



**VINACONEX 1**  
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1  
*Vươn tới những tầm cao*

**TỔNG CÔNG TY CP XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1 - VINACONEX**



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1**  
**NĂM 2019**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 6 tháng 10 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về việc Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán)*



*Hà Nội, tháng 03 năm 2020*



## I. THÔNG TIN CHUNG

### 1. Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1  
Tên viết tắt: VINACONEX 1
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 010 010 5479
- Vốn điều lệ: 120.000.000.000 VNĐ (Một trăm hai mươi tỷ đồng Việt Nam)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu:
- Địa chỉ: Tòa nhà D9 – đường Khuất Duy Tiến, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội
- Số điện thoại: 024. 38544057
- Số fax: 024. 38541679
- Website: www.vinaconex1.com.vn
- Mã cổ phiếu: VC1
- Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty cổ phần xây dựng số 1 (VINACONEX 1) là doanh nghiệp loại I trong đó Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam VINACONEX JSC chiếm 55,14% vốn điều lệ, có trụ sở đóng tại nhà D9 đường Khuất Duy Tiến – Thanh Xuân Bắc – Thanh Xuân – Hà Nội.

Công ty được thành lập năm 1973 với tên gọi ban đầu là Công ty Xây dựng Mộc Châu trực thuộc Bộ Xây dựng, có nhiệm vụ xây dựng toàn bộ Khu công nghiệp Mộc Châu – tỉnh Sơn La.

Năm 1977 Công ty được đổi tên thành Công ty xây dựng số 11- Bộ xây dựng cho đến năm 1981, trụ sở đóng tại Xuân Mai – Hà Sơn Bình, có nhiệm vụ xây dựng toàn bộ Nhà máy bê tông Xuân Mai và tham gia xây dựng nhà máy thủy điện Hòa Bình.

Cuối năm 1981, thực hiện nghị quyết của Bộ Chính trị về xây dựng Thủ đô Hà Nội Bộ Xây dựng quyết định chuyển Công ty về Hà Nội thực hiện nhiệm vụ xây dựng khu nhà ở Thanh Xuân – Hà Nội bằng phương pháp lắp ghép tấm lớn.

Năm 1984, Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng đã ký quyết định số 196/CT đổi tên Công ty Xây dựng số 11 thành Liên hợp xây dựng nhà ở tấm lớn số 1 trực thuộc Bộ Xây dựng với nhiệm vụ chính là xây dựng nhà ở cho nhân dân Thủ đô.

Năm 1993, Liên hợp xây dựng nhà ở tấm lớn số 1 được Bộ Xây dựng cho phép đổi tên thành Liên hợp xây dựng số 1 trực thuộc Bộ Xây dựng ngoài nhiệm vụ xây dựng nhà ở còn có nhiệm vụ xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp khác.

Ngày 15/4/1995 Bộ Xây dựng ra quyết định sáp nhập Liên hợp xây dựng số 1 vào Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam VINACONEX và từ đó mang tên mới là: Công ty Xây dựng số 1 – Vinaconco 1.

Theo chủ trương đổi mới các doanh nghiệp Nhà nước, ngày 29/8/2003 Bộ Xây dựng ra quyết định số 1173/QĐ-BXD V/v: Chuyển đổi Công ty Xây dựng số 1 trực thuộc Tổng Công ty cổ phần XNK & XD Xây dựng Việt Nam thành Công ty cổ phần mang tên mới là Công ty cổ phần xây dựng số 1 (VINACONEX 1).

Thực hiện Quyết định số 158/QĐ/TTGDHN ngày 24/04/2009 về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu của Công ty cổ phần xây dựng số 1 – mã chứng khoán VC1 đã chính thức niêm yết trên sàn Hà Nội. Mã chứng khoán VC1 là thành viên thứ 183 của Sàn HN.

Công ty cổ phần xây dựng số 1 có vốn góp 55,13% do Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam VINACONEX làm đại diện.

### 2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

#### 2.1 Ngành nghề kinh doanh:

- Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp;



- Xây dựng các công trình hạ tầng: giao thông, thủy lợi, cấp thoát nước và xử lý môi trường;
- Xây dựng các công trình đường dây và trạm biến thế điện;
- Kinh doanh phát triển đô thị mới, hạ tầng khu công nghiệp và kinh doanh bất động sản;
- Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Tư vấn đầu tư, thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, lập các dự án, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát, quản lý dự án;
- Kinh doanh khách sạn, du lịch lữ hành;
- Đại lý cho các hãng trong và ngoài nước kinh doanh các mặt hàng phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng;
- Xuất nhập khẩu vật tư, thiết bị, xuất khẩu xây dựng;
- Thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc, nội ngoại thất, đối với công trình dân dụng, công nghiệp;
- Thiết kế hệ thống cấp thoát nước khu đô thị và nông thôn, xử lý nước thải và nước sinh hoạt;
- Thiết kế kết cấu: đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, kỹ thuật hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp;
- Thi công xây dựng cầu đường;
- Đo đạc khảo sát địa chất, địa hình, thủy văn phục vụ cho thiết kế công trình, lập dự án đầu tư;
- Dịch vụ quản lý nhà ở đô thị và văn phòng cho thuê.

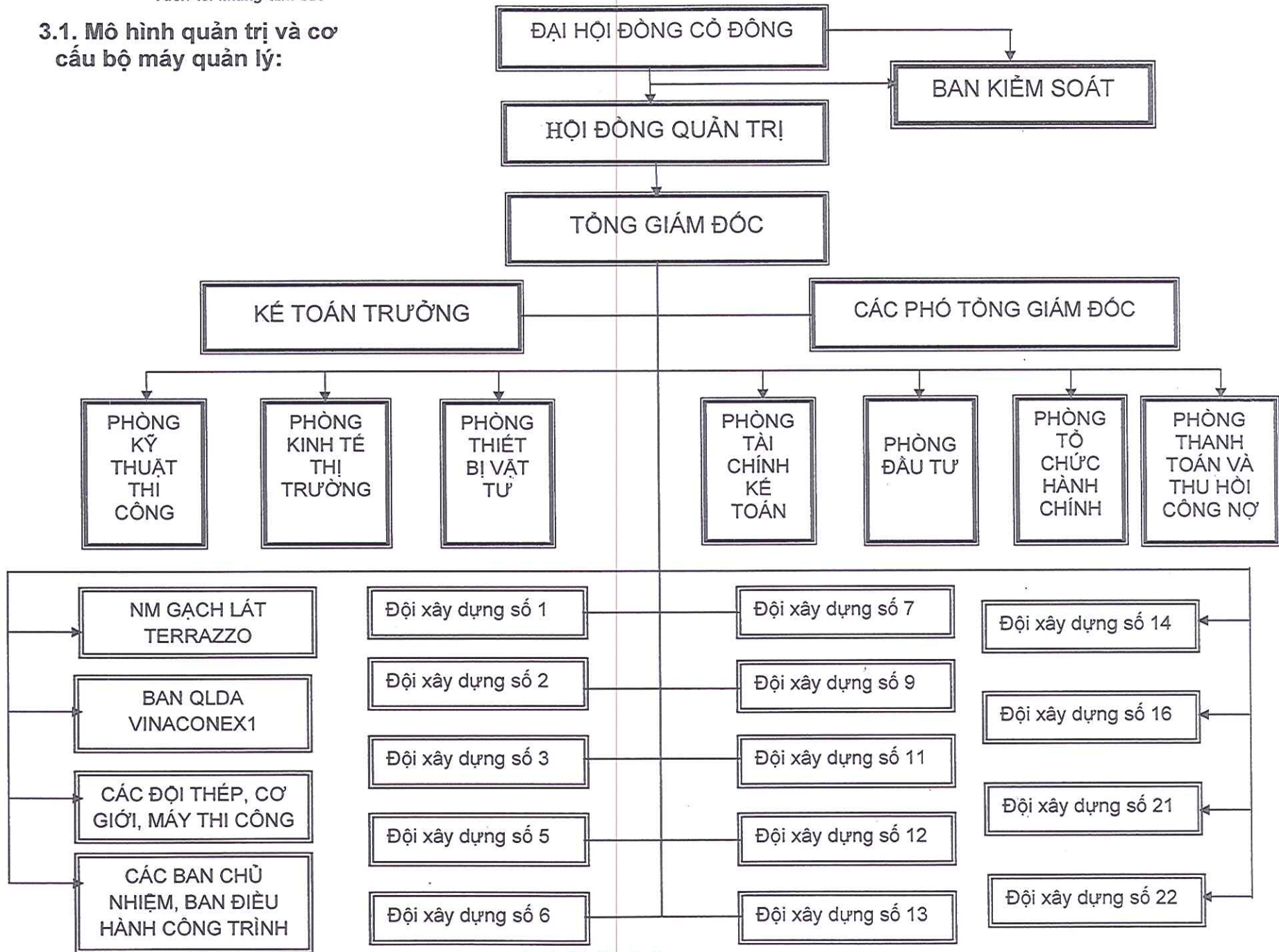
## **2.2 Địa bàn kinh doanh:**

Địa bàn kinh doanh của doanh nghiệp hoạt động chính trong các tỉnh thành thuộc khu vực miền Bắc và miền Trung như TP Hà Nội, Tỉnh Bắc Ninh, Hải Dương, Hưng Yên, Đà Nẵng, Cao Bằng ...

