

Số: 18 /VINAHUD-TCKH

Hà Nội, ngày 11 tháng 03 năm 2019

## CÔNG BỐ THÔNG TIN

**Kính gửi:** Ủy ban chứng khoán nhà nước  
Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

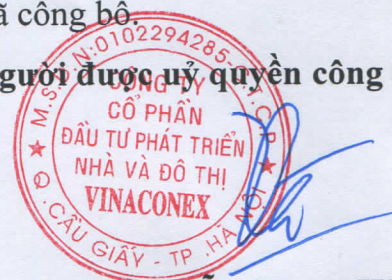
- Tên công ty: Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Nhà và Đô Thị VINACONEX
- Mã chứng khoán: VHD
- Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP Hà Nội.
- Điện thoại: 02437835757 Fax: 02437835656 Email: [vinahud2007@gmail.com](mailto:vinahud2007@gmail.com)
- Website: <http://www.vinahud.com.vn>
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông Nguyễn Quang Hà
- Điện thoại cơ quan: 0243.7835666 Fax: 02437835656
- Loại thông tin công bố: Định kỳ
- Nội dung thông tin công bố: Báo cáo thường niên 2018.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại địa chỉ:  
<http://www.vinahud.com.vn>

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

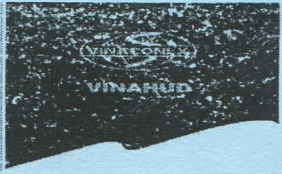
**Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo thường niên 2018

**Người được ủy quyền công bố thông tin**



**Nguyễn Quang Hà**



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ  
VINACONEX**

# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018**



VINAHUD

# MỤC LỤC

|   |    |
|---|----|
| I. THÔNG TIN CHUNG.....   | 3  |
| 1. Thông tin khái quát.....   | 3  |
| 2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh.....                                    | 4  |
| 3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý..... | 5  |
| Cơ cấu tổ chức công ty và Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty.....            | 6  |
| 4. Định hướng phát triển.....   | 8  |
| II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2018.....                                 | 9  |
| 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.....                             | 9  |
| III. Báo cáo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc.....                            | 17 |
| IV. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Công ty.....                         | 23 |
| V. Báo cáo tài chính.....   | 27 |

## I. THÔNG TIN CHUNG.

### 1. Thông tin khái quát.

- Tên công ty : Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị Vinaconex
- Tên tiếng Anh : Vinaconex urban and housing development investment joint stock company
- Tên viết tắt :VINAHUD., JSC
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần đăng ký lần đầu, số 0102294285 do Sở kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 19/06/2007 đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 23/01/2019.
- Mã chứng khoán : VHD
- Vốn điều lệ : 70.000.000.000 đồng
- Trụ sở chính : Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP Hà Nội, Việt Nam
- Địa chỉ :Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại : 024 37835757
- Fax : 024.37835656
- Website :<http://vinahud.com.vn>

### - Quá trình hình thành và phát triển:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX (VINAHUD) được thành lập chính thức từ năm 2007 với vốn điều lệ 70.000.000.000 đồng (Bảy mươi tỷ đồng)

Tiền thân là Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng phát triển nhà Vinaconex (gọi tắt là BQL DA VINAHUD), trực thuộc Tổng công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX), được thành lập vào năm 2000, với sự phát triển không ngừng và những đóng góp xứng đáng, BQL DA VINAHUD đã được Vinaconex giao nhiệm vụ quản lý đầu tư nhiều dự án lớn, trong đó nổi bật là Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Trung Hoà Nhân Chính, Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh - Hà Nội. ....

Năm 2007, Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị Vinaconex (gọi tắt là Công ty CP VINAHUD) được thành lập theo quyết định của Hội đồng quản trị Vinaconex trên nền tảng vững mạnh của BQL DA VINAHUD. Với đội ngũ cán bộ, kỹ sư với chuyên môn sâu, tay nghề vững, giàu kinh nghiệm, cùng thế mạnh bề dày hoạt động trong lĩnh vực xây dựng các khu đô thị, nhà cao tầng, nhà chung cư..., Phát huy hiệu quả mọi nguồn lực, kết tinh của tinh thần sáng tạo, ý chí vươn lên trước mọi khó khăn, với nền tảng năng lực tài chính lành mạnh, với kinh nghiệm hơn mười năm quản lý và kinh doanh bất động sản, VINAHUD đã

và đang ngày càng ổn định, phát triển bền vững. Công ty đã và đang triển khai các hợp đồng quản lý dự án, tư vấn giám sát cho một số công trình, dự án như:

- Dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng kết hợp văn phòng thương mại dịch vụ tại lô đất N05 Khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng - Hà Nội;
- Công trình nhà chung cư cao tầng 15T tại Trung Hòa;
- Công trình Trung tâm dịch vụ 1 và 2 tại khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính;
- Công trình công viên nghĩa trang tại xã An Khánh - Hoài Đức - Hà Nội;
- Công trình cải tạo, nâng cấp trường tiểu học dân lập Lý Thái Tổ;
- Công trình xây dựng trường Lương Thế Vinh tại Tân Triều, Thanh Trì, Hà Nội
- Dự án san nền khu đô thị Bắc An Khánh;
- Công trình sửa chữa, bảo trì dự án KĐT Trung Hòa – Nhân Chính; Sửa chữa bảo trì và thi công phần bổ sung thiết kế, các công việc còn tồn tại của dự án KĐT Đông Nam đường Trần Duy Hưng.

- Đầu tư kinh doanh bất động sản là lĩnh vực sản xuất kinh doanh chủ đạo

\* Công ty đã ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư với các đơn vị đối tác để triển khai như:

- Dự án đầu tư xây dựng khu văn phòng và nhà ở tại 536A Minh Khai phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội.

- Dự án hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Địa Ốc Dầu Khí đầu tư xây dựng tổ hợp trung tâm thương mại, dịch vụ văn hoá thể thao và văn phòng tại lô đất CV4.4 Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội

- Dự án đầu tư xây dựng trụ sở Công ty tại đường Trung Yên 9 KĐT Trung Yên, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội.

Trong tương lai, VINAHUD sẽ tiếp tục phát huy thế mạnh trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản.

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

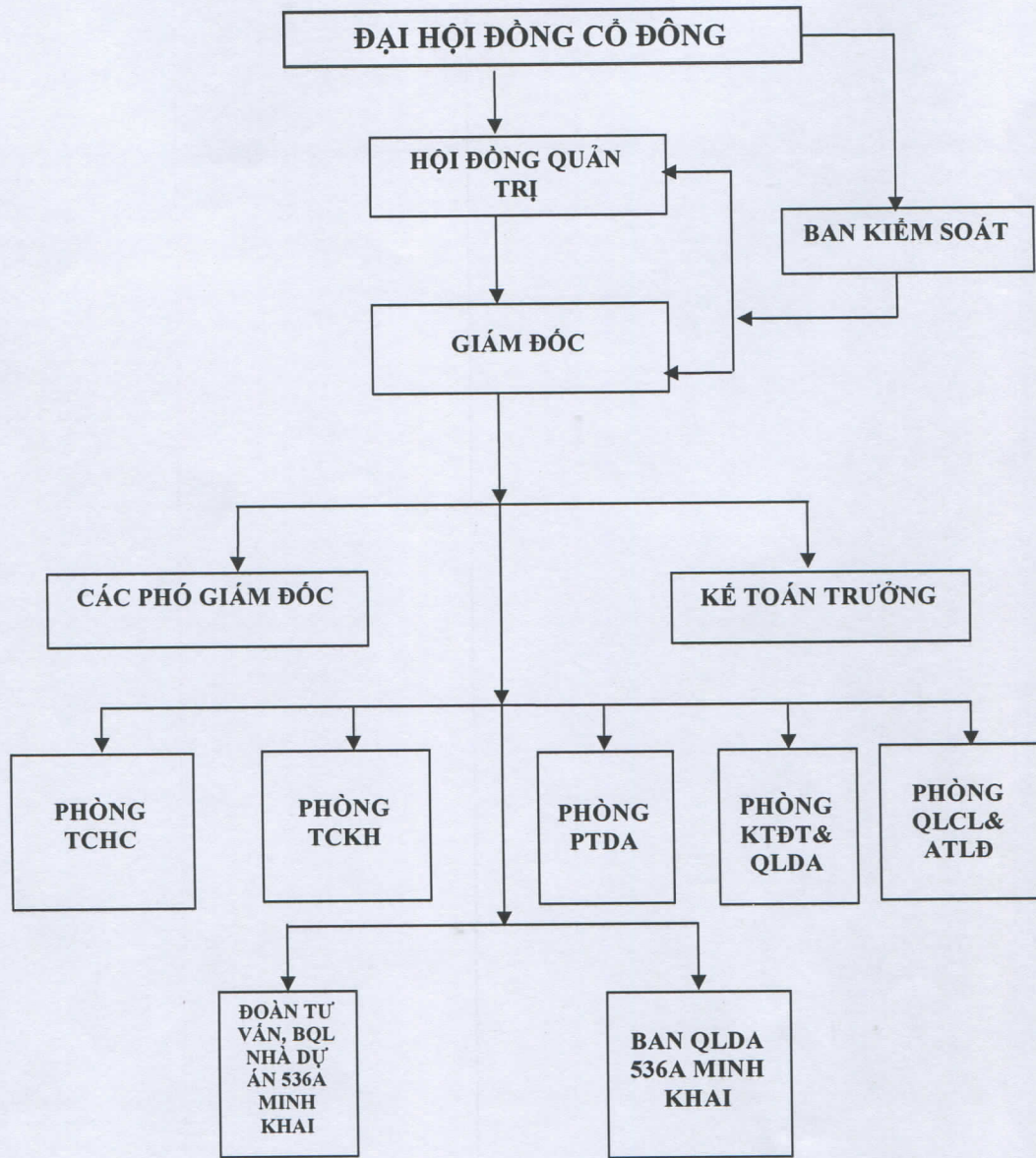
- Quản lý, khai thác các dịch vụ trong khu đô thị, khu nhà ở, khu dân cư: dịch vụ ăn uống, vui chơi giải trí, thể dục thể thao (trừ loại hình vui chơi Nhà nước cấm).
- Tư vấn đầu tư, tư vấn lập và quản lý dự án.
- Tư vấn thiết kế tổng mặt bằng, thiết kế nội, ngoại thất đối với các công trình dân dụng và công nghiệp.
- Tư vấn giám sát lắp đặt các thiết bị điện, thiết bị công nghệ điện công trình dân dụng.
- Tư vấn giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp.
- Xây dựng, phát triển các công trình, dự án: dân dụng, công nghiệp, hạ tầng cơ sở, cấp thoát nước, xử lý chất thải, môi trường, đô thị, nhà ở, dân cư, điện, nước, điều hòa không khí.
- Đầu tư kinh doanh bất động sản.
- Đầu tư xây dựng và quản lý các khu đô thị, khu nhà ở, khu công nghiệp, khu dân cư.
- Lập và thẩm tra dự án đầu tư.
- Tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hóa.
- Xây dựng công trình đường bộ.

