

Hà Nội, ngày 5 tháng 03 năm 2020

## 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 Thành Nhơn
- Điện thoại cơ quan: 0243.7835757 Fax: 02437835656
- Loại thông tin công bố: Định kỳ
- Nội dung thông tin công bố: Báo cáo thường niên 2019.
- 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 2019



Người công bố thông tin

GIÁM ĐỐC

*Nguyễn Thành Nhơn*



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

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

## NĂM 2019

Hà Nội, Năm 2020



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

# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2019**



# 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.....	8
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.....	8
III. Báo cáo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc.....	18
IV. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Công ty.....	22
V. Báo cáo tài chính.....	25



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

## 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



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

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.



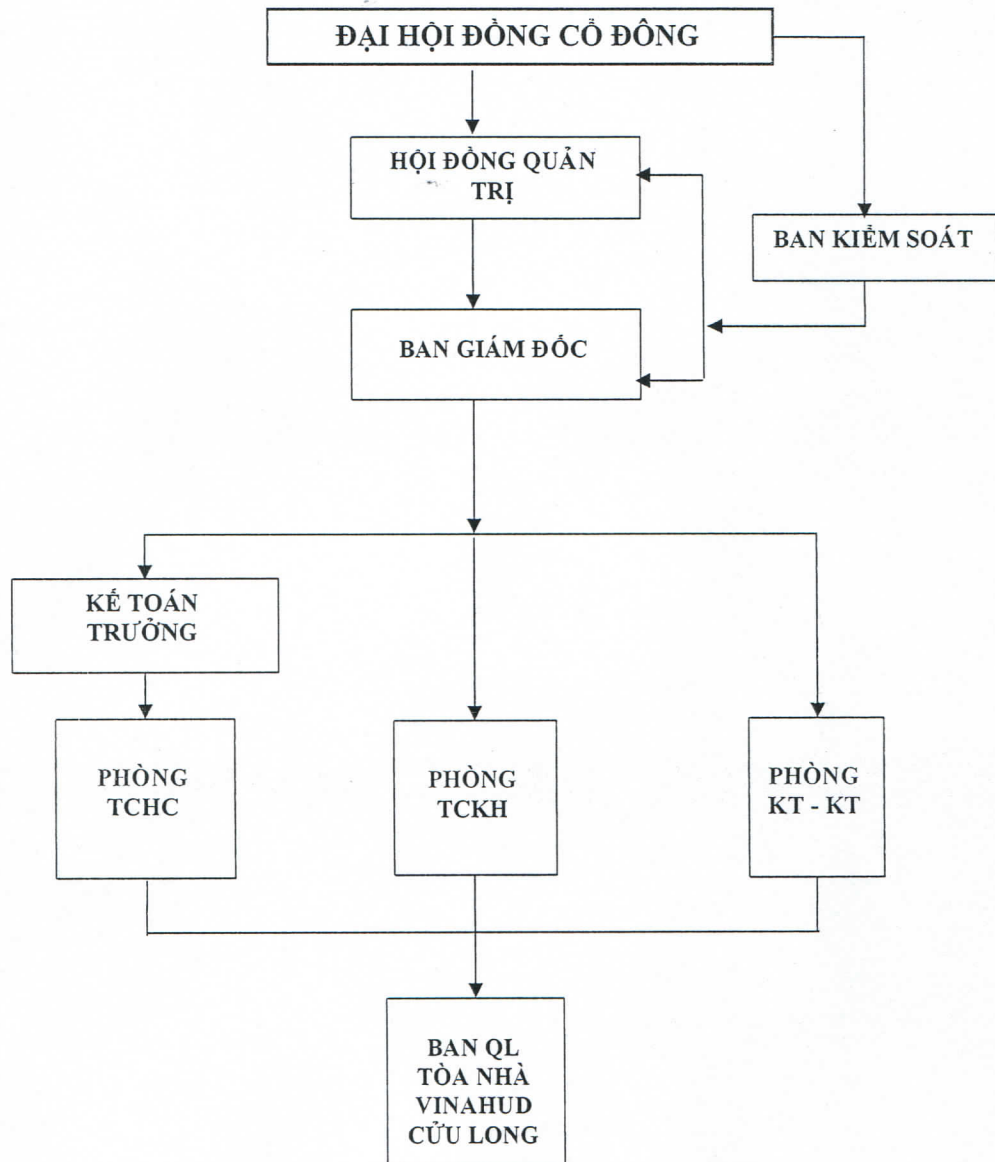
## CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

- 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





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

## - 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 ĐHCĐ 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 ĐHCĐ. 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 ĐHCĐ 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. 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.

