

Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2021

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
- 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 năm 2020.
- 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 năm 2020



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thành Nhơn



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

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2020



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.....	5
4. Định hướng phát triển.	6
II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2020.....	7
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.....	7
III. Báo cáo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc.....	13
IV. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Công ty.....	17
<u>V. Báo cáo tài chính</u>	19



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

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.

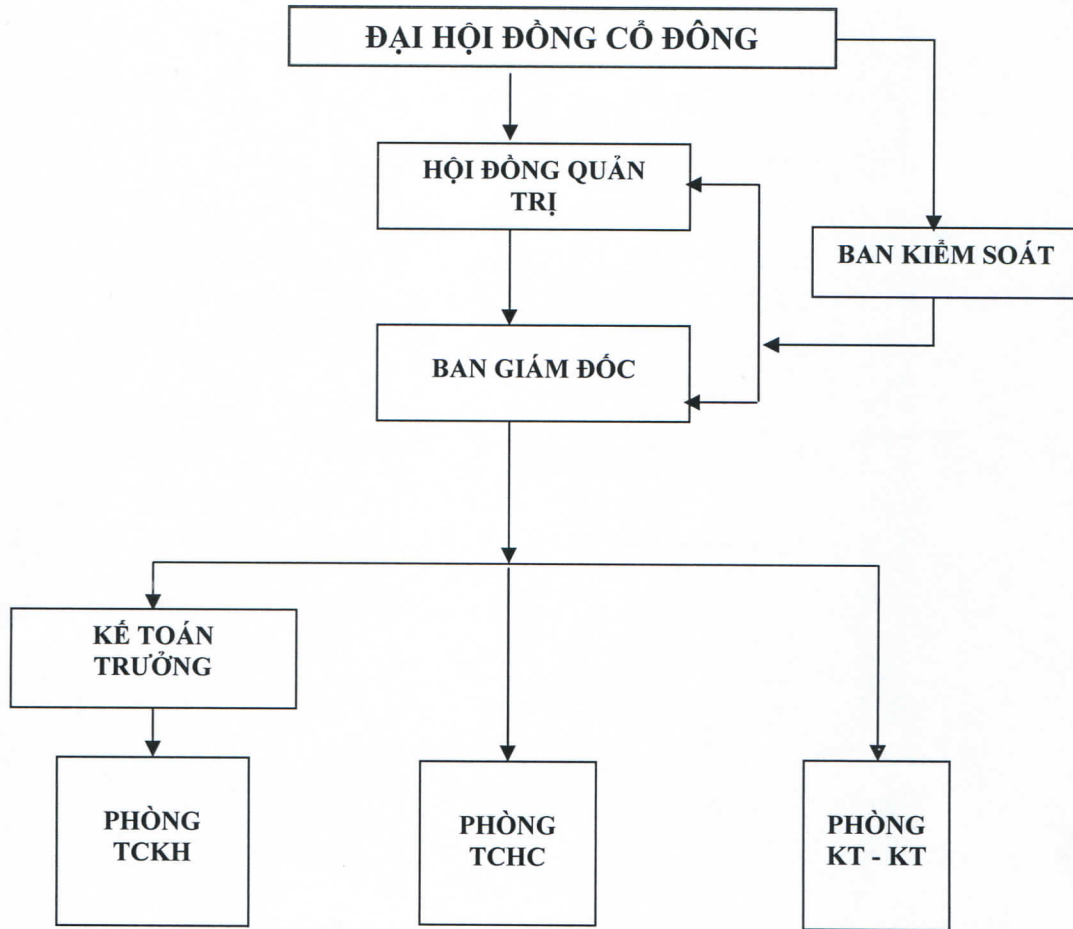


CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

- 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.

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 theo quy định của Điều lệ Công ty.



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 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. 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).

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



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

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)

5. Các rủi ro: do dịch bệnh Covid -19 kéo dài và diễn biến phức tạp đã làm ảnh hưởng đến một số hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2020.