- Xây dựng công trình thủy lợi, thủy điện.
  - Bán buôn thực phẩm.
  - Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh.
  - Địa bàn kinh doanh chủ yếu ở khu vực phía Bắc và thủ đô Hà Nội.
- 3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý.**



# CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

Cơ cấu tổ chức công ty và Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty



## - Đại hội đồng cổ đông.

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty cổ phần phát triển nhà và đô thị Vinaconex. Đại hội đồng cổ đông có quyền và nhiệm vụ thông qua định hướng phát triển, quyết định các phương án, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh; quyết định sửa đổi, bổ sung vốn điều lệ của Công ty; bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát; và quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty và các quyền, nhiệm vụ khác

## - Hội đồng quản trị.

Hội đồng quản trị là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty cổ phần phát triển nhà và đô thị Vinaconex do ĐHĐCĐ bầu ra. HĐQT với nhiệm kỳ là 5 (năm) năm, gồm 01 (một) Chủ tịch và các thành viên. Thành viên Hội đồng quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Tổng số thành viên Hội đồng quản trị không điều hành phải chiếm ít nhất một phần ba tổng số thành viên Hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị nhân danh Công ty quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích và quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT có trách nhiệm giám sát hoạt động của Giám đốc và những cán bộ quản lý khác trong Công ty. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do Pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết ĐHĐCĐ quy định.

## - Ban kiểm soát.

Ban kiểm soát có quyền hạn và trách nhiệm theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ công ty, chủ yếu là những quyền hạn và trách nhiệm sau đây:

Đề xuất lựa chọn công ty kiểm toán độc lập, mức phí kiểm toán và mọi vấn đề liên quan đến sự rút lui hay bãi miễn của công ty kiểm toán độc lập. Kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, sáu tháng, hàng quý trước khi đệ trình Hội đồng quản trị. Có các quyền và trách nhiệm khác quy định tại Điều lệ công ty.

## - Ban giám đốc.

Ban Giám đốc của Công ty bao gồm Giám đốc và các Phó Giám đốc. Giám đốc quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao. Các Phó Giám đốc giúp việc Giám đốc trong từng lĩnh vực cụ thể và chịu trách nhiệm trước Giám đốc về các nội dung công việc được phân công, chủ động giải quyết những công việc được Giám đốc ủy quyền theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.

**+ Phòng Tài chính Kế hoạch:** Là Phòng chuyên môn nghiệp vụ, có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc Công ty trong lĩnh vực tài chính, kế toán, công tác kế hoạch; đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty, đảm bảo thực hiện đúng chế độ theo quy định của pháp luật hiện hành và quy chế tài chính của Công ty.

**+ Phòng Tổ chức hành chính:** Là Phòng chuyên môn nghiệp vụ, có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc Công ty trong lĩnh vực tổ chức, nhân sự, lao động, tiền lương, hành chính, quản trị, văn thư lưu trữ, pháp chế ... đảm bảo đáp ứng kịp thời phục vụ cho yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

**+ Phòng Phát triển dự án:** Là Phòng chuyên môn nghiệp vụ, có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc Công ty trong lĩnh vực: Xúc tiến, tìm kiếm dự án khả thi để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản tại Hà Nội, các tỉnh/thành phố khác; xây dựng, quan hệ hợp tác với các đối tác trong tìm kiếm và phát triển dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thông qua hình thức liên danh, liên kết, môi giới ....; tổ chức kinh doanh và quản lý bất động sản sau đầu tư; và triển khai đầu tư chiều sâu nâng cao năng lực sản xuất kinh doanh của Công ty.



+ **Phòng Kinh tế Đầu tư và Quản lý dự án:** Phòng Kinh tế đầu tư và Quản lý dự án là Phòng chuyên môn nghiệp vụ trực, có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc Công ty trong nhóm công việc: Lĩnh vực kinh tế trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư; công tác kinh tế trong quản lý các dự án đầu tư. Quản lý kiểm tra và lập hồ sơ thanh toán, quyết toán và xây dựng phương án kinh doanh các dự án đầu tư.

+ **Phòng Quản lý chất lượng và An toàn lao động:** Là Phòng chuyên môn nghiệp vụ, có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc Công ty trong nhóm công việc: Quản lý kỹ thuật thi công, quản lý chất lượng, tiến độ thi công công trình; thẩm định, kiểm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, hồ sơ, bản vẽ hoàn công cho các dự án đầu tư, công trình; công tác bảo hộ lao động (An toàn lao động, Vệ sinh lao động, Phòng chống cháy nổ và Vệ sinh môi trường).

+ **Ban quản lý dự án khu văn phòng và nhà ở 536A Minh Khai:** Là đơn vị trực thuộc Công ty, thực hiện chức năng đại diện cho liên danh chủ đầu tư tổ chức, quản lý thực hiện việc đầu tư xây dựng, dự án gồm các công việc: Làm đầu mối của Công ty xử lý các công việc tại hiện trường dự án trong suốt quá trình thi công, triển khai dự án đầu tư; điều phối các đơn vị tham gia dự án đảm bảo tiến độ, hiệu quả, an toàn; phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức nghiệm thu từng phần hoặc toàn bộ dự án, ký, xác nhận hồ sơ thanh toán, khối lượng hoàn thành và đề nghị chủ đầu tư thanh toán cho nhà thầu và các đơn vị cung cấp hàng hóa, vật tư, thiết bị...; tổ chức nghiệm thu, quyết toán dự án đầu tư; tổ chức nhận bàn giao từng phần hoặc toàn bộ công trình để đưa vào khai thác sử dụng; tổ chức theo dõi chất lượng, khối lượng, an toàn lao động, vệ sinh công nghiệp và phòng chống cháy nổ của toàn dự án; định kỳ báo cáo Chủ đầu tư và các cơ quan quản lý có liên quan hoặc đột xuất khi có yêu cầu.

+ **Đoàn tư vấn:** Là đơn vị trực tiếp sản xuất, thực hiện nhiệm vụ tổ chức triển khai một phần hoặc toàn bộ công việc của các hợp đồng tư vấn, dự án mà Công ty làm Chủ đầu tư hoặc Nhà thầu thi công.

+ **Ban quản lý nhà dự án 536A Minh Khai:** Là đơn vị trực tiếp vận hành khai thác và cung cấp dịch vụ đô thị trong giai đoạn dự án chưa thành lập Ban quản Trị.

## 4. Định hướng phát triển.

### a. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty.

- Mục tiêu chung: Trở thành doanh nghiệp có thương hiệu và uy tín trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản. Ổn định, phát triển bền vững và từng bước mở rộng thị trường hoạt động ra các tỉnh, thành phố trong cả nước.

- Về hoạt động sản xuất kinh doanh: Phát triển ổn định, bền vững.

- Về tài chính: Xây dựng nền tài chính lành mạnh, tự chủ.

- Về nhân lực: Nâng cao chất lượng đội ngũ lao động đủ về số lượng, đảm bảo về chất lượng.