+ **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 Kinh tế kỹ thuật:** Phòng Kinh tế kỹ thuật 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. 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 tòa VINAHUD - CỬU LONG:** Là đơn vị trực tiếp vận hành khai thác và cung cấp dịch vụ đô thị trong giai đoạn chuẩn bị bàn giao cho Ban quản Trị.



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

## 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 2019.

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

Năm 2019, Công ty đã thực hiện tái cấu trúc bộ máy và sắp xếp cơ cấu lại tổ chức nhân sự, đã thực hiện sáp nhập các phòng ban chức năng để thống nhất trong công tác quản lý, số CBCNV tại thời điểm 31/12/2019 là 15 người, giảm 29 người so với đầu năm 2019 là 44 người.

Công ty đã hoàn thành công tác bán sản phẩm là diện tích căn hộ, văn phòng thương mại tại dự án Khu văn phòng và nhà ở 536A Minh Khai. Còn lại phần diện tích nhà trẻ tại tầng 2 tòa nhà CT2 là chưa bán được, mặc dù Công ty đã nỗ lực trong công tác tìm kiếm khách hàng tuy nhiên do mật độ cư dân tại tòa nhà không cao, 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 quảng bá sản phẩm và thu hút nhà đầu tư quan tâm. Công ty chưa tiếp cận được các dự án để đầu tư và triển khai các hoạt động kinh doanh bất động sản cũng như hoạt động tư vấn giám sát, quản lý dự án. Điều đó ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả hoạt động đầu tư và phát triển kinh doanh của Công ty trong năm 2019.



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

## 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, Phú 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
  - Từ tháng 4/2000-tháng 3/2007 Phó Giám đốc Công ty Vinaconex 3 kiêm phụ trách 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, Thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc VINAHUD
  - Từ 18/01/2019 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: 108.601 cổ phần tương đương 2% vốn điều lệ  
Trong đó: Sở hữu cá nhân : 108.601 cổ phần



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

\* 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
  - 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



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

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: **Giám đốc Công ty CP PT TM VINACONEX**

- 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  
06/2007 Phó giám đốc Ban quản lý dự án ĐTXD PT nhà và đô thị  
Vinaconex

Từ tháng 07/2007-tháng  
02/2008 Phó Giám đốc VINAHUD

Từ tháng 03/2008-tháng  
10/2011 Giám đốc Ban chuẩn bị các dự án đầu tư Vinaconex

Từ tháng 11/2011- tháng Phó Giám đốc VINAHUD



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

2/2019

Từ tháng 3/2019

Nghỉ 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: cổ phần

Trong đó: Sở hữu cá nhân: cổ phần

Đại diện sở hữu phần vốn nhà nước: không

**\* Ông Vương Hồng Khanh - Chức vụ: Phó Giám đốc đến ngày 01/04/2019**

- 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 5/2009 Phó trưởng phòng Phát triển dự án VINAHUD.

5/2009

Từ tháng 6/2009-tháng 10/2012 Trưởng phòng Phát triển dự án VINAHUD..

10/2012

Từ tháng 11/2012 – 04/2019 Phó Giám đốc VINAHUD

- 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



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

**\* Ông Nguyễn Quang Hà - Kế toán trưởng Công ty đến ngày 1/04/2019**

- 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 9/2014 Phụ trách Phòng TCKH VINAHUD
  - Từ 9/2014 đến 4/2019 Kế toán trưởng VINAHUD
- 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: 0 cổ phần
  - Trong đó: Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần
  - Đại diện sở hữu phần vốn nhà nước: không

**\* Ông Phạm Văn Thắng - Kế toán trưởng Công ty từ ngày 05/04/2019**

- Họ và tên: PHẠM VĂN THẮNG
- Giới tính (Nam/nữ): Nam
- Số CMND/CCCD: 036085011405
- Ngày tháng năm sinh: 07/03/1985
- Nơi sinh: Nam Định
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Nam Phong – TP Nam Định – Nam Định



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

- 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 kế toán
- Quá trình công tác:
  - Từ năm 2007- tháng 2/2009 Chuyên viên Phòng kế toán Công ty CP XD số 15
  - Từ tháng 3/2009 – tháng 4/ 2017 Chuyên viên Phòng TCKH Công ty CP PT TM Vinaconex
  - Từ tháng 05/2017- 4/2019 Phó Phòng TCKH Công ty CP PT TM Vinaconex
  - Từ 4/2019 đến nay Kế toán trưởng Công ty VINAHUD
- Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: **Kế toán trưởng Công ty VINAHUD**
- 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

. **Những thay đổi trong ban điều hành:** Trong năm 2019 Ban điều hành thay đổi Giám đốc Công ty, Phó giám đốc Công ty và Kế toán trưởng.

