

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XNK&XD VIỆT NAM  
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**

## **BÁO CÁO**

**KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018  
VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019**

**Hà Nội, tháng 04 năm 2019**



TỔNG CTY CP XNK&XD VIỆT NAM  
CÔNG TYCP VINACONEX 21



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



Hà Nội, ngày 12 tháng 04 năm 2019

## **BÁO CÁO**

CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

TẠI ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN V21 NĂM 2019

### **PHẦN I**

**BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018**

#### **I. ĐẶC ĐIỂM TÌNH HÌNH:**

##### **1. Thuận lợi:**

- Là Công ty có uy tín để thực hiện những công trình có quy mô lớn, điều kiện kỹ thuật phức tạp.
- Được sự quan tâm, định hướng của Tổng công ty đã tạo chuyển biến trong việc hoạch định chiến lược trong từng lĩnh vực hoạt động SXKD.
- Bên cạnh đó tập thể cán bộ CNV trong Công ty luôn đoàn kết, cố gắng hết mình trong công việc, nỗ lực phấn đấu trong sản xuất, cùng nhau tạo lập văn hoá vinaconex 21.
- Cùng với đó là sự hợp tác chân thành của các bạn hàng, các đối tác đã mang lại hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

##### **2. Khó khăn:**

- Năm 2018 là thời điểm nền kinh tế khó khăn, các công trình không được bố trí đủ vốn do đó công ăn việc làm suy giảm, vướng mặt bằng không được giải phóng, chậm tiến độ các công trình.
- Các tổ chức tín dụng ngày càng thắt chặt các điều kiện cho vay, bên cạnh đó thị trường bất động sản còn rất nhiều rủi ro, một số dự án của Công ty phải dừng, các dự án đã triển khai khách hàng rất hạn chế. Các gói tín dụng của Chính Phủ để hỗ trợ cho các đối tượng mua nhà ở xã hội đã kết thúc hoặc rất nhỏ giọt.
- Bên cạnh đó năng lực của cán bộ trong Công ty còn nhiều hạn chế, chưa đáp ứng được yêu cầu sản xuất kinh doanh.
- Trong bối cảnh nền kinh tế gặp rất nhiều khó khăn, các đối tác của Công ty cũng không tránh khỏi những khó khăn, điều này ảnh hưởng rất lớn đến việc hợp tác, việc giao lưu hàng hoá và mở rộng thị trường gặp nhiều khó khăn cũng như việc thu hồi công nợ.
- Việc quản lý chất lượng, kỹ thuật, tiến độ chưa cao. Công tác nội nghiệp và nghiệm thu, thanh toán, cập nhật số liệu, chứng từ mặc dù đã có chuyển biến nhưng vẫn còn rất chậm và yếu dẫn đến một số công trình còn bị chậm tiến độ, hiệu quả thấp.

## I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018:

### 1. Các chỉ tiêu chính đạt được trong năm 2018:

Các chỉ tiêu chủ yếu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2018	Thực hiện năm 2018	Tỷ lệ T/H so với KH
1. Tổng giá trị SXKD	tỷ đồng	359	315	88%
2. Tổng doanh thu	tỷ đồng	256	81	32%
3. Lợi nhuận trước thuế	tỷ đồng	14	-2,9	-
4. Tỷ lệ cổ tức	%	8	0	-
5. Nộp ngân sách Nhà Nước	tỷ đồng	20	11	56%
6. Thu nhập bình quân người lao động/tháng	Ng.đồng	6.600	6.600	100%

### 2. Các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh chính:

#### 2.1 Hoạt động thi công xây lắp và sản xuất vật liệu xây dựng:

- Trong năm Công ty đã tổ chức thi công được một số công trình đạt chất lượng, hiệu quả, được chủ đầu tư và khách hàng đánh giá cao như: Công trình bệnh viện Thanh Nhàn giai đoạn II, Công trình thi công gói thầu số 2 - đường Tố Hữu, Công trình thi công tuyến đường nối từ đường Đỗ Đức Dục đến đường Mễ Trì ... Bên cạnh đó các phương án tổ chức thi công được Công ty xây dựng trên cơ sở so sánh giữa các phương án để có thể phát huy tối đa nguồn trí tuệ của Cán bộ CNV của Công ty và đưa ra phương án thi công hợp lý, an toàn và hiệu quả.

Hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng: Trong năm, Công ty tiến hành cơ cấu lại một số đầu mối trong sản xuất vật liệu xây dựng, sáp nhập và điều chuyển một số trạm trộn bê tông thương phẩm đến các công trình do Công ty thi công, mở rộng hoạt động của một số địa bàn truyền thống ... Kết quả đạt được trong năm 2018 đối với hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng là đạt giá trị 40/45 tỷ kế hoạch đề ra, đạt 90%.

