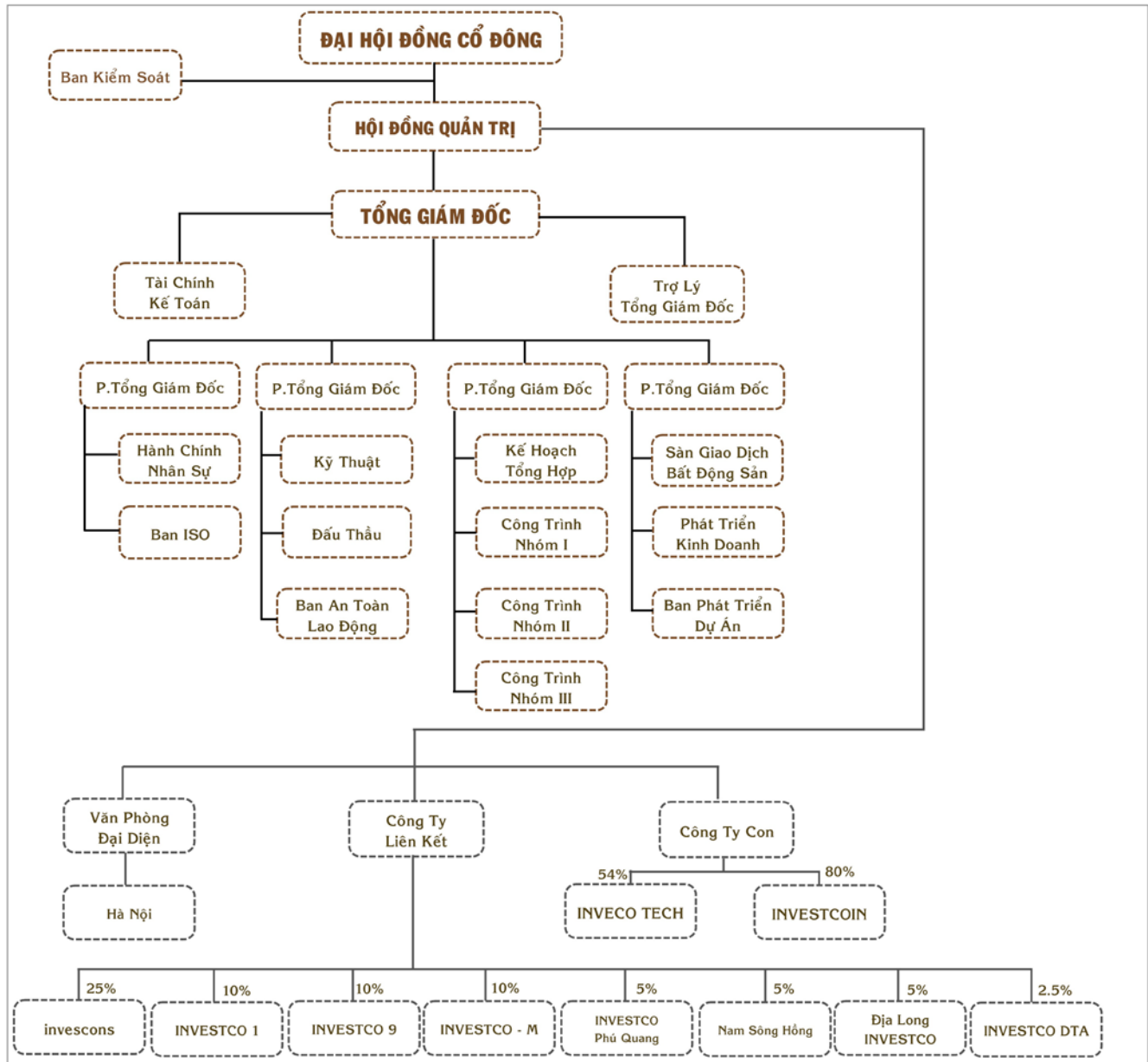
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco-DTA

QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN INVESTCO

Năm	Sự kiện
1990	Thành lập Chi nhánh Tp.HCM của Công ty Xây dựng số 4, Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – Bộ Xây Dựng
1996	Thành lập Công ty Đầu tư & Phát triển Xây dựng (INVESCO)
1997	Bộ Xây Dựng xếp hạng Doanh Nghiệp Nhà Nước hạng I
2003	Ký kết Hợp đồng B.O.T Cầu Phú Mỹ
2004	Chủ tịch Nước trao tặng Huân Chương Lao Động hạng Ba
2005	Cổ phần hóa chuyển thành Công ty CP Đầu tư & Phát triển Xây dựng (INVESTCO) với vốn điều lệ 35 tỷ đồng
2007	INVESTCO đăng ký tăng vốn điều lệ lên 150 tỷ đồng
2008	Nằm trong Top 500 Doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam do VNReport bình chọn
2009	INVESTCO ký kết hợp đồng tổng thầu dự án chung cư cao cấp "The Estella" có giá trị hơn US\$ 70 triệu.
	Khánh thành cầu Phú Mỹ nhân dịp Lễ Quốc Khánh 2-9
	Trong Top500 Doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam do VNReport bình chọn
2010	Chủ tịch Nước trao tặng Huân Chương Lao Động hạng Nhì
	INVESTCO ký kết hợp đồng Tổng thầu khách sạn resort 5 sao "Banyan Tree Resort" có giá trị hơn US\$ 60 triệu.
	Khởi công dự án cao ốc "Investco Babylon" do INVESTCO là chủ đầu tư
2011	Tiếp tục nằm trong Top 500 Doanh nghiệp hàng đầu Việt Nam & Top 100 Thương hiệu Việt hàng đầu do Liên hiệp các Hội khoa học & kỹ thuật Việt Nam bình chọn.
	INVESTCO thực hiện thành công vốn điều lệ Công ty lên 208 tỷ đồng.
	INVESTCO ký kết hợp đồng Tổng thầu "Bệnh Viện Nhi Cần Thơ" có giá trị 461 tỷ đồng
2012	Trong Top 500 Doanh nghiệp tư nhân hàng đầu Việt Nam do VNReport bình chọn & TopTen Thương hiệu Việt do Liên hiệp các Hội khoa học & kỹ thuật Việt Nam bình chọn.
	Chủ tịch Nước trao tặng Huân Chương Lao Động hạng Nhất
	Hoàn thành & bàn giao công trình "Banyan Tree Resort" (Khách sạn resort 5 sao tiêu chuẩn Quốc Tế tại Lăng Cô, Thừa Thiên Huế)
2012	Hoàn thành & bàn giao công trình Chung cư cao cấp "The Estella" (719 căn hộ, 8 block chung cư 28 tầng)
	4 năm liên tiếp lọt vào Top 500 Doanh nghiệp tư nhân hàng đầu Việt Nam do VNReport bình chọn.



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ & BAN ĐIỀU HÀNH

VIÊN NGỌC BẢO

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị

Chuyên môn: Thạc sỹ - Kỹ sư điện (Leningrad University, Liên Xô)

Kinh nghiệm quản lý: Bắt đầu sự nghiệp trong lĩnh vực xây dựng từ năm 1978 sau khi tốt nghiệp Đại Học Bách Khoa Leningrad Liên Xô tại Viện Thiết kế nhà ở và công trình công cộng - Bộ Xây Dựng; đến nay ông đã tích lũy hơn 30 năm kinh nghiệm trong nghề.

Năm 1993 Ông là Phó Giám Đốc Chi nhánh Công ty Xây dựng số 4 - Bộ Xây Dựng tại TP.HCM , tiền thân của INVESTCO.

Năm 1996 thành lập Công ty INVESCO, Ông là Phó Giám Đốc Công ty.

Năm 1999 là Bí thư Đảng ủy kiêm Giám Đốc điều hành

Năm 2006 là Bí thư Đảng ủy, Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc INVESTCO

Năm 2007 đến tháng 7/2012 là Bí thư Đảng ủy, Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc INVESTCO.

Từ tháng 8 năm 2012 đến nay là Chủ tịch Hội đồng quản trị INVESTCO.

Các chức vụ khác ở hiện tại: Chủ tịch HĐQT Công ty INVESTCOIN; Ủy viên HĐQT các CTCP INVESCONS, CTCP BOO Nước Đồng Tâm và CTCP Du lịch Mekong – Mỹ Tho.

Thành tích cá nhân: Huân chương lao động hạng II, Bằng khen của Thủ tướng chính phủ, Cờ thi đua xuất sắc của Bộ Xây Dựng, Doanh nhân Sài Gòn tiêu biểu các năm 2008, 2010 và nhiều danh hiệu khác.

NGUYỄN VĂN ÚT

Thành viên HĐQT & Tổng Giám Đốc

Chuyên môn: Kiến trúc sư

Kinh nghiệm quản lý: Ông được đào tạo chuyên môn về Quản lý dự án (ĐH Kinh tế Tp.HCM, Giám sát thi công xây dựng (ĐH Mỏ Tp.HCM, Quy hoạch đô thị (VGU), CEO Master (AGMA). Từng giữ vị trí Phó Giám Đốc Xí nghiệp thiết kế Công ty Nagecco trong vòng 07 năm trước khi trở thành Giám Đốc Trung tâm tư vấn Thiết kế xây dựng của CTY INVESCO vào năm 2001. Giữ chức vụ Giám Đốc CTCP INVESCONS & Thành viên HĐQT INVESTCO từ năm 2005. Năm 2010 đến tháng 07/2012, Ông kiêm Phó Tổng Giám Đốc Công ty INVESTCO.

Từ tháng 8/2012 đến nay, ông là Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc INVESTCO.

Các chức vụ khác ở hiện tại: Bí thư chi bộ kiêm Chủ tịch HĐQT CTCP invescons, thành viên HĐQT CTCP INVECOIN, CTCP Vật liệu xây dựng INVESTCO-M

HÀ MINH KHÔI

Thành viên HĐQT & Phó Tổng Giám Đốc

Chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Kinh nghiệm quản lý: Trải qua hơn 20 năm phụ trách chuyên môn tại một số cơ quan như: Sở Xây dựng tỉnh An Giang, Phân viện KHKT Xây dựng, Công ty Tư vấn xây dựng tổng hợp,... đến năm 2000, Ông bắt đầu nắm giữ chức vụ Phó Giám đốc INVESTCO. Đến năm 2005, Ông nắm giữ chức vụ Phó Tổng Giám Đốc INVESTCO quản lý thi công xây lắp các công trình xây dựng từ Bắc vào Nam và trở thành Thành viên HĐQT từ năm 2010.