### b. Chiến lược phát triển trung và dài hạn.

- Về hoạt động sản xuất kinh doanh: mở rộng phạm vi hoạt động nghiên cứu đa dạng hóa các sản phẩm bất động sản đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của thị trường, từng bước tạo

nền tảng phát triển vững chắc. Bổ sung ngành hoàn thiện hồ sơ pháp lý của Công ty theo yêu cầu mới. Mở rộng nghề kinh doanh thương mại để nâng cao doanh thu, lợi nhuận của Công ty trong ngắn hạn khi các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản đang trong giai đoạn triển khai chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu, lợi nhuận theo quy định của pháp luật.

- Về tài chính: phát huy hiệu quả sử dụng nguồn vốn tự có, từng bước tăng vốn đáp ứng nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh trong từng thời kỳ, đồng thời mở rộng quan hệ với các đối tác, các nhà đầu tư, ngân hàng, các tổ chức tín dụng để khai thác nguồn vốn bên ngoài.
- Về nhân lực: nâng cao chất lượng công tác bồi dưỡng và quy hoạch cán bộ, hoàn thiện hồ sơ năng lực của đội ngũ kỹ sư, chuyên viên theo yêu cầu mới của pháp luật. Bổ nhiệm, bố trí đúng các chức danh phù hợp với năng lực, chuyên môn nghiệp vụ, phẩm chất của cán bộ theo quy định, đáp ứng yêu cầu phát triển SXKD của Công ty; tiếp tục hoàn thiện cơ chế đãi ngộ người lao động (chế độ lương thưởng, môi trường làm việc và vị trí công tác, các hoạt động tập thể ngoài giờ)

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2018.

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

Trong năm 2018, Công ty đã hoàn thành đầu tư xây dựng dự án Khu văn phòng và nhà ở 536A Minh Khai, bàn giao cho khách hàng đưa vào sử dụng các căn hộ và diện tích văn phòng, thương mại dịch vụ tại hai tòa nhà CT1 (19 tầng) và CT2 (21 tầng) đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng đã cam kết với khách hàng.

Ngay từ đầu năm 2018, Công ty đã có nhiều biện pháp, tích cực tìm kiếm khách hàng, hợp tác với các tổ chức, cá nhân để giới thiệu và bán nốt số căn hộ và diện tích VP, TMDV còn lại. Đôn đốc khách hàng nộp tiền theo đúng cam kết, tạo được dòng tiền phục vụ cho thi công, thanh quyết toán dự án và tất toán, trả nợ vay ngân hàng đúng thời hạn.

Mảng hoạt động tư vấn/kinh doanh vật liệu xây dựng và hoạt động SXKD khác chưa đạt kỳ vọng, song việc kinh doanh bất động sản có hiệu quả đã giúp Công ty có kết quả kinh doanh khả quan, hoàn thành kế hoạch chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua ngày 28/03/2018.

Mặc dù dự án đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng, Công ty đã bán được toàn bộ số căn hộ và diện tích VP, TMDV, nhưng có một số khách hàng ký hợp đồng mua căn hộ, VP, TMDV vào thời điểm cuối năm 2018 nên chưa nhận bàn giao, do đó Công ty chưa đủ điều kiện hạch toán doanh thu, lợi nhuận theo quy định mà phải để sang đầu năm 2019.

Trên cơ sở các căn hộ và diện tích VP, TMDV đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và bàn giao trong năm 2018, Công ty đã ghi nhận doanh thu 291 căn hộ/317 căn hộ (91,8%), 695m<sup>2</sup>/6.834 m<sup>2</sup> diện tích VP, TMDV (10,2%) tại dự án với số tiền là 446.000 triệu đồng, đạt 67,6% tổng doanh thu của dự án (*Năm 2017 đã bàn giao và ghi nhận doanh thu 63,8% phần VP, TMDV; còn 26% diện tích VP, TMDV mới ký hợp đồng cuối năm 2018 sẽ bàn giao trong năm 2019*).

Năm 2018 Công ty hoàn thành chỉ tiêu lợi nhuận theo kế hoạch SXKD năm 2018 đã được Đại hội đồng cổ đông. Mặc dù chỉ tiêu doanh thu giảm do một số khách hàng chưa nhận bàn giao căn hộ, diện tích VP, TMDV, nhưng đi kèm với chi phí giảm nên lợi nhuận sau thuế vẫn đạt 13.162 triệu đồng, đạt tỷ lệ 101,2% so với kế hoạch. Mức cổ tức dự kiến chi trả 15%, đạt 100% kế hoạch năm.

## 2. Tổ chức và nhân sự.

### a. Danh sách Ban điều hành, Kế toán trưởng và những thay đổi trong Ban điều hành.

\* Ông Nguyễn Hoài Giang - Thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc Công ty đến ngày 18/1/2019

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| - Họ và tên:                         | NGUYỄN HOÀI GIANG  |
| - Giới tính (Nam/nữ):                | Nam  |
| - Số CMND:                           | 011732766  |
| - Ngày cấp:                          | 12/08/2008   |
| - Ngày tháng năm sinh:               | 27/01/1965   |
| - Nơi sinh:                          | Hà Nội   |
| - Quốc tịch:                         | Việt Nam   |
| - Dân tộc:                           | Kinh   |
| - Quê quán:                          | Liêm Chung, Phủ Lý, Hà Nam   |
| - Địa chỉ thường trú:                | Số nhà 28, dãy D4, khu đô thị Ciputra, Tây Hồ, Hà Nội                                    |
| - Số điện thoại liên lạc ở cơ quan:  | 04. 3783.57.57   |
| - Trình độ văn hoá:                  | 10/10  |
| - Trình độ chuyên môn:               | Cử nhân kinh tế  |
| - Quá trình công tác:                |  |
| Từ 1985-1989                         | Công tác tại Công ty thi công cơ giới Sông Đà  |
| Từ 1989-1991                         | Công tác tại IRAQ  |
| Từ tháng 4/1991-tháng 3/1993         | Phụ trách phòng TCHC Công ty Vinaconex 5   |
| Từ tháng 4/1993-tháng 12/1993        | Phụ trách phòng TCHC Công ty Vinaconex 3   |
| Từ tháng 1/1994-tháng 3/2000         | Trưởng phòng TCHC Công ty Vinaconex 3<br>Phó Giám đốc Công ty Vinaconex 3 kiêm phụ trách |
| Từ tháng 4/2000-tháng 3/2007         | Phòng kinh doanh Bất động sản, Chủ tịch Công đoàn Công ty                                |
| Từ tháng 4/2007-tháng 6/2007         | Công tác tại Phòng Đầu tư Vinaconex  |
| Từ tháng 7/2007 đến tháng 1 năm 2019 | Ủy viên BCH Đảng bộ Vinaconex, Bí thư Chi bộ,  |



# CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

Thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc VINAHUD  
Ủy viên BCH Đảng bộ Vinaconex, Bí thư Chi bộ,  
Thành viên Hội đồng quản trị

Từ tháng 1 năm 2019 đến nay

- Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: **Thành viên Hội đồng quản trị**
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: *Ủy viên BCH Đảng bộ Vinaconex*
- Số cổ phần nắm giữ: 1.608.601 cổ phần tương đương 22,98% vốn điều lệ

Trong đó: Sở hữu cá nhân : 108.601 cổ phần  
Đại diện Vinaconex : 1.500.000 cổ phần

\* Ông Nguyễn Thành Nhơn - **Giám đốc Công ty từ ngày 18/1/2019**

- Họ và tên: NGUYỄN THÀNH NHƠN
- Giới tính (Nam/nữ): Nam
- Số CMND: 013279581
- Ngày cấp: 09/06/2012
- Ngày tháng năm sinh: 06/11/1978
- Nơi sinh: Nam Định
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định
- Địa chỉ thường trú: P 1403 chung cư TTTM Chợ Mơ số 459C Bạch Mai, P. Trương Định, Q. Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 04. 3783.57.57
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng dân dụng và công nghiệp  
Thạc sỹ quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:

- Từ tháng 10/2001-tháng 12/2001 Kỹ sư xây dựng giám sát thi công - Tổng Công ty CP VINACONEX
- Từ tháng 12/2001-tháng 04/2002 Phó Ban điều hành xây dựng siêu thị Metro - Tổng Công ty CP VINACONEX
- Từ tháng 04/2002 -tháng 05/2005 Phó Ban điều hành ĐTXD TTTM Thanh Hóa - Tổng Công ty CP VINACONEX
- Từ tháng 05/2005 -tháng 05/2006 Phó Ban điều hành tổ hợp 3 nhà máy Brother KCN Phúc Điền - Hải Dương - Tổng Công ty CP VINACONEX
- Từ tháng 01/2006 -tháng 05/2007 Phó Ban điều hành Dự án XD Tháp điều hành BIDV Hà Nội - Tổng Công ty CP VINACONEX



# CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

- Từ tháng 05/2007 -tháng 12/2008 Trưởng Ban QLDA ĐTXD nhà máy chế tác đá Việt Nam – Công ty CP VICOSTONE - Tổng Công ty CP VINACONEX
- Từ tháng 12/2008 -tháng 04/2013 Trưởng phòng QLCL&ATLĐ kiêm phó Giám đốc BQLDA ĐTXD TTTM Chợ Mơ – Công ty CP Phát Triển TM VINACONEX
- Từ tháng 4/2013– tháng 09/ 2016 Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc BQLDA – Công ty Phát triển thương mại VINACONEX
- Từ tháng 10/2016– tháng 1/2019 Phó Tổng Giám đốc kiêm giám đốc BQL DA – Công ty TNHH MTV nhà ở và đô thị LICOGI
- Từ tháng 1/2019 – đến nay Giám đốc Công ty CP VINAHUD
- Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: **Giám đốc Công ty CP VINAHUD**
  - Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: **Không**
  - Số cổ phần nắm giữ: **0** cổ phần tương đương **0%** vốn điều lệ
- Trong đó: Sở hữu cá nhân : **0** cổ phần

\* Ông Lê Quang Vinh - Chức vụ: Phó Giám đốc Công ty

- Họ và tên: LÊ QUANG VINH
- Giới tính (Nam/nữ): Nam
- Số CMND: 010241284
- Ngày tháng năm sinh: 19/04/1961
- Nơi sinh: Đồn Xá, Bình Lục, Hà nam
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Đồn Xá, Bình Lục, Hà Nam
- Địa chỉ thường trú: 205 - I5 - Thanh xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Hà Nội
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: (04) 37.83.57.57
- Trình độ văn hoá: 10/10
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác:
- Từ tháng 6/1984-2/1986 Cán bộ kỹ thuật đội hoàn thiện 4 Công ty XD 11
- Từ tháng 3/1986-2/1990 Đội trưởng đội hoàn thiện 4 –XN hoàn thiện – Liên hiệp XD 1
- Từ tháng 3/1990-6/1995 Đội trưởng đội XD 101 – Liên hiệp XD số 1
- Từ tháng 06/1995-tháng 3/2002 Đội trưởng đội XD 101 – Công ty Vinaconex 1
- Từ tháng 04/2002-tháng Phó giám đốc Ban quản lý dự án ĐTXD PT nhà và đô thị



# CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

06/2007 Vinaconex  
 Từ tháng 07/2007-tháng Phó Giám đốc VINAHUD  
 02/2008  
 Từ tháng 03/2008-tháng Giám đốc Ban chuẩn bị các dự án đầu tư Vinaconex  
 10/2011  
 Từ tháng 11/2011- tháng Phó Giám đốc VINAHUD  
 2/2019  
 Từ tháng 3/2019 Nghi hưu theo chế độ

- Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: **Không**
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: **Không**
- Số cổ phần nắm giữ: 10.000 cổ phần  
 Trong đó: Sở hữu cá nhân: 10.000 cổ phần  
 Đại diện sở hữu phần vốn nhà nước: không

**\* Ông Vương Hồng Khanh - Chức vụ: Phó Giám đốc**

- Họ và tên: VƯƠNG HỒNG KHANH
- Giới tính (Nam/nữ): Nam
- Số CMND: 011827969
- Ngày tháng năm sinh: 27/12/1975
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Đại Mạch, Đông Anh, Hà Nội
- Địa chỉ thường trú: 1208 B11D Nam Trung Yên, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: (04) 37.83.55.77
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư
- Quá trình công tác:

Từ 02/2002-06/2007 Chuyên viên phòng Đầu tư Công ty CP VIMECO  
 Từ tháng 7/2007-tháng 6/2008 Chuyên viên Phòng Phát triển dự án VINAHUD  
 Từ tháng 7/2008-tháng 9/2008 Phụ trách Phòng Phát triển dự án VINAHUD  
 Từ tháng 10/2008-tháng Phó trưởng phòng Phát triển dự án VINAHUD.  
 5/2009  
 Từ tháng 6/2009-tháng Trưởng phòng Phát triển dự án VINAHUD..  
 10/2012  
 Từ tháng 11/2012 -nay Phó Giám đốc VINAHUD



# CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

- Từ tháng 11/2017 -nay                      Thành viên Hội đồng quản trị Công ty
- Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: *Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Giám đốc Công ty*
  - Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: *Không*
  - Số cổ phần nắm giữ: 10.000 cổ phần

Trong đó:                      Sở hữu cá nhân: 10.000 cổ phần  
    Đại diện sở hữu phần vốn nhà nước: không

**\* Ông Nguyễn Quang Hà - Kế toán trưởng Công ty**

- Họ và tên:                                      NGUYỄN QUANG HÀ
- Giới tính (Nam/nữ):                      Nam
- Số CMND:                                      001074002493
- Ngày tháng năm sinh:                      04/10/1974
- Nơi sinh:                                      Hà nội
- Quốc tịch:                                      Việt Nam
- Dân tộc:                                      Kinh
- Quê quán:                                      Quang Châu, Việt Yên, Bắc Giang
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: (04) 37.83.56.66
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn:                      Cử nhân kinh tế ngành tài chính tín dụng, Cử nhân kinh tế ngành kế toán

- Quá trình công tác:

- Từ năm 2002- năm 2007                      Chuyên viên Phòng TCKT Ban quản lý dự án VINAHUD, VINACONEX
- Từ năm 2007- năm 2009                      Chuyên viên Phòng TCKT VINAHUD, Vinaconex
- Từ tháng 01/2010-7/2014                      Phó Phòng TCKH VINAHUD
- Từ tháng 7/2014 đến                              Phụ trách Phòng TCKH VINAHUD  
9/2014
- Từ tháng 9/2014 đến nay                      Kế toán trưởng VINAHUD

- Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Kế toán trưởng
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần

Trong đó:                      Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần  
    Đại diện sở hữu phần vốn nhà nước: không

- b. Những thay đổi trong ban điều hành:* Trong năm 2018 không có thay đổi trong ban điều hành
- c. Số lượng người lao động tại Công ty:* Tính đến 31/12/2018, Công ty có 44 lao động.

### 3. Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án.

- Trong năm 2018, Công ty đã bán hết số căn hộ, diện tích văn phòng, thương mại dịch vụ còn lại, tạo dòng tiền phục vụ yêu cầu đầu tư dự án và sản xuất kinh doanh của Công ty. Hiện chỉ còn tồn kho duy nhất diện tích sàn làm nhà trẻ với diện tích 1.151m<sup>2</sup> tại tầng 2 và 224m<sup>2</sup> sảnh nhà trẻ và sảnh đón trả trẻ và sân chơi tại tầng 1 nhà CT2.
- Hoàn thành nghiệm thu phòng cháy chữa cháy, nghiệm thu đảm bảo chất lượng công trình theo quy định để đáp ứng đủ các yêu cầu của Pháp luật và bàn giao căn hộ, diện tích sàn văn phòng thương mại dịch vụ cho khách hàng đưa vào sử dụng theo đúng hợp đồng ký kết được khách hàng ghi nhận và đánh giá cao
- Thành lập Ban quản lý vận hành Tòa nhà tại dự án 536A Minh Khai để quản lý khai thác và cung cấp các dịch vụ đô thị cho cư dân trong giai đoạn chưa thành lập Ban quản trị theo quy định. Công ty đã mời cơ quan PCCC hướng dẫn tập huấn PCCC cho cư dân tại Tòa nhà. Công tác chăm sóc đối với khách hàng mua sản phẩm bất động sản tại dự án được quan tâm và thực hiện tốt. Công ty đã tổ chức cho khách hàng kê khai hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu và nộp tại Văn phòng đăng ký đất đai, hồ sơ đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội thẩm định và chấp thuận. Dự kiến quý I/2019 sẽ bàn giao đợt 1 cho khách hàng.
- Phối hợp với các nhà thầu tại dự án hoàn tất công tác quyết toán, kiểm toán hồ sơ quyết toán vốn đầu tư hoàn thành, làm cơ sở phân chia lợi nhuận cho Công ty CP VPP Cửu Long theo đúng hợp đồng hợp tác đầu tư, được đối tác ghi nhận và đánh giá cao.
- Tiếp tục bám sát, trao đổi bàn bạc với đối tác có giải pháp cụ thể báo cáo Tổng công ty để có phương án tiếp tục hợp tác triển khai hoặc thoái vốn khỏi dự án khu văn phòng hỗn hợp CV4.4 Mễ Trì để bảo toàn vốn cho Công ty.
- Tìm kiếm, mở rộng hợp tác thêm với các đối tác để thu xếp nguồn vốn hợp tác đầu tư các dự án trong thời gian tới. Hoàn thành năng lực hoạt động tư vấn, xây dựng của Công ty và của các cá nhân đảm bảo tuân thủ đúng các quy định hiện hành của pháp luật.