Đối với công tác thu hồi công nợ: Trong điều kiện khó khăn chung của nền kinh tế, các bạn hàng, đối tác cũng gặp không ít khó khăn trong việc bố trí nguồn để trả nợ cho Công ty. Năm 2018 Công ty đã tích cực, đẩy nhanh công tác thu hồi công nợ phải thu khó đòi. Số dư nợ phải thu ngắn hạn cuối năm 2018 so với đầu năm 2018 đã giảm được 30 tỷ. Trong năm 2018 Công ty đã trích lập dự phòng các khoản phải thu theo quy định là trên 5 tỷ đồng.

Một số chỉ tiêu của hoạt động sản xuất kinh doanh không đạt kế hoạch đề ra do một số nguyên nhân sau:

- Công trình đã ký hợp đồng tuy nhiên chủ đầu tư không bố trí được vốn buộc công trình phải dừng hoặc giảm tiến độ dự án do đó ảnh hưởng đến sản lượng thực hiện trong năm.

- Một số gói thầu không có mặt bằng triển khai chẳng hạn công trình tuyến, Cải tạo nâng cấp tuyến phố Thanh Vị Sơn Tây, gói thầu hạ tầng kỹ thuật khu Đồng Mai II, tuyến đường Tố Hữu, tuyến đường Đỗ Đức Dục đến đường Mễ Trì.

- Một số công trình tạm dừng chờ điều chỉnh dự án do thay đổi thiết kế, điều chỉnh tổng mức đầu tư.

- Mặt khác trong điều kiện khó khăn của nền kinh tế cùng với đó là việc Chính phủ triển khai thắt chặt việc chi tiêu công vì vậy các công việc triển khai mới hầu như bị đình trệ. Ngoài ra khó khăn về tài chính cũng đã ảnh hưởng đến tiến độ triển khai của dự án.

## **2.2 Hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản:**

Được xác định là một trong các lĩnh vực kinh doanh quan trọng trong định hướng phát triển của Công ty cổ phần Vinaconex 21. Trong năm 2018 thị trường bất động sản mặc dù có tăng trưởng nhưng tính ổn định không cao vì vậy Công ty tập trung hoàn thành tòa nhà thứ nhất ( 19T1) của dự án khu nhà ở cho người có thu nhập thấp tại Kiến Hưng.

Đây được coi là một trong những dự án trọng điểm của Công ty, với kỳ vọng tạo được điểm nhấn trong phân khúc nhà ở dành cho người có thu nhập thấp. Hiện nay công ty đã mở bán các căn hộ này cho các đối tượng theo quy định và đang hoàn tất các thủ tục để bàn giao nhà cho các khách hàng.

Ngoài các dự án trên, Công ty cũng đang hoàn tất các thủ tục, xem xét tình hình thị trường để triển khai một số dự án:

- Dự án tổ hợp văn phòng làm việc, cho thuê, dịch vụ nhà ở tại đường Quang Trung Hà Đông liên danh với Công ty TNHH một thành viên cấp nước Hà Đông, tổng mức đầu tư 296 tỷ đồng.

- Ngoài ra một số các dự án khác Công ty đã tiến hành lập báo cáo khả thi hoặc đã được giao nghiên cứu lập quy hoạch như: DA khu nhà ở Phú Thịnh giai đoạn 2. Các dự án này sẽ được Công ty triển khai trong thời gian phù hợp tùy thuộc vào tình hình thị trường bất động sản

## **2.3 Một số công tác khác:**

- Năm 2018 Công ty không phát hành thêm cổ phần để tăng vốn mà tập trung vào việc thu hồi công nợ để đảm bảo nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như ổn định tình hình tài chính.

- Năm 2018 Công ty tiếp tục thực hiện quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008

- Trong điều kiện nền kinh tế gặp khó khăn, tín dụng ngày càng thắt chặt, bất động sản chưa phục hồi. Công ty vẫn duy trì và đảm bảo đủ vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và duy trì mối quan hệ rất tốt với các tổ chức tín dụng.

- Năm 2018 Công ty tiếp tục cơ cấu lại một số các khoản nợ tại các tổ chức tín dụng và công nợ khác.

- Công tác nghiệm thu, thanh quyết toán: Đối với các công trình đang triển khai, Công ty đã tập trung bố trí nhân lực chuyên trách chuẩn bị sẵn các hồ sơ nghiệm thu, hồ sơ chất lượng theo tiến độ triển khai đáp ứng được kế hoạch giải ngân của chủ đầu tư. Một số các công trình tồn tại đã lâu cũng được Công ty tập trung hoàn tất các thủ tục để phê duyệt quyết toán và thanh toán.