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.

Trong năm, do dịch bệnh Covid -19 kéo dài và diễn biến phức tạp đã làm ảnh hưởng đến một số hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty: Giảm giá thuê văn phòng tại tòa nhà Vinahud cho khách hàng; chưa bán được phần diện tích nhà trẻ tại tầng 2 tòa nhà CT2 dự án 536A Minh Khai; 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.

Năm 2020, Công ty thực hiện chỉ tiêu doanh thu đạt 36% so với kế hoạch năm 2020 đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt. Công ty không hoàn thành chỉ tiêu doanh thu so với kế hoạch, do một số yếu tố sau:

- Chưa bán được phần diện tích nhà trẻ tại dự án 536A Minh Khai.
- Đến năm 2019, Công ty đã bàn giao toàn bộ phần căn hộ, văn phòng thương mại và ghi nhận Doanh thu, giá vốn đối với dự án Khu văn phòng và nhà ở 536A Minh Khai. Năm 2020, Công ty chưa thực hiện triển khai dự án mới nên không phát sinh doanh thu, giá vốn liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Điều này dẫn đến doanh thu năm nay giảm mạnh so với năm trước với số giảm là 74,5 tỷ đồng, tương ứng 89,9%.

Hoạt động kinh doanh bất động sản không phát sinh doanh thu, tuy nhiên doanh thu Hoạt động khác đạt 117% so với kế hoạch làm cho Tổng lợi nhuận sau thuế đạt 336% so



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

với kế hoạch năm 2020.

Hoàn thành công tác bàn giao cho Ban quản trị chung cư tại dự án 536A Minh Khai. Tiếp tục tái cấu trúc bộ máy và cơ cấu lại tổ chức nhân sự để tiết giảm chi phí và phù hợp với thực tế hoạt động kinh doanh của Công ty.

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 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: **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 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
- 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



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

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: Không*

c. *Số lượng người lao động tại Công ty: Tính đến 31/12/2020, Công ty có 10 lao động.*

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

- 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 2021, 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.

4. Tình hình tài chính.

a. Tình hình tài chính.

Đơn vị: đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	So sánh 2020/2019 (%)
1	Tổng giá trị tài sản	102,512,171,016	87,061,041,748	85%
2	Doanh thu thuần	82,803,598,790	8,327,836,946	10%
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD	2,171,577,052	944,933,587	44%
4	Lợi nhuận khác	(315,254,653)	(407,728,375)	129%
5	Lợi nhuận trước thuế	1,856,322,399	537,205,212	29%
6	Lợi nhuận sau thuế	70,761,466	537,205,212	759%
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 2019	Năm 2020
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:			
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	lần	2.21	4.06
+ Hệ số thanh toán nhanh:			
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	lần	1.51	2.43
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản			
	%	30.24%	17.24%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu			
	%	43.35%	20.84%
<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	3.93	0.31
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	vòng	0.81	0.10
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần			
	%	0.09%	6.45%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu			
	%	0.10%	0.75%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản			
	%	0.07%	0.62%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần			
	%	2.62%	11.35%
.....			



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 01/03/2021).

- *Phân theo các tiêu chí tỷ lệ sở hữu*
- + Cổ đông lớn: 01 cổ đông.
- + Cổ đông nhỏ: 146 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: 146 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: 146 cổ đông.
- + Cổ đông nước ngoài: 1 cổ đông.

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

Trong năm 2020, 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 2020: không phát sinh

e. Các chứng khoán khác: Không có phát sinh trong năm 2020.

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 2020.