### 4. Tình hình tài chính.

#### a. Tình hình tài chính. Đơn vị: đồng

| STT | Chỉ tiêu                        | Năm 2017        | Năm 2018        | So sánh 2018/2017 (%) |
|-----|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|
| 1   | Tổng giá trị tài sản            | 526,577,061,528 | 203,496,075,213 | 39%                   |
| 2   | Doanh thu thuần                 | 67,966,504,760  | 461,561,323,874 | 679%                  |
| 3   | Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD | 9,445,401,064   | 31,072,524,107  | 329%                  |
| 4   | Lợi nhuận khác                  | 6,023,129,961   | (6,066,706,919) | -101%                 |
| 5   | Lợi nhuận trước thuế            | 15,468,531,025  | 25,005,817,188  | 162%                  |
| 6   | Lợi nhuận sau thuế              | 12,542,423,034  | 13,162,229,509  | 105%                  |
| 7   | Tỷ lệ trả cổ tức                | 12%             | 15%             | 125%                  |



**b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.**

| Chỉ tiêu  | Đơn vị tính | Năm 2017 | Năm 2018 |
|---|-------------|----------|----------|
| <b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>                 |             |          |          |
| + Hệ số thanh toán ngắn hạn:                              |             |          |          |
| Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn                              | lần         | 1.19     | 1.46     |
| + Hệ số thanh toán nhanh:                                 |             |          |          |
| <u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u><br>Nợ ngắn hạn     | lần         | 0.33     | 0.60     |
| <b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>                          |             |          |          |
| + Hệ số Nợ/Tổng tài sản                                   | %           | 83.04%   | 54.88%   |
| + Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu                                 | %           | 489.49%  | 121.64%  |
| <b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>                  |             |          |          |
| + Vòng quay hàng tồn kho:                                 |             |          |          |
| Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân                   | vòng        | 0.15     | 4.45     |
| Doanh thu thuần/Tổng tài sản                              | vòng        | 0.13     | 2.27     |
| <b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>                   |             |          |          |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần                | %           | 18.45%   | 2.85%    |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu                 | %           | 14.04%   | 14.34%   |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản                   | %           | 2.38%    | 6.47%    |
| + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần | %           | 13.90%   | 6.73%    |
| .....   |             |          |          |

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

**a. Cổ phần.**

- Tổng số cổ phần: **7.000.000 cổ phần**
- Loại cổ phần đang lưu hành: **7.000.000 cổ phần**
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: **7.000.000 cổ phần**
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: **0**

**b. Cơ cấu cổ đông (theo danh sách cổ đông chốt ngày 22/02/2019).**

- *Phân theo các tiêu chí tỷ lệ sở hữu*

- + Cổ đông lớn: **01 cổ đông.**
- + Cổ đông nhỏ: **142 cổ đông.**

- *Phân theo tiêu chí cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân*

- + Cổ đông tổ chức: **01 cổ đông.**
- + Cổ đông cá nhân: **142 cổ đông.**

- *Phân theo tiêu chí cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài, cổ đông nhà nước và các cổ đông khác*

- + Cổ đông trong nước: **143 cổ đông.**
- + Cổ đông nước ngoài: **0 cổ đông.**

**c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.**

Trong năm 2018, Công ty không thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

**d. Giao dịch cổ phiếu quỹ.**

Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: **0 cổ phiếu**

Giao dịch cổ phiếu quỹ trong năm 2018: không phát sinh

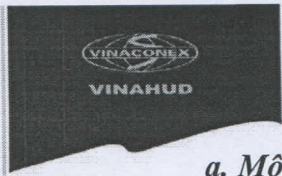
**e. Các chứng khoán khác: Không có phát sinh trong năm 2018.**

**6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty.**

Công ty thực hiện nghiêm chỉnh việc quản lý nguồn nguyên vật liệu, tiêu thụ năng lượng, tiêu thụ nước và tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường; chính sách liên quan đến người lao động và các chính sách khác được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

**III. Báo cáo đánh giá của Ban Giám đốc.**

**1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.**



# CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

## a. Một số chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2018.

Đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu                       | Kế hoạch<br>2018 | Thực hiện<br>2018 | Tỷ lệ<br>TH/KH 2018 |
|--------------------------------|------------------|-------------------|---------------------|
| <b>1. Tổng doanh thu</b>       | <b>600.100</b>   | <b>462.499</b>    | <b>77%</b>          |
| - Kinh doanh bất động sản      | 585.574          | 446.000           | 76,2%               |
| - Hoạt động khác               | 14.526           | 16.499            | 113,6%              |
| <b>2. Tổng chi phí</b>         | <b>853.650</b>   | <b>437.494</b>    | <b>74,9%</b>        |
| <b>3. Lợi nhuận trước thuế</b> | <b>16.450</b>    | <b>25.005</b>     | <b>152%</b>         |
| - Kinh doanh bất động sản      | 12.864           | 23.747            | 184,6%              |
| - Hoạt động khác               | 3.586            | 1.258             | 35%                 |
| <b>4. Lợi nhuận sau thuế</b>   | <b>13.000</b>    | <b>13.162</b>     | <b>101,2%</b>       |
| <b>5. Cổ tức (%)</b>           | <b>15%</b>       | <b>15%</b>        | <b>100%</b>         |

## b. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty:

Năm 2018 thị trường bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn, trên cùng địa bàn có nhiều dự án cùng mở bán với nhiều chế độ ưu đãi, hỗ trợ, chính sách bán hàng linh hoạt, cạnh tranh trực tiếp với sản phẩm của Công ty. Với số lượng căn hộ chưa bán được và đặc biệt là diện tích văn phòng, thương mại dịch vụ, nhà trẻ của dự án 536A Minh Khai, liên danh với Công ty CP VPP Cửu Long còn nhiều, trong khi vị trí của dự án nằm khuất phía trong khu dân cư, đường thành phố quy hoạch qua dự án chưa được thực hiện nên Công ty gặp rất nhiều khó khăn trong công tác bán hàng. Để tạo lợi thế cạnh tranh, một trong những phương châm chủ đạo đã được Ban Lãnh đạo Công ty thống nhất ngay từ khi triển khai thực hiện dự án là khẳng định bằng tiến độ, chất lượng sản phẩm và uy tín thương hiệu VINACONEX cụ thể như sau:

- Lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản.

+ Dự án 536A Minh Khai: Công ty đã hoàn thành đầu tư xây dựng dự án Khu văn phòng và nhà ở 536A Minh Khai, bàn giao cho khách hàng đưa vào sử dụng các căn hộ và diện tích văn phòng, thương mại dịch vụ tại hai tòa nhà CT1 (19 tầng) và CT2 (21 tầng) đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng đã cam kết với khách hàng.

+ Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp trung tâm thương mại, dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng tại lô đất CV4.4: Làm việc với lãnh đạo Công ty CP Địa ốc Dầu khí để xác nhận phần vốn góp của Công ty vào dự án. Tiếp tục tìm kiếm khách hàng có đủ năng lực và quan tâm tới dự án CV4.4 để hoàn tất thủ tục thoái vốn theo đúng quy định của Pháp luật để thực hiện chuyển nhượng phần vốn đã đóng góp vào dự án, thu hồi vốn kèm theo lợi nhuận cho Công ty.



## CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

- Lĩnh vực sản xuất kinh doanh khác: Hoạt động cho thuê văn phòng tại Tòa nhà VINAHUD được duy trì ổn định, khai thác hiệu quả phần diện tích cho thuê tại tòa nhà; Bộ phận quản lý, khai thác vận hành tòa nhà luôn hoạt động tốt, công tác chăm sóc khách hàng được đảm bảo, sảnh, hành lang, thang máy và các khu vệ sinh luôn sạch sẽ, phần sân vườn, cây cối được chăm sóc tốt, công tác PCCC, an ninh được chú trọng, chưa để xảy ra hiện tượng mất an ninh trật tự hay mất mát tài sản của khách hàng thuê văn phòng tại Tòa nhà cũng như khách hàng đến liên hệ công tác. Điều đó làm tăng uy tín và thương hiệu của Tòa nhà đối với khách hàng.

- Lĩnh vực Tài chính - Kế toán:

Trong năm 2018, được sự quan tâm sâu sắc và chỉ đạo sát sao của Ban lãnh đạo Công ty và nỗ lực vượt khó tập thể cán bộ phòng Tài chính kế hoạch, hoạt động tài chính kế toán đã đạt được nhiều thành tựu đáng ghi nhận :

Tập trung theo dõi và đôn đốc công tác thu tiền bán căn hộ, diện tích thương mại dịch vụ và văn phòng tại dự án 536A Minh Khai đáp ứng đủ vốn thanh toán cho các nhà thầu tại dự án cũng như trả nợ vay ngân hàng làm giảm áp lực tài chính và chi phí lãi vay, nâng cao hiệu quả của dự án. Quản trị có hiệu quả dòng tiền để Công ty giữ được mức cân bằng thu chi, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, đảm bảo đủ vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư các dự án trong tương lai của Công ty.

Thực hiện đầy đủ và nghiêm túc các quy định của Pháp luật về công tác hạch toán kế toán. Định kỳ kê khai và lập báo cáo thuế, thực hiện nghiêm chỉnh nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước. Lập báo cáo tài chính, báo cáo quản trị, báo cáo kế hoạch...theo quy định và đúng tiến độ. Tham mưu tốt cho Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc trong việc điều hành sản xuất kinh doanh nói chung và trong lĩnh vực tài chính kế toán nói riêng.

- Về công tác tổ chức.

+ Để phù hợp với nhiệm vụ và yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh, trong năm 2018 Ban Điều hành đã luôn bám sát thực tế sản xuất, chỉ đạo sát sao và phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng bộ phận, phòng ban chức năng nhằm phát huy kinh nghiệm, năng lực của người lao động. Kịp thời điều động nhân sự ở các bộ phận bổ sung cho BQLDA 536A Minh Khai nhằm đảm bảo tiến độ, chất lượng hiệu quả công việc nhưng không làm tăng nhân lực của Công ty.