**c. Số lượng người lao động tại Công ty:** Tính đến 31/12/2019, Công ty có 15 lao động.

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

- Trong năm 2019, Công ty đã tổ chức đại hội thành lập được Ban quản trị tòa nhà Vinahud Cửu Long.
- Dự án Khu văn phòng và nhà ở 536A Minh Khai: Sang năm 2020, Công ty sẽ hoàn tất công tác xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho khách hàng và thu nốt 5% giá trị hợp đồng. Tìm kiếm khách hàng chuyển nhượng nốt Diện tích nhà trẻ để sớm kết thúc hoạt động kinh doanh tại dự án, trả nốt phần lợi nhuận còn lại cho Công ty CP VPP Cửu Long; Làm việc, phối hợp chặt chẽ với Ban quản trị chung cư tòa nhà 536A Minh Khai để sớm 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 2020, Công ty sẽ tích cực tìm kiếm đối tác quan tâm, có đủ năng lực tài chính để đàm phán hợp tác triển khai hoặc thoái vốn theo quy định, đảm bảo an toàn cũng như hiệu quả đầu tư. Kiến nghị Tổng công ty CP Vinaconex hỗ trợ Công ty nghiên cứu tiếp tính khả thi và hiệu quả của sự án.
- Các dự án khác: Tiếp tục tìm kiếm các dự án phù hợp với năng lực của Công ty.





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

## 4. Tình hình tài chính.

### a. Tình hình tài chính.

Đơn vị: đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	So sánh 2019/2018 (%)
1	Tổng giá trị tài sản	203,496,075,213	102,512,171,016	50%
2	Doanh thu thuần	461,561,323,874	82,803,598,790	18%
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD	31,072,524,107	2,171,577,052	7%
4	Lợi nhuận khác	(6,698,293,146)	(315,254,653)	5%
5	Lợi nhuận trước thuế	24,374,230,961	1,856,322,399	8%
6	Lợi nhuận sau thuế	10,315,097,017	70,761,466	1%
7	Tỷ lệ trả cổ tức	15%	0%	



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

## b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2018	Năm 2019
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:			
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	lần	1.44	2.21
+ Hệ số thanh toán nhanh:			
Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	lần	0.66	1.51
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	56.29%	30.24%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	128.80%	43.35%
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho:			
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	vòng	4.89	3.93
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	vòng	2.27	0.81
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	0.00%	0.09%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	0.00%	0.10%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0.00%	0.07%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	6.73%	2.62%
.....			



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

### 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 2/03/2020).

- Phân theo các tiêu chí tỷ lệ sở hữu

+ Cổ đông lớn: 01 cổ đông.

+ Cổ đông nhỏ: 172 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: 171 cổ đông.

+ Cổ đông nước ngoài: 1 cổ đông.

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

Trong năm 2019, 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 2019: không phát sinh

#### e. Các chứng khoán khác: Không có phát sinh trong năm 2019.

### 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.



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

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

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

#### a. Một số chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2019.

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	So sánh 2019/2018 (%)
1	Tổng giá trị tài sản	203,496,075,213	102,512,171,016	50%
2	Doanh thu thuần	461,561,323,874	82,803,598,790	18%
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD	31,072,524,107	2,171,577,052	7%
4	Lợi nhuận khác	(6,698,293,146)	(315,254,653)	5%
5	Lợi nhuận trước thuế	24,374,230,961	1,856,322,399	8%
6	Lợi nhuận sau thuế	10,315,097,017	70,761,466	1%
7	Tỉ lệ trả cổ tức	15%	0%	

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

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

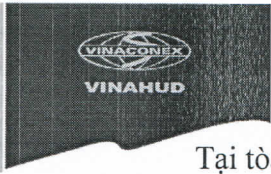
+ Dự án 536A Minh Khai: Trong năm 2019, Công ty đã hoàn thành bàn giao nốt cho khách hàng còn lại ký hợp đồng mua căn hộ tại dự án 536A Minh Khai và ghi nhận doanh thu 71.037 triệu đồng. Chưa chuyển nhượng được phần diện tích nhà trẻ tại dự án.