Các chức vụ khác ở hiện tại: Thành viên HĐQT Công ty INVECOTECH.

PHẠM THỊ KIM XUÂN

Thành viên HĐQT

Chuyên môn: Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Kế toán – Kiểm toán

Kinh nghiệm quản lý: Trên 10 năm kinh nghiệm quản lý về tài chính cho các công ty xây dựng & bất động sản. Bà Phạm Thị Kim Xuân là thành viên HĐQT không điều hành trực tiếp tại công ty.

- + Từ 2002 – 2003: Kế toán trưởng cho Công ty TNHH Công Minh
- + Từ 2003 – 2004: Phó Giám đốc Tài chính Công ty TNHH Công Minh
- + Từ 2005 – 2006: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đệ Tam
- + Từ 2007 – nay: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đệ Tam

Các chức vụ khác ở hiện tại: Thành viên HĐQT Công ty CP XD số 5 (SC5), Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đệ Tam.

VIÊN NGỌC MINH CHÂU

Thành viên HĐQT & Phó Tổng Giám Đốc

Chuyên môn: Cử nhân kinh tế (Bradford University, UK)

Kinh nghiệm quản lý: Sau khi tốt nghiệp cử nhân kinh tế đại học Bradford University, UK, ông Minh Châu gia nhập tập đoàn CBRE Singapore vào năm 2007, tập trung chuyên môn về lĩnh vực nghiên cứu thị trường và kinh doanh bất động sản Singapore. Năm 2009, ông gia nhập Investco và trở thành giám đốc sàn giao dịch BDS Investco Land và phát triển kinh doanh 2 dự án Investco Đồng Điều (khu dân cư) & Investco Babylon (chung cư phức hợp hơn 200 căn hộ). Giữa năm 2012, ông nhận nhiệm vụ quản lý tại BQL & điều hành Dự án Laguna Lăng Cô (Thừa Thiên Huế) trước khi trở thành thành viên Hội đồng quản trị, đảm nhận chức vụ Phó Tổng Giám Đốc tại INVESTCO về quản lý tài sản, thiết bị, vật tư, đầu tư bất động sản, marketing & công nghệ thông tin.

NGUYỄN PHÚC THẮNG

Phó Tổng Giám đốc

Chuyên môn: Thạc sỹ QTKD, Kỹ sư xây dựng

Kinh nghiệm quản lý: Tham gia Công ty INVESTCO từ năm 2007 với cương vị Đội Trưởng đội thi công , chính thức đảm nhận chức vụ Phó Tổng Giám Đốc từ tháng 8 năm 2012 đến nay.

Các chức vụ khác ở hiện tại: Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Hải Vân từ tháng 01 năm 2009 đến nay.

MAI VĂN PHÒNG

Phó Tổng giám đốc

Chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Kinh nghiệm quản lý: Tham gia điều hành Công ty INVESTCO từ năm 2006 với cương vị Giám Đốc Ban quản lý các dự án đầu tư sản xuất vật liệu xây dựng, và chính thức đảm nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám Đốc từ năm 2009 đến nay.

Các chức vụ khác ở hiện tại: Thành viên HĐQT Công ty INVECOIN

TRẦN ĐẠI QUANG

Phó Tổng giám đốc

Chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Kinh nghiệm quản lý: Tham gia INVESTCO từ năm 1995 với vai trò Trưởng phòng tổ chức hành chính. Năm 2000 giữ chức vụ Phó Bí Thư Đảng Ủy kiêm Phó Giám Đốc Công ty và trở thành Chủ tịch HĐQT Công ty INVESTCO từ 2005-2007. Từ 2005 đến nay, ông đảm nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám Đốc, Chủ tịch Công đoàn công ty.

Các chức vụ khác ở hiện tại: Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Xây dựng Địa Long; Thành viên HĐQT Công ty INVECOTECH.

PHẠM VĂN KHIÊM

Phó Tổng giám đốc

Chuyên môn: Kiến trúc sư

Kinh nghiệm quản lý: Trải qua 30 năm kinh nghiệm quản lý trong lĩnh vực xây dựng tại Tổng Công ty Xây dựng số 1 & Công ty Tư vấn Xây dựng Tổng hợp Nagecco trước khi ông gia nhập Công ty Đầu tư & Phát triển xây dựng vào năm 1999 với vai trò Giám Đốc Xí nghiệp xây dựng số 6, và từ năm 2005 đến tháng 01/2013 là Phó Tổng Giám Đốc Công ty INVESTCO.

Các chức vụ khác ở hiện tại: Thành viên HĐQT kiêm Giám Đốc Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Địa Long

NGUYỄN THỊ QUỲNH LOAN

Phó Tổng Giám đốc

Chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Kinh nghiệm quản lý:

08/1996 - 12/2001	Cán bộ Phòng Kế toán – Công ty Đầu tư và Phát triển Xây dựng
01/2002 - 10/2006	Phó Phòng Tài chính – Kế toán – Công ty Đầu tư và Phát triển Xây dựng
11/2006 - 08/2012	Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng
08/2012 - 01/2013	Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng

TRẦN VĂN SƯƠNG HÙNG

Kế toán trưởng

Chuyên môn: Cử nhân kinh tế - Cử nhân luật

Kinh nghiệm quản lý: Tham gia Công ty INVESTCO (Xí Nghiệp Xây Lắp Cơ Điện) từ năm 1997 – 05/2008, phụ trách kế toán Xí Nghiệp. Đến tháng 06/2008 về làm việc tại Ban Quản Trị Xây Lắp và đảm nhận Quyền kế toán trưởng Công ty từ tháng 08/2012 đến tháng 05/2013. Từ tháng 05/2013 đến nay, đảm nhận chức Kế toán trưởng Công ty.

BAN KIỂM SOÁT

TRỊNH THỊ NGỌC ANH

Trưởng Ban Kiểm Soát

Chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Kinh nghiệm quản lý: Đảm nhiệm vị trí Kế toán trưởng INVESTCO từ 1997-2006, Phó Tổng Giám Đốc Công ty INVESTCO từ 2006 đến 2011.

Các chức vụ khác ở hiện tại: Thành viên Ban Kiểm soát CTCP Đầu tư hạ tầng kỹ thuật TP.HCM.

VŨ VĂN TIÊU

Thành viên ban kiểm soát

Chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Kinh nghiệm quản lý: Giám Đốc Xí nghiệp Dịch vụ & đầu tư – Chi nhánh Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Xây Dựng 1 – Hà Nội

NGUYỄN NGỌC TÚ

Thành viên ban kiểm soát

Chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Kinh nghiệm quản lý: Chuyên viên Công ty CP tư vấn đầu tư công nghệ Đại Hà

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG & QUẢN TRỊ INVESTCO

I. CÁC DỮ LIỆU THỐNG KÊ VỀ CỔ ĐÔNG

I.1 Cơ cấu cổ đông đến thời điểm 29/06/2013:

Danh mục	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ (%)	Số lượng
Cổ đông trong nước			
Cá nhân	13,477,808	64.77	329
Tổ chức	7,052,068	33.89	13
Cổ đông nước ngoài			
Cá nhân	256,226	1.23	13
Tổ chức	23,600	0.11	01
Tổng cộng	20,809,702	100	356

I.2 Danh sách và tỉ lệ sở hữu của các cổ đông lớn (nắm giữ từ 5% trở lên số cổ phiếu có quyền biểu quyết của INVESTCO) đến thời điểm 29/06/2013:

Stt	Cổ đông lớn	Tổng số cổ phần hiện sở hữu	Giá trị (1.000 đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	4,109,657	41,096,570	19.75
2	Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM (CII)	1,180,000	11,800,000	5.67
3	Ông Viên Ngọc Bảo	1,159,165	11,591,650	5.57
4	Ông Viên Ngọc Minh Châu	1,089,455	10,894,550	5.24

I.3 Tỷ lệ sở hữu cổ phần của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành Công ty đến thời điểm 29/06/2013:

Stt	Tên cá nhân	Chức vụ tại INVESTCO	Số CMND	Nơi cấp CMND	Số CP sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu CP cuối kỳ (%)
01	Viên Ngọc Bảo	Chủ tịch HĐQT	022079428	TP.HCM	1,159,165	5.57
02	Nguyễn Văn Út	Thành viên HĐQT kiêm TGD	024486247	TP.HCM	595,299	2.86
03	Hà Minh Khôi	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	023623892	TP.HCM	334,779	1.61
04	Viên Ngọc Minh Châu	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	023687703	TP.HCM	1,089,455	5.24
05	Phạm Thị Kim Xuân	Thành viên HĐQT	162091529	Nam Định	73,332	0.35

06	Trần Đại Quang	Phó TGD	022042324	TP.HCM	235,600	1.13
07	Mai Văn Phòng	Phó TGD	025038900	TP.HCM	50,000	0.24
08	Nguyễn Phúc Thắng	Phó TGD	201319334	Đà Nẵng	0	0
09	Trịnh Thị Ngọc Anh	Trưởng BKS	020169334	TP.HCM	89,630	0.43
10	Nguyễn Ngọc Tú	Thành viên BKS	023140578	TP.HCM	0	0
11	Vũ Văn Tiêu	Thành viên BKS	012309762	Hà Nội	67,246	0.32
12	Trần Văn Sương Hùng	Kế toán trưởng	024074967	TP.HCM	2,360	0.01

II. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ & BAN KIỂM SOÁT

II.1 Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ hoặc đột xuất để kiểm tra, đánh giá kết quả hoạt động và chỉ đạo thực hiện các hoạt động SXKD của Công ty. Trong năm 2012, HĐQT đã ban hành các Nghị quyết chỉ đạo kịp thời, phù hợp với từng giai đoạn trong hoạt động SXKD của Công ty và các Công ty con. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT đều đạt được sự đồng thuận 100% của các thành viên.