+ Công ty đã ban hành các quy chế, quy định, phân công giao nhiệm vụ trong nhiều lĩnh vực để tạo khung pháp lý trong công tác điều hành, chỉ đạo sản xuất. Giải quyết chấm dứt hợp đồng lao động, chốt sổ BHXH đối với một số cán bộ có nhu cầu chuyển công tác và chế độ hưu trí cho các cán bộ đủ tuổi theo đúng quy định của Nhà nước.

- Công tác chăm lo đời sống CBCNV Công ty và phong trào Đoàn thể

+ Căn cứ vào thực tiễn sản xuất và hiệu quả của hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty đã từng bước tăng lương cải thiện thu nhập cho CBCNV theo mặt bằng chung của các đơn vị có cùng quy mô và hoạt động trên cùng lĩnh vực, để người lao động yên tâm công tác, gắn bó lâu dài và cống hiến cho Công ty tiếp tục duy trì bữa ăn ca tại văn phòng Công ty và trên công trường dự án 536A Minh Khai, đảm bảo sức khỏe cho người lao động; Chăm lo đầy



# CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

đủ về vật chất và tinh thần cho người lao động vào các dịp lễ, tết; Tổ chức cho CBCNV Công ty đi tham quan học tập ở nước ngoài. Duy trì các buổi liên hoan, sinh nhật, giao lưu, để tạo không khí đoàn kết, ấm cúng và sự gắn bó giữa tập thể và mỗi cá nhân; Các chế độ về BHXH, BHYT được thực hiện đầy đủ theo quy định. Tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho CBCNV của Công ty.

## 2. Tình hình tài chính.

### a. Tình hình tài sản.

Đơn vị: đồng

| STT | Chỉ tiêu                           | Năm 2017               | Năm 2018               | Tăng/Giảm                | % Tăng/Giảm |
|-----|------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|-------------|
| 1   | <b>Tổng Tài sản</b>                | <b>526,577,061,528</b> | <b>203,496,075,213</b> | <b>(323,080,986,315)</b> | <b>-61%</b> |
| 2   | <b>Tài sản ngắn hạn</b>            | <b>483,745,287,655</b> | <b>162,593,261,824</b> | <b>(321,152,025,831)</b> | <b>-66%</b> |
|     | Tiền và các khoản tương đương tiền | 8,681,755,215          | 17,364,228,879         | 8,682,473,664            | 100%        |
|     | Các khoản phải thu ngắn hạn        | 126,631,443,075        | 49,331,244,439         | (77,300,198,636)         | -61%        |
|     | Hàng tồn kho                       | 348,432,089,365        | 95,897,788,506         | (252,534,300,859)        | -72%        |
| 3   | <b>Tài sản dài hạn</b>             | <b>42,831,773,873</b>  | <b>40,902,813,389</b>  | <b>(1,928,960,484)</b>   | <b>-5%</b>  |
|     | Tài sản cố định                    | 13,158,110,148         | 12,444,968,532         | (713,141,616)            | -5%         |
|     | Phải thu dài hạn                   | 6,553,320,000          | 6,553,320,000          | -                        | 0%          |
|     | Bất động sản đầu tư                | 22,358,576,898         | 21,401,821,834         | (956,755,064)            | -4%         |
|     |                                    | -                      | -                      |                          |             |

### b. Tình hình Nợ phải trả .

Đơn vị: đồng

| STT | Chỉ tiêu                          | Năm 2017               | Năm 2018               | Tăng/Giảm                | % Tăng/Giảm |
|-----|-----------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|-------------|
| 1   | <b>Nợ phải trả</b>                | <b>437,250,131,410</b> | <b>111,683,896,892</b> | <b>(325,566,234,518)</b> | <b>-74%</b> |
| 2   | <b>Nợ ngắn hạn</b>                | <b>406,972,777,400</b> | <b>111,457,896,892</b> | <b>(295,514,880,508)</b> | <b>-73%</b> |
|     | Phải trả người bán ngắn hạn       | 65,956,847,745         | 11,546,217,795         | (54,410,629,950)         | -82%        |
|     | Người mua trả tiền trước          | 253,736,454,440        | 58,268,633,876         | (195,467,820,564)        | -77%        |
|     | Chi phí phải trả ngắn hạn         | 428,209,209            | 967,769,047            | 539,559,838              | 126%        |
|     | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 80,000,000,000         | -                      | (80,000,000,000)         | -100%       |
| 3   | <b>Nợ dài hạn</b>                 | <b>30,277,354,010</b>  | <b>226,000,000</b>     | <b>(30,051,354,010)</b>  | <b>-99%</b> |
|     | Phải trả người bán dài hạn        | -                      | -                      | -                        |             |
|     | Người mua trả tiền trước dài hạn  | -                      | -                      | -                        |             |
|     | Phải trả dài hạn khác             | 247,354,010            | 226,000,000            | (21,354,010)             | -9%         |

**4. Kế hoạch phát triển trong tương lai.**

**a. Một số chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019.**

**- Mục tiêu của Công ty trong năm 2019.**

Mục tiêu trước mắt trong kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019 của Công ty là tập trung đẩy nhanh bán nốt diện tích nhà trẻ tại nhà CT2, hoàn tất việc kê khai xin cấp giấy chứng nhận sở hữu căn hộ, văn phòng, thương mại dịch vụ cho khách hàng.

Mở rộng quan hệ với các đối tác, tìm kiếm dự án mới phù hợp với năng lực của Công ty, có hiệu quả cao, tạo tiền đề cho hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản trong các năm tiếp theo sau.

Tìm kiếm công việc, tham gia thực hiện các hợp đồng tư vấn giám sát, tư vấn quản lý dự án phù hợp với năng lực, kinh nghiệm của đội ngũ chuyên viên, kỹ sư trong công ty để tạo công ăn việc làm cho người lao động, từng bước nâng cao đời, để người lao động yên tâm công tác gắn bó với Công ty.

**Công ty xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch năm 2019 như sau:**

Đơn vị: triệu đồng

| Chỉ tiêu                       | Thực hiện<br>2018 | Kế hoạch<br>2019 | Tỷ lệ<br>KH2019/ TH2018 |
|--------------------------------|-------------------|------------------|-------------------------|
| <b>1. Tổng doanh thu</b>       | <b>462.499</b>    | <b>129.334</b>   | <b>27,9%</b>            |
| - Kinh doanh bất động sản      | 446.000           | 119.947          | 26,9%                   |
| - Hoạt động khác               | 16.499            | 9.387            | 56,9%                   |
| <b>2. Tổng chi phí</b>         | <b>437.494</b>    | <b>120.551</b>   | <b>27,6%</b>            |
| <b>3. Lợi nhuận trước thuế</b> | <b>25.005</b>     | <b>4.283</b>     | <b>17,1%</b>            |
| - Kinh doanh bất động sản      | 23.747            | 2.395            | 10,1%                   |
| - Hoạt động tư vấn + khác      | 1.258             | 1.888            | 150%                    |
| <b>4. Lợi nhuận sau thuế</b>   | <b>13.162</b>     | <b>3.569</b>     | <b>27,1%</b>            |
| <b>5. Cổ tức</b>               | <b>15%</b>        | <b>10%</b>       | <b>66,6%</b>            |

**b. Các lĩnh vực, công việc thực hiện trong kế hoạch năm 2019.**

**- Hoạt động kinh doanh bất động sản**

Kinh doanh bất động sản được xác định vẫn là lĩnh vực kinh doanh chủ yếu và thế mạnh của Công ty. Do đó năm 2019, ngoài việc hoàn thành nốt các công việc còn dở dang tại dự án 536A Minh Khai, Công ty sẽ tìm kiếm các dự án phù hợp với năng lực của Công ty, có hiệu quả cao, khả năng quay vòng vốn nhanh để triển khai thực hiện.

+ Dự án Khu văn phòng và nhà ở 536A Minh Khai: Sang năm 2019, Công ty sẽ bàn giao nốt và một số căn hộ và diện tích VP, TMDV còn lại tại dự án 536A Minh Khai; Hoàn tất công tác kê khai hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu và bàn giao cho khách hàng để đủ điều kiện thu nốt 5% giá trị hợp đồng các căn hộ, VP, TMDV; Tìm kiếm khách hàng

để chuyển nhượng nốt diện tích Nhà trẻ tại tòa nhà CT2 để sớm kết thúc hoạt động kinh doanh tại dự án, tạo nguồn thu để nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, có đủ nguồn vốn tiếp tục đầu tư, kinh doanh và trả nốt phần lợi nhuận còn lại cho Công ty CP VPP Cửu Long; Phối hợp chặt chẽ với cư dân tại dự án để sớm thành lập Ban quản trị, bàn giao hoạt động quản lý hai tòa chung cư cũng như quỹ bảo trì dự án theo đúng quy định của Pháp luật.