Tiếp tục đôn đốc khách hàng nộp tiền theo cam kết, tạo được dòng tiền phục vụ cho các hoạt động kinh doanh của công ty. Công ty tổ chức cho khách hàng kê khai hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu và đã hoàn thành thủ tục cấp sổ đỏ cho 323/345 khách hàng đạt 93,62% và thu số tiền 5% giá trị hợp đồng còn lại theo quy định hợp đồng. Số khách hàng chưa hoàn thành thủ tục cấp sổ gồm 22 khách hàng trong đó 14 khách hàng mua văn phòng đã kê khai nhưng chưa xong thủ tục cấp sổ và 08 căn hộ chưa đến kê khai. Số tiền thu được trong năm từ hoạt động kinh doanh bất động sản là 51,88 tỷ đồng.

Tại tòa nhà 536A Minh Khai: Tháng 9/2019 Công ty đã tổ chức thành công hội nghị nhà chung cư và bầu ra Ban quản trị chung cư. Công ty đã thành lập tổ công tác làm việc với BQT để chuẩn bị bàn giao hồ sơ, công tác vận hành tòa nhà và phí bảo trì chung cư. Trong năm công ty vẫn thực hiện công tác vận hành tòa nhà do chưa bàn giao được cho cư dân.

+ Các dự án khác/hoạt động tư vấn quản lý dự án: Trong năm, Công ty chưa tìm kiếm được các dự án mới.

- Lĩnh vực sản xuất kinh doanh khác: Công tác vận hành tòa nhà trụ sở Vinahud và tòa nhà 536A Minh Khai luôn đảm bảo an toàn, các hệ thống thiết bị trong tòa nhà thường xuyên được kiểm tra, sửa chữa kịp thời và hoạt động tốt, không để xảy ra các sự cố.



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

Tại tòa nhà trụ sở Vinahud: Công ty đã thu nhỏ diện tích văn phòng sử dụng, tăng thêm diện tích khai thác cho thuê tại tầng 8 để tăng thêm doanh thu. Lợi nhuận trước thuế từ hoạt động cho thuê văn phòng đạt 2.53 tỷ đồng.

- Lĩnh vực Tài chính - Kế toán:

+ Trong năm 2019, 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 tạo dòng tiền để nộp ngân sách nhà nước, thanh toán nhà thầu thi công,... 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 2019 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.

+ 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 một số 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, đảm bảo sức khỏe cho người lao động; Chăm lo đầy 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.



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

## 2. Tình hình tài chính.

### a. Tình hình tài sản.

Đơn vị: đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Tăng/Giảm	% Tăng/Giảm
1	<b>Tổng Tài sản</b>	<b>203,496,075,213</b>	<b>102,512,171,016</b>	<b>(100,983,904,197)</b>	<b>-50%</b>
2	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>160,515,132,841</b>	<b>61,030,924,936</b>	<b>(99,484,207,905)</b>	<b>-62%</b>
	Tiền và các khoản tương đương tiền	17,364,228,879	18,164,326,419	800,097,540	5%
	Các khoản phải thu ngắn hạn	55,884,564,439	10,393,100,284	(45,491,464,155)	-81%
	Hàng tồn kho	87,266,339,523	19,473,498,233	(67,792,841,290)	-78%
3	<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>42,980,942,372</b>	<b>41,481,246,080</b>	<b>(1,499,696,292)</b>	<b>-3%</b>
	Tài sản cố định	12,444,968,532	8,245,010,156	(4,199,958,376)	-34%
	Phải thu dài hạn	15,433,800,000	15,433,800,000	-	0%
	Bất động sản đầu tư	21,401,821,834	24,142,599,476	2,740,777,642	13%
		-	-		

### b. Tình hình Nợ phải trả.

Đơn vị: đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Tăng/Giảm	% Tăng/Giảm
1	<b>Nợ phải trả</b>	<b>114,555,843,301</b>	<b>31,001,177,638</b>	<b>(83,554,665,663)</b>	<b>-73%</b>
2	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>111,128,357,547</b>	<b>27,560,649,374</b>	<b>(83,567,708,173)</b>	<b>-75%</b>
	Phải trả người bán ngắn hạn	11,546,217,795	1,847,808,829	(9,698,408,966)	-84%
	Người mua trả tiền trước	58,268,633,876	-	(58,268,633,876)	-100%
	Chi phí phải trả ngắn hạn	967,769,047	325,682,289	(642,086,758)	-66%
	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	-	-	
3	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>3,427,485,754</b>	<b>3,440,528,264</b>	<b>13,042,510</b>	<b>0%</b>
	Phải trả người bán dài hạn	-	-	-	
	Người mua trả tiền trước dài hạn	-	-	-	
	Phải trả dài hạn khác	226,000,000	391,676,210	165,676,210	73%