- Năm 2018 Công ty đảm bảo đủ việc làm cho cán bộ CNV với mức thu nhập bình quân đạt 6.600.000 đồng/người/tháng. Các chế độ về BHXH, BHYT, bảo hiểm thất nghiệp của người lao động được đảm bảo theo quy định. Trong năm công tác công đoàn đã có sự phối hợp tốt với chính quyền trong việc quan tâm đến đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động. Song song với đó là công tác từ thiện, giúp đỡ những hoàn cảnh khó khăn cũng được Công ty đặc biệt quan tâm.

Công tác an toàn lao động, phòng chống cháy nổ trong năm 2018 được Công ty quan tâm, tại mỗi công trường đều có cán bộ phụ trách và hướng dẫn về công tác ATLĐ, phòng chống cháy nổ, công nhân thi công có đầy đủ bảo hộ lao động. Trong năm 2018 Công ty không xảy ra trường hợp mất an toàn lao động và cháy nổ nào.

#### **Thưa đại hội:**

Năm 2018 là năm khó khăn của các doanh nghiệp, lãi suất ngân hàng tuy có giảm so với năm 2017 tuy nhiên tín dụng thắt chặt, hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản chưa có sự khởi sắc nhiều. Các chính sách của chính phủ để hỗ trợ các đối tượng mua nhà ở xã hội không còn, hoặc vô cùng hạn chế. Cùng với đó là việc hạn chế chi tiêu công của Chính phủ. Điều này đã dẫn đến một số kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của năm 2018 chưa đạt được kế hoạch đề ra.

Ngoài ra, Do đặc thù trong hoạt động sản xuất kinh doanh bất động sản, doanh thu chỉ được phản ánh khi nhà đã được bàn giao cho khách hàng. Vì vậy doanh thu trong năm 2018 đối với hoạt động kinh doanh bất động sản là không có vì việc bàn giao nhà cho người mua đối với dự án khu nhà ở xã hội tại Kiến Hưng được thực hiện trong Quý II năm 2019.

Trong điều kiện gặp rất nhiều khó khăn, với nỗ lực của toàn thể cán bộ CNV trong Công ty, sự quan tâm giúp đỡ của Tổng công ty và của các bộ ban ngành với kết quả đạt được trong năm 2018 mặc dù một số chỉ tiêu chưa đạt được kết quả đề ra nhưng so với mặt bằng chung thì đó cũng là một kết quả đáng khích lệ.

36  
3  
HÀ  
NE  
-T.P

## **PHẦN II**

### **KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019**

#### **I- ĐẶC ĐIỂM CHUNG:**

- Năm 2019 tình hình kinh tế được dự báo còn nhiều khó khăn. Kinh tế trong nước và thế giới còn nhiều biến động, tín dụng phát triển theo hướng ưu tiên cho các cá nhân, hộ gia đình cũng như các doanh nghiệp nhỏ, lãi vay ngân có su hướng giảm nhưng vẫn còn cao, bất động sản đang thừa nguồn cung ...

- Trong điều kiện cực kỳ khó khăn đó. Với sự quan tâm của lãnh đạo Tổng công ty, sự cố gắng của toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty, phát huy truyền thống đoàn kết, vượt khó. Trên cơ sở: Các hợp đồng thi công chuyển tiếp năm 2018, các dự án triển khai trong thời gian tới và các hợp đồng thi công xây lắp dự kiến ký và thực hiện trong năm. Tại đại hội cổ đông này, Công ty cổ phần Vinaconex 21 xin đưa ra chỉ tiêu kế hoạch năm 2019 như sau:

#### **Một số chỉ tiêu chủ yếu của kế hoạch, nhiệm vụ SXKD năm 2019 như sau:**

Các chỉ tiêu chủ yếu	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2018	Kế hoạch năm 2019	Tăng trưởng
1. Tổng giá trị SXKD	Tỷ đồng	315	291	- 7%
2. Tổng doanh thu	Tỷ đồng	81	342	+ 318%
3. Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	-2,9	16,2	-
4. Tỷ lệ cổ tức	%	0	7%	
5. Nộp ngân sách Nhà Nước	Tỷ đồng	11	10	- 11%
6. Thu nhập bình quân người lao động/tháng	Ng.đồng	6.600	6.700	102%

#### **II- MỘT SỐ BIỆN PHÁP TỔ CHỨC THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2019.**

- Tập trung toàn lực giải quyết các tồn tại, thu hồi công nợ còn lại.
- Đẩy nhanh công tác triển khai thi công Dự án khu nhà ở cho người có thu nhập thấp tại phường Kiến Hưng quận Hà Đông. Tăng cường công tác bán hàng, bàn giao các căn hộ đã đủ điều kiện đối với dự án này để đảm bảo đủ vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Kiện toàn và chuyên nghiệp trong công tác quản trị doanh nghiệp, đặc biệt là trong lĩnh vực quản lý công ty con, chi nhánh, ban quản lý và các đội sản xuất.
- Tập trung giải quyết dứt điểm những công trình đang tồn đọng và ưu tiên phối hợp thực hiện các biện pháp hạn chế tối đa thiệt hại do biến động của giá cả thị trường.
- Chọn lọc những công trình thanh khoản tốt để tham dự thầu và thi công.
- Nâng cao công tác quản lý dòng tiền đúng mục đích, ưu tiên việc thu hồi vốn và bảo toàn vốn.