## **3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:**



**3.1. Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý:**





### 3.2 Các Công ty con, công ty liên kết:

Tại thời điểm 31/12/2019 tổng số vốn đầu tư ra ngoài của Công ty như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

| TT | Công ty tham gia đầu tư vốn                | Số tiền đầu tư       | Tỷ lệ sở hữu |
|----|--|----------------------|--------------|
| 1  | Công ty cổ phần xi măng Yên bình           | 6.148.000.000        | 2,4%         |
| 2  | Công ty cổ phần siêu thị và XNKTM Việt nam | 200.000.000          | 3,33%        |
| 3  | Công ty cổ phần khách sạn Suối mơ          | 500.000.000          | 1,67%        |
|    | <b>Cộng</b>                                | <b>6.848.000.000</b> |              |

### 4. Định hướng phát triển:

- Trở thành doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng và đầu tư kinh doanh BĐS.
- Thực hiện tiến trình tái cơ cấu doanh nghiệp, cơ cấu vốn đầu tư của Công ty theo Nghị quyết đã đề ra. Ứng dụng khoa học công nghệ (công nghệ mới) trong hoạt động xây dựng (tự nghiên cứu, hợp tác với các đối tác nước ngoài trong việc nghiên cứu và sử dụng công nghệ); tiếp tục đầu tư vào hệ thống trang thiết bị phục vụ thi công nhằm nâng cao năng lực sản xuất, đẩy nhanh tiến độ các dự án.
- Đặc biệt chú trọng đến đội ngũ cán bộ chuẩn bị hồ sơ thầu và quản lý dự án chuyên nghiệp (đội ngũ các trưởng dự án và cán bộ quản lý dự án); tiếp tục mở rộng quan hệ với các đối tác, tìm kiếm các gói thầu và tham gia công tác chào giá gói thầu, tìm kiếm các dự án xây dựng có quy mô lớn và mang lại lợi nhuận cao cho Công ty, giảm tỷ trọng các công trình có cơ chế thanh toán và nguồn vốn không rõ ràng.
- Chú trọng phát triển nguồn nhân lực, nâng cao điều kiện sống và làm việc cho người lao động.
- Về đầu tư chiều sâu nâng cao năng lực sản xuất, tập trung hướng vào đầu tư thiết bị, phương tiện sản xuất công nghệ mới, hiện đại và đồng bộ, tạo điều kiện để Công ty phát triển trở thành một nhà thầu xây dựng dân dụng và công nghiệp có công nghệ hiện đại, trình độ kỹ thuật cao, có khả năng cạnh tranh trong khu vực và quốc tế.
- Đổi mới sắp xếp cơ cấu tổ chức theo hướng tinh gọn, chuyên nghiệp, áp dụng triệt để và không ngừng cải tiến hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001- 2015, nâng cao hiệu quả công tác quản lý, điều hành.
- Tiếp tục thực hiện đa sở hữu nguồn vốn, năng động và linh hoạt trong hoạt động tài chính để thu hút thêm nguồn vốn từ các cổ đông của Công ty, từ các nhà đầu tư chiến lược trong và ngoài nước cùng với các nguồn vốn hợp pháp khác. Sử dụng có hiệu quả vốn của Công ty vào sản xuất kinh doanh nhằm tạo ra lợi nhuận cao.
- Công ty luôn là đối tác tin cậy trong hợp tác kinh tế để cùng nhau phát triển.

### 5. Các rủi ro:

Trong lĩnh vực xây lắp: Thời gian thi công các công trình thường kéo dài, việc giải ngân vốn thường chậm, quá trình hoàn tất thời gian quyết toán thi công công trình mất nhiều thời gian ảnh hưởng đến việc thu hồi vốn của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty đang phải đối mặt với sự cạnh tranh ngày càng gay gắt giữa các nhà thầu xây lắp có năng lực và tài chính mạnh dẫn đến giảm giá thầu, không đảm bảo chất lượng xây lắp.

Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản: Do có sự xuất hiện ngày càng nhiều của các chủ đầu tư mới tạo nguồn cung bất động sản lớn dẫn đến cạnh tranh về giá bán nhà ở, giá vật liệu, nhân công, nhiều dự án vướng mắc nhiều thủ tục pháp lý, cấp phép dẫn đến không thể triển



khai theo kế hoạch đã đề ra. Kinh doanh Bất động sản yêu cầu nguồn vốn lớn và ổn định để phục vụ các dự án thường mang tính lâu dài. Chính vì thế nguồn vốn là yếu tố rất quan trọng. Sự thay đổi của chính sách từ khuyến khích sang không khuyến khích tăng trưởng tín dụng của chính phủ cũng gây ra rất nhiều khó khăn cho ngành bất động sản, là ngành vốn sử dụng nhiều vốn vay từ ngân hàng.

Rủi ro khác: Rủi ro bất khả kháng như thiên tai, bão lụt, hỏa hoạn... có thể gây ảnh hưởng đến các công trình xây dựng mà Công ty tham gia như làm chậm tiến độ, hoặc gây thiệt hại. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng đều gây tác động xấu đến kết quả kinh doanh của Công ty

Công tác thị trường tìm kiếm việc làm gặp khó khăn do tính cạnh tranh gay gắt, khốc liệt đôi khi thiếu lành mạnh trên thương trường.

Công tác thanh quyết toán thu hồi công nợ một số công trình, dự án gặp khó khăn do quy trình thanh toán của một số Chủ đầu tư vòng vo, có rất nhiều rào cản; tình hình tài chính khó khăn của một số Chủ đầu tư một vài thời điểm dẫn đến tình hình tài chính của Công ty một số thời điểm gặp khó khăn, công nợ tăng cao.

Tình trạng biến động, thiếu hụt lực lượng công nhân lành nghề của ngành xây dựng làm cho công tác huy động nhân lực lao động có tay nghề cho các công trình, dự án gặp nhiều khó khăn dẫn đến đơn giá tiền lương nhân công trực tiếp tăng cao, tăng đột biến gây ảnh hưởng không nhỏ đến kết quả SXKD.

## II – TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

#### 1.1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

*Đơn vị tính: triệu đồng*

| TT | Các chỉ tiêu chủ yếu        | Thực hiện năm 2018 | Thực hiện năm 2019 |
|----|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| 1  | Giá trị sản xuất kinh doanh | 708.537            | 742.510            |
| 2  | Giá trị doanh thu           | 501.707            | 652.984            |
| 3  | Lợi nhuận trước thuế        | 20.496             | 7.230              |
| 4  | Lợi nhuận sau thuế          | 15.807             | 5.513              |
| 5  | Tổng tài sản                | 885.562            | 977.820            |
| 6  | Tổng nợ phải trả            | 646.796            | 748.442            |
| 7  | Vốn chủ sở hữu              | 238.765            | 229.378            |

#### 1.2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

| TT | Các chỉ tiêu chủ yếu         | ĐV    | TH 2018        | KH 2019        | TH 2019        | Tỷ lệ (%)      |                |
|----|------------------------------|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|    |                              |       |                |                |                | So với TH 2018 | So với KH 2019 |
| I  | <b>GIÁ TRỊ SXKD</b>          | Tr. đ | <b>708.537</b> | <b>800.000</b> | <b>742.510</b> | <b>104,8%</b>  | <b>92,8%</b>   |
| 1  | Xây lắp                      | Tr. đ | 867.413        | 768.000        | 698.166        | 80,5%          | 90,9%          |
| 2  | Kinh doanh BĐS & hạ tầng nhà | Tr. đ |                | 20.000         | 36.580         |                | 182,9%         |
| 3  | Sản xuất CN & VLXD           | Tr. đ |                | -              | -              |                |                |
| 4  | Thương mại dịch vụ           | Tr. đ |                | -              | -              |                |                |



**VINACONEX 1**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1**  
*Vươn tới những tầm cao*

| TT         | Các chỉ tiêu chủ yếu        | ĐV    | TH 2018        | KH 2019        | TH 2019        | Tỷ lệ (%)      |                |
|------------|-----------------------------|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|            |                             |       |                |                |                | So với TH 2018 | So với KH 2019 |
| 5          | Giá trị SXKD khác           | Tr. đ | 21.124         | 12.000         | 7.763          | 36,7%          | 64,7%          |
| <b>II</b>  | <b>GIÁ TRỊ DOANH THU</b>    | Tr. đ | <b>501.707</b> | <b>650.000</b> | <b>652.984</b> | <b>130,2%</b>  | <b>100,5%</b>  |
| 1          | Xây lắp                     | Tr. đ | 489.151        | 614.409        | 645.192        | 131,9%         | 105,0%         |
| 2          | Kinh doanh nhà              | Tr. đ | 6.745          | 29.924         | -              |                |                |
| 3          | Sản xuất CN & VLXD          | Tr. đ | 215            | -              | 29             | 13,4%          |                |
| 4          | Thương mại dịch vụ          | Tr. đ |                | 3.780          | -              |                |                |
| 5          | Giá trị SXKD khác           | Tr. đ | 5.597          | 1.887          | 7.763          | 138,7%         | 411,4%         |
| <b>III</b> | <b>LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ</b> | Tr. đ | <b>20.496</b>  | <b>20.608</b>  | <b>7.230</b>   | <b>35,3%</b>   | <b>35,1%</b>   |
| <b>IV</b>  | <b>LỢI NHUẬN SAU THUẾ</b>   | Tr. đ | <b>15.807</b>  | <b>16.487</b>  | <b>5.513</b>   | <b>34,9%</b>   | <b>33,4%</b>   |
| <b>V</b>   | <b>TỶ LỆ CỔ TỨC</b>         | %     | <b>12</b>      | <b>12</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

Chỉ tiêu về lợi nhuận đạt thấp nguyên nhân là do công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi tồn đọng từ các năm trước theo hướng dẫn của thông tư mới.

## 2. Tổ chức và nhân sự

### ❖ Danh sách ban điều hành:

| STT | Họ và tên           | Chức vụ           |
|-----|---------------------|-------------------|
| 1.  | Ông Hoàng Văn Trình | Tổng giám đốc     |
| 2.  | Ông Đỗ Lê Tân       | Phó Tổng giám đốc |
| 3.  | Ông Nguyễn Xuân Thọ | Phó Tổng giám đốc |
| 4.  | Ông Hoàng Tất Đạt   | Phó Tổng giám đốc |
| 5.  | Ông Nguyễn Văn Hà   | Kế toán trưởng    |

### ❖ Ông Hoàng Văn Trình – Tổng giám đốc

|                      |  |
|----------------------|--|
| Họ và tên:           | Hoàng Văn Trình  |
| Giới tính:           | Nam  |
| Ngày tháng năm sinh: | 05/05/1981   |
| Nơi sinh:            | Hải Dương  |
| Quốc tịch:           | Việt Nam   |
| Dân tộc:             | Kinh   |
| Hộ khẩu thường trú:  | Chung cư Vinaconex 1 – 289A Khuất Duy Tiến – Trung Hòa – Cầu Giấy – Hà Nội |
| Chỗ ở hiện tại:      | Chung cư Vinaconex 1 – 289A Khuất Duy Tiến – Trung Hòa –                   |



**VINACONEX 1**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1**  
*Vươn tới những tầm cao*

|   |                        |
|---|------------------------|
|   | Cầu Giấy – Hà Nội      |
| Trình độ chuyên môn:                        | Thạc sỹ QTKD, Kỹ sư XD |
| Chức vụ hiện tại                            | Tổng giám đốc          |
| Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác     | Không                  |
| Số cổ phần nắm giữ tính đến ngày 09/03/2020 | 17.245 CP              |
| Hành vi vi phạm pháp luật                   | Không                  |
| Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành | Không                  |

❖ Ông Đỗ Lê Tân - Phó Tổng giám đốc

|   |  |
|---|--|
| Họ và tên                                   | Đỗ Lê Tân  |
| CMND số                                     | 011903855 Cấp ngày: 26/09/2007 Nơi cấp: Hà Nội                       |
| Giới tính                                   | Nam  |
| Ngày tháng năm sinh                         | 24/12/1977   |
| Nơi sinh                                    | Hà Nội   |
| Quốc tịch                                   | Việt Nam   |
| Dân tộc                                     | Kinh   |
| Địa chỉ thường trú                          | Chung cư Imperia Garden – 203 Nguyễn Huy Tưởng – Thanh Xuân – Hà Nội |
| Trình độ chuyên môn                         | Thạc sỹ Kỹ thuật, Kỹ sư xây dựng                                     |
| Chức vụ hiện tại                            | Phó Tổng giám đốc  |
| Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác     | Không  |
| Số cổ phần đang nắm giữ đến ngày 09/03/2020 | 11.351 CP  |
| Các khoản nợ đối với Công ty (nếu có)       | Không  |
| Hành vi vi phạm pháp luật                   | Không  |
| Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành | Không  |