II.2 Hoạt động của Ban kiểm soát

Năm 2012, Ban kiểm soát đã thực hiện và chú trọng kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động như sau:

- Xem xét đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm liên quan đến việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Tham gia các cuộc họp Hội đồng quản trị, kiểm tra giám sát việc triển khai các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông với Hội đồng quản trị, Ban điều hành.
- Xem xét tính phù hợp của các Nghị quyết được Hội đồng quản trị thông qua trong công tác quản lý, điều hành trong năm 2012.
- Kiểm tra, giám sát các báo cáo tài chính nhằm đánh giá tính hợp lý của các số liệu tài chính.

II.3 Thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát

- ❖ Hội đồng quản trị gồm: 5 người thành viên
 - Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị : 3,000,000 đồng/tháng
 - Các thành viên Hội Đồng Quản Trị : 1,500,000 đồng/tháng
- ❖ Ban Kiểm soát gồm: 3 người thành viên
 - Trưởng Ban Kiểm soát : 1,500,000 đồng/tháng
 - Các thành viên Ban Kiểm soát : 1,000,000 đồng/tháng

CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN

I. CÔNG TY NẴM GIỮ TRÊN 50% VỐN CỔ PHẦN / VỐN GÓP CỦA INVESTCO

Không có

II. CÔNG TY CÓ TRÊN 50% VỐN CỔ PHẦN / VỐN GÓP DO INVESTCO NẴM GIỮ

INVESTCOIN CORP, INVECO TECH CORP.

III. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN

CÔNG TY CON CỦA INVESTCO:

1 Công ty CP Đầu tư Xây dựng Công nghiệp INVECOIN - INVESTCOIN CORP

- Địa chỉ : 37 Đỗ Văn Dậy, Xã Tân Hiệp, H.Hóc Môn, TP. HCM
- Vốn điều lệ : 15,18 tỷ đồng
- INVESTCO nắm giữ : 80%
- Ngành nghề kinh doanh : Sản xuất, mua bán cho thuê máy móc thiết bị, công cụ ngành xây dựng.

2 Công ty CP Đầu tư & Công nghệ Xây dựng INVECO – INVECO TECH CORP

- Địa chỉ : 12 Hồ Xuân Hương, P.14, Q. Bình Thạnh, TP. HCM
- Vốn điều lệ : 10 tỷ đồng
- INVESTCO nắm giữ : 54%
- Ngành nghề kinh doanh : Xây dựng dân dụng & công nghiệp.

CÔNG TY LIÊN KẾT VỚI INVESTCO:

1 Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng 1 Hà Nội – INVESTCO 1

- Địa chỉ : 207 - B3A Làng Quốc Tế Thăng Long, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Hà Nội.
- Vốn điều lệ : 25 tỷ đồng
- INVESTCO nắm giữ : 10%
- Ngành nghề kinh doanh : Xây dựng dân dụng & công nghiệp, Đầu tư kinh doanh BĐS.

2 Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư – Thiết kế Xây dựng – INVESCONS CORP

- Địa chỉ : 201 Võ Thị Sáu, P.7, Q.3, TP. HCM
- Vốn điều lệ : 20 tỷ đồng
- INVESTCO nắm giữ : 25%
- Ngành nghề kinh doanh : Tư vấn đầu tư thiết kế xây dựng, quản lý dự án.

3 Công ty CP Đầu tư Xây dựng Địa Long – DIALONG INVESTCO CORP

- Địa chỉ : 208 Đồng Đen, P.14, Q.Tân Bình, TP. HCM.
- Vốn điều lệ : 15 tỷ đồng
- INVESTCO nắm giữ : 5%
- Ngành nghề kinh doanh : Xây dựng dân dụng & công nghiệp.

4 Công ty CP Vật liệu Xây dựng INVESTCO – INVESTCO-M

- Địa chỉ : Lô G.02A, đường số 1, KCN Long Hậu, ấp 3, xã Long Hậu, H. Cần Giuộc, Long An.
- Vốn điều lệ : 20 tỷ đồng
- INVESTCO nắm giữ : 10%
- Ngành nghề kinh doanh : Đầu tư, sản xuất, khai thác, chế biến, kinh doanh vật liệu xây dựng.

5 Công ty CP Đầu tư & Phát triển Xây dựng số 9 – INVESTCO 9 CORP

- Địa chỉ : 116/51 Thiên Phước, P.9, Q.Tân Bình, TP.HCM
- Vốn điều lệ : 10 tỷ đồng
- INVESTCO nắm giữ : 10%
- Ngành nghề kinh doanh : Xây dựng dân dụng & công nghiệp.

6 Công ty CP PHÚ QUANG INVESTCO

- Địa chỉ : 201 Võ Thị Sáu, P.7, Q.3, TP.HCM
- Vốn điều lệ : 10 tỷ đồng
- INVESTCO nắm giữ : 5%
- Ngành nghề kinh doanh : Xây dựng dân dụng & công nghiệp.

7 Công ty CP NAM SÔNG HỒNG ĐẦU TƯ

- Địa chỉ : Tầng 9, Tòa nhà AC, ngõ 78, phố Duy Tân, P.Dịch Vọng Hậu, Q.Cầu Giấy, Hà Nội
- Vốn điều lệ : 10 tỷ đồng
- INVESTCO nắm giữ : 5%
- Ngành nghề kinh doanh : Xây dựng dân dụng & công nghiệp.

8 Công ty CP XÂY LẮP KINH DOANH VẬT LIỆU XÂY DỰNG INVESTCO-DTA

- Địa chỉ : 137 Lê Quang Định, P.14, Q.Bình Thạnh, TP.HCM
- Vốn điều lệ : 20 tỷ đồng
- INVESTCO nắm giữ : 2.5%
- Ngành nghề kinh doanh : Xây dựng dân dụng & công nghiệp. Bán buôn máy móc, thiết bị, xe, đồ dùng.....

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng thực hiện kế hoạch năm 2012 trong bối cảnh nền kinh tế thế giới nói chung và nền kinh tế Việt nam nói riêng vẫn còn những khó khăn hậu suy thoái đang trong thời gian hồi phục, Chính phủ tiếp tục thực hiện mục tiêu kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, tiếp tục thực hiện chính sách tài khóa, tiền tệ chặt chẽ. Tổng mức đầu tư toàn xã hội giảm xuống thấp nhất kể từ 10 năm trở lại đây, hàng tồn kho bất động sản lớn, lãi suất tín dụng còn cao, doanh nghiệp khó tiếp cận vốn, đặc biệt là nguồn vốn cho lĩnh vực xây dựng và bất động sản bởi đây chưa phải là lĩnh vực được ưu tiên trong giai đoạn này.

Như vậy có thể thấy những doanh nghiệp xây dựng và đầu tư xây dựng kinh doanh bất động sản, trong đó có Công ty chúng ta phải đương đầu với rất nhiều khó khăn trong năm 2012.

Thay mặt HĐQT, xin báo cáo trước Đại hội đồng kết quả SXKD năm 2012, định hướng và nhiệm vụ cho kế hoạch năm 2013.

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2012

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2012

Kết quả trong năm 2012, Công ty chưa đạt các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh mà Đại hội cổ đông đề ra. Theo báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất, doanh thu chỉ đạt 888.54 tỷ đồng (đạt 68% kế hoạch), lợi nhuận trước thuế: -99 tỷ đồng.

2. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty

2.1. Đánh giá chung

Năm 2012, trong tình hình kinh tế còn nhiều khó khăn với áp lực rất lớn trong việc giải quyết các công nợ tồn đọng, công ty đã nỗ lực ổn định hoạt động cũng như đã hết sức tập trung triển khai các giải pháp nhằm đảm bảo nguồn lực tài chính để tập trung hoàn thành các dự án xây lắp và khai thác kinh doanh các dự án đầu tư. Hội đồng quản trị đã tập trung vào các nội dung chủ yếu như sau:

- Tiếp tục tập trung và triệt để cơ cấu lại danh mục đầu tư các dự án: tập trung vốn vào các công trình thi công trọng điểm, các dự án tiềm năng có khả năng thu hồi vốn nhanh; ngưng triển khai các dự án đầu tư dài hạn và tìm các đối tác để chuyển nhượng các dự án nhỏ.
- Tiếp tục duy trì mức độ tăng trưởng ổn định trong lĩnh vực xây lắp, hoàn thành và bàn giao 6 công trình cho khách hàng.
- Tiếp tục cơ cấu lại và đảm bảo nguồn lực tài chính: tập trung thu hồi công nợ, tiếp tục chuyển nhượng và thu hồi vốn đầu tư tài chính, tiếp tục thoái vốn ở các công ty liên kết không hiệu quả.
- Tăng cường công tác tiếp thị để nhận thầu các công trình mới.
- Củng cố công tác quản trị công ty, tinh gọn bộ máy tổ chức, nêu cao tinh thần tiết kiệm, cắt giảm chi phí.
- Công ty cũng đã đưa công tác quản trị dần dần hướng tới phát triển bền vững, và đảm bảo minh bạch hóa hoạt động và thông tin trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Nhìn chung hoạt động của Công ty trong năm 2012 không đạt được các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh mà ĐHCĐ đã đề ra, nguyên nhân do sự suy thoái và khó khăn của nền kinh tế, chi phí nguyên vật liệu đầu vào và lãi suất huy động vốn vay tăng cao, thị trường bất động sản trầm lắng, thị trường xây dựng bị đình trệ... đã ảnh hưởng trực tiếp rất lớn đến hầu hết các lĩnh vực hoạt động của Công ty.

Bên cạnh những yếu tố khách quan, HĐQT cũng thẳng thắn nhìn nhận những điểm còn hạn chế trong công tác quản lý, cụ thể công tác quản trị rủi ro chưa được quan tâm đúng mức, chưa dự báo được những biến động có thể xảy ra hoặc có dự báo nhưng tính chính xác chưa cao, công tác quản trị nhân sự điều hành còn nhiều bất cập, trình độ quản lý của một số cán bộ quản lý còn hạn chế, thiếu năng động, linh hoạt.

Tuy nhiên, HĐQT và Ban Điều hành cũng đã có những quyết sách kịp thời như thoái vốn ở một vài dự án, tập trung triển khai các giải pháp thu hồi nợ, củng cố công tác quản trị công ty, tinh gọn bộ máy tổ chức, cắt giảm chi phí. Đây là những giải pháp nhằm giảm bớt gánh nặng vốn vay ngân hàng, tiết kiệm chi phí tài chính cũng như đảm bảo sự vận hành ổn định của

Công ty.