- Tăng cường công tác huấn luyện về an toàn lao động trên các công trình, tổ chức ký kết thực hiện công tác ATLĐ, trang bị đầy đủ bảo hộ lao động đến người lao động, không để xảy ra mất an toàn lao động trên công trường.

- Chú trọng phát triển nguồn nhân lực, có chính sách trả lương hợp lý để lực lượng cán bộ và công nhân kỹ thuật có tay nghề cao phát huy hết khả năng. Bổ nhiệm cán bộ trẻ có năng lực làm công tác quản lý, xây dựng lực lượng lao động đạt chất lượng, đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh

- Tăng cường công tác hoạt động đoàn thể, quần chúng qua đó tạo khí thế sản xuất, thi đua cho người lao động. Kịp thời khen thưởng, biểu dương xứng đáng cho những nhân tố tích cực. Đảm bảo cải thiện đời sống vật chất tinh thần cho người lao động.

- Tái cấu trúc hoạt động sản xuất kinh doanh theo phương châm “phát triển bền vững”

***Kính thưa đại hội:***

Năm 2019 có những cơ hội nhưng cũng không ít thách thức. Với sự quan tâm chỉ đạo sát sao, hiệu quả của Tổng công ty, các ban ngành địa phương, HĐQT và sự đoàn kết nhất trí của cán bộ CNV trong toàn Công ty. Chúng ta tin tưởng chắc chắn rằng những chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2019 sẽ được hoàn thành góp phần xây dựng Công ty ngày càng phát triển bền vững, xây dựng Tổng công ty trở thành Tổng công ty lớn mạnh của đất nước.

Trên đây là một số kết quả về hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019 của Công ty cổ phần Vinaconex 21 xin báo cáo đại hội cổ đông.

Xin trân trọng cảm ơn và kính chúc quý vị cổ đông sức khỏe./.



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Huy Cường*

Hà Nội, ngày 12 tháng 04 năm 2019

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tại đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019

Công ty cổ phần Vinaconex 21

*Kính thưa Đoàn chủ tịch!*

*Kính thưa các Quý vị đại biểu!*

*Kính thưa các Quý vị cổ đông!*

Thay mặt Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty báo cáo với Đại hội về tình hình hoạt động của HĐQT Công ty trong năm 2018 và kế hoạch phát triển kinh doanh năm 2019 như sau:

### Cơ cấu tổ chức:

#### Hội đồng quản trị:

Ông: Nguyễn Xuân Việt	Chủ tịch HĐQT
Ông: Nguyễn Huy Cường	Thành viên HĐQT
Ông: Nguyễn Minh Hùng	Thành viên HĐQT

#### Ban kiểm soát:

Ông: Nguyễn Hải Hiệp	Trưởng Ban kiểm soát
Ông: Nguyễn Hữu Khánh	Thành viên Ban kiểm soát
Bà: Nguyễn Thị Thanh Mai	Thành viên Ban kiểm soát

#### Ban điều hành:

Ông: Nguyễn Xuân Việt	CT. HĐQT
Ông: Nguyễn Huy Cường	TV. HĐQT - TGD Công ty
Ông: Vũ Đức Hạnh	Phó TGD Công ty
Ông: Nguyễn Bá Hanh	Phó TGD Công ty

## I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2018

### 1. Công tác điều hành sản xuất

Trên cơ sở kế hoạch hoạt động SXKD năm 2018 đã được thông qua ĐHĐCĐ thường niên năm 2018, Công ty đã đạt được một số chỉ tiêu kinh tế xã hội cụ thể:

TT	Chi tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2018	Kết quả đạt được	Tỷ lệ (%)
1	Giá trị tổng sản lượng	Tỷ đồng	359	315	88%
2	Doanh thu	Tỷ đồng	256	81	32%
3	Tổng giá trị lợi nhuận	Tỷ đồng	14	- 2,9	-
4	Nộp NSNN	Tỷ đồng	20	11	56%
5	Cổ tức	%/năm	8	0%	-
6	Thu nhập bình quân của người lao động/1 tháng	Ng.đồng	6.600	6.600	100%

- Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2018 chưa đạt kế hoạch đề ra, mặc dù





giá trị sản xuất đã có nhiều cố gắng trong tình hình đầy biến động của nền kinh tế.