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

### 3. Kế hoạch phát triển trong tương lai.

#### a. Một số chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020.

##### - Mục tiêu của Công ty trong năm 2020.

Mục tiêu trước mắt trong kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020 của Công ty là tập trung đẩy nhanh bán nốt diện tích nhà trẻ, hoàn tất việc kê khai xin cấp giấy chứng nhận sở hữu văn phòng, thương mại dịch vụ cho khách hàng để thu nốt 5% giá trị các hợp đồng đã bán tại dự án 536A Minh Khai nhằm kết thúc quá trình thực hiện dự án và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, tạo nguồn tiền cho Công ty tham gia đầu tư các dự án mới.

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 sống cho người lao động, để người lao động yên tâm công tác gắn bó với Công ty.

Công ty xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch năm 2020 như sau:

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2019	Kế hoạch 2020	Tỷ lệ KH2020/ TH2019
<b>1. Tổng doanh thu</b>	<b>84.171</b>	<b>27.505</b>	<b>33%</b>
- Kinh doanh bất động sản	71.037	18.909	27%
- Hoạt động khác	13.134	8.596	56,9%
<b>2. Tổng chi phí</b>	<b>82,314</b>	<b>27,315</b>	<b>33%</b>
<b>3. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1,857</b>	<b>190</b>	<b>10%</b>
- Kinh doanh bất động sản	3,318	148	
- Hoạt động khác	(1,461)	42	
<b>4. Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>71</b>	<b>160</b>	<b>225%</b>
<b>5. Cổ tức</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	

#### b. Các lĩnh vực, công việc thực hiện trong kế hoạch năm 2020.

- Hoạt động kinh doanh bất động sản

+ Dự án Khu văn phòng và nhà ở 536A Minh Khai: Sang năm 2020, Công ty sẽ hoàn tất công tác xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho khách hàng và thu nốt 5% giá trị hợp đồng. Tìm kiếm khách hàng chuyển nhượng nốt Diện tích nhà trẻ để sớm kết thúc hoạt động kinh doanh tại dự án, trả nốt phần lợi nhuận còn lại cho Công ty CP VPP Cửu Long; Làm việc, phối hợp chặt chẽ với Ban quản trị chung cư tòa nhà 536A Minh Khai để sớm 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



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

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 2020, Công ty sẽ tích cực tìm kiếm đối tác quan tâm, có đủ năng lực tài chính để đàm phán hợp tác triển khai hoặc thoái vốn theo quy định, đảm bảo an toàn cũng như hiệu quả đầu tư. Kiến nghị Tổng công ty CP Vinaconex hỗ trợ Công ty nghiên cứu tiếp tính khả thi và hiệu quả của sự án.

+ Các dự án khác: Tiếp tục tìm kiếm các dự án phù hợp với năng lực của Công ty.

- Hoạt động sản xuất kinh doanh khác:

+ Công ty tiếp tục hoạt động vận hành khai thác, cho thuê văn phòng tại tòa nhà trụ sở công ty, sửa chữa cải tạo mở rộng diện tích cho thuê tại tầng 9 của tòa nhà.

+ Công ty sẽ sắp xếp lại và tiếp tục bổ sung nhân sự để hoàn thiện năng lực 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 Công ty để tạo công ăn việc làm, tăng thêm thu nhập cho người lao động.

### 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 2019, 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 2019 tại dự án 536A Minh Khai, các căn hộ, sàn dịch vụ văn phòng thương mại đã được bán hết, đã hoàn thành bàn giao nốt cho khách hàng còn lại ký hợp đồng mua căn hộ và chỉ còn tồn kho diện tích làm nhà trẻ tại nhà CT2. Công ty tổ chức cho khách hàng kê khai hồ sơ xin cấp sổ đỏ và đã hoàn thành thủ tục cấp sổ đỏ cho 323/345 khách hàng đạt 93,62% và thu số tiền 5% giá trị hợp đồng còn lại theo quy định hợp đồng. Số tiền thu được của khách hàng mua sản phẩm dự án trong năm đã tạo được dòng tiền cho các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và chi trả cổ tức cho các cổ đông.