2.2. Đánh giá các hoạt động chính:

2.2.1. Lĩnh vực xây lắp:

- Xây lắp vẫn là ngành nghề then chốt của Công ty, giá trị sản xuất kinh doanh về xây lắp chiếm tỷ trọngtrong tổng giá trị sản xuất kinh doanh. Với thương hiệu của mình, INVESTCO đã và đang tham gia các công trình trọng điểm, có giá trị lớn. Tổng giá trị hợp đồng đã ký trong năm 2012 và những công trình chuyển tiếp từ năm 2011 là 2.542 tỷ đồng.
- Hiệu quả công tác xây lắp chưa cao do tình hình giá cả vật tư, nhân công gia tăng, mặt khác do công tác quản lý thi công, điều phối các nhà thầu chưa được chặt chẽ dẫn đến công tác thi công chưa đạt hiệu quả cao.

2.2.2. Công tác đầu tư kinh doanh bất động sản:

- Do bối cảnh thị trường bất động sản chưa phục hồi, hàng tồn kho bất động sản còn lớn, công tác huy động vốn rất khó khăn, trong năm qua công tác đầu tư dự án hầu như chỉ tập trung vào việc thi công dự án Chung cư kết hợp thương mại Âu Cơ, dự án Investco City vẫn còn trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư, chờ phê duyệt của các cấp có thẩm quyền.

2.2.3. Công tác tài chính:

- Trong điều kiện số phải thu và phải trả, hàng tồn kho đều rất lớn nên công ty vẫn phải duy trì hạn mức tín dụng khá lớn tại các ngân hàng để tăng cường vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, điều này dẫn đến chi phí tài chính ở mức độ cao, ảnh hưởng trực tiếp đến lợi nhuận của Công ty.
- Công tác thu hồi công nợ chưa đạt hiệu quả cao, mặc dù HĐQT luôn theo dõi nhắc nhở cũng như Ban điều hành công ty đã áp dụng nhiều biện pháp thu hồi công nợ.

2.2.4. Công tác tổ chức:

- Công tác tổ chức tuy đã bước đầu có những đổi mới nhằm tinh gọn bộ máy, nhưng hiệu quả đạt được chưa cao.

Hội đồng quản trị xác định việc khắc phục những hạn chế nêu trên là một trong những nhiệm vụ trọng tâm của Công ty trong năm 2013.

3. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Điều hành Công ty

Trong năm 2012, dưới sự chỉ đạo và giám sát của HĐQT, Ban điều hành công ty đã tập trung cố gắng triển khai tổ chức đồng bộ nhiều phương án, giải pháp sản xuất kinh doanh; nghiên cứu tiếp cận mở rộng thị trường nhằm phấn đấu thực hiện hoàn thành nhiệm vụ SXKD theo kế hoạch đã được ĐHCĐ thông qua. Tuy nhiên, do tình hình kinh tế - xã hội khó khăn, thị trường bị co hẹp nên các mục tiêu kinh doanh không hoàn thành kế hoạch được giao, nhưng về cơ bản công tác chỉ đạo điều hành của Ban điều hành đã đạt được một số kết quả nhất định:

- Việc triển khai các chủ trương, nghị quyết, quyết định của HĐQT luôn được Ban điều hành chú trọng.
- Ban điều hành đã rất năng động trong công tác tiếp thị, tìm kiếm các nguồn công việc, các đối tác hợp tác đầu tư.
- Triển khai cơ cấu lại mô hình tổ chức, tinh giảm bộ máy, tiết kiệm chi phí hoạt động.

Tuy nhiên Ban điều hành cần lưu ý tăng cường một số mặt hoạt động sau:

- Công tác quản lý thi công các công trình do công ty trực tiếp thi công.
- Công tác quản lý các đơn vị trực thuộc đảm bảo các hoạt động kinh doanh hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch được giao.
- Tập trung kiểm soát chặt chẽ chi phí, dòng tiền công nợ và cơ cấu vốn.
- Hoàn chỉnh bộ máy tổ chức và qui chế hoạt động. Nâng cao năng lực quản lý của các cán bộ chủ chốt, rà soát qui trình phối hợp công việc giữa các đơn vị, phòng ban trong công ty để tạo sự thông suốt trong điều hành và đẩy nhanh tiến độ xử lý công việc.

4. Các kế hoạch định hướng của HĐQT

Năm 2013, nền kinh tế trong nước được dự báo tiếp tục gặp nhiều khó khăn trong việc giải quyết nợ xấu còn tồn đọng, chi phí đầu vào và nguyên vật liệu gia tăng, sức tiêu dùng giảm sút vv..., mọi khó khăn vẫn còn hiện rõ trong lĩnh vực xây lắp và bất động sản.

HĐQT công ty xác định bên cạnh việc tăng cường vai trò quản lý, giám sát các mặt hoạt động của Công ty, các thành viên HĐQT cần tích cực phối hợp hơn nữa, thường xuyên nắm bắt tình hình hoạt động của Công ty nhằm hỗ trợ tối đa công tác chỉ đạo điều hành sản xuất của Ban điều hành, phấn đấu thực hiện hoàn thành các mục tiêu kinh doanh năm 2013 được ĐHĐCĐ thông qua, cụ thể:

- Dựa trên những dự báo về tiềm năng phát triển của nền kinh tế nói chung và ngành xây dựng nói riêng trong những năm sắp tới, định hướng phát triển ngành xây dựng cùng với việc đánh giá điểm mạnh, điểm yếu và vị thế hiện tại của INVESTCO, HĐQT Công ty định hướng hoạt động của Công ty trong mục tiêu chiến lược đến năm 2015 là tập trung phát triển ngành nghề chính của Công ty là Xây dựng, bằng các hoạt động cụ thể, duy trì sản lượng xây lắp ở mức tăng trưởng ổn định từ 5-10%/năm, phấn đấu phát triển INVESTCO trở thành một trong những nhà thầu xây lắp hàng đầu Việt Nam.
- Theo dõi sát sao diễn biến của nền kinh tế, những thay đổi chính sách quản lý vĩ mô của Nhà nước để chủ động dự báo và có biện pháp quản lý, điều hành phù hợp, kịp thời nhằm duy trì sự ổn định của Công ty.
- Tìm kiếm, mở rộng thị trường, tham gia nhận thầu các công trình phù hợp với công nghệ, năng lực của Công ty nhằm phát huy thế mạnh sẵn có của Công ty.
- Trong lĩnh vực đầu tư, tập trung cơ cấu lại danh mục đầu tư các dự án, thoái vốn đầu tư tài chính, đảm bảo nguồn lực để đầu tư khai thác các dự án trọng điểm, tiềm năng. Giải quyết các tồn tại trong công tác chuẩn bị đầu tư dự án Investco City, đẩy nhanh công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, tìm kiếm giải pháp về nguồn vốn, tận dụng cơ hội để hợp tác đầu tư, thu hồi vốn giảm hàng tồn kho, giảm áp lực về tài chính.
- Thực hiện cơ cấu lại tài chính của Công ty thông qua tăng cường mở rộng quan hệ với các tổ chức tín dụng, các đối tác có năng lực tài chính để tăng cường tính chủ động về vốn và đáp ứng yêu cầu hoạt động của Công ty.
- Nâng cao chất lượng hoạt động quản trị doanh nghiệp, tăng cường công tác giám sát, báo cáo định kỳ đối với Ban điều hành và các bộ phận quản lý của Công ty.
- Tăng cường công tác quản lý chi phí và quản trị rủi ro.
- Thực hiện sắp xếp chuyển đổi mô hình tổ chức hoạt động của các đơn vị trực thuộc Công ty để tăng hiệu quả vốn đầu tư của Công ty.

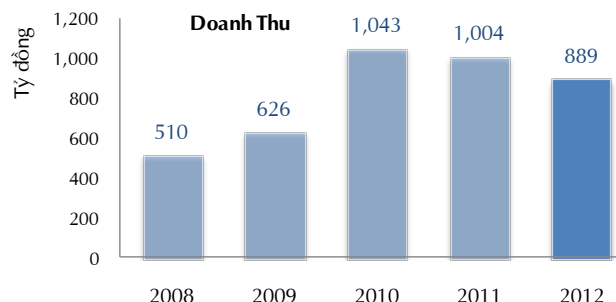
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2012

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2012

1.1 Doanh thu và lợi nhuận so với kế hoạch năm 2012:

Chỉ tiêu	Thực hiện 2012 (tỷ đồng)	Kế hoạch 2012 (tỷ đồng)	Thực hiện 2011 (tỷ đồng)
Tổng doanh thu	889	1,308	1,003
Lợi nhuận trước thuế	-99	10	9
Cổ tức	0	0	0



1.2 Số liệu trích quỹ và lợi nhuận chưa phân phối năm 2012:

- Phân phối lợi nhuận năm 2012: Do năm 2012 hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty không có lợi nhuận, nên năm 2012 Công ty không trích lập các quỹ như những năm trước.
- Lợi nhuận chưa phân phối năm 2012 tại thời điểm báo cáo -97,770,303,269 đồng.

2. Hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2012

2.1 Công tác xây lắp

Trong năm 2012, Công ty thi công 21 công trình trên phạm vi cả nước với tổng giá trị hợp đồng ký kết là 2.542 tỷ đồng, hoàn thành bàn giao 6 công trình. Những công trình lớn tiêu biểu là: Banyan Tree Resort & Hotel, Bệnh viện Đa khoa Cần Thơ, Bệnh viện đại học Y Dược, Khu chung cư Estella.... Đầu năm 2013 công ty đã trúng thầu 2 công trình với tổng giá trị hợp đồng 116 tỷ đồng.