- Lợi nhuận trong năm tài chính: Trong năm hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp không mang lại lợi nhuận, lỗ 2,9 tỷ đồng. Lợi nhuận không đạt kế hoạch đề ra do một số nguyên nhân :

+ Doanh thu không đạt mức kế hoạch đề ra. Doanh thu không đạt kế hoạch do doanh thu từ hoạt động bán nhà đối với dự án khu nhà ở xã hội tại Kiên Hưng Hà Đông được bàn giao vào Quý I - II/2019.

+ Việc trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi trong năm là trên 5 tỷ đã ảnh hưởng đến lợi nhuận thuần của kỳ báo cáo.

## **2. Tổ chức tiền lương**

- Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Tổng Giám đốc kiện toàn bộ máy quản lý của Công ty nhằm phục vụ tốt nhất việc điều hành và đảm đương nhiệm vụ kinh doanh của Công ty.
- Thường xuyên chỉ đạo, rà soát các quy chế quản lý nội bộ phù hợp với đặc thù kinh doanh của đơn vị và quy định của pháp luật.
- Điều chỉnh lại phương án thu nộp bảo hiểm xã hội, BHYT, Bảo hiểm thất nghiệp cho phù hợp với các quy định mới. Tiếp tục hoàn thiện quy chế khoán lương gián tiếp và trực tiếp đảm bảo công bằng, xứng đáng và hợp lý với điều kiện hoạt động sản xuất hiện tại của Công ty.

## **3. Công tác đầu tư**

- Trong năm 2018 Công ty đã rất nỗ lực để triển khai dự án nhà ở xã hội tại phường Kiên Hưng quận Hà Đông Hà Nội với tổng mức đầu tư trên 550 tỷ đồng. Dự án đến nay đã được công ty triển khai 2/3 khối lượng công việc. Tòa nhà 19T1 đã hoàn thành và đang hoàn tất các thủ tục để bàn giao cho khách hàng vào ở còn tòa 19T2 đang được Công ty triển khai phân phần tầng hầm, dự kiến mở bán trong Quý III/2019.
- Đối với Dự án Phú Thịnh giai đoạn I. Công ty đã hoàn tất hồ sơ làm sổ đỏ và bàn giao lại cho các hộ dân đã đủ điều kiện là 268 sổ. Một phần mặt bằng còn vướng mắc của dự án giữa 1 hộ dân và địa phương đang được Công ty đẩy mạnh để xử lý dứt điểm.

## **4. Về chứng khoán**

Cổ phiếu của Công ty đã niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là V21. Việc niêm yết cổ phiếu trên Thị trường chứng khoán đã tạo dựng được thương hiệu và uy tín đối với các bạn hàng. Thị trường chứng khoán suy giảm nhưng mã chứng khoán V21 luôn được các nhà đầu tư quan tâm và đánh giá cao. Thời gian qua thanh khoản đã được cải thiện và được các nhà đầu tư đánh giá cao.

Trong năm Công ty không phát hành thêm cổ phần để tăng vốn điều lệ.

## **5. Công tác tài chính kế toán**

- Hội đồng quản trị thường xuyên chỉ đạo Ban điều hành kiểm tra, phân tích hoạt động chung của Công ty.
- Hội đồng quản trị chỉ đạo Ban điều hành thường xuyên thu hồi các khoản vốn, công nợ cũng như việc huy động các nguồn vốn khác đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty. Trong năm công nợ tồn tại lâu năm khó đòi đã được Công ty thu hồi tốt, điều này đảm bảo vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

## **6. Công tác quản lý nhân lực và an toàn lao động**

Năm 2018, Công ty tuyển dụng và bố trí lao động một cách hợp lý, từng bước đáp ứng nhu cầu SXKD của Công ty, tăng cường công tác an toàn lao động trên các công trình. Thường xuyên chỉ đạo, kiểm tra đôn đốc và tổ chức cho CBCNV học tập nội quy an toàn lao động theo quy định của pháp luật.

## **II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2019.**

- Tổ chức họp, phân tích và đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018 để khắc phục những mặt còn tồn tại và thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019 cũng như đề xuất các biện pháp, giải pháp cụ thể để thực hiện tốt kế hoạch đề ra.

- Tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2019 theo đúng quy định
- Tiếp tục hoàn thiện bộ máy quản lý theo hướng chuyên môn hóa, phân công nhiệm vụ và trách nhiệm cá nhân rõ ràng để kiểm soát toàn bộ hoạt động của Công ty theo hướng tập trung - thống nhất.
- Chỉ đạo Ban điều hành tiếp tục mở rộng các mối quan hệ, tận dụng thời cơ triển khai, thực hiện các dự án và mở rộng kinh doanh.
- Chỉ đạo việc thực hiện liên doanh liên kết với các đối tác có tiềm năng để triển khai các dự án đầu tư.
- Định kỳ hoặc đột xuất tổ chức các cuộc họp Hội đồng quản trị để chỉ đạo kịp thời các mặt hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Tổ chức, xây dựng công ty tuân thủ đúng định hướng phát triển chung của Tổng Công ty.
- Quyết tâm xây dựng, duy trì và phát triển thương hiệu VINACONEX đảm bảo uy tín và bền vững.
- Tiếp tục đẩy nhanh tiến độ thực hiện các công trình trọng điểm: Bệnh viện Thanh Nhàn, công trình xây dựng tuyến đường Tô Hữu đến đường 70 kéo dài, đặc biệt là việc bố trí vốn đẩy nhanh triển khai dự án khu nhà ở xã hội tại phường Kiến Hưng - Hà Đông cũng như việc quảng bá và bán hàng đối với dự án này.
- Tiếp tục cơ cấu lại hoạt động của trạm trộn bê tông thương phẩm và đầu tư bổ sung máy móc thiết bị phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Quản lý chi phí trong xây dựng cơ bản một cách hợp lý, khoa học. Tìm tòi và định hướng các mũi nhọn trong sự phát triển bền vững cho Công ty trong 5 -10 năm tới.

### III. KẾT LUẬN

Năm 2018 – một năm đầy khó khăn. Các chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chưa đạt được kết quả theo kế hoạch tại đại hội đồng cổ đông năm 2018. Điều này đòi hỏi Công ty phải có những thay đổi và quyết liệt trong quản lý cũng như cần xây dựng kế hoạch phát triển hợp lý để đảm bảo cho năm 2019 và các năm tiếp theo đạt được kết quả đề ra.

Trên đây là báo cáo của Hội đồng quản trị tới Đại hội cổ đông thường niên năm 2019 của Công ty Cổ phần Vinaconex 21, kính đề nghị các quý vị cổ đông đóng góp ý kiến.

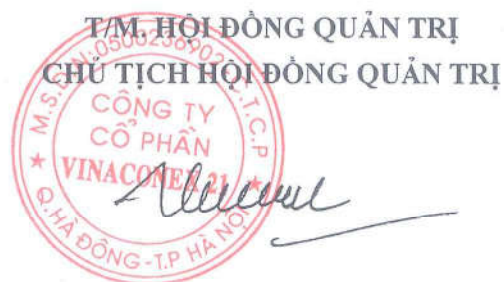
**Cuối cùng, xin chúc quý vị cổ đông sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt!**

**Chúc đại hội thành công tốt đẹp!**

**Xin trân trọng cảm ơn!**

#### Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- Các thành viên HĐQT, Ban GD, Ban KS;
- Lưu HC.



**NGUYỄN XUÂN VIỆT**

Hà Nội, ngày 12 tháng 04 năm 2019

## BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

*Kính thưa Đoàn chủ tịch!*

*Kính thưa các Quý vị đại biểu!*

*Kính thưa các Quý vị cổ đông!*

Căn cứ:

- Chức năng nhiệm vụ của Ban kiểm soát quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Vinaconex 21 (sau đây gọi là Công ty);
- Báo cáo tài chính năm của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán và định giá Việt Nam (VAE)
- Kết quả hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban kiểm soát năm .

Ban kiểm soát Công ty báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của Công ty năm như sau:

### I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT.

Ban kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty trong việc quản lý, điều hành toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty, cụ thể:

- Xem xét tính phù hợp của các Quyết định của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc trong công tác quản lý, điều hành; Kiểm soát trình tự, thủ tục ban hành các văn bản của Công ty phù hợp với quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty; Giám sát việc thực thi pháp luật của Công ty.
- Kiểm tra, đánh giá các quy trình trọng yếu của Công ty, nhằm phát hiện những rủi ro tiềm tàng hoặc những thiếu sót, từ đó đề xuất những kiến nghị và giải pháp phù hợp.
- Tham gia các buổi họp của HĐQT, kiểm tra giám sát việc triển khai các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đối với HĐQT, Ban Tổng giám đốc.
- Xem xét các báo cáo định kỳ do Ban Tổng giám đốc lập; Kiểm tra các Báo cáo tài chính quý, năm nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính. Đồng thời, phối hợp với Kiểm toán độc lập xem xét ảnh hưởng của các sai sót kế toán và kiểm toán trọng yếu đến Báo cáo tài chính; giám sát Ban lãnh đạo trong việc thực thi những kiến nghị do Kiểm toán viên đưa ra.
- Kiểm soát việc tuân thủ công tác công bố thông tin của Công ty niêm yết.