**VINACONEX 1**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1**  
*Vươn tới những tầm cao*

❖ Ông Nguyễn Xuân Thọ - Phó Tổng giám đốc

|   |  |
|---|--|
| Họ và tên                                   | Nguyễn Xuân Thọ                                |
| CMND số                                     | 013119511 Cấp ngày: 10/11/2008 Nơi cấp: Hà Nội |
| Giới tính                                   | Nam  |
| Ngày tháng năm sinh                         | 23/08/1975                                     |
| Nơi sinh                                    | Hà Nội   |
| Quốc tịch                                   | Việt Nam                                       |
| Dân tộc                                     | Kinh   |
| Địa chỉ thường trú                          | Tổ 41 phường Mai Dịch – Cầu Giấy – Hà Nội      |
| Trình độ chuyên môn                         | Thạc sỹ QTKD, Kỹ sư xây dựng                   |
| Chức vụ hiện tại                            | Phó Tổng giám đốc                              |
| Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác     | Không  |
| Số cổ phần đang nắm giữ đến ngày 09/03/2020 | 1.167 CP                                       |
| Các khoản nợ đối với Công ty (nếu có)       | Không  |
| Hành vi vi phạm pháp luật                   | Không  |
| Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành | Không  |

❖ Ông Hoàng Tất Đạt - Phó Tổng giám đốc

|                     |  |
|---------------------|--|
| Họ và tên           | Hoàng Tất Đạt                                  |
| CMND số             | 111429522 Cấp ngày: 26/12/2005 Nơi cấp: Hà Nội |
| Giới tính           | Nam  |
| Ngày tháng năm sinh | 19/07/1979                                     |
| Nơi sinh            | Hà Nội   |
| Quốc tịch           | Việt Nam                                       |
| Dân tộc             | Kinh   |
| Địa chỉ thường trú  | Ngọc Trục – Đại Mỗ - Từ Liêm – Hà Nội          |



|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Trình độ chuyên môn                         | Thạc sỹ Kỹ thuật, Kỹ sư xây dựng |
| Chức vụ hiện tại                            | Phó Tổng giám đốc                |
| Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác     | Không                            |
| Số cổ phần đang nắm giữ đến ngày 09/03/2020 | 0 CP                             |
| Các khoản nợ đối với Công ty (nếu có)       | Không                            |
| Hành vi vi phạm pháp luật                   | Không                            |
| Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành | Không                            |

❖ Ông Nguyễn Văn Hà – Kế Toán Trưởng

|   |  |
|---|--|
| Họ và tên:                                  | Nguyễn Văn Hà                                      |
| CMND số                                     | 013660283  |
| Giới tính                                   | Nam  |
| Ngày tháng năm sinh                         | 12/10/1974   |
| Nơi sinh                                    | Vĩnh Phúc  |
| Quốc tịch                                   | Việt Nam   |
| Dân tộc                                     | Kinh   |
| Địa chỉ thường trú                          | ngõ Văn Minh, Tổ 17, P Mai Dịch, Q Cầu giấy Hà Nội |
| Trình độ chuyên môn                         | Cử nhân kinh tế ngành kế toán                      |
| Chức vụ hiện tại                            | Kế Toán Trưởng                                     |
| Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác     | Không  |
| Số cổ phần nắm giữ tính đến ngày 09/03/2020 | 0 CP   |
| Các khoản nợ đối với Công ty (nếu có)       | Không  |
| Hành vi vi phạm pháp luật                   | Không  |
| Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành | Không  |



❖ **Thay đổi Ban điều hành trong năm:**

- Ông Đinh Hoàng Diệp : Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc kể từ ngày 01/02/2019.
- Ông Nguyễn Xuân Thọ : Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc kể từ ngày 06/03/2019.
- Ông Hoàng Tất Đạt : Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc kể từ ngày 31/08/2019.

❖ **Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động.**

Tổng số CBNV của đơn vị : 1.901 người

- Lao động nữ : 115 người

- Lao động nam : 1.786 người

*Trong đó:*

- CBNV chính thức: : 344 người

- CBNV thời vụ: : 1.557 người

**3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:**

- **Dự án Khu văn phòng và nhà ở cao cấp Vinaconex 1** với tổng mức đầu tư 917,9 tỷ đồng, khởi công tháng 04/2009 và hoàn thành, bàn giao nhà cho khách hàng vào tháng 04/2013. Đến nay, toàn bộ 249 căn hộ và diện tích thương mại, văn phòng đã được chuyển nhượng.
- **Dự án Tòa nhà C1** (quỹ đất 20% của Thành phố) tại Khu văn phòng và nhà ở cao cấp Vinaconex 1 đang được gấp rút thi công và sẽ hoàn thành trong tháng 3 và nửa đầu tháng 04/2020. Hiện đang thực hiện các bước xác định giá đất, giá bán căn hộ theo quy định. Dự kiến quý IV/2020 sẽ đủ điều kiện bàn giao nhà cho khách hàng và thu hồi vốn đầu tư.
- **Dự án Khu Nhà ở LK Vinaconex 1 tại Cao Xanh Hà Khánh, Quảng Ninh:** Công tác xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 16 lô mặt đường Trần Phú đã hoàn thành, đang xúc tiến hoàn thiện việc chuyển nhượng cho khách hàng. Hiện nay, Công ty đang triển khai các thủ tục bàn giao hạng mục cấp nước và cấp điện của dự án để thu được 5% giá trị còn lại của 54 lô đất phía trong và tiến tới hoàn thành dự án.
- **Dự án Tòa nhà hỗn hợp Vinaconex 1:** Trong năm 2019, Công ty đã thực hiện lấy ý kiến cố đồng bằng văn bản về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư xây dựng Dự án, trong đó điều chỉnh một số chỉ tiêu về tổng mức đầu tư, số tầng hầm, tầng nổi và diện tích xây dựng. Đồng thời, tiến hành thay đổi phương án kiến trúc và thực hiện lại công tác phê duyệt tổng mặt bằng và phương án kiến trúc. HĐQT và Ban điều hành Công ty đang tiếp tục nỗ lực tháo gỡ những vướng mắc về cơ chế, chính sách của Nhà nước để sớm khởi công dự án.

**4. Tình hình tài chính**

**4.1. Tình hình tài chính (đơn vị: triệu đồng)**

*Đơn vị tính: VNĐ*

| Chỉ tiêu             | Năm 2018        | Năm 2019        | % tăng giảm |
|----------------------|-----------------|-----------------|-------------|
| Tổng giá trị tài sản | 885.562.119.597 | 977.820.180.170 | 10,4%       |



|                      |                 |                 |        |
|----------------------|-----------------|-----------------|--------|
| Doanh thu thuần      | 501.707.886.354 | 652.984.565.756 | 30,2%  |
| Lợi nhuận trước thuế | 20.496.451.666  | 7.230.371.774   | -64,7% |
| Lợi nhuận sau thuế   | 15.807.284.694  | 5.512.845.830   | -65,1% |

#### 4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

| Chỉ tiêu  | Năm 2018     | Năm 2019     |
|---|--------------|--------------|
| <b>I. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>   |              |              |
| 1. Hệ số thanh toán ngắn hạn<br><i>Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn</i>               | 1,23         | 1,21         |
| 2. Hệ số thanh toán nhanh<br><i>(Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn</i> | 0,72         | 0,79         |
| <b>II. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>   |              |              |
| 1. Hệ số Nợ/Tổng tài sản  | 0,73         | 0,76         |
| 2. Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu  | 2,71         | 3,26         |
| <b>III. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>  |              |              |
| 1. Vòng quay hàng tồn kho:<br><i>Doanh thu thuần/Tổng tài sản</i>                 | 1,53<br>0,57 | 2,08<br>0,68 |
| <b>IV. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>  |              |              |
| 1. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần                                       | 0,032        | 0,008        |
| 2. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu  | 0,066        | 0,024        |
| 3. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản  | 0,018        | 0,006        |

#### 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

##### 5.1. Cổ phần:

Tổng số cổ phần đang lưu hành: 12.000.000 cổ phần

Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông

Số lượng cổ phần tự do chuyển nhượng: 12.000.000 cổ phần

Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần

##### 5.2. Cơ cấu cổ đông:

| STT | Cổ đông                                       | Số lượng cổ phần | Tỷ lệ sở hữu % |
|-----|---|------------------|----------------|
| 1   | Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam | 6.612.216        | 55,14%         |



|   |  |            |        |
|---|--|------------|--------|
| 2 | Quỹ đầu tư Japan Asian MB Capital và Công ty cổ phần quản lý quỹ đầu tư MB | 1.611.808  | 13,43% |
| 3 | Tổng công ty Bảo Việt Nhân Thọ   | 1.214.918  | 10,12% |
| 4 | Cổ đông tổ chức  | 9.748.248  | 81,24% |
| 5 | Cổ đông cá nhân  | 2.251.752  | 18,76% |
| 6 | Cổ đông trong nước   | 11.692.694 | 97,44% |
| 7 | Cổ đông nước ngoài   | 307.306    | 2,56%  |
| 8 | Cổ đông nhà nước   | 0          | 0%     |
| 9 | Cổ đông khác   | 12.000.000 | 100%   |

### 5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

1. Chào bán ra công chúng: Không
2. Chào bán riêng lẻ: Không
3. Chuyển đổi trái phiếu: Không
4. Chuyển đổi chứng quyền: Không
5. Phát hành cổ phiếu thưởng: Không
6. Trả cổ tức bằng cổ phiếu: Không
7. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không
8. Các chứng khoán khác: Không

### 6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

Do đặc thù ngành nghề xây dựng, việc sử dụng điện, nước được tiết kiệm tối đa với hầu hết các máy móc sản xuất, thiết bị chiếu sáng của Công ty là các thiết bị tiết kiệm điện, nước theo đúng tiêu chuẩn. Ngoài ra, để hạn chế tối đa các nguồn điện, nước lãng phí, Công ty kiểm tra thường xuyên các hoạt động có tiêu thụ điện và nước để cắt bỏ những khâu có gây lãng phí.

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường: Trong quá trình xây dựng và phát triển Công ty luôn thực hiện nghiêm chỉnh Luật Bảo vệ môi trường của Nhà nước. Công ty thường xuyên có ý thức và áp dụng các biện pháp bảo vệ môi trường đã đề ra trong các báo cáo, tuân thủ các quy định và hướng dẫn bảo vệ môi trường, không gây ô nhiễm và không làm ảnh hưởng xấu tới chất lượng môi trường cho Khu vực. Do vậy trong quá trình hoạt động Công ty chưa từng bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ pháp luật và các quy định về môi trường.