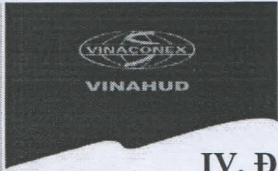
+ Dự án CV4.4 (đã góp vốn với Công ty CP Địa ốc dầu khí PVL nay là Công ty CP Đầu tư Nhà Đất Việt): Với diện tích hơn 2,5 ha, nằm ngay vị trí đắc địa tại ngã tư trục đường Lê Quang Đạo – Châu Văn Liêm, đối diện với Cung hữu nghị Việt Trung, trong khu vực phát triển của thành phố. Dự án đã được nhiều nhà đầu tư và khách hàng quan tâm sau khi Sở quy hoạch kiến trúc ra văn bản chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc. Đây là dự án có tổng mức đầu tư lớn, vượt quá khả năng của Công ty. Do đó trong năm 2019, Công ty sẽ tích cực tìm kiếm đối tác quan tâm, có đủ năng lực tài chính để thoái vốn, Công ty sẽ tập hợp và cung cấp toàn bộ hồ sơ dự án và các đầu mối để Tổng công ty nghiên cứu tiếp.

+ Dự án khu dân cư Quang Minh thành phố Thái Nguyên: Dự án đã được phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất 1/500 của UBND Tỉnh Thái Nguyên. Tổng diện tích khu đất: 8 ha quy hoạch làm khu dân cư bao gồm nhà liền kề, biệt thự và các công trình hạ tầng xã hội, mật độ xây dựng khoảng 45%.

Khu đất nằm trong trung tâm phường Quang Vinh, thành phố Thái Nguyên. Hiện phần lớn diện tích khu đất là đất ruộng, đất hoa màu và ao hồ (Dự án chưa thực hiện giải phóng mặt bằng). Chủ đầu tư dự án là công ty TNHH 1 thành viên Khai thác khoáng sản, đối tác đang kêu gọi hợp tác đầu tư bỏ tiền làm san nền và hạ tầng sau đó chuyển nhượng cho một số ô đất để làm nhà đầu tư thứ phát. Đây là dự án nằm trên địa bàn mới, do vậy Công ty sẽ nghiên cứu, tìm hiểu thị trường, tính toán phương án kinh tế và hiệu quả của dự án trước khi quyết định đầu tư.

+ Các dự án khác: Ngoài các dự án trên, trong năm 2019 Công ty vẫn đang tích cực tìm kiếm và nghiên cứu, đánh giá các dự án khác có đủ thủ tục pháp lý và hiệu quả kinh tế báo cáo để Hội đồng quản trị và cổ đông ra quyết định đầu tư theo thẩm quyền nhằm nâng cao doanh thu, lợi nhuận của Công ty.

– Hoạt động sản xuất kinh doanh khác: Bên cạnh hoạt động khai thác, cho thuê văn phòng và dịch vụ văn phòng tại Tòa nhà trụ sở Công ty sẽ tiếp tục thực hiện, năm 2019 Công ty sẽ sắp xếp lại tổ chức, nhân sự, kiểm tra đánh giá và rà soát văn bằng, chứng chỉ của đội ngũ kỹ sư, chuyên viên trong Công ty để đăng ký bổ sung và hoàn thiện hồ sơ pháp lý, hồ sơ năng lực, đáp ứng các điều kiện theo quy định của Pháp luật để thực hiện các hợp đồng tư vấn giám sát, tư vấn quản lý dự án. Trên cơ sở đó, tích cực tìm kiếm các hợp đồng phù hợp với năng lực của Công ty để tạo công ăn việc làm cho người lao động, khai thác hiệu quả kinh nghiệm, chuyên môn của cán bộ, công nhân viên Công ty.



## CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

### IV. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Công ty.

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

a. Trong năm 2018, các thành viên trong Hội đồng quản trị Công ty đã tích cực phối hợp làm việc với tinh thần trách nhiệm cao nhất để đưa ra các quyết định chính xác, kịp thời mang lại hiệu quả công việc. Hội đồng quản trị đóng vai trò định hướng, chỉ đạo, giám sát tình hình triển khai các chủ trương, quyết định và hỗ trợ Ban điều hành trong các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

b. Năm 2018 Công ty đã hoàn thành dự án 536A Minh Khai bàn giao cho khách hàng đưa vào sử dụng. Đã bán hết 317/317 căn hộ và toàn bộ diện tích văn phòng, dịch vụ thương mại tại hai tòa nhà chung cư CT1 và CT2, chỉ còn phần diện tích nhà trẻ với tổng diện tích 1.375m<sup>2</sup>. Đã hoàn tất công tác quyết toán, kiểm toán vốn đầu tư hoàn thành theo quy định, thực hiện phân chia lợi nhuận cho đối tác theo đúng hợp đồng hợp tác đầu tư.

c. Việc tạo công ăn việc làm mới cho người lao động còn hạn chế do chưa triển khai và phát triển được dự án mới gối đầu nên vẫn tiềm ẩn nguy cơ khủng hoảng việc làm.

Trước những khó khăn mà Công ty phải đối mặt, Hội đồng quản trị đã tích cực chủ động trong công tác định hướng hoạt động, thực hiện chế độ làm việc đảm bảo tuân thủ đúng Điều lệ, có giải pháp cụ thể trong công tác quản trị điều hành góp phần tháo gỡ khó khăn cho Công ty và kịp thời giải quyết các yêu cầu do hoạt động sản xuất kinh doanh đặt ra. Thực hiện tái cấu trúc doanh nghiệp theo đúng chỉ đạo của Tổng công ty, phối hợp với Ban điều hành động viên CBCNV yên tâm công tác, chia sẻ khó khăn chung với đơn vị tích cực tìm kiếm các giải pháp tháo gỡ vì vậy đã dần đưa Công ty vượt qua khó khăn từng bước ổn định và tạo đà để phát triển.

#### \* Một số hoạt động chủ yếu của Hội đồng quản trị trong năm 2018

- Hội đồng quản trị luôn bám sát Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông để chỉ đạo chặt chẽ các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đảm bảo thực hiện tốt các chủ trương định hướng đã đề ra, quyết định kịp thời những vấn đề thuộc thẩm quyền. Hội đồng quản trị đã thực hiện các cuộc họp theo định kỳ và đột xuất để quyết định các vấn đề theo quy định. Thông qua các cuộc họp Hội đồng quản trị hoặc xin ý kiến bằng văn bản được các thành viên chấp thuận đảm bảo Công ty hoạt động có hiệu quả, bảo toàn phát triển vốn, tuân thủ các quy định của pháp luật và đúng định hướng phát triển.

- Hội đồng quản trị đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018, đã tổ chức 04 cuộc họp và thông qua 12 nghị quyết, quyết định để quyết định kịp thời các vấn đề thuộc thẩm quyền quản lý trong tổ chức nhân sự, quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và giao cho Ban điều hành Công ty triển khai thực hiện.

- Trong cuối năm 2018 và đầu năm 2019, cơ cấu tổ chức Hội đồng quản trị, Giám đốc Công ty có sự thay đổi do thực hiện tái cấu trúc của Tổng công ty: ông Nguyễn Anh Tùng có đơn



từ nhiệm Thành viên Hội đồng quản trị, Ông Nguyễn Hoài Giang thôi đảm nhận chức vụ Giám đốc - Người đại diện theo pháp luật của Công ty mà chỉ thực hiện nhiệm vụ thành viên Hội đồng quản trị chuyên trách kể từ ngày 18/01/2019 và hiện Công ty đã giải quyết chế độ hưởng hưu trí cho ông Nguyễn Hoài Giang kể từ ngày 01/03/2019.

- Trong năm 2018, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo và quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trên một số nội dung chính sau:

+ Chỉ đạo hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông 2018 đã đề ra.

+ Chỉ đạo đẩy mạnh công tác bán hàng (hiện chỉ còn phân nhà trẻ). Tập trung chỉ đạo hoàn thành nghiệm thu phòng cháy chữa cháy, nghiệm thu đảm bảo chất lượng công trình, đủ điều kiện bàn giao cho khách hàng đưa vào sử dụng đảm bảo đúng tiến độ cam kết của hợp đồng.

+ Chỉ đạo công tác kiểm toán, quyết toán vốn đầu tư hoàn thành, làm cơ sở phân chia lợi nhuận với Công ty VPP Cửu Long.

+ Đã chỉ đạo Ban điều hành thành lập Ban quản lý nhà dự án 536A Minh Khai để vận hành khai thác cung cấp các dịch vụ đô thị cho cư dân trong giai đoạn chưa thành lập được Ban quản trị. Công ty đã mời cơ quan PCCC hướng dẫn tập huấn PCCC cho cư dân tại Tòa nhà. Công tác chăm sóc đối với khách hàng mua sản phẩm bất động sản tại dự án được quan tâm và thực hiện tốt. Kê khai hồ sơ xin cấp sổ đỏ cho khách hàng đã nộp tại Văn phòng đăng ký đất đai và phân đấu bàn giao đợt 1 cho khách hàng vào quý 1/2019.