STT	Tên công trình	Giá trị hợp đồng (tỷ đồng)	Giá trị sản lượng đã thực hiện đến hết năm 2012 (tỷ đồng)	Giá trị sản lượng chuyển tiếp sang các năm sau (tỷ đồng)
Công trình đang thi công				
Tổng cộng		2,542.9	1,471.7	1,071.2
1	Bệnh viện đại học Y Dược	155 Tổng giá trị (tạm tính): 308.1	222.2	90.0
2	Bệnh viện Đa khoa Cần Thơ	413.0	298.0	150.0
3	Bệnh viện Nhi đồng Cần Thơ	461.7	98.8	362.9
4	Trụ sở Viện kiểm sát ND TP.HCM	61.0	58.0	3.0
5	Banyan Tree Resort & Hotel, Lăng Cô	640.0	560.0	80.0
6	Trụ sở làm việc và Văn phòng cho thuê của Công ty PJICO tại TP.HCM	33.5	26.0	7.5
7	Trụ sở làm việc Liên hiệp các Hội khoa học kỹ thuật TP.HCM	46.7	23.0	23.7
8	Trụ sở Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công thương – Chi nhánh Phú Mỹ Hưng	28.6	14.0	14.6

9	Xây lắp Trường tiểu học - Dự án trường Song ngữ quốc tế Canada - Q.7	99.5	95.7	3.8
10	Xây lắp khối hành chính, phòng tập đa năng - Dự án Trường THPT Ngô Gia Tự - Gò Dầu - Tây Ninh	8.1	7.8	0.3
11	Nhà ga cáp treo Khu DL Núi Bà Tây Ninh	35.8	33.7	2.1
12	Trung Tâm bồi dưỡng kiến thức Phụ Nữ	84.9	17.2	67.7
13	Bệnh viện Bắc Bình Thuận	35.3	6.3	29.0
14	Khách sạn Khatoco – Liberty - Nha Trang, Khánh Hòa	45.3	8.0	37.3
15	Khu nhà để xe cao tầng kết hợp Thương mại – Dịch vụ, Văn phòng cho thuê và Khách sạn cao cấp tại 121 – 139 Cô Giang, phường Cô Giang, Quận 1, Tp. HCM	241.4	3.0	238.4

Công trình đã hoàn tất

1	Chung cư 35 Hồ Ngọc Lâm	84.5	84.5	
2	Xây dựng nhà C5, các hạng mục phụ trợ và cung cấp lắp đặt thiết bị thuộc dự án cải tạo, nâng cấp bệnh viện Thống Nhất	51.0	45.5	
3	Chung cư 155 Nguyễn Chí Thanh	152.0	152.0	
4	Xây lắp Nhà Khoa Y - Nha, ĐH Y dược	284.0	284.0	
5	The Estella	1,520.0	1,520.0	
6	Tổng kho phân phối Dược Sapharco theo tiêu chuẩn GSP	31.9	31.9	

Công trình trúng thầu năm 2013

1	Nhà làm việc kiêm kho quỹ tín dụng nhân dân trung ương chi nhánh TPHCM 27-29-31 Trịnh Văn Cấn, P.Cầu Ông Lãnh, Q.1, TPHCM	23.0		
2	Gói thầu số 4,5 - Trường Quốc tế Canada – Giai đoạn 2	93.4		
3	Gói thầu: Thi công hoàn thiện nội thất & cơ điện khối B dự án Khu nhà để xe cao tầng kết hợp TM-DV, VP & Khách sạn cao cấp tại 121-139 Cô Giang, Q.1, TP.HCM.	38.2		

2.2 Công tác đầu tư kinh doanh bất động sản

2.2.1. Dự án Khu dân cư Đồng Điều - Phường 4 - Quận 8 - Tp. HCM

- Hoàn thành thủ tục và cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sở hữu” cho 76 khách hàng.

2.2.2. Dự án Khu chung cư kết hợp thương mại Âu Cơ (683 Âu Cơ - Phường Tân Thành - Quận Tân Phú - TP. HCM)

- Điều chỉnh công năng thiết kế cho phù hợp với nhu cầu của đại đa số người lao động và công nhân viên chức.
- Do thị trường bất động sản đóng băng, nguồn vốn huy động từ khách hàng khó khăn, kênh ngân hàng không rót vốn vì chính sách thắt chặt tiền tệ. Vì vậy công ty phải tìm nguồn hỗ trợ từ nguồn vốn hợp tác đầu tư của các nhà đầu tư có tiềm năng tài chính. Sau quá trình tìm kiếm và đàm phán với các đối tác, Investco đã chính thức ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ sản phẩm dự án cho Công ty thành viên của Ngân hàng quân Đội (MB).

- Tiếp tục thi công đến sàn tầng 8.

2.2.3. Dự án Khu dân cư Investco Residence (Tam Phú - Thủ Đức - Tp. HCM)

- Hoàn thành các thủ tục để thực hiện nghĩa vụ tài chính của Khu đất Dự án.

2.2.4. Dự án Khu dân cư Investco City (Lô 7 - Khu đô thị mới Nam Sài Gòn - Tp. HCM)

- Tiếp tục phối hợp với Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện Bình Chánh và các đơn vị liên quan tiếp tục lập phương án bồi thường hỗ trợ thiệt hại, tái định cư của Dự án.
- Thực hiện thủ tục xin chấp thuận đầu tư theo Nghị định 71/2010/NĐ-CP và Chỉ thị 27/2010/CT-UBND.
- Tích cực tìm kiếm và đàm phán các đối tác để huy động vốn tiếp tục thực hiện dự án.

2.3 Công tác huy động vốn & đầu tư tài chính:

2.3.1 Công tác huy động vốn vẫn chủ yếu tập trung vào kênh truyền thống là ngân hàng, phần lớn vốn vay ngân hàng phục vụ cho hoạt động thi công xây lắp chiếm tỉ trọng 75% trong tổng số vốn vay.

2.3.2 Năm 2012 thị trường chứng khoán tiếp tục âm ảm do đó Công ty không đầu tư tiếp vào lĩnh vực này đồng thời lựa chọn thời cơ thuận lợi để nhanh chóng thoát vốn nhằm tập trung vốn cho hoạt động SXKD cốt lõi của Công ty.

2.3.3 Hội đồng quản trị INVESTCO đã gửi hồ sơ cho Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước về quyết định dừng phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho cổ đông chiến lược là Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM (CII) do Hội đồng quản trị CII đã nhất trí gia hạn Hợp đồng mua bán trái phiếu với INVESTCO.

2.4 Tình hình tài chính:

2.4.1 Những thay đổi chủ yếu trong năm 2012:

- ❖ Theo Quyết định số 24/2010 - 2015/QĐ-HĐQT ngày 01/08/2012 của Hội đồng quản trị về việc thoái vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng (Investco) tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng 1 – Hà Nội, theo đó kể từ ngày 01/08/2012, Investco nắm giữ tỷ lệ 20% tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng 1 – Hà Nội.
- ❖ Theo Quyết định số 25/2010 - 2015/QĐ-HĐQT ngày 01/08/2012 của Hội đồng quản trị về việc thoái vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng (Investco) tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Địa Long, theo đó kể từ ngày 01/08/2012, Investco nắm giữ tỷ lệ 5% tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Địa Long.

❖ Thanh lý tài sản cố định:

Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc thanh lý tài sản cố định hữu hình là giàn xe và máy móc thiết bị trạm trộn theo biên bản họp Hội đồng quản trị số 37/2010 -2015/BB-HĐQT ngày 06 tháng 03 năm 2012, theo đó nguyên giá tài sản đã thanh lý trong 06 tháng đầu năm là 10,09 tỷ đồng, giá trị khấu hao lũy kế của tài sản tại thời điểm thanh lý là 8,84 tỷ đồng, thu nhập từ việc thanh lý tài sản 5,27 tỷ đồng, lợi nhuận từ việc bán thanh lý tài sản trong kỳ 4,02 tỷ đồng.

❖ Hợp đồng mua bán sản phẩm dự án:

Theo biên bản họp hội đồng quản trị số 37/2010-2015/BB- HĐQT ngày 06 tháng 03 năm 2012, Hội đồng quản trị công ty đã phê duyệt phương án kinh doanh bán sỉ toàn bộ sản phẩm của dự án với giá 12,5 triệu đồng/m² (chưa bao gồm VAT). Ngày 30 tháng 06 năm 2012, giữa Investco và Công ty cổ phần Việt R.E.M.A.X đã ký hợp đồng số 23/2012/HĐMB-VRM về việc mua bán sản phẩm Dự án Investco Babylon.

2.4.2 Báo cáo tình hình tài chính:

2.4.2.1 Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:

Năm 2012 do ảnh hưởng nặng nề của tình hình kinh tế toàn cầu. Mặc khác, lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản gặp nhiều khó khăn kéo dài từ năm 2010, nguồn việc bị giảm sút, sự cạnh tranh tăng vì vậy để đảm bảo doanh thu trong một số trường hợp Công ty phải giảm giá đấu thầu để chia sẻ chung với chủ đầu tư khi họ gặp khó khăn.

Trong năm 2012 chi phí đầu vào của nguyên vật liệu, nhân công tăng cao hơn so với năm 2011, lạm phát tăng nên giá vật tư, nhân công, nguyên vật liệu cũng tăng theo. Bên cạnh đó do khó khăn về vấn đề tài chính dẫn đến việc các nhà cung cấp vật tư không cung cấp kịp thời, thời gian thi công công trình kéo dài, chi phí quản lý cao,... ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả hoạt động SXKD của Công ty nên cũng làm lợi nhuận của Công ty bị ảnh hưởng.

2.4.2.2 Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Trong bối cảnh tình hình tài chính khó khăn nên hầu hết các chỉ tiêu tài chính của Công ty có giảm so với năm 2011. Qua chỉ tiêu về Khả năng thanh toán có thể thấy các chỉ số thanh toán nhanh, thanh toán ngắn hạn luôn nằm ở mức an toàn.

Nhìn chung, Công ty vay nợ nhiều nhưng khả năng thanh toán cho các khoản nợ trong mức kiểm soát khi Công ty đưa các dự án bất động sản vào kinh doanh.

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2011	Năm 2012
Hệ số nợ / Tổng tài sản	%	79.08	87.46
Hệ số nợ / Vốn chủ sở hữu		4.18	7.33

2.4.2.3 Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Trong tình hình kinh tế gặp khó khăn và cạnh tranh gay gắt, cơ cấu vốn là một vấn đề quan trọng đối với mỗi doanh nghiệp, ảnh hưởng đến tỷ suất lợi nhuận và đặc biệt là rủi ro tài chính mà doanh nghiệp có thể phải đối mặt.

Cơ cấu nợ gia tăng chủ yếu là các khoản nợ như nợ nhà cung cấp và nợ các chi phí trích trước của công trình xây dựng, đây là đặc thù riêng của các doanh nghiệp chuyên về xây dựng – Kinh doanh bất động sản.