Chính sách liên quan đến người lao động: Công ty cổ phần xây dựng số 1 luôn xác định vấn đề sức khỏe và an toàn lao động là mục tiêu quan trọng chung của toàn hệ thống Công ty từ Ban giám đốc tới các cấp quản lý đến Công nhân. Công ty luôn áp dụng các chính sách phù hợp với thực tế để đảm bảo chính sách về sức khỏe và an toàn lao động và phúc lợi thực sự có ích cho người lao động. Bên cạnh việc bảo vệ sức khỏe cho người lao động Công ty cũng luôn chăm lo tới đời sống anh em cán bộ công nhân viên Công ty. Hằng năm Công ty đều tổ chức nhiều chương trình vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng cho cán bộ công nhân viên công ty như: các giải bóng đá phong trào giữa các đơn vị nội bộ của công ty, tổ chức nghỉ mát cho cán bộ công nhân viên dịp hè, tổ chức sinh nhật cho tập thể CNV, tổ chức thăm hỏi, hỗ trợ khi bản thân hoặc gia đình CBCNV công ty bị ốm đau, hiếu, hi... Công ty luôn tổ chức khám sức khỏe CBCNV định kỳ 1 lần/ năm, hoàn thiện các thủ tục BHXH cho cán bộ, công nhân viên công ty, bảo đảm 100%



người lao động làm việc lâu dài tại công ty được đóng BHXH, BHYT, BHTN theo quy định của Nhà nước.

Công ty có trách nhiệm và mối quan hệ tốt đối với cộng đồng địa phương nên luôn được sự đồng thuận và ủng hộ của địa phương, cư dân trong quá trình sản xuất, thi công, xây dựng của Công ty.

### III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN ĐIỀU HÀNH:

#### PHẦN THỨ NHẤT - KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2019

##### 1. Đặc điểm tình hình:

- Thị trường tài chính, lãi suất tín dụng ngân hàng được duy trì ở mức độ phù hợp cho hoạt động sản xuất kinh doanh; Là năm đầu tiên hoạt động theo mô hình sở hữu mới, Công ty nhận được sự quan tâm ủng hộ, chỉ đạo sát sao của Tổng công ty, đặc biệt là sự hỗ trợ kịp thời về công tác tài chính trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Cạnh tranh trên thị trường xây lắp ngày càng khốc liệt; tỷ lệ thắng thầu không cao, giá trúng thầu thấp; những công trình có giá trị và quy mô lớn không nhiều; Công tác đầu tư kinh doanh bất động sản gặp nhiều vướng mắc do cơ chế chính sách, nhiều thủ tục dẫn đến không thể triển khai được một số dự án đầu tư như kế hoạch đã định.
- Công tác thanh quyết toán thu hồi công nợ đặc biệt là với các công trình đã thi công xong từ lâu vẫn còn nhiều vướng mắc do quy trình thanh toán của Chủ đầu tư có rất nhiều rào cản. Công tác thu hồi công nợ nội bộ chưa có nhiều tiến triển dẫn đến tình hình tài chính của Công ty gặp nhiều khó khăn.

##### 2. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019

##### a. Kết quả sản xuất kinh doanh:

| TT  | Các chỉ tiêu chủ yếu         | ĐV    | TH 2018 | KH 2019 | TH 2019 | Tỷ lệ (%)      |                |
|-----|------------------------------|-------|---------|---------|---------|----------------|----------------|
|     |                              |       |         |         |         | So với TH 2018 | So với KH 2019 |
| I   | <b>GIÁ TRỊ SXKD</b>          | Tr. đ | 708.537 | 800.000 | 742.510 | 104,8%         | 92,8%          |
| 1   | Xây lắp                      | Tr. đ | 867.413 | 768.000 | 698.166 | 80,5%          | 90,9%          |
| 2   | Kinh doanh BĐS & hạ tầng nhà | Tr. đ |         | 20.000  | 36.580  |                | 182,9%         |
| 3   | Sản xuất CN & VLXD           | Tr. đ |         | -       | -       |                |                |
| 4   | Thương mại dịch vụ           | Tr. đ |         | -       | -       |                |                |
| 5   | Giá trị SXKD khác            | Tr. đ | 21.124  | 12.000  | 7.763   | 36,7%          | 64,7%          |
| II  | <b>GIÁ TRỊ DOANH THU</b>     | Tr. đ | 501.707 | 650.000 | 652.984 | 130,2%         | 100,5%         |
| 1   | Xây lắp                      | Tr. đ | 489.151 | 614.409 | 645.192 | 131,9%         | 105,0%         |
| 2   | Kinh doanh nhà               | Tr. đ | 6.745   | 29.924  | -       |                |                |
| 3   | Sản xuất CN & VLXD           | Tr. đ | 215     | -       | 29      | 13,4%          |                |
| 4   | Thương mại dịch vụ           | Tr. đ |         | 3.780   | -       |                |                |
| 5   | Giá trị SXKD khác            | Tr. đ | 5.597   | 1.887   | 7.763   | 138,7%         | 411,4%         |
| III | <b>LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ</b>  | Tr. đ | 20.496  | 20.608  | 7.230   | 35,3%          | 35,1%          |
| IV  | <b>LỢI NHUẬN SAU THUẾ</b>    | Tr. đ | 15.807  | 16.487  | 5.513   | 34,9%          | 33,4%          |
| V   | <b>TỶ LỆ CỔ TỨC</b>          | %     | 12      | 12      | 0       | 0              | 0              |



**b. Đánh giá tình hình thực hiện KH SXKD năm 2019:**

- Công tác thi công xây lắp:

Thực hiện đúng yêu cầu, định hướng của HĐQT công ty về việc áp dụng mô hình Công ty trực tiếp quản lý thi công trong thi công xây lắp (*không giao khoán trắng cho các Đội tự thực hiện như trước đây*), năm 2019 Công ty đã kiện toàn lại và áp dụng triệt để mô hình Công ty trực tiếp quản lý thi công cho hầu hết các công trình đang triển khai thi công theo 2 hình thức:

- Công ty trực tiếp thực hiện bằng việc thành lập các Ban điều hành thi công.
- Áp dụng mô hình kết hợp Công ty - Đội: Công ty giữ vai trò chủ đạo trong việc tổ chức thi công, Đội thi công chỉ thực hiện nhận khoán nhân công và chi phí quản lý.

Với việc sử dụng mô hình quản lý này, Công ty luôn chủ động trong việc quản lý, điều tiết công tác thi công các công trình, dự án đáp ứng yêu cầu ngày càng khắt khe của thị trường về chất lượng công trình, rút ngắn thời gian thi công,... Trong năm 2019, Công ty thi công 14 công trình và hạng mục công trình, hoàn thành 9 công trình.

Bên cạnh việc duy trì tốt các tiêu chí về tiến độ, chất lượng công trình; công tác ATLĐ&VSCN, công tác quảng bá hình ảnh, thương hiệu của Công ty và Tổng công ty trên tất cả các công trình, dự án luôn được chú trọng, thực hiện nghiêm túc, đầy đủ theo đúng quy định.

- Công tác tiếp thị, đấu thầu:

Năm 2019, tình hình kinh tế vĩ mô vẫn ổn định, thị trường bất động sản vẫn phát triển bền vững, tuy nhiên công tác tiếp thị đấu thầu, phát triển thị trường tìm kiếm công việc vẫn gặp nhiều khó khăn, thách thức do một số nguyên nhân:

- Thị trường bị cạnh tranh gay gắt, khốc liệt.
- Yêu cầu đòi hỏi ngày càng khắt khe của Chủ đầu tư như: Tiến độ thi công gấp rút, yêu cầu chất lượng cao, yêu cầu giá thành rẻ,...
- Hồ sơ chào giá, đấu thầu mặc dù đã được cải thiện đáng kể tuy nhiên tính cạnh tranh chưa cao (đặc biệt là về giá cả).
- Trong năm, Công ty đã đấu thầu và chào thầu 19 công trình và hạng mục công trình trong đó: thắng thầu 8 công trình với giá trị khoảng 300 tỷ đồng, ký Hợp đồng và phụ lục hợp đồng với giá trị 370 tỷ.

- Công tác đầu tư, kinh doanh bất động sản:

Công tác đầu tư kinh doanh BĐS năm 2019 đã có chuyển biến so với năm 2018 tuy nhiên chưa đáp ứng được kế hoạch đã đề ra, cụ thể:

- Dự án Tòa nhà C1 (thuộc quỹ đất 20%) tại 289A - Khuất Duy Tiến - Trung Hòa - Cầu Giấy - HN.
  - + Về công tác hồ sơ, thủ tục pháp lý: Dự án đã được Sở XD Hà Nội cấp giấy phép xây dựng và có kết quả thẩm định dự toán, thiết kế bản vẽ thi công. Hiện chưa hoàn thành thủ tục giao đất, định giá đất,... để phục vụ công tác xây dựng giá thành, giá bán cho Thành phố.
  - + Về công tác triển khai thi công dự án: Đã thi công xong cơ bản công tác hoàn thiện tòa nhà, hiện đang thực hiện công tác lắp đặt thiết bị (*dự kiến hoàn thành cuối tháng 04/2020*)
- Dự án Khu nhà ở liền kề Vinaconex 1 tại P. Hà Khánh, TP Hạ Long, Quảng Ninh
  - + Đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
  - + Đã triển khai và hoàn thành công tác thi công phần thô, hoàn thiện mặt ngoài 16 căn nhà mặt đường thuộc dự án; ký thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng phần thô & hoàn



thiện mặt ngoài 16 căn này và đang triển khai các thủ tục ký hợp đồng mua bán 16 lô đất mặt đường.