+ Hội đồng quản trị cũng chỉ đạo Ban điều hành tích cực tìm kiếm khách hàng thuê Văn phòng tại tòa nhà VINAHUD để đảm bảo có nguồn thu ổn định tạo dòng tiền phục vụ tốt hoạt động sản xuất kinh doanh. Đến nay công tác cho thuê cơ bản đã lấp gần đầy (chỉ còn duy nhất 66 m<sup>2</sup> tại tầng 5). Công ty đã thực hiện tốt công tác quản lý vận hành Tòa nhà đảm bảo an ninh, an toàn và công tác PCCC được đảm bảo không có cháy nổ xảy ra.

- Bên cạnh việc bám sát chỉ đạo hoạt động sản xuất kinh doanh, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành quan tâm, chăm lo đời sống cho người lao động trong Công ty, đặc biệt tuyên truyền phổ biến để CBCNV hiểu và phối hợp thực hiện tốt chủ trương tái cấu trúc Công ty của Tổng công ty.

### \* Một số tồn tại trong năm 2018

Nhìn lại toàn bộ công tác quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018, Hội đồng quản trị nhận thấy còn tồn tại một số nội dung sau:

- Thời gian qua các thành viên Hội đồng quản trị đã có nhiều nỗ lực xong vẫn tồn tại một số hạn chế trong hoạt động quản trị doanh nghiệp. Công tác định hướng phát triển lĩnh vực then chốt của Công ty - kinh doanh bất động sản cũng như nguồn lực đầu tư chưa tương

xúng dẫn đến chưa nắm bắt kịp thời, cụ thể hóa được các cơ hội kinh doanh nên chưa có dự án mới gói đầu công việc cho Công ty trong những năm tiếp theo.

- Năng lực đơn vị chưa khai thác hết do chưa có công việc mới để triển khai dẫn đến chế độ đãi ngộ cho cán bộ quản lý và người lao động Công ty vẫn ở mức khiêm tốn nên chưa phát huy hết tính năng động sáng tạo, yên tâm công tác và tạo sự gắn bó với doanh nghiệp.

- Công tác quản trị điều hành các hoạt động của Công ty cần phải thích ứng hơn nữa theo thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh đòi hỏi, linh hoạt và nhạy bén hơn với thị trường và tuân thủ quy định của pháp luật.

- Chỉ đạo Ban điều hành tích cực hoàn tất công tác kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, căn hộ và diện tích văn phòng, thương mại dịch vụ tại dự án 536A Minh Khai, bàn giao cho khách hàng để đủ điều kiện thu nốt số tiền 5% giá trị hợp đồng theo quy định. Tìm kiếm, huy động các nguồn tài chính theo quy định của pháp luật để đáp ứng vốn cho các dự án đầu tư, bảo toàn và phát huy vốn chủ sở hữu.

- Tăng cường công tác quản trị doanh nghiệp ở điều kiện tốt nhất. Tiếp tục kiên trì mục tiêu phát triển Công ty là doanh nghiệp đầu tư kinh doanh bất động sản, tư vấn đầu tư quản lý dự án và kinh doanh dịch vụ. Đồng thời nhận thầu các hợp đồng tư vấn, hợp đồng xây dựng phù hợp với năng lực của Công ty để tạo việc làm và thu nhập ổn định cho người lao động.

- Quan tâm xây dựng văn hoá doanh nghiệp, tạo cho người lao động niềm tin, niềm tự hào và tự giác gắn quyền lợi của mình với quyền lợi của Công ty. Sắp xếp lại tổ chức nhận sự theo hướng tinh gọn để giảm chi phí, cải cách chế độ tiền lương, thưởng cho người lao động gắn với hiệu quả thực hiện công việc. Thực hiện tốt quyền lợi của cổ đông như: trả cổ tức, tạo điều kiện thuận lợi để cổ đông tiếp nhận thông tin và các ý kiến đóng góp xây dựng Công ty.

- Tiếp tục bám sát, trao đổi bàn bạc với đối tác có giải pháp cụ thể báo cáo Tổng công ty để có phương án tiếp tục hợp tác triển khai hoặc thoái vốn khỏi dự án khu văn phòng hỗn hợp CV4.4 Mễ Trì để bảo toàn vốn cho Công ty.

## **2. Đánh giá, nhận xét của Hội đồng quản trị về kết quả hoạt động của Ban điều hành Công ty trong năm 2018.**

- Trong năm qua qua có những lúc phải đối mặt với rất nhiều khó khăn, thách thức nhưng Ban điều hành đã nỗ lực cố gắng hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh, ổn định Công ty, từng bước cải thiện thu nhập cho người lao động đó là kết quả đáng ghi nhận: Đã bán được toàn bộ số căn hộ, diện tích văn phòng, thương mại dịch vụ còn lại của dự án; Bàn cho khách hàng đưa vào sử dụng đúng tiến độ; Hoàn thành quyết toán và kiểm toán quyết toán vốn đầu tư của dự án. Ban điều hành cần giữ vững ổn định Công ty để tạo đà phát triển trong năm 2019 và các năm tiếp theo.

- Đã thực hiện tốt việc tái cấu trúc Công ty theo chỉ đạo của Hội đồng quản trị và của Tổng



## CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

công ty. Các Nghị quyết của Hội đồng quản trị được Ban điều hành thực hiện kịp thời, tận dụng mọi cơ hội để đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh của Công ty. Thường xuyên báo cáo những vướng mắc khó khăn với Hội đồng quản trị để nhận được sự hỗ trợ, giúp đỡ mang lại hiệu quả trong công việc.

Bên cạnh đó, Ban điều hành cần lưu ý:

+ Quyết liệt hơn trong công tác điều hành, chỉ đạo các phòng ban chuyên môn nghiệp vụ cần tích cực, chủ động và phối hợp nhịp nhàng hơn nữa trong triển khai công việc đảm bảo hiệu quả tốt hơn.

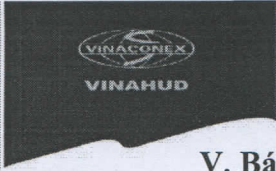
+ Tìm kiếm, mở rộng hợp tác thêm với các đối tác để thu xếp nguồn vốn hợp tác đầu tư các dự án khi triển khai trong thời gian tới. Hoàn thành năng lực hoạt động tư vấn, xây dựng của Công ty và của các cá nhân đảm bảo tuân thủ đúng các quy định hiện hành của pháp luật.

### **3. Các kế hoạch, định hướng của HĐQT.**

Năm 2019 được dự báo các chỉ tiêu kinh tế vĩ mô có chiều hướng tốt nhưng chắc chắn Công ty chúng ta vẫn còn phải đối mặt với rất nhiều khó khăn khi thực hiện việc tái cấu trúc doanh nghiệp. Là đơn vị chuyên ngành kinh doanh bất động sản, tư vấn đầu tư và quản lý dự án đòi hỏi chúng ta phải có những điều chỉnh trong sản xuất kinh doanh, có những giải pháp hợp lý để xây dựng Công ty ổn định và phát triển.

Hội đồng quản trị Công ty cần tập trung chỉ đạo thực hiện tốt các nội dung sau:

- Tiếp tục bám sát mục phát triển Công ty nhiệm kỳ 2017 - 2022 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, xác định rõ lĩnh vực chính đó là đầu tư kinh doanh bất động sản. Các hoạt động kinh doanh khác của Công ty cần hỗ trợ và xoay quanh hoạt động chính.
- Tiếp tục chỉ đạo để đảm bảo hiệu quả lợi nhuận và chi trả cổ tức theo kế hoạch đại hội cổ đông thông qua.
- Phê duyệt các giải pháp có tính thực tế khả thi, cân đối các nguồn lực để Công ty đảm bảo thực hiện hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019.
- Hoàn thành công tác bàn giao nốt sổ căn hộ, văn phòng còn lại cho khách hàng đồng thời thực hiện tốt việc quản lý vận hành dự án 536A Minh Khai sau đầu tư trên nguyên tắc lấy thu đủ chi, đảm bảo hài hòa lợi ích của khách hàng và doanh nghiệp. Chủ động thực hiện và hoàn thành công tác cấp sổ đỏ cho khách hàng tại dự án đồng thời tổ chức hội nghị lần đầu thành lập Ban quản trị nhà chung cư đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật.
- Chỉ đạo hoàn thiện hồ sơ trình Hội đồng quản trị phê duyệt quyết toán dự án khu văn phòng và nhà ở 536A Minh Khai theo quy định.
- Tiếp tục thực hiện việc tái cấu trúc doanh nghiệp theo chỉ đạo của Tổng công ty. Quan tâm công tác phát triển nguồn nhân lực, thực hiện chính sách đào tạo CBCNV có năng lực, ý thức trách nhiệm, tâm huyết với Công ty, định biên mô tả công việc cụ thể chi tiết theo phương châm một người có thể đảm đương nhiều việc đồng thời loại bỏ những vị trí không cần thiết.



# CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

## V. Báo cáo tài chính

### 1. Ý kiến kiểm toán

- Đơn vị kiểm toán độc lập: Công ty TNHH Kiểm toán và Đầu tư A&C
- Ý kiến của kiểm toán độc lập:

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 Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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

Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán được cung cấp trên website của Công ty tại địa chỉ: <http://www.vinahud.com.vn/>.

Hà Nội, ngày 11 tháng 03 năm 2019

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thành Nhơn