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2011	Năm 2012
Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1.52	1.26
Hệ số thanh toán nhanh	lần	0.30	0.28

2.4.2.4 Giá trị sổ sách thời điểm 31/12/2012:

A	TÀI SẢN	Số dư cuối kỳ	Số dư đầu kỳ
I.	Tài sản ngắn hạn	1,294,830,685,984	1,262,604,579,299
1.	Tiền và cá khoản tương đương tiền	34,369,516,615	25,345,531,985
2.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	1,442,790,000	15,518,760,000
3.	Các khoản phải thu ngắn hạn	212.963.552.136	171,866,068,551
4.	Hàng tồn kho	1,004,288,666,539	1,014,094,685,722
5.	Tài sản ngắn hạn khác	41,766,160,694	35,779,533,041
II.	Tài sản dài hạn	66,959,852,099	130,094,977,188
1.	Các khoản phải thu dài hạn	-	-

2.	Tài sản cố định	17,748,150,469	32,933,716,939
	- Tài sản cố định hữu hình	12,367,348,402	27,144,998,622
	- Tài sản cố định vô hình	5,380,802,067	5,788,718,317
	- Chi phí Xd cơ bản dở dang	-	-
3.	Bất động sản đầu tư		6,540,025,993
4.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	45,377,579,866	79,878,325,111
5.	Tài sản dài hạn khác	3,834,121,764	10,742,909,145
III.	Tổng cộng tài sản	1,361,790,538,083	1,392,699,556,487
B	NGUỒN VỐN		
I.	Nợ phải trả	1,191,070,875,423	1,101,344,325,951
1.	Nợ ngắn hạn	1,031,713,310,332	832,661,993,013
2.	Nợ dài hạn	159,357,565,091	268,682,332,938
II.	Vốn chủ sở hữu	162,476,103,302	263,309,089,633
1.	Vốn chủ sở hữu	162,476,103,302	263,309,089,633
	- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	208,097,020,000	208,097,020,000
	- Thặng dư vốn cổ phần	37,001,610,500	37,001,610,500
	- Cổ phiếu quỹ		(687,309,000)
	- Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-
	- Các quỹ	15,147,776,071	14,994,870,407
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(97,770,303,269)	3,902,897,725
2.	Nguồn kinh phí và quỹ khác	-	-
III.	Lợi ích cổ đông thiểu số	8,243,559,358	28,046,140,904
IV.	Tổng cộng nguồn vốn	1,361,790,538,083	1,392,699,556,487

2.5 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, quản lý:

- Thực hiện tái cấu trúc nhân sự, tinh gọn bộ máy để phù hợp với thực trạng hoạt động của Công ty và tiết giảm chi phí hoạt động.
- Phân công, điều chuyển nhân sự phù hợp với hoạt động các phòng ban và theo hướng chuyên môn hóa.

3. Đánh giá tình hình hoạt động năm 2012:

Năm 2012, trong tình hình kinh tế còn nhiều khó khăn với áp lực rất lớn trong việc giải quyết các khó khăn tồn đọng, công ty đã nỗ lực ổn định hoạt động cũng như đã hết sức tập trung triển khai các giải pháp nhằm đảm bảo nguồn lực tài chính để tập trung hoàn thành các dự án xây lắp và khai thác kinh doanh các dự án đầu tư. Tuy nhiên, các chỉ tiêu thực hiện trong năm 2012 đều không đạt được so với kế hoạch, nguyên nhân là do:

- Ngành xây dựng gặp nhiều khó khăn, thị trường xây dựng bị thu hẹp, nhiều công trình, dự án phải dãn tiến độ hoặc đình hoãn. Việc các chủ đầu tư không đủ tài chính để tiếp tục đầu tư vào công trình, Chủ đầu tư chậm thanh toán làm chậm tiến độ thi công, ngân hàng khó khăn trong việc cho vay vốn hoạt động sản xuất kinh doanh làm ảnh hưởng lớn đến kế hoạch sản xuất kinh doanh của công ty.
- Trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế, các nhà thầu thi công của Công ty cũng gặp khó khăn về tài chính, do đó không đảm bảo đủ nhân lực và vật tư trên công trường, gây chậm trễ tiến độ thực hiện của một số dự án.
- Các công trình thi công chậm tiến độ ngoài những nguyên nhân chủ quan do Nhà thầu thiếu vốn thi công do ngân hàng siết chặt tín dụng còn có nguyên nhân khách quan như sau: Chủ đầu tư thay đổi thiết kế quá nhiều, chưa ký kết điều chỉnh giá cho nhà thầu như công trình BV Đại học Y dược; Chủ đầu tư nợ đọng vốn XD CB, thiếu vốn cho dự án: công trình BV Đa khoa Cần Thơ, BV thống nhất gói thầu nhà C5 ...
- Do sự suy thoái chung của nền kinh tế thế giới cũng như trong nước dẫn đến tính thanh khoản của thị trường kém.
- Một số dự án có sản lượng nhưng chưa đáp ứng về điều kiện của chuẩn mực kiểm toán, cũng như thông tư qui định của Bộ tài chính để hoạch toán doanh thu trong năm 2012. Mặt khác do công ty còn phần nào thiếu các giải pháp triệt để và chuyên nghiệp để giải quyết hàng tồn kho cũng như đầu tư xây dựng các dự án có hiệu quả hơn.
- Việc quản lý, điều phối các nhà thầu chưa được chặt chẽ dẫn đến công tác thi công chưa đạt hiệu quả cao.

Tuy nhiên công ty cũng đã đưa công tác quản trị dần dần hướng tới phát triển bền vững, tiết giảm chi phí quản lý và đảm bảo minh bạch hóa hoạt động và thông tin trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty tiếp tục duy trì và cải tiến hệ thống quản lý, các tài liệu quản lý trong hệ thống đã được rà soát và cải tiến tuy nhiên ý thức và mức độ tuân thủ của nhân viên chưa cao làm giảm đáng kể hiệu lực của hệ thống quản lý.

Những hạn chế cần khắc phục:

- Trình độ quản lý, năng lực chuyên môn của nhiều cán bộ còn hạn chế, chưa chuyên nghiệp, việc điều hành của một số cán bộ chủ chốt chưa chủ động, quyết liệt dẫn đến việc xử lý chậm chạp, ảnh hưởng đến tiến độ công trình.
- Công tác thanh quyết toán các công trình xây lắp chưa quyết liệt, còn chậm trễ.
- Sự phối hợp công việc giữa các đơn vị, phòng ban trong Công ty chưa thông suốt, dẫn đến việc xử lý công việc còn chậm.

II. KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG, HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2013

1. Thuận lợi, khó khăn

1.1. Những khó khăn và thách thức

- Năm 2013 được dự báo tiếp tục là năm khó khăn đối với các doanh nghiệp xây dựng và bất động sản.
- Suy thoái kinh tế toàn cầu dẫn đến nguồn vốn đầu tư vào Việt nam sụt giảm đáng kể.
- Thị trường bất động sản bị trì trệ ở hầu hết phân khúc, các chủ đầu tư phải chịu áp lực về tài chính do lượng hàng hóa tồn kho không tiêu thụ được và nợ xấu chưa được xử lý.

1.2. Thuận lợi

- Lãi suất cho vay đã giảm hơn năm trước, tình hình kinh tế vĩ mô dự báo sẽ ổn định hơn.
- Công ty có các hợp đồng xây lắp từ năm trước chuyển qua có giá trị lớn, dự báo trong năm 2013 sẽ tiếp tục trúng thầu một số công trình khác, đảm bảo hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch sản lượng sản xuất kinh doanh, mặt khác công ty đang có quan hệ tốt với các đối tác trong công tác tìm kiếm việc làm, phát triển SXKD.
- Có được sự chỉ đạo cụ thể, sâu sát của HĐQT, sự ủng hộ, động viên tin tưởng của quý vị cổ đông, sự nỗ lực phấn đấu của toàn thể cán bộ công nhân viên và người lao động trong toàn công ty.

2. Chỉ tiêu kế hoạch năm 2013

Trên cơ sở dự báo môi trường kinh doanh năm 2013, xác định những khó khăn thách thức và cơ hội trong kỳ kế hoạch, HĐQT và ban điều hành luôn theo dõi sát diễn biến tình hình thị trường, kiên trì thực hiện chiến lược SXKD là tập trung vào các thế mạnh truyền thống, nâng cao năng lực cạnh tranh, vượt qua các trở ngại, khó khăn trước mắt để hoạt động ổn định, và tăng trưởng với một tỷ lệ hợp lý, giữ vững thương hiệu.

HĐQT và Ban điều hành xây dựng kế hoạch trình Đại hội các chỉ tiêu kế hoạch như sau:

Stt	Các chỉ tiêu chủ yếu	Thực hiện 2012 (tỷ đồng)	Kế hoạch 2013 (tỷ đồng)	Tỷ lệ % kế hoạch 2013 so với thực hiện 2012
1	Giá trị sản xuất kinh doanh:	954.69	1,031.00	108%
	- Giá trị Xây lắp	893.00	894.00	
	- Giá trị KD nhà, hạ tầng	51.00	120.00	
	- Giá trị KD MMTB + KD khác	10.69	17.00	
2	Doanh thu:	888.54	899.30	101%
	- Xây lắp	873.94	802.30	
	- Giá trị KD nhà, hạ tầng	3.91	80.00	
	- Dịch vụ + KD khác	10.69	17.00	
3	Lợi nhuận trước thuế	-99.89	-50.00	
4	Cổ tức	0	0	

3. Nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2013

3.1 Công tác xây lắp

- Thi công các công trình chuyển tiếp từ năm 2012 và các công trình trúng thầu năm 2013.
- Tiếp tục phát huy thế mạnh sẵn có của thương hiệu Investco trong lĩnh vực xây lắp, đặc biệt đẩy mạnh các hoạt động tiếp thị, nhận thầu các công trình trong lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật phát triển nông thôn, các dự án về môi

trường..., đây là những dự án đang được ưu tiên đầu tư nhằm phục vụ sự phát triển của các vùng miền trong cả nước.

- Các công trình thi công phải thực hiện tốt tất cả các khâu như đảm bảo chất lượng, kỹ thuật công trình, tiến độ thi công và an toàn lao động.