- Dự án toà nhà hỗn hợp Vinaconex 1 tại lô đất D9 - Khuất Duy Tiến, Quận Thanh Xuân, HN
  - + Đã thực hiện công tác phê duyệt lại Quy hoạch 1/500 (thay đổi Phương án kiến trúc, Tổng mặt bằng) theo hướng hiện đại hơn để tăng giá trị bán hàng cho dự án.
  - + Do vướng mắc một số cơ chế, chính sách của Nhà nước nên hiện tại Công ty vẫn đang tiếp tục thực hiện, hoàn thiện các thủ tục tiếp theo để có thể triển khai dự án.
    - Công tác quản lý tài chính, thanh quyết toán & thu hồi công nợ
- Công tác quản lý tài chính:
  - + Đã rà soát, làm rõ số liệu tài chính một số công trình đã thi công xong và tình hình tài chính một số đơn vị sản xuất trực thuộc để có phương án kiểm soát tài chính phù hợp.
  - + Thực hiện chặt chẽ, kiểm soát tốt công tác tài chính đối với các công trình, dự án đang triển khai để giữ vững tình hình tài chính Công ty.
- Công tác thanh quyết toán & thu hồi công nợ: Thực hiện chỉ đạo quyết liệt của HĐQT công ty về công tác thanh quyết toán & thu hồi công nợ, công tác này đã được nâng tầm thành công tác trọng tâm bằng việc Công ty đã thành lập mới Phòng Thanh toán & thu hồi công nợ để thực hiện các nhiệm vụ này; được Lãnh đạo Công ty chỉ đạo thực hiện quyết liệt từ các phòng ban đến các đơn vị và đã được một số kết quả như:
  - + Công tác thanh quyết toán các công trình: Đã tập trung nhân lực phục vụ cho công tác thanh quyết toán một số công trình đã thi công xong để thu hồi vốn như: Sunshine Riverside, Sunshine Garden, Sunshine Center; Phần ngầm CT6 Dương Nội...
  - + Công tác thu hồi công nợ ngoài: Song song với việc tập trung nhân lực để đẩy mạnh công tác thanh quyết toán các công trình, công tác thu hồi vốn cũng đã được thúc đẩy thực hiện quyết liệt; kết quả đã thu hồi được một số công nợ từ lâu của các công trình: Tòa nhà VP3 Linh Đàm, CLB Golf Long Biên...
  - + Công tác thu hồi công nợ nội bộ (Công nợ Đới): Đây là nhiệm vụ trọng tâm được HĐQT công ty quan tâm, chỉ đạo quyết liệt và đôn đốc sát sao BĐH thực hiện. Trong năm, Công ty đã thực hiện việc rà soát công nợ của tất cả đơn vị trực thuộc, phân tích đánh giá khách quan từng công trình dự án, đã mời từng đơn vị lên làm việc về vấn đề công nợ. Bước đầu, đã thu hồi được một phần công nợ của một số đơn vị.
    - Công tác tổ chức cán bộ, tuyển dụng và đào tạo
  - + Chú trọng công tác phát triển đội ngũ CBCNV cả về số lượng và chất lượng, đã xây dựng kế hoạch tuyển dụng lao động hàng năm.
  - + Đã thực hiện tuyển dụng nhiều lao động vào làm việc tại Công ty để tăng cường lực lượng lao động, đáp ứng được nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty.
  - + Công tác đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ, trình độ quản lý cho đội ngũ cán bộ, nhân viên cũng được chú trọng, thường xuyên. Thực hiện nâng lương định kỳ, chuyển ngạch cho người lao động đủ điều kiện.
- Công tác giải quyết chế độ, chính sách: Thực hiện các chế độ BHXH, BHYT, BHTN, nghỉ phép năm đầy đủ, kịp thời đúng quy định của pháp luật và của Công ty.





**PHẦN THỨ HAI - KẾ HOẠCH, GIẢI PHÁP THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2020**

**1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020**

| TT  | Các chỉ tiêu chủ yếu         | Đơn vị | Thực hiện năm 2019 | Kế hoạch năm 2020 | Tỷ lệ % so với TH 2019 |
|-----|------------------------------|--------|--------------------|-------------------|------------------------|
| I   | <b>GIÁ TRỊ SXKD</b>          | Tr. đ  | <b>742.510</b>     | <b>491.945</b>    | <b>66,3%</b>           |
| 1   | Xây lắp                      | Tr. đ  | 698.166            | 436.000           | 62,4%                  |
| 2   | Kinh doanh BĐS & hạ tầng nhà | Tr. đ  | 36.580             | 50.194            | 137,2%                 |
| 3   | Sản xuất CN & VLXD           | Tr. đ  | -                  | -                 |                        |
| 4   | Thương mại dịch vụ           | Tr. đ  | -                  | -                 |                        |
| 5   | Giá trị SXKD khác            | Tr. đ  | 7.763              | 5.751             | 74,1%                  |
| II  | <b>GIÁ TRỊ DOANH THU</b>     | Tr. đ  | <b>652.984</b>     | <b>502.537</b>    | <b>77%</b>             |
| 1   | Xây lắp                      | Tr. đ  | 645.192            | 462.000           | 71,6%                  |
| 2   | Kinh doanh nhà               | Tr. đ  | -                  | 34.786            |                        |
| 3   | Sản xuất CN & VLXD           | Tr. đ  | 29                 | -                 |                        |
| 4   | Thương mại dịch vụ           | Tr. đ  | -                  | -                 |                        |
| 5   | Giá trị SXKD khác            | Tr. đ  | 7.763              | 5.751             | 74,1%                  |
| III | <b>LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ</b>  | Tr. đ  | <b>7.230</b>       | <b>9.807</b>      | <b>135,6 %</b>         |
| IV  | <b>LỢI NHUẬN SAU THUẾ</b>    | Tr. đ  | <b>5.513</b>       | <b>7.846</b>      | <b>142,3%</b>          |
| V   | <b>TỶ LỆ CỔ TỨC</b>          | %      | <b>0</b>           | <b>0</b>          |                        |

**2. Một số giải pháp thực hiện kế hoạch năm 2020**

**a. Công tác phát triển thị trường, tìm kiếm việc làm**

Trong bối cảnh công tác tìm kiếm thị trường, công ăn việc làm còn có nhiều khó khăn, cạnh tranh khốc liệt giữa các đối thủ cạnh tranh đặt ra một yêu cầu bức thiết đối với công tác phát triển thị trường, tìm kiếm công việc đó là:

- Tập trung hơn nữa cho công tác thị trường, tranh thủ sự ủng hộ, giúp đỡ và phối hợp thường xuyên, chặt chẽ với các phòng ban chức năng của Tổng công ty trong công tác tìm kiếm, phát triển thị trường, phát huy tối đa các mối quan hệ, bằng mọi nguồn lực tích cực tìm kiếm công việc ở mọi lĩnh vực xây lắp để có thêm việc làm cho năm 2020 và những năm tới.
- Chú trọng hơn nữa trong công tác làm hồ sơ dự thầu, hồ sơ chào giá để đảm bảo Hồ sơ có chất lượng không những về mặt kỹ thuật tối ưu mà còn ở yếu tố giá cả cạnh tranh nhất.
- Đẩy mạnh công tác tìm kiếm thị trường sang một số lĩnh vực ngoài lĩnh vực thị trường truyền thống xây dựng dân dụng hiện nay như: xây lắp công nghiệp, hạ tầng giao thông...

**b. Công tác thi công xây lắp:**

Để nâng cao hơn nữa năng lực cạnh tranh trong thi công xây lắp, đáp ứng yêu cầu cạnh tranh ngày càng gay gắt khốc liệt, công tác quản lý thi công xây lắp sẽ thực hiện các công việc:

- Tiếp tục thực hiện, áp dụng triệt để mô hình Công ty trực tiếp quản lý trong thi công xây lắp cho tất cả các công trình theo 2 hình thức:
  - + Công ty trực tiếp thực hiện bằng việc thành lập các Ban điều hành thi công: Đối với mô hình này, để nâng cao hơn nữa ý thức trách nhiệm của bộ máy BĐH nhằm giảm bớt chi phí, tránh thất thoát lãng phí, nâng cao hiệu quả... thì ngoài việc tìm kiếm, lựa chọn, bố trí cán bộ có đủ năng lực, phẩm chất đảm nhận vị trí lãnh đạo sẽ tính toán, xem xét phương án khoán quản đối với các BĐH thi công (*khoán lương bộ máy BĐH, khoán chi phí hiện trường,...*)



- + Đối với mô hình kết hợp Công ty - Đội thi công: Công ty sẽ chủ trì việc tổ chức, quản lý toàn bộ công tác thi công bằng việc thiết lập bộ máy quản lý (*bộ phận kỹ thuật, bộ phận thanh quyết toán, bộ phận vật tư...*). Đội thi công thực hiện công tác thi công bằng việc nhận khoán nhân công và một phần chi phí quản lý.
- Công tác quản lý chất lượng tiến độ: Bên cạnh việc áp dụng và hoàn thiện mô hình quản lý, công tác quản lý giám sát về tiến độ, chất lượng cũng sẽ được quan tâm chú trọng hơn ngay từ khâu lập phương án trước khi thi công như: giải pháp, biện pháp thi công chi tiết, hợp lý; tiến độ thi công chi tiết phù hợp các giai đoạn thi công, điều kiện về nhân vật lực... Trong quá trình triển khai thi công sẽ tăng cường công tác giám sát chất lượng, tiến độ bằng các khâu kiểm tra giám sát, nghiệm thu nội bộ... kỹ càng của các phòng ban chuyên môn đối với các BDH thi công, các Đội thi công. Sau mỗi giai đoạn thi công sẽ có các buổi nghiệm thu nội bộ giai đoạn thi công để kiểm tra đánh giá, đúc rút kinh nghiệm và đưa ra các giải pháp khắc phục.
- Công tác quản lý ATLĐ & VSCN, hình ảnh thương hiệu: Trong thời gian qua công tác này đã được quan tâm chú trọng, triển khai thực hiện đồng bộ trên tất cả các công trình dự án thi công. Tuy nhiên, công tác này cần được thúc đẩy, thực hiện đồng bộ hơn nữa để tiến tới một đẳng cấp mới. Công ty sẽ thực hiện các công tác hình ảnh, thương hiệu, ATLĐ & VSCN của Công ty cũng như của Tổng công ty theo đúng qui định một cách đồng bộ cho tất cả các công trình, dự án bằng việc kiện toàn lực lượng cán bộ chuyên trách công tác ATLĐ, chuyên nghiệp hóa bộ phận này trực thuộc Ban AT của Phòng KTTC để thực hiện chức trách nhiệm vụ được giao tốt hơn, bài bản và chuyên nghiệp hơn.

### **c. Công tác đầu tư, kinh doanh bất động sản**

*Dự án Tòa nhà C1 (thuộc quỹ đất 20%) tại 289A - Khuất Duy Tiến - Trung Hòa - Cầu Giấy*

- Hoàn thành công tác thi công dự án; Hoàn thành các thủ tục pháp lý để đủ điều kiện bán hàng; Bàn giao căn hộ cho khách hàng để ghi nhận doanh thu bán hàng, thu hồi vốn.

*Dự án Khu nhà ở liền kề Vinaconex 1 tại P. Hà Khánh - TP Hạ Long - Quảng Ninh*

- Hoàn thành công tác nghiệm thu, bàn giao dự án;
- Hoàn thành công tác ký hợp đồng mua bán các lô đất mặt đường còn lại để ghi nhận doanh thu bán hàng, thu hồi vốn đầu tư.

*Dự án Tòa nhà hỗn hợp Vinaconex 1 tại lô đất D9 - Khuất Duy Tiến - Thanh Xuân - Hà Nội*

- Hoàn thành các thủ tục để được chấp thuận nhà đầu tư tại Sở kế hoạch đầu tư.