### II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.

Trong năm 2018, Hội đồng quản trị đã thể hiện rõ chức năng, nhiệm vụ trọng công tác định hướng, chỉ đạo, quản lý Công ty trong phạm vi thẩm quyền của Hội đồng quản trị thể hiện:

- Hội đồng quản trị đã tổ chức đầy đủ các cuộc họp định kỳ và bất thường, phù hợp với yêu cầu công tác quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm.
- Hội đồng quản trị đã ban hành các Nghị quyết, Quyết định liên quan đến phạm vi và trách nhiệm của Hội đồng quản trị. Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị ban hành đúng trình tự, đầy đủ căn cứ pháp lý theo quy định của Pháp luật.
- Cân nhắc kỹ lưỡng phương án đầu tư đối với các dự án đầu tư đã được Đại hội cổ đông thông qua như: Đầu tư kinh doanh bất động sản và sản xuất vật liệu xây dựng.
- Quyết định tái cơ cấu tổ chức, quy chế nội bộ Công ty phù hợp với quy định của Luật.

### **III. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC.**

- Ban Tổng giám đốc đã có sự nỗ lực trong năm 2018, nắm bắt kịp thời diễn biến thị trường, thực hiện nghiêm túc chỉ thị của HĐQT và đã tạo được một số kết quả đáng ghi nhận như: Giá trị sản xuất kinh doanh là: 315 tỷ đồng; doanh thu là: 81 tỷ đồng; Lợi nhuận năm 2018 là - 2,9 tỷ đồng. Như vậy các giá trị sản xuất kinh doanh trong năm 2018 đã không đạt kế hoạch đề ra. Điều này, ban TGD cũng đã có giải trình trong báo cáo trình trực HĐQT và ĐHCĐ năm 2019 là do doanh thu xây lắp giảm, doanh thu kinh doanh bất động sản chưa đến kỳ phản ánh doanh thu ( Do việc bàn giao thực hiện vào Quý II/2019), do việc trích lập dự phòng đối với công nợ phải thu là trên 5 tỷ đồng.
- Xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh gắn với công tác đầu tư trên cơ sở cân đối nguồn lực, nhu cầu của thị trường và mục tiêu định hướng phát triển của Công ty trong những năm tiếp theo đảm bảo Công ty phát triển bền vững. Trên cơ sở kế hoạch SXKD đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, Ban lãnh đạo đã triển khai giao chỉ tiêu kế hoạch cho các đơn vị thực hiện, thường xuyên kiểm tra, giúp đỡ các đơn vị thực hiện có hiệu quả. Tăng cường sự chỉ đạo tập trung, thống nhất hiệu quả từ Ban Tổng giám đốc đến các thành viên, phòng ban trực thuộc.
- Xem xét lại các dự án mà Công ty đã, đang và chuẩn bị triển khai trên cơ sở thực tế phụ thuộc vào các điều kiện khách quan, chủ quan, cơ chế, chính sách để phân loại các dự án cần triển khai trong ngắn hạn và dự án nào triển khai trong dài hạn. Triển khai có hiệu quả Dự án Khu nhà ở Phú Thịnh và dự án nhà ở xã hội tại Kiến Hưng.
- Tiếp tục hoàn thiện hồ sơ thủ tục để hoàn tất giai đoạn chuẩn bị đầu tư đối với một số các dự án sau khi thành phố rà soát xong và ra quyết định phê duyệt 1/500.

### **IV. VIỆC THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018.**

#### ***1. Công tác tài chính kế toán, lập và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2018.***

Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán và định giá Việt Nam (VAE). Theo ý kiến của kiểm toán viên, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính Công ty tại ngày 31/12/2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp.

#### ***2. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018.***

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch năm 2018	Thực hiện năm 2018	% Thực hiện
1	Tổng giá trị sản xuất kinh doanh	Tỷ đồng	359	315	88%
2	Doanh thu	Tỷ đồng	256	81	32%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	14	- 2,9	

### 3. Bảng cân đối kế toán năm 31/12/2018

Đơn vị tính: Tỷ đồng

TÀI SẢN	Số tiền
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>623</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	7
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	291
III. Hàng tồn kho	320
IV. Tài sản ngắn hạn khác	5
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>41</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	11
II. Tài sản cố định	27
II. Tài sản dài hạn khác	3
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>664</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Số tiền</b>
<b>A. Nợ phải trả</b>	<b>546</b>
I. Nợ ngắn hạn.	491
II. Nợ dài hạn.	55
<b>B. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>118</b>
<i>Trong đó:</i>	
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	120
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>664</b>

### V. KIẾN NGHỊ

- Công ty cần hoàn thiện quy trình thực hiện các dự án đầu tư đáp ứng yêu cầu quản lý, đảm bảo hiệu quả kinh tế cao.
- Công ty cần hoàn thiện, nâng cao quy trình quản lý, theo dõi, hạch toán, quyết toán đối với các đội thi công.