3.2 Công tác đầu tư kinh doanh bất động sản

3.2.1. Dự án Khu dân cư Đồng Điều - Phường 4 - Quận 8 - Tp. HCM

- Hoàn thành thủ tục và cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sở hữu” cho khách hàng.

3.2.2. Dự án Khu chung cư kết hợp thương mại Âu Cơ (683 Âu Cơ - Phường Tân Thành - Quận Tân Phú - TP. HCM)

- Tiếp tục thi công công trình theo tiến độ cam kết với đối tác.

3.2.3. Dự án Khu dân cư Investco Residence (Tam Phú - Thủ Đức - Tp. HCM)

- Hoàn thành các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng toàn bộ dự án cho đối tác.

3.2.4. Dự án Khu dân cư Investco City (Lô 7 - Khu đô thị mới Nam Sài Gòn - Tp. HCM)

- Tiếp tục phối hợp với Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện Bình Chánh và các đơn vị liên quan tiếp tục lập phương án bồi thường hỗ trợ thiệt hại, tái định cư của Dự án.
- Hoàn thành thủ tục xin chấp thuận đầu tư.
- Tích cực tìm kiếm và đàm phán các đối tác để huy động vốn tiếp tục thực hiện dự án.

3.2.5. Dự án Khu dân cư Investco Rich Land (Bình Hưng – Huyện Bình Chánh – TP. HCM)

- Tổng diện tích khu đất: 66,52 ha
- Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ và xây dựng một khu dân cư đa dạng bao gồm chung cư, biệt thự, nhà liên kế.
- Tình hình thực hiện đến hết 2012: Hoàn thành 25% công tác đền bù giải tỏa.
- Trong năm 2013, tích cực tìm kiếm các đối tác có năng lực cùng hợp tác tiếp tục triển khai thực hiện dự án.

4. Các giải pháp chủ yếu để thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013

Với mục tiêu chung của Công ty trong năm 2013 là tiếp tục củng cố các hoạt động của Công ty, đảm bảo có đủ vốn cho hoạt động xây lắp và đầu tư vào các dự án hiệu quả, ổn định sản xuất và đời sống cho CBCNV, tiết giảm chi phí, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh. Ban điều hành xác định các giải pháp chủ yếu để triển khai Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013:

4.1 Về tổ chức – quản lý

Tiếp tục củng cố công tác quản trị toàn công ty, tinh gọn bộ máy, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp:

- Xây dựng cổng thông tin điện tử (Sharepoint) nhằm chuẩn hóa công tác quản lý, ứng dụng CNTT vào công tác điều hành sản xuất. Thống nhất và tin học hóa các quy trình hoạt động tác nghiệp, xử lý thông tin, giải quyết công việc nhằm nâng cao chất lượng và hiệu quả quản lý, điều hành tác nghiệp của lãnh đạo các cấp và cán bộ chuyên viên INVESTCO.
- Xây dựng và đẩy mạnh hoạt động của các phòng/ban nhằm kiểm soát chặt chẽ qui trình hoạt động, nâng cao hiệu quả quản lý và điều hành, tiết kiệm chi phí.
- Phân định rõ trách nhiệm, quyền hạn của từng bộ phận, cá nhân từ khối văn phòng đến từng các đơn vị trực thuộc trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.
- Rà soát lại, bổ sung, sửa đổi các qui chế, qui định chức năng nhiệm vụ cho phù hợp với tình hình hoạt động thực tế.
- Nâng cao năng lực quản lý của các cán bộ chủ chốt, rà soát qui trình phối hợp công việc giữa các đơn vị, phòng ban trong Công ty để tạo sự thông suốt trong điều hành và đẩy nhanh tiến độ xử lý công việc.
- Thực hiện nghiêm túc công tác quản trị thông tin, báo cáo tuần và báo cáo đột xuất kịp thời đến ban điều hành và HĐQT.

- Thực hiện báo cáo theo biểu mẫu qua hệ thống mạng, tiết kiệm chi phí in ấn, văn phòng phẩm.

4.2 Về hoạt động xây lắp

- Duy trì mối quan hệ tốt đẹp với các khách hàng truyền thống, nâng cao chất lượng tiếp thị thông qua việc tiếp cận với khách hàng bằng nhiều phương pháp.
- Tích cực tìm kiếm, đẩy mạnh các hoạt động tiếp thị, đấu thầu:
 - Tăng cường mối quan hệ với các đối tác bên ngoài, hợp tác với các Công ty thành viên thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội, tiếp cận sự hỗ trợ của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội.
 - Tăng cường hợp tác, liên danh, liên kết với các đối tác nước ngoài để nhận thầu và thực hiện các gói thầu lớn.
- Cải tiến phương pháp thi công, trang thiết bị nhằm tiết kiệm chi phí, rút ngắn tiến độ và nâng cao chất lượng thi công.
- Sử dụng hợp lý các nguồn vốn, chống lãng phí trong hoạt động sản xuất kinh doanh, tăng cường công tác quản trị tài chính, quản trị rủi ro trong điều hành xây lắp. Thực hiện quản lý và kiểm soát chặt chẽ qui trình quản lý chi phí và nghiệm thu công trình.
- Tăng cường công tác giám sát công tác thi công của các đơn vị trực thuộc, chú trọng quản lý kỹ thuật và an toàn lao động.
- Đối với những công trình đã hoàn thành thi công, chỉ đạo các phòng ban tích cực phối hợp đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện hồ sơ thanh quyết toán công trình, tiếp tục đẩy mạnh thu hồi công nợ để tăng nguồn vốn, tăng khả năng thanh toán và giảm bớt áp lực về lãi vay. Đôn đốc, chỉ đạo các công ty thành viên thanh quyết toán, thu hồi công nợ đối với các công trình do các công ty thành viên trực tiếp điều hành.
- Các công trình đang trong giai đoạn thi công, tập trung thi công theo tiến độ cam kết với chủ đầu tư, đảm bảo kỹ, mỹ thuật công trình.
- Mở rộng thêm hệ thống các nhà cung cấp/ thầu phụ nhằm chủ động trong việc cung cấp các loại vật tư chính với giá cạnh tranh, chất lượng và dịch vụ tốt.

4.3 Về đầu tư và triển khai các dự án bất động sản

- Tích cực tìm kiếm, đàm phán với các đối tác để thực hiện thoái vốn tại các danh mục đầu tư tài chính và chuyển nhượng một số tài sản, dự án. Tập trung nguồn vốn và nhân lực vào một số dự án trọng điểm, có tính khả thi cao và nhanh chóng mang lại nguồn doanh thu.
- Nghiên cứu thị trường và hoạch định lại thứ tự ưu tiên của các dự án hiện có của Công ty, từ đó đẩy mạnh hoạt động hoàn chính pháp lý và kêu gọi các đối tác có uy tín, năng lực để tài trợ vốn cho các dự án để chủ động trong đầu tư, tạo thêm cơ hội phát triển.
- Tìm kiếm và liên kết với các đối tác có nguồn lực tài chính mạnh để hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án Investco City và nhanh chóng hoàn tất hồ sơ pháp lý các dự án, đảm bảo yếu tố đầu ra ngay khi thị trường khởi sắc.
- Tiếp tục tổ chức thi công Dự án Investco Babylon, đảm bảo tiến độ bàn giao cho đối tác, đẩy nhanh công tác nghiệm thu, thanh toán.
- Thường xuyên theo dõi và nắm bắt kịp thời các chủ trương chính sách của nhà nước trong lĩnh vực đầu tư, phân tích, dự báo sự biến động của thị trường bất động sản để nắm thời cơ, cũng như lường trước được những thách thức, rủi ro và có những đề xuất kịp thời cho HĐQT.

4.4 Về Tài chính:

- Để đáp ứng nhu cầu vốn cho việc thực hiện kế hoạch SXKD năm 2013, bên cạnh việc huy động vốn theo kênh truyền thống là vay vốn từ các tổ chức tín dụng, Công ty còn phải tranh thủ linh hoạt đa dạng hóa kênh huy động vốn như: tiếp cận các tổ chức tài chính, các Quỹ đầu tư trong và ngoài nước, mời gọi đầu tư dưới nhiều hình thức: tham gia góp vốn thực hiện dự án, phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho cổ đông chiến lược.
- Các bộ phận chuyên môn tích cực phối hợp đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện hồ sơ thanh quyết toán công trình, đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ, tăng khả năng thanh toán, giảm bớt gánh nặng về lãi vay cho công ty.
- Cân đối nguồn tài chính và kế hoạch đầu tư, tình hình thực hiện nhiệm vụ xây lắp của Công ty để xây dựng kế hoạch, tổ chức huy động vốn cho phù hợp.

4.5 Về công tác kiểm tra, kiểm soát:

- Thực hiện nghiên túc công tác kiểm soát nội bộ đảm bảo các hoạt động của Công ty tuân thủ theo pháp luật, tuân thủ các qui trình, qui định nội bộ của Công ty.
- Kiểm soát thường xuyên và chi tiết giá thành công trình theo dự toán chi phí thi công, chi phí dự án theo tổng mức đầu tư và chi phí hoạt động theo kế hoạch.
- Kiểm tra thường xuyên công tác hoạch toán kế toán tại các đơn vị.
- Nâng cao năng lực pháp lý hợp đồng để hạn chế rủi ro khi phát sinh tranh chấp trong hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản.

Năm 2013 Công ty tiếp tục đối diện với những thách thức từ kinh tế vĩ mô và tình hình ngành xây dựng, bất động sản, với tinh thần quyết tâm và nỗ lực cao, Hội đồng quản trị sẽ cùng Ban điều hành tổ chức thực hiện có hiệu quả các giải pháp chủ yếu để cố gắng hoàn thành mục tiêu ĐHCĐ giao.

Trên đây là Kết quả hoạt động SXKD năm 2012 và kế hoạch, định hướng hoạt động SXKD năm 2013, kính trình Đại Hội đồng cổ đông thông qua.