### **d. Công tác quản lý tài chính, thanh quyết toán & thu hồi công nợ:**

- Công tác quản lý tài chính:
  - + Tiếp tục rà soát, làm rõ số liệu tài chính đối với một số đơn vị sản xuất trực thuộc để có phương án kiểm soát tài chính phù hợp.
  - + Tiếp tục thực hiện chặt chẽ việc kiểm soát tài chính đối với các công trình, dự án đang triển khai để giữ vững tình hình tài chính Công ty.
- Công tác thanh quyết toán & thu hồi công nợ: Tiếp tục thực hiện quyết liệt theo chỉ đạo và định hướng của HĐQT công ty công tác này, cụ thể:
  - + Công tác thanh quyết toán các công trình: Tập trung toàn lực để thực hiện dứt điểm công tác thanh, quyết toán một số công trình của tập đoàn Sunshine phục vụ cho việc thu hồi vốn như: Sunshine Riverside, Sunshine Garden, Sunshine Palace, Sunshine Center và các công trình khác như: Phần ngầm CT6 Dương Nội, phần ngầm Tasco Pháp Vân, cụm công trình của tập đoàn BIM tại Hạ Long...



+ Công tác thu hồi công nợ ngoài: Song song với việc tập trung nhân lực để đẩy mạnh công tác thanh quyết toán các công trình, công thu hồi vốn cũng được thúc đẩy và thực hiện quyết liệt hơn để thu hồi công nợ các công trình đã nợ đọng lâu ngày như: Nhà ở Tiền Phương Thanh Hóa, AZ Lâm Viên, nhóm công trình của tập đoàn Sunshine...

+ Công tác thu hồi công nợ nội bộ (Công nợ Đội): Tiếp tục được coi là nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2020, BĐH sẽ bám sát các chỉ đạo của HĐQT để triển khai thực hiện. Tiếp nối các kết quả đã thực hiện được với một số đơn vị trong năm 2019, Công ty sẽ tiếp tục thực hiện việc rà soát công nợ của từng đơn vị, phân tích đánh giá khách quan từng công trình dự án để đề xuất HĐQT phương án xử lý hợp lý, đúng pháp luật.

**e. Công tác tái cấu trúc doanh nghiệp, tổ chức cán bộ và đào tạo:**

- Tiếp tục rà soát trình HĐQT phương án tái cấu trúc, sắp xếp lại các đơn vị sản xuất để đáp ứng nhiệm vụ SXKD trong tình hình mới.
- Tăng cường công tác tuyển dụng cán bộ để tăng cường, thay thế những bộ phận không đáp ứng được yêu cầu công việc.
- Tăng cường công tác đào tạo để nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ, trình độ quản lý cho đội ngũ cán bộ, nhân viên nhằm tăng cường sức mạnh của Công ty trong chiến lược kinh doanh giai đoạn hiện nay.

**IV. QUẢN TRỊ CÔNG TY:**

**A. Hội đồng quản trị:**

Hội đồng quản trị công ty (nhiệm kỳ 2019 – 2024) gồm có 05 thành viên:

- |                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| - Ông Dương Văn Mậu    | - Chủ tịch Hội đồng quản trị   |
| - Ông Nguyễn Xuân Đông | - Thành viên Hội đồng quản trị |
| - Ông Nguyễn Hữu Tới   | - Thành viên Hội đồng quản trị |
| - Ông Hoàng Văn Trinh  | - Thành viên Hội đồng quản trị |
| - Ông Thạch Anh Đức    | - Thành viên Hội đồng quản trị |

**Báo cáo của Hội đồng quản trị:**

**1. Đánh giá về công tác quản lý hoạt động của HĐQT năm 2019**

Năm 2019, nền kinh tế vĩ mô của Việt Nam tiếp tục phục hồi tích cực, tuy nhiên ngành Xây dựng còn gặp rất nhiều khó khăn, cùng với đó là sự phát triển mạnh mẽ của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và BĐS làm cho tính cạnh tranh trên thị trường ngày càng quyết liệt, nhiều dự án mới phải tạm dừng chưa thể triển khai do quy định của Nhà nước gây không ít khó khăn cho Công ty trong việc tìm kiếm việc làm, phát triển thị trường.

Năm 2019 là năm hoạt động đầu tiên của HĐQT nhiệm kỳ mới (2019 – 2024) cũng là năm đầu tiên Công ty hoạt động theo mô hình sở hữu mới. Trước những khó khăn thách thức ngày càng lớn, HĐQT, Ban điều hành cùng toàn thể CBCNV Vinaconex 1 đã nỗ lực phấn đấu thực hiện hoàn thành cơ bản các nhiệm vụ được ĐHCĐ giao.

**1.1 Đánh giá kết quả hoạt động của HĐQT năm 2019:**



**a. Về công tác tổ chức và hoạt động của HĐQT:**

Trong năm 2019, HĐQT đã tổ chức 5 phiên họp, ban hành 10 Nghị quyết và 20 Quyết định để thực hiện chức năng quản trị hoạt động của Công ty và chỉ đạo Ban điều hành trong việc thực hiện các nhiệm vụ được ĐHCĐ giao. Các Nghị quyết, Quyết định chủ yếu tập trung vào các nội dung:

- Chỉ đạo tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 của Công ty theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty;
- Lựa chọn đơn vị kiểm toán và soát xét các BCTC của công ty năm 2019 và chỉ đạo lập các báo cáo tài chính năm, sáu tháng và quý theo quy định của pháp luật;
- Phê duyệt hạn mức vay vốn, bảo lãnh tại các tổ chức tín dụng năm 2019;
- Phê duyệt ban hành Quy chế phân phối tiền lương cơ quan Công ty sửa đổi;
- Phê duyệt thành lập Hội đồng thanh lý tài sản năm 2019 và thực hiện thanh lý một số máy móc, thiết bị, công cụ dụng cụ sản xuất cũ, hỏng, hoạt động kém hiệu quả;
- Phê duyệt điều chỉnh Tổng mức đầu tư dự án Toà chung cư C1 và dự án Nhà liền kề tại Hà Khánh, TP Hạ Long;
- Lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông bằng văn bản về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư xây dựng dự án Tòa nhà hỗn hợp Vinaconex 1 tại D9 đường Khuất Duy Tiến, Thanh Xuân, HN;
- Kiện toàn nhận sự Ban Tổng giám đốc Công ty, thành lập Tổ công tác thu hồi công nợ và Phòng Thanh toán và Thu hồi công nợ.

Các phiên họp của HĐQT đã đưa ra những quyết nghị mang tính định hướng để Ban điều hành tổ chức triển khai thực hiện các nhiệm vụ SXKD được Đại hội đồng cổ đông giao. Trong các phiên họp HĐQT còn có sự tham dự của Ban kiểm soát và Ban điều hành công ty, các chủ trương, quyết sách được đưa ra đều dựa trên cơ sở ý kiến phân tích và đóng góp của tất cả các thành viên dự họp. Bên cạnh đó, để phù hợp với điều kiện thực tế và đáp ứng kịp thời yêu cầu nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, HĐQT đã thông qua nhiều chủ trương, quyết sách bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT đều phù hợp với quyền hạn và nhiệm vụ của HĐQT được quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

**b. Hoạt động của từng thành viên HĐQT:**

HQĐT có các phiên họp mở rộng với tham dự của Ban kiểm soát và Ban điều hành; phối hợp với Ban kiểm soát trong việc chỉ đạo, giám sát hoạt động điều hành sản xuất kinh doanh của Ban điều hành để có thể đưa ra những chủ trương, định hướng kịp thời, phù hợp với tình hình hoạt động SXKD của Công ty. Các thành viên tham dự họp đầy đủ, thảo luận, đưa ra các ý kiến đóng góp để HĐQT đưa ra các quyết sách phù hợp nhất.

(Nội dung chi tiết đề nghị Quý cổ đông tham khảo tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2019 được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty)

**1.2 Tình hình thực hiện nhiệm vụ ĐHCĐ giao:**



**a. Về kết quả sản xuất kinh doanh:**

Thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2019, HĐQT đã triển khai kế hoạch, định hướng SXKD hàng năm, chỉ đạo, giám sát Tổng giám đốc và Ban điều hành triển khai thực hiện. Kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất năm 2019 thể hiện ở một số chỉ tiêu chính như sau:

| Các chỉ tiêu chủ yếu      | Đơn vị | KH năm 2019 | TH năm 2019 | TH/KH năm 2019 |
|---------------------------|--------|-------------|-------------|----------------|
| 1. Tổng giá trị sản lượng | Tr.đ   | 800.000     | 742.510     | 92,8%          |
| 2. Tổng doanh thu         | Tr.đ   | 650.000     | 652.984     | 100,5%         |
| 3. Lợi nhuận sau thuế     | Tr.đ   | 16.487      | 5.513       | 33,4%          |
| 4. Cổ tức                 | %      | 12          | 0           | 0              |

**b. Về hoạt động xây lắp:**

Bắt đầu từ năm 2019, để nhằm tăng cường sự kiểm soát chi phí, nâng cao chất lượng, hiệu quả hoạt động xây lắp, HĐQT đã chỉ đạo Ban điều hành triệt để điều chỉnh mô hình quản lý thi công trong toàn Công ty, kiểm soát chặt chẽ phương án kinh tế thi công các công trình. Nhờ đó, giá trị doanh thu hoạt động xây lắp năm 2019 đạt 105% kế hoạch và tăng 31,9% so với giá trị thực hiện năm 2018.

**c. Về hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản:**

Năm 2019 Công ty tiếp tục triển khai và hoàn thiện những hạng mục còn lại của 2 dự án:

- Dự án Tòa nhà C1 (quỹ đất 20% của Thành phố) tại Khu văn phòng và nhà ở cao cấp Vinaconex 1 đang được gấp rút thi công và sẽ hoàn thành trong tháng 3 và nửa đầu tháng 04/2020. Hiện đang thực hiện các bước xác định giá đất, giá bán căn hộ theo quy định. Dự kiến quý IV/2020 sẽ đủ điều kiện bàn giao nhà cho khách hàng và thu hồi vốn đầu tư.
- Dự án Khu Nhà ở LK Vinaconex 1 tại Cao Xanh Hà Khánh, Quảng Ninh: Công tác xây thô và hoàn thiện mặt đứng phía ngoài 16 lô mặt đường Trần Phú đã hoàn thành, đang xúc tiến hoàn thiện việc chuyển nhượng cho khách hàng. Hiện nay, Công ty đang triển khai các thủ tục bàn giao hạng mục cấp nước và cấp điện của dự án để thu được 5% giá trị còn lại của 54 lô đất phía trong và tiến tới hoàn thành dự án.

Đối với Dự án Tòa nhà hỗn hợp Vinaconex 1: Trong năm 2019, Công ty đã thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư xây dựng Dự án, trong đó điều chỉnh một số chỉ tiêu về tổng mức đầu tư, số tầng hầm, tầng nổi và diện tích xây dựng. Đồng thời, tiến hành thay đổi phương án kiến trúc và thực hiện lại công tác phê duyệt tổng mặt bằng và phương án kiến trúc. HĐQT và Ban điều hành Công ty đang tiếp tục nỗ lực tháo gỡ những vướng mắc về cơ chế, chính sách của Nhà nước để sớm khởi công dự án.