3. Nâng cao công tác quản lý tài chính, hạch toán kế toán đáp ứng yêu cầu quản lý và tuân thủ các quy định trong lĩnh vực đầu tư.
4. Rà soát lại các dự án đã và đang đầu tư, có kế hoạch bán hàng để thu hồi vốn.
5. Công nợ phải thu còn rất lớn. Đề nghị Công ty có kế hoạch cụ thể để thu hồi vốn về.
6. Cơ cấu lại nguồn nhân lực để đáp ứng được các điều kiện sản xuất trong điều kiện cần phải nâng cao năng lực sản xuất và chuyên nghiệp hóa trong khâu thi công.

## **VI. KẾT LUẬN**

Năm 2018 – một năm đầy khó khăn. Giá trị sản xuất kinh doanh chưa hoàn thành kế hoạch đề ra. Điều này đòi hỏi Công ty phải phân tích rút kinh nghiệm, tiến hành cải tổ trong hoạt động sản xuất kinh doanh một cách triệt để, tiến hành các công việc theo đúng quy trình quản lý, xây dựng kế hoạch gắn với thực tiễn hoạt động sản xuất kinh doanh. Có như vậy mới đảm bảo hoạt động sxkd đạt được kết quả đề ra.

Trên đây là báo cáo của Ban kiểm soát tới Đại hội cổ đông thường niên năm của Công ty Cổ phần Vinaconex 21, kính đề nghị các quý vị cổ đông đóng góp ý kiến.

**Cuối cùng, xin chúc quý vị cổ đông sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt!**

**Chúc đại hội thành công tốt đẹp!**

**Xin trân trọng cảm ơn!**

**T/M. BAN KIỂM SOÁT CÔNG TY CP  
VINACONEX 21**

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**



**NGUYỄN HẢI HIỆP**

Hà nội, ngày 12 tháng 04 năm 2019

## TỜ TRÌNH

*Một số nội dung xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông*

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2019**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29 tháng 6 năm 2006; và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán ngày 24/11/2010;
- Căn cứ Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán; và Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Vinaconex 21.

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Vinaconex 21 kính trình Đại Hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua các nội dung:

### **Điều 1: Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2018**

Báo cáo tài chính năm 2018 đã được Công ty TNHH kiểm toán và định giá Việt Nam (VAE) tiến hành kiểm toán theo đúng chuẩn mực quy định, được Ban Kiểm soát Công ty kiểm tra và đã được HĐQT Công ty Cổ phần Vinaconex 21 công bố theo quy định đồng thời được đăng tải trên Website: <http://www.vinaconex21.vn> bao gồm:

- (1) Báo cáo của Kiểm toán viên;
- (2) Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018;
- (3) Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018;
- (4) Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ;
- (5) Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trong đó có một số chỉ tiêu chủ yếu:

### **Một số chỉ tiêu cơ bản trong Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2018**

STT	CHỈ TIÊU	SỐ TIỀN (VNĐ)
1	Tổng tài sản	664.576.711.853
2	Vốn chủ sở hữu	117.813.140.496
3	Doanh thu thuần	81.897.454.485
4	Lợi nhuận kế toán trước thuế	- 2.917.823.603



**Điều 2: Phương án phân phối lợi nhuận và chia cổ tức năm 2018:**

Căn cứ báo cáo kiểm toán số 157-19/BC-TC/VAE ngày 25/03/2019 bởi Công ty TNHH kiểm toán và định giá Việt Nam (VAE ). Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Vinaconex 21 kính trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua phương án phân phối lợi nhuận, chia cổ tức năm 2018 của Công ty như sau

TT	Chỉ tiêu	Tỷ lệ	Số tiền
I	Lợi nhuận chưa phân phối năm 2017 chuyển qua		117.026.500
II	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2018		- 2.962.525.341
III	Tổng lợi nhuận chưa phân phối năm 2018 (III=I+II)		- 2.845.498.841
IV	Trích lập các quỹ		
I	Trích lập Quỹ Đầu tư phát triển		0
V	Chi trả cổ tức		
I	Trả cổ tức cho cổ đông	0%	0
VI	Thù lao của HĐQT, BKS năm 2018		0
VII	Lợi nhuận còn lại chưa phân phối		- 2.845.498.841

**Mức thù lao dự kiến cho HĐQT, BKS năm 2019**

- Mức thù lao cho HĐQT năm 2019 là: 0 đồng.
- Mức thù lao cho Ban kiểm soát năm 2019 là: 0 đồng  
- Ngoài ra, tùy thuộc kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019. Trong trường hợp lợi nhuận năm 2019 đạt vượt kế hoạch đề ra thì HĐQT sẽ căn cứ vào đó để trích thưởng cho các thành viên HĐQT và BKS với tổng giá trị không quá 0,5% doanh thu năm 2019.

**Điều 3: Lựa chọn đơn vị kiểm toán 2019**

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty.

Trên đây là một số nội dung xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 Công ty Cổ phần Vinaconex 21, kính trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

Trân trọng!



**TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
*Nguyễn Xuân Việt*