Cuối cùng thay mặt HĐQT và Ban điều hành Công ty, chúng tôi xin chân thành gửi lời cảm ơn đến Tổng Công ty Xây Dựng Hà Nội, các Quý khách hàng, Quý đối tác cùng toàn thể CBCNV đặc biệt là các Quý Cổ đông đã đóng góp và chia sẻ giúp INVESTCO vượt qua khó khăn thử thách để tiếp tục hành trình phát triển.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Người đại diện theo pháp luật



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Út

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Kính thưa Quý cổ đông,

Căn cứ nhiệm vụ và quyền hạn của Ban kiểm soát được quy định trong Điều lệ Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển XD, Ban Kiểm soát xin báo cáo tình hình thực hiện công tác kiểm soát tại Công ty trong năm 2012 như sau:

PHẦN 1 : BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT:

1. Tổng kết các cuộc họp của Ban Kiểm soát :

Trong năm 2012 Ban kiểm soát đã tổ chức các cuộc họp bàn về các vấn đề sau :

- Thông qua báo cáo tổng kết kết quả hoạt động năm 2011 và tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh 6 tháng đầu năm 2012.
- Thông qua Báo cáo tài chính năm 2011 của Công ty.
- Giám sát trình tự, thủ tục tổ chức Đại Hội Đồng cổ đông thường niên năm 2011.
- Thông qua báo cáo của Ban Kiểm Soát trước khi trình bày trước Đại Hội Đồng cổ đông thường niên năm 2011.

2. Kết quả giám sát đối với thành viên HĐQT, Tổng Giám Đốc và cán bộ quản lý khác:

- Nghị quyết của Hội đồng Quản trị ban hành đúng theo quy định của Nhà Nước, đảm bảo tuân thủ theo Điều Lệ của Công ty.
- Trong các cuộc họp của Hội đồng Quản trị đều có ít nhất một thành viên của Ban Kiểm soát tham dự và đóng góp ý kiến.
- Hoạt động của HĐQT còn nghiêng nhiều về sự vụ điều hành, nhiều lần lấy ý kiến thành viên HĐQT để xử lý vụ việc nhưng chưa có những giải pháp mang tính vĩ mô, các Nghị quyết chưa thể hiện mục tiêu chiến lược dài hạn.
- Ban Điều hành Công ty không ngừng hoàn thiện công tác quản lý, điều hành trên cơ sở triển khai xây dựng lại quy chế, quy định của Công ty cho phù hợp với điều kiện thực tế, quan tâm đến công tác tái cấu trúc Công ty.

PHẦN 2 : KIỂM TRA TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY:

Bước vào năm 2012 nền kinh tế tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn bất ổn do diễn biến không thuận lợi của kinh tế thế giới và kinh tế vĩ mô trong nước. Tuy nhiên trong bối cảnh kinh tế còn nhiều thách thức, Công ty vẫn kiên định với định hướng, chiến lược phát triển đã được Đại Hội đồng cổ đông thông qua theo hai lĩnh vực hoạt động chủ yếu là: Thi công Xây Lắp và Đầu tư-kinh doanh bất động sản.

I .TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH:

1. Hoạt động thi công xây lắp:

Được xác định là lĩnh vực chủ đạo mặc dù thi công Xây lắp đang gặp nhiều khó khăn trong tìm kiếm nguồn việc nhưng để đảm bảo doanh thu duy trì hoạt động vượt qua giai đoạn khó khăn, trong một số trường hợp công ty phải giám giá đấu thầu, ưu tiên lựa chọn và tập trung thi công hoàn thành công trình cho những chủ đầu tư có tiềm lực tài chính tốt có khả năng thanh toán để giảm thiểu rủi ro không thu hồi công nợ.

2. Hoạt động đầu tư-kinh doanh bất động sản:

Năm 2012 được đánh giá là đỉnh điểm khó khăn của thị trường bất động sản, tình hình kinh tế vĩ mô biến động kèm theo các chính sách thắt chặt tiền tệ đã siết chặt nguồn tín dụng vốn là nguồn vốn chủ lực trong hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, nhất là trong lĩnh vực bất động sản khiến thanh khoản thị trường sụt giảm mạnh hàng loạt dự án ngưng trệ đóng băng không triển khai được do thiếu vốn.

Khó khăn là tình cảnh phổ biến ở các doanh nghiệp vì vậy việc thực hiện cũng như chuyển nhượng dự án không được như kỳ vọng, thậm chí khó tìm được đối tác cùng hợp tác triển khai dự án.

Ngoài dự án P.4 Quận 8 đã hoàn thành đang hoàn tất công tác cấp Giấy Chứng Nhận Quyền sở hữu nhà và đất cho các hộ dân, Công ty đang thực hiện các dự án sau:

- Khu dân cư Investco Residence (Tam phú - Thủ Đức): triển khai thực hiện dưới hình thức hợp tác đầu tư
- Cao ốc phức hợp Investco Babylon (683 Âu Cơ, P. Tân Thành, Q.Tân Phú): Hiện nay trên thị trường căn hộ còn tồn kho lớn, nên Công ty lựa chọn giải pháp thương lượng bán sỉ dự án để nhanh chóng thu tiền mặt và tái cơ cấu đồng vốn nhằm tiêu thụ được hàng, xử lý nợ xấu nhanh hơn.
- Khu dân cư Investco City (Lô số 7-Khu đô thị mới Nam Sài Gòn): Đang tìm kiếm, lựa chọn đối tác để cùng triển khai thực hiện.

3. Hoạt động đầu tư tài chính:

Tình hình kinh tế khó khăn kéo dài qua nhiều năm, làm năng lực tài chính của Doanh nghiệp suy yếu, để vượt qua rào cản đó công ty thực hiện chính sách tài chính chặt chẽ, tái cơ cấu mạnh mẽ các khoản đầu tư, mạnh tay cắt giảm các khoản đầu tư không hiệu quả, nhằm thu hồi vốn hạn chế rủi ro khi thị trường tài chính còn nhiều biến động khó lường. Đến 31-12-2012 tổng giá trị đầu tư tài chính dài hạn là 45 tỷ chỉ chiếm tỷ lệ 3% trên tổng giá trị tài sản của công ty.

4. Công tác huy động vốn:

Nợ quá hạn vẫn là rào cản lớn nhất của công ty, mặc dù lãi suất giảm thanh khoản ngân hàng tốt nhưng rất khó tiếp cận được vốn vay vì chính sách cho vay thận trọng nên ngân hàng khó giải ngân đối với doanh nghiệp không đủ điều kiện vay.

Bên cạnh đó trên thị trường vốn, thực tế thị trường chứng khoán sụt giảm mạnh, làm mất niềm tin của nhà đầu tư đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến các kế hoạch gọi vốn khác trên thị trường. Vì vậy hơn lúc nào hết bài toán nan giải nhất hiện nay vẫn là bài toán về vốn cho hoạt động của Công ty.

5. Đánh giá hiệu quả hoạt động

CHỈ TIÊU	Thực hiện 2012 (tỷ đồng)	Kế hoạch 2012 (tỷ đồng)	Thực hiện 2011 (tỷ đồng)
Tổng doanh thu	888.54	1,308.00	1,003.68
Lợi nhuận trước thuế	-99.89	10.00	9.65

Trong năm 2012 doanh thu của Công ty là 888 tỷ đồng chỉ đạt 68% so với kế hoạch, lỗ 99 tỷ đồng, điều này cho thấy Công ty đã đối mặt với nhiều khó khăn như: doanh thu sụt giảm, chi phí vốn tăng cao, các chi phí đầu vào khác không giảm xuống, bên cạnh đó việc thiếu hụt vốn thường xuyên diễn ra làm kéo dài thời gian thi công dẫn đến chi phí quản lý tăng cao... vì vậy việc thua lỗ là điều khó tránh khỏi.

II. THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2012:

Qua báo cáo tài chính, Báo cáo kiểm toán năm 2012 và các hồ sơ có liên quan Ban Kiểm soát có ý kiến như sau:

1. Việc thực hiện chế độ hạch toán kế toán tuân thủ theo chuẩn mực kế toán hiện hành.
2. Công ty thực hiện đầy đủ chế độ công bố thông tin theo đúng quy định của UBCK Nhà nước.
3. Phân tích khái quát tình hình tài chính của công ty như sau:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2012	Năm 2011
Hệ số nợ / Tổng tài sản	%	87.47	79.08
Hệ số nợ / Vốn chủ sở hữu	Lần	7.33	4.18

- Tỷ số Nợ phải trả/ tổng tài sản : 87,47% cao hơn so với năm 2011 (79,08%) cho thấy hoạt động của Công ty ngày càng chủ yếu dựa vào vốn chiếm dụng và vốn vay ngân hàng.
- Đánh giá chỉ tiêu về cơ cấu nguồn vốn : Tỷ số Nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu= 7,3 lần (tỉ số hợp lý < 3 lần) cơ cấu vốn chuyển dịch theo xu hướng xấu dần Công ty đã lạm dụng đòn bẩy kinh tế khiến mất khả năng thanh khoản về tài chính và hiệu quả tài chính kém, điều này đã được cảnh báo vào năm 2011 khi chỉ số đã ở ngưỡng cảnh báo = 4,18 lần.

PHẦN 3: KIẾN NGHỊ VỚI HĐQT VÀ BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY:

Qua phân tích và đánh giá, Ban kiểm soát xin kiến nghị với HĐQT và Ban Điều Hành Công ty các nội dung sau :

- Tái cơ cấu mạnh mẽ nguồn vốn nhằm cải thiện năng lực tài chính, tập trung nguồn lực cho hoạt động cốt lõi theo hướng hiệu quả , không mở rộng đầu tư hoặc đầu tư phải chắc chắn hơn, cần hạn chế lạm dụng đòn bẩy tài chính, xây dựng nguồn vốn bền vững dài hơi, trước mắt đưa đón bẫy tài chính hướng dần về ngưỡng an toàn (Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu<3).
- Cần gia tăng thực chất về năng lực quản trị, không ngừng hoàn thiện tổ chức và hệ thống thông qua việc tái cấu trúc triệt để, cắt bỏ những phần không hiệu quả.
- Trá qua những đợt sóng diễn ra dồn dập và liên tục trong thời gian dài cần xem xét lại chiến lược, kỹ năng và kinh nghiệm quản trị rủi ro để duy trì và hướng đến phát triển trong tương lai.

Trên đây là Báo cáo hoạt động Ban Kiểm soát năm 2012 của Công ty INVESTCO.

T.M BAN KIỂM SOÁT
Trưởng Ban



TRỊNH THỊ NGỌC ANH



Công ty cổ phần đầu tư & phát triển xây dựng
www.investco.com.vn