Ngoài ra, trong năm 2019 HĐQT đã phê duyệt chủ trương chuyển nhượng đối với một số tài sản BĐS khai thác kém hiệu quả như: Nhà máy gạch lát Terrazzo, tầng 1 nhà I9 Thanh Xuân Bắc. Hiện nay, Công ty đang khẩn trương hoàn tất các thủ tục pháp lý theo quy định của Nhà nước để thực hiện việc chuyển nhượng.

**d. Công tác quản lý tài chính, thanh quyết toán, thu hồi công nợ:**

Về công tác quản lý tài chính: Căn cứ kế hoạch hoạt động SXKD hàng năm, HĐQT phê duyệt hạn mức vay vốn tín dụng để Ban điều hành có cơ sở cân đối, điều tiết dòng tiền một cách phù hợp cho các hoạt động SXKD của Công ty.

Về công tác thanh quyết toán, thu hồi công nợ: Đây là công tác được HĐQT đặc biệt quan tâm và chỉ đạo quyết liệt trong năm 2019. HĐQT đã thành lập Tổ công tác thu hồi công nợ trực thuộc HĐQT và thành lập Phòng Thanh toán và Thu hồi công nợ để tập trung thực hiện công tác thanh toán, thu hồi công nợ các công trình Công ty đã và đang thực hiện, bước đầu đã giải quyết dứt điểm công nợ một số công trình nợ đọng nhiều năm nay.

**e. Kết quả thực hiện một số nhiệm vụ khác:**

- Thực hiện phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ và chi trả cổ tức cho cổ đông năm 2018 theo đúng nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2019;
- Lựa chọn Công ty TNHH Deloitte Việt Nam thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty năm 2019.

**2. Kết quả giám sát đối với Tổng giám đốc và cán bộ quản lý khác:**

HĐQT đánh giá cao sự nỗ lực của Tổng giám đốc và Ban điều hành công ty để thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2019 và các nhiệm vụ mà HĐQT đã đề ra. Ban Tổng giám đốc đã điều hành hoạt động SXKD của Công ty tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ công ty, Quy chế quản trị nội bộ của Công ty. Trong quá trình thực hiện các nhiệm vụ năm 2019, HĐQT Công ty đã luôn song hành cùng Ban Lãnh đạo Công ty trong từng hoạt động SXKD, bám sát tình hình để đưa ra những định hướng chỉ đạo kịp thời.

Nhìn chung, Ban điều hành đã luôn bám sát phương hướng, nhiệm vụ mà ĐHĐCĐ và HĐQT đề ra. Các quyết sách của HĐQT được Ban điều hành triển khai quyết liệt nhưng thận trọng và chắc chắn, đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, Điều lệ công ty cũng như quy chế quản trị nội bộ. Việc phối hợp hoạt động giữa HĐQT và Ban điều hành, BKS được thực hiện tốt.

**3. Một số vấn đề tồn tại trong năm 2019:**

Bên cạnh những kết quả đạt được, HĐQT đánh giá một số một số vấn đề tồn tại trong hoạt động SXKD năm 2019 của Công ty cụ thể như sau:



- Trong lĩnh vực thi công xây lắp, năm 2019 số lượng công trình Công ty thi công không nhiều, Công ty chưa tìm kiếm được nguồn việc mới để chuyển tiếp cho năm 2020 và các năm tiếp theo. Công tác làm hồ sơ pháp lý, hồ sơ chất lượng công trình trong quá trình thi công còn chậm ảnh hưởng đến công tác quyết toán sau khi công trình hoàn thành, bàn giao.
- Trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh BĐS hiện còn tồn tại việc quyết toán đầu tư dự án Khu văn phòng và nhà ở cao cấp Vinaconex 1, đặc biệt DA Tòa nhà hỗn hợp Vinaconex 1 chưa thể triển khai theo kế hoạch do những vướng mắc về chính sách chung của Nhà nước.
- HĐQT đã có những chỉ đạo quyết liệt đối với công tác quản lý thu hồi công nợ đặc biệt là đối với những công nợ từ nhiều năm trước nhưng kết quả thu được chưa cao, đặc biệt là công tác thu hồi công nợ nội bộ còn nhiều vấn đề chưa giải quyết được.
- Việc triển khai công tác tái cơ cấu các đơn vị trực thuộc hiện còn nhiều đầu mối đơn vị không hoạt động nhiều năm nay nhưng chưa thể cơ cấu lại được do vướng mắc về tài chính chưa giải quyết.

#### **4. Định hướng hoạt động của HĐQT trong năm 2020:**

Trên cơ sở đánh giá kết quả và những tồn tại trong năm 2019, HĐQT đề xuất định hướng một số nhiệm vụ trong năm 2020 như sau:

- Tập trung chỉ đạo, giám sát Ban điều hành triển khai các giải pháp hữu hiệu để hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2020;
- Chỉ đạo thực hiện củng cố, hoàn thiện mô hình quản lý xây lắp; giảm thiểu chi phí quản lý, chi phí đầu vào để tăng hiệu quả hoạt động xây lắp. Tuyệt đối không áp dụng mô hình giao khoán toàn bộ cho các đội, phát huy hơn nữa mô hình kết hợp giữa Công ty và đội (trong đó Công ty là chủ đạo, chỉ thực hiện giao khoán nhân công, chi phí chung cho đội). Tăng cường việc tìm kiếm, lựa chọn tham gia các dự án để đảm bảo duy trì nguồn việc liên tục và chuyển tiếp cho các năm tiếp theo.
- Chỉ đạo Ban điều hành thực hiện các giải pháp để kiểm soát tốt dòng tiền, quyết liệt giải quyết công nợ tồn đọng; làm tốt công tác thanh quyết toán, thu hồi vốn các công trình nhanh gọn nhằm tăng hiệu quả kinh tế, tiết giảm chi phí, từng bước ổn định và nâng cao năng lực tài chính của Công ty. Năm 2020 phải giải quyết dứt điểm công nợ nội bộ (công nợ giữa Công ty và các đội).
- Chỉ đạo Ban điều hành hoàn thành dứt điểm các dự án đầu tư đã và đang thực hiện, đồng thời đẩy nhanh tốc độ triển khai các dự án đầu tư mới để tạo thêm nguồn việc làm cũng như đóng góp vào sản lượng, doanh thu và lợi nhuận cho Công ty.
- Tiếp tục kiện toàn, sắp xếp, đào tạo, bồi dưỡng, phát triển nguồn nhân lực của Công ty từ các phòng ban đến các đơn vị trực thuộc; nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho NLĐ.

#### **B. Ban kiểm soát:**







Hội đồng quản trị đã thảo luận và quyết định một số vấn đề quan trọng liên quan đến hoạt động của công ty như sau:

- Thông qua chương trình, nội dung, nghị quyết trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2019;
- Lựa chọn đơn vị kiểm toán và soát xét các BCTC của công ty năm 2019 và chỉ đạo lập các báo cáo tài chính năm, sáu tháng và quý theo quy định của pháp luật;
- Phê duyệt hạn mức vay vốn, bảo lãnh tại các tổ chức tín dụng năm 2019;
- Phê duyệt ban hành Quy chế phân phối tiền lương cơ quan Công ty sửa đổi;
- Phê duyệt thành lập Hội đồng thanh lý tài sản năm 2019 và thực hiện thanh lý một số máy móc, thiết bị, công cụ dụng cụ sản xuất cũ, hỏng, hoạt động kém hiệu quả;
- Phê duyệt điều chỉnh Tổng mức đầu tư dự án Tòa chung cư C1 và dự án Nhà liền kề tại Hà Khánh, TP Hạ Long;
- Lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông bằng văn bản về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư xây dựng dự án Tòa nhà hỗn hợp Vinaconex 1 tại D9 đường Khuất Duy Tiến, Thanh Xuân, HN;
- Kiện toàn nhận sự Ban Tổng giám đốc Công ty.
- Giám sát Ban điều hành trong việc triển khai và thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019;
- Quyết định các vấn đề khác thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.

Ban Kiểm soát đánh giá hoạt động của HĐQT phù hợp với Điều lệ của công ty, đáp ứng yêu cầu quản lý, điều hành hoạt động của Công ty trong năm.

#### **4. Kết quả giám sát hoạt động của Ban giám đốc**

- Ban giám đốc Công ty trực tiếp điều hành hoạt động SXKD theo chức năng và nhiệm vụ quy định tại Điều lệ Công ty, triển khai kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh theo nghị quyết của Đại hội cổ đông, nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.
- Về thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh: Năm 2019 công ty hoàn thành kế hoạch chỉ tiêu về Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ là 652.984 triệu đồng đạt 100,5% kế hoạch; Lợi nhuận trước thuế là 7.230 triệu đồng đạt 35,08% kế hoạch, lợi nhuận đạt thấp nguyên nhân là do công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi tồn đọng từ các năm trước theo hướng dẫn của thông tư mới.
- Hoạt động xây lắp: Thực hiện chỉ đạo của HĐQT công ty trong việc kiểm soát chi phí, nâng cao hiệu quả, Ban điều hành đã thực hiện nghiêm túc việc trực tiếp quản lý thi công (không giao khoán trắng cho các Đội tự thực hiện như trước đây). Việc triển khai đồng bộ, quyết liệt các cách thức hoạt động đã giúp doanh thu từ hoạt động xây lắp đạt 105% kế hoạch và bằng 131,9% so với thực hiện 2018, giá trị trúng thầu khoảng 300 tỷ đồng, ký Hợp đồng và phụ lục hợp đồng với giá trị 370 tỷ.
- Hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản: đã có chuyển biến so với năm 2018 tuy nhiên chưa đáp ứng được kế hoạch, không có doanh thu năm 2019.
- + Dự án tòa nhà C1 (thuộc quỹ đất 20% tại 289A Khuất Duy Tiến, Hà Nội: đang thực hiện lắp đặt thiết bị. Tuy nhiên chưa hoàn thành thủ tục giao đất, định giá đất.