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2020	Thực hiện 2020	Tỷ lệ TH/KH 2020
1. Tổng doanh thu	27.505	10.034	36%
- Kinh doanh bất động sản	18.909	-	0%
- Hoạt động khác	8.596	10,034	117%
2. Tổng chi phí	27.315	9.497	35%
3. Lợi nhuận trước thuế	190	537	283%
- Kinh doanh bất động sản	148	-	0%
- Hoạt động khác	42	537	1.279%
4. Lợi nhuận sau thuế	160	537	336%
5. Cổ tức	0%	0%	

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

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

Trong năm 2020, Công ty đã hoàn thành công tác bàn giao hồ sơ, công tác quản lý vận hành tòa nhà, bàn giao 100% tiền kinh phí bảo trì (bao gồm lãi tiền gửi) cho Ban quản trị chung cư tại dự án 536A Minh Khai. Số tiền kinh phí bảo trì đã bàn giao cho Ban quản trị là 11,4 tỷ đồng.

Chưa chuyển nhượng được phần diện tích nhà trẻ tại dự án 536A Minh Khai: Công ty đã nỗ lực trong việc tìm kiếm khách hàng tuy nhiên do dịch bệnh kéo dài, ngoài ra do mật độ cư dân tại tòa nhà không cao, vị trí của dự án nằm khuất 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.

Lũy kế đến cuối năm 2020, Công ty đã cơ bản hoàn thành công tác cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho khách hàng mua văn phòng, căn hộ tại dự án, với 340/345 khách hàng đã được cấp giấy chứng nhận, đạt 98,55% và thu số tiền 5% giá trị còn lại theo quy định hợp đồng. Số tiền thu được trong năm từ động kinh doanh bất động sản là 5,71 tỷ đồng.

+ 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 quản lý vận hành tòa nhà 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

Trong năm, để hỗ trợ khách hàng vượt qua khó khăn và giữ chân khách hàng thuê văn phòng tại tòa nhà do dịch Covid - 19 kéo dài, Công ty đã giảm 30% tiền thuê văn phòng Quý II/2020 cho khách hàng. Mặt khác, Công ty đã sửa chữa cải tạo mở rộng diện tích cho thuê tại tầng 9 của tòa nhà.

- Lĩnh vực Tài chính - Kế toán:

+ Trong năm 2020, 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 :

+ 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.

Sau khi hoàn thành công tác bàn giao tại dự án 536A Minh Khai, Công ty tiếp tục tái cấu trúc bộ máy và sắp xếp cơ cấu lại tổ chức nhân sự, số CBCNV tại thời điểm 31/12/2020 là 10 người, giảm 05 người so với đầu năm 2020.

Quỹ lương và thu nhập của người lao động:

DVT: đồng

TT	Nội dung	Kế hoạch 2020	Thực hiện 2020	% thay đổi
1	Lao động bình quân (người)	15	14	93%
2	Tổng quỹ lương	2.377.500.000	2.216.426.600	93%
3	Thu nhập bình quân/người/tháng	13.208.000	13.193.000	100%

- 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 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 2019	Năm 2020	Tăng/Giảm	% Tăng/Giảm
1	Tổng Tài sản	102,512,171,016	87,061,041,748	(15,451,129,268)	-15%
2	Tài sản ngắn hạn	61,030,924,936	47,226,989,113	(13,803,935,823)	-23%
	Tiền và các khoản tương đương tiền	18,164,326,419	856,852,768	(17,307,473,651)	-95%
	Các khoản phải thu ngắn hạn	10,393,100,284	4,379,404,946	(6,013,695,338)	-58%
	Hàng tồn kho	19,473,498,233	18,961,212,274	(512,285,959)	-3%
3	Tài sản dài hạn	41,481,246,080	39,834,052,635	(1,647,193,445)	-4%
	Tài sản cố định	8,245,010,156	4,158,501,744	(4,086,508,412)	-50%
	Phải thu dài hạn	15,433,800,000	15,433,800,000	-	0%
	Bất động sản đầu tư	24,142,599,476	26,512,001,184	2,369,401,708	10%
		-	-		

b. Tình hình Nợ phải trả .