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 gói đầu, tuy nhiên với việc thực hiện tái cấu trúc, số lao động giảm xuống còn 15 người đã không làm ảnh hưởng đến quỹ lương và thu nhập của người lao động, tạo tâm lý tốt cho người lao động yên tâm công tác.

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 và tích cực tìm kiếm các giải pháp tháo gỡ để đưa Công ty vượt qua khó khăn từng bước ổn định.

#### \* Một số hoạt động chủ yếu của Hội đồng quản trị trong năm 2019

- 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





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

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 2019, đã tổ chức 03 cuộc họp và thông qua 08 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 2019, 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 và tháo gỡ những khó khăn trong quá trình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông 2019 đã đề ra.

+ Chỉ đạo công tác triển khai tổ chức cho khách hàng kê khai và làm thủ tục cấp sổ đỏ tại dự án 536A Minh Khai để đủ điều kiện thu nốt 5% giá trị hợp đồng theo quy định hợp đồng tạo dòng tiền phục vụ yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

+ 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. Chỉ đạo công tác cơ cấu phòng/ban, thu nhỏ diện tích văn phòng sử dụng, tăng thêm diện tích khai thác cho thuê tại tầng 8. Đến nay công tác cho thuê đã lấp đầy 100%. 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.

+ Chỉ đạo công tác vận hành tòa nhà 536A Minh Khai trong thời gian chưa bàn giao cho cư dân quản lý, đảm bảo an toàn, an ninh và đề cao công tác PCCC, đảm bảo không có cháy nổ xảy ra, thực hiện diễn tập PCCC định kỳ, thường xuyên. Chỉ đạo tổ chức Hội nghị nhà chung cư 536A Minh Khai và chuẩn bị cho công tác bàn giao tòa nhà cho cư dân quản lý.

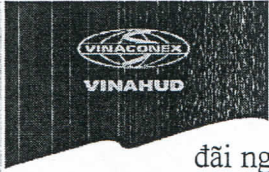
- Bên cạnh việc bám sát chỉ đạo hoạt động sản xuất kinh doanh, Hội đồng quản trị tiếp tục chỉ đạo Ban điều hành quan tâm, chăm lo đời sống cho người lao động trong Công ty.

### \* Một số tồn tại trong năm 2019

- Nhìn lại toàn bộ công tác quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019, 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 xứng 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



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

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 nhưng cần đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật.

- 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.

- Quan tâm xây dựng văn hoá doanh nghiệp, tạo cho người lao động niềm tin và tự giác gắn quyền lợi của mình với quyền lợi của Công ty. Quan tâm đến đời sống của người lao động, cải cách chế độ tiền lương, thưởng cho người lao động gắn với hiệu quả thực hiện công việc.

- 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 Mê 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 2019.**

Nhìn lại toàn bộ công tác quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019, 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 xông xáo 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 xứng 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 nhưng cần đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật.

- 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.

- Quan tâm xây dựng văn hoá doanh nghiệp, tạo cho người lao động niềm tin và tự giác gắn quyền lợi của mình với quyền lợi của Công ty. Quan tâm đến đời sống của người lao động, cải cách chế độ tiền lương, thưởng cho người lao động gắn với hiệu quả thực hiện công việc.

- 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 Mê Trì để bảo toàn vốn cho Công ty.



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

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

Năm 2020, Công ty vẫn còn phải đối mặt với rất nhiều khó khăn. 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 tiêu 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.
- 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 2020.
- Hoàn thành công tác cấp sổ đỏ cho số khách hàng còn lại, đồng thời thu nốt tiền 5% giá trị hợp đồng.
- 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.

### V. Báo cáo tài chính

#### 1. Ý kiến kiểm toán

- Đơn vị kiểm toán độc lập: Công ty TNHH hãng kiểm toán AASC
- Ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 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.

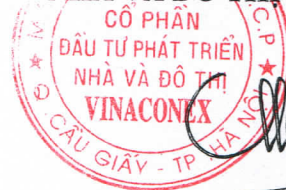
#### 2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

Báo cáo tài chính năm 2019 đã được kiểm toán được cung cấp trên website của Công ty tại địa chỉ: <http://www.vinahud.com.vn/>.

Hà Nội, ngày 5 tháng 3 năm 2020

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thành Nhơn