- + Dự án khu nhà ở liền kề Vinaconex 1 tại Quảng Ninh: Đã thi công xong phần thô và hoàn thiện mặt ngoài 16 căn nhà mặt đường, đang tiến hành thủ tục ký hợp đồng mua bán 16 lô.
  - + Dự án tòa nhà hỗn hợp Vinaconex 1 tại lô đất D9 – Khuất Duy Tiến, Hà Nội: Dự án đã được ĐHCĐ thông qua điều chỉnh chủ trương đầu tư và đang tiếp tục hoàn thiện thủ tục để triển khai dự án.
  - Trong năm 2019, công ty cũng thực hiện rà soát lại máy móc thiết bị phục vụ thi công và tiến hành thanh lý một số máy móc với nguyên giá là 24,2 tỷ đã khấu hao hết và giá trị thanh lý trong năm là 3,8 tỷ đồng.
  - Công tác thanh quyết toán & thu hồi công nợ: HĐQT và Ban điều hành đã quyết liệt đẩy mạnh công tác thanh quyết toán & thu hồi công nợ và đã được một số kết quả, cụ thể:
  - + Thanh quyết toán & thu hồi công nợ với các chủ đầu tư: Đã tập trung nhân lực phục vụ cho công tác thanh, quyết toán một số công trình đã thi công xong để thu hồi vốn như: Sunshine Riverside, Sunshine Garden, Sunshine Center; Phần ngầm CT6 Dương Nội,... đã thu hồi được một số công nợ từ lâu của các công trình: Tòa nhà VP3 Linh Đàm, CLB Golf Long Biên,...
  - + Công tác thu hồi công nợ nội bộ (công nợ Đội): Đã thực hiện việc rà soát công nợ của tất cả đơn vị trực thuộc, phân tích đánh giá khách quan từng công trình; mời từng đơn vị lên làm việc về vấn đề công nợ, bước đầu đã thu hồi được một phần công nợ một số đơn vị.
- Tuy nhiên, đến 31/12/2019, Công ty vẫn còn số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, dư nợ phải thu khách hàng và phải thu nội bộ lớn, tiềm ẩn rủi ro và ứ đọng vốn.

## 5. Thẩm định Báo cáo tài chính 2019

- Báo cáo tài chính năm 2019 của công ty được lập theo các Chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành; Được kiểm toán bởi Công ty TNHH Deloitte Việt Nam, là đơn vị đã được UBCK Nhà nước chấp thuận kiểm toán Công ty niêm yết và trong danh sách đơn vị được ĐHCĐ phê duyệt.
- Ý kiến của Kiểm toán viên: Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2019, 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 BCTC.
- Ban kiểm soát đánh giá, Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cùng với ý kiến của kiểm toán viên phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2019 và kết quả kinh doanh năm 2019. Ban Kiểm soát nhất trí với Báo cáo tài chính năm 2019 đã được Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam kiểm toán.
- Kết quả kinh doanh năm 2019:

*Đơn vị tính: Triệu Đồng*

| STT | CHỈ TIÊU                        | NĂM 2018 | NĂM 2019 | TH 2019/2018 |
|-----|---------------------------------|----------|----------|--------------|
| 1   | Tổng doanh thu và thu nhập khác | 538.171  | 670.827  | 124,6%       |
| 2   | Lợi nhuận trước thuế            | 20.496   | 7.230    | 35,3%        |
| 3   | Lợi nhuận sau thuế              | 15.807   | 5.513    | 34,9%        |



- Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2019:
- + Tiền và các khoản tương đương tiền là 5,8 tỷ đồng. Tiền gửi ngân hàng dài hạn 1,35 tỷ đồng được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng.
- + Các khoản phải thu ngắn hạn là 673,8 tỷ đồng trong đó phải thu ngắn hạn khách hàng là 533,3 tỷ đồng; trả trước cho người bán ngắn hạn là 31,08 tỷ đồng; Phải thu ngắn hạn khác là 109,4 tỷ đồng (trong đó phải thu tạm ứng của các tổ đội xây dựng là 97,2 tỷ đồng); Công ty đã trích lập dự phòng phải thu ngắn hạn số tiền 92,37 tỷ đồng
- + Hàng tồn kho là 315,4 tỷ đồng, trong đó 312,8 tỷ đồng là chi phí SXKD dở dang (Công trình tòa nhà C1 74,5 tỷ đồng, DA khu nhà ở Hà Khánh Quảng Ninh 25,2 tỷ đồng)
- + Giá trị giá trị còn lại của tài sản cố định là 8,3 tỷ đồng/nguyên giá 66,6 tỷ đồng. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư là 51,8 tỷ đồng/nguyên giá 114,4 tỷ đồng (gồm giá trị tầng 1 tòa nhà 19 Khuất Duy tiến - Hà nội và giá trị tạm tính của tầng hầm và khu nhà D, E dự án khu văn phòng và nhà ở cao cấp Vinaconex tại 289 Khuất duy tiến - Hà nội)
- + Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác số tiền là 6,8 tỷ đồng, trích lập dự phòng số tiền 2,7 tỷ đồng.
- + Phải trả người bán ngắn hạn 336,56 tỷ đồng, Người mua trả tiền trước ngắn hạn 62,8 tỷ đồng, phải trả ngắn hạn khác 122,17 tỷ đồng.
- + Vay ngắn hạn là 158,01 tỷ đồng trong đó 131,1 tỷ đồng là các khoản vay ngân hàng có thời hạn dưới 12 tháng.
- + Tỷ lệ Nợ phải trả/VCSH là 3,26 lần

**6. Đánh giá thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019:**

1. Kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 như sau:

| TT         | Các chỉ tiêu chủ yếu         | ĐV    | KH 2019        | TH 2019        | TH/KH 2019    |
|------------|------------------------------|-------|----------------|----------------|---------------|
| <b>I</b>   | <b>GIÁ TRỊ SXKD</b>          | Tr. đ | <b>800.000</b> | <b>742.510</b> | <b>92,8%</b>  |
| 1          | Xây lắp                      | Tr. đ | 768.000        | 698.166        | 90,9%         |
| 2          | Kinh doanh BĐS & hạ tầng nhà | Tr. đ | 20.000         | 36.580         | 182,9%        |
| 3          | Sản xuất CN & VLXD           | Tr. đ | -              | -              |               |
| 4          | Thương mại dịch vụ           | Tr. đ | -              | -              |               |
| 5          | Giá trị SXKD khác            | Tr. đ | 12.000         | 7.763          | 64,7%         |
| <b>II</b>  | <b>GIÁ TRỊ DOANH THU</b>     | Tr. đ | <b>650.000</b> | <b>652.984</b> | <b>100,5%</b> |
| 1          | Xây lắp                      | Tr. đ | 614.409        | 645.192        | 105,0%        |
| 2          | Kinh doanh nhà               | Tr. đ | 29.924         | -              |               |
| 3          | Sản xuất CN & VLXD           | Tr. đ | -              | 29             |               |
| 4          | Thương mại dịch vụ           | Tr. đ | 3.780          | -              |               |
| 5          | Giá trị SXKD khác            | Tr. đ | 1.887          | 7.763          | 411,4%        |
| <b>III</b> | <b>LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ</b>  | Tr. đ | <b>20.608</b>  | <b>7.230</b>   | <b>35,1%</b>  |
| <b>IV</b>  | <b>LỢI NHUẬN SAU THUẾ</b>    | Tr. đ | <b>16.487</b>  | <b>5.513</b>   | <b>33,4%</b>  |
| <b>V</b>   | <b>TỶ LỆ CỔ TỨC</b>          | %     | <b>12</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>      |



Như vậy, Công ty hoàn thành kế hoạch chỉ tiêu doanh thu, không hoàn thành chỉ tiêu lợi nhuận và cổ tức so với kế hoạch XSKD theo nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 phê duyệt.

2. Kết quả các nội dung khác theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019:

Công ty thực hiện tuân thủ nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2019 về các nội dung:

- Phân phối lợi nhuận 2018 và chi trả cổ tức năm 2018
- Chi trả Thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2018
- Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán soát xét 6 tháng và cả năm 2019

**7. Kiến nghị của Ban kiểm soát:**

- Tập trung quyết toán các công trình đã hoàn thành để thu hồi nợ, quản lý tốt công trình đang thi công.
- Quyết liệt rà soát, đánh giá, phân loại và có biện pháp thu hồi công nợ.
- Tăng cường công tác quản lý giá và chi phí để nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.
- Chuyển nhượng các khoản đầu tư vào đơn vị khác để thu hồi vốn.
- Tích cực hoàn thiện thủ tục pháp lý và đẩy nhanh công tác triển khai đầu tư các dự án bất động sản để thu hồi vốn và tăng hiệu quả kinh doanh

**C. Thù lao, tiền lương của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc:**

| TT        | DIỄN GIẢI                 | Chức danh   | Số tháng | Số tiền            |
|-----------|---------------------------|---|----------|--------------------|
| <b>I</b>  | <b>Hội đồng quản trị</b>  |   |          | <b>660.000.000</b> |
| 1         | Ông Dương Văn Mậu         | Chủ tịch HĐQT<br>(từ 25/02//2019)                                       | 10       | 150.000.000        |
| 2         | Ông Nguyễn Xuân Đông      | Thành viên HĐQT<br>(từ tháng 25/02//2019)                               | 10       | 100.000.000        |
| 3         | Ông Nguyễn Hữu Tới        | Thành viên HĐQT<br>(từ 25/02//2019)                                     | 10       | 100.000.000        |
| 4         | Ông Hoàng Văn Trình       | Thành viên HĐQT   | 12       | 120.000.000        |
| 5         | Ông Thạch Anh Đức         | Chủ tịch HĐQT<br>(đến 25/02/2019)<br>Thành viên HĐQT<br>(từ 25/02/2019) | 12       | 130.000.000        |
| 6         | Ông Đinh Hoàng Diệp       | Thành viên HĐQT<br>(đến 25/02/2019)                                     | 2        | 20.000.000         |
| 7         | Ông Lê Doanh Yên          | Thành viên HĐQT<br>(đến 25/02/2019)                                     | 2        | 20.000.000         |
| 8         | Ông Vũ Nhất               | Thành viên HĐQT<br>(đến 25/02/2019)                                     | 2        | 20.000.000         |
| <b>II</b> | <b>Ban kiểm soát</b>      |   |          | <b>240.000.000</b> |
| 1         | Ông Vũ Văn Mạnh           | Trưởng BKS<br>(từ 25/02/2019)   | 10       | 100.000.000        |
| 2         | Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang | Thành viên BKS<br>(từ 25/02/2019)                                       | 10       | 50.000.000         |
| 3         | Ông Chu Quang Minh        | Thành viên BKS<br>(từ 25/02/2019)                                       | 10       | 50.000.000         |
| 4         | Bà Nguyễn Thái Hà         | Trưởng BKS  | 2        | 10.000.000         |



| TT | DIỄN GIẢI          | Chức danh                          | Số tháng | Số tiền    |
|----|--------------------|------------------------------------|----------|------------|
|    |                    | (đến 25/02/2019)                   |          |            |
| 5  | Ông Trần Minh Toàn | Thành viên BKS<br>(đến 25/02/2019) | 2        | 10.000.000 |
| 6  | Bà Lê Thu Hạnh     | Thành viên BKS<br>(đến 25/02/2019) | 2        | 10.000.000 |

#### IV. BÁO CÁO TÀI CHÍNH:

##### 1. Ý kiến kiểm toán:

"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm 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."

##### 2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

Công ty đã lập và công bố Báo cáo tài chính quý, năm phù hợp với quy định của Ủy ban chứng khoán Nhà nước và Pháp luật hiện hành.

Báo cáo tài chính năm 2019 được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành. Báo cáo tài chính của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Deloitte Việt nam và được công bố thông tin trên trang web của Công ty cổ phần xây dựng số 1 tại địa chỉ: <http://www.vinaconex1.com.vn>.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Hoàng Văn Trinh*