Đơn vị: đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Tăng/Giảm	% Tăng/Giảm
1	Nợ phải trả	31,001,177,638	15,012,843,158	(15,988,334,480)	-52%
2	Nợ ngắn hạn	27,560,649,374	11,634,941,184	(15,925,708,190)	-58%
	Phải trả người bán ngắn hạn	1,847,808,829	877,584,790	(970,224,039)	-53%
	Người mua trả tiền trước	-	-	-	
	Chi phí phải trả ngắn hạn	325,682,289	139,227,744	(186,454,545)	-57%
	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	-	-	
3	Nợ dài hạn	3,440,528,264	3,377,901,974	(62,626,290)	-2%
	Phải trả người bán dài hạn	-	-	-	
	Người mua trả tiền trước dài hạn	-	-	-	
	Phải trả dài hạn khác	391,676,210	618,523,420	226,847,210	58%

3. Kế hoạch phát triển trong tương lai.

Hoạt động kinh doanh bất động sản:

- Dự án 536A Minh Khai : Công ty tập trung đẩy nhanh bán nốt diện tích nhà trẻ, trả nốt phần lợi nhuận còn lại cho Công ty CP Văn phòng phẩm Cửu Long ; hoàn tất việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho một số khách hàng còn lại để thu nốt 5% giá trị hợp đồng đã bán tại dự án nhằm kết thúc quá trình thực hiện dự án.
- 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, trong khu vực phát triển của thành phố. Dự án được nhiều nhà đầu tư 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 2021, 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 dự án.
- Các dự án khác: 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.

Hoạt động khác:

- Công ty tiếp tục hoạt động vận hành khai thác, cho thuê văn phòng tại tòa nhà trụ sở công ty. Sửa chữa, mở rộng khu vực nhà để xe phía ngoài tòa nhà để gia tăng giá trị.
- Tiếp tục tìm kiếm, tham gia các hợp đồng tư vấn giám sát, tư vấn quản lý dự án phù hợp với năng lực, kinh nghiệm của Công ty.
- Tìm kiếm khách hàng để thanh lý hoặc trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho đối với hàng tồn kho là vật tư phụ kiện cầu tháp; Trích lập dự phòng 100% các khoản nợ quá hạn, nợ khó đòi của khách hàng thuê văn phòng tại tòa nhà VINAHUD.

Công ty xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch năm 2021 như sau:

ĐVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2020	Kế hoạch 2021	Tỷ lệ KH2021/TH2020
1	Tổng doanh thu	10.034	8.155	81%
2	Tổng chi phí	9.497	6.992	74%
3	Lợi nhuận sau thuế	537	1.163	217%
4	Cổ tức	0%	0%	



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

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán:

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ.

Ngày 17/12/2007, Công ty đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư số 1081/2007/HĐHT-ĐT với 2 đối tác là Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí và Công ty Cổ phần Quảng cáo và Thương mại Lạc Việt để thành lập liên danh triển khai đầu tư dự án “Tổ hợp Trung tâm thương mại, dịch vụ văn hóa thể thao và Văn phòng trên Lô đất CV4.4” tại thôn Phú Đô, xã Mỹ Trì, huyện Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Theo cam kết hợp đồng này, tính đến hết năm 2014 Công ty đã thực hiện góp 15,43 tỷ VND và đang được theo dõi trên khoản mục Phải thu dài hạn khác. Tại thời điểm ngày 31/12/2020, Công ty mới trích lập dự phòng đối với khoản công nợ trên với số tiền là 6,55 tỷ VND. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để có thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Công ty giải trình việc liên quan đến ý kiến kiểm toán như sau:

- Ngày 17/12/2007, Công ty đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư số 1081/2007/HĐHT-ĐT với 2 đối tác là Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí và Công ty Cổ phần Quảng cáo và Thương mại Lạc Việt để thành lập liên danh triển khai đầu tư dự án “Tổ hợp Trung tâm thương mại, dịch vụ văn hóa thể thao và Văn phòng trên Lô đất CV4.4” tại thôn Phú Đô, xã Mỹ Trì, huyện Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 2.173.581.000.000 VND;
- Địa điểm thực hiện: Khu đất CV4.4 trong quy hoạch Khu công viên văn hóa thể dục thể thao Tây Nam - Hà Nội thuộc thôn Phú Đô, xã Mỹ Trì, huyện Từ Liêm, Hà Nội;
- Các bên tham gia cùng góp vốn đầu tư dự án theo tỷ lệ như sau: Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam góp 40% tổng mức đầu tư dự án; Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex góp 30% tổng mức đầu tư dự án; Công ty Cổ phần Quảng cáo Thương mại Lạc Việt góp 30% tổng mức đầu tư dự án;
- Dự án đã được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận địa điểm để nghiên cứu lập và triển khai dự án theo văn bản số 4508/UBND-KH&ĐT ngày 18/06/2010 và được Sở Quy hoạch Kiến trúc thành phố Hà Nội chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ tại văn bản 4419/QHKT-P8 ngày 21/10/2014;
- Tình hình thực hiện: Đến ngày 31/12/2020, Công ty đã góp tổng số tiền là 15.433.800.000 VND về việc đóng góp kinh phí tặng thành phố Hà Nội và góp vốn thực hiện dự án cho Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam - đơn vị được ủy quyền là đại diện liên danh, tổng số tiền góp vốn đang được theo dõi trên khoản mục Phải thu dài hạn khác.
- Vì nhiều lý do khác nhau, nhất là việc thay đổi các quy định pháp luật về công tác đầu tư và thay đổi về phương pháp tính chi phí phục vụ công tác giải phóng mặt bằng. Mặt khác do đơn vị được ủy quyền đại diện liên danh có thay đổi về chủ sở hữu từ Công ty CP BĐS Điện lực dầu khí Việt Nam nay sang Công ty CP đầu tư Nhà Đất Việt nên cũng cần có thời gian để sắp xếp cơ cấu lại các danh mục đầu tư và xem lại hồ sơ để tiếp tục công việc, vì thế dự án đã bị chậm lại. Hiện nay liên danh vẫn đang tích cực các thủ tục chuẩn bị đầu tư với các cơ quan chức năng của Nhà nước và đối tác.
- Để dự phòng cho rủi ro, đến nay Công ty đã trích lập dự phòng số tiền 6.553.320.000 VND.

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. Đánh giá chung

HĐQT đã hoàn thành tốt nhiệm vụ được ĐHĐCĐ giao, hoạt động tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ Công ty, đảm bảo vai trò quản lý, chỉ đạo toàn diện Ban giám đốc trong việc điều hành các lĩnh vực SXKD, bảo toàn và phát triển nguồn vốn của Công ty.

b. Về công tác tổ chức và hoạt động của HĐQT

Trong năm 2020, Hội đồng quản trị họp 2 phiên, ban hành 6 Nghị quyết, Quyết định để thực hiện chức năng quản trị hoạt động của Công ty và chỉ đạo Ban điều hành trong việc thực hiện các nhiệm vụ SXKD được ĐHĐCĐ giao, cụ thể như sau:

- Chỉ đạo tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên (tháng 3/2020). Tùy theo yêu cầu công việc, HĐQT đã tổ chức các phiên họp hoặc xin ý kiến biểu quyết bằng văn bản để ban hành các Nghị quyết, Quyết định chỉ đạo Ban Giám đốc tổ chức thực hiện các nhiệm vụ SXKD. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT được ban hành đúng quy định về thẩm quyền, đáp ứng yêu cầu công việc của Công ty trong năm 2020.
- Giám sát, chỉ đạo Ban Giám đốc điều hành hoạt động SXKD năm 2020 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2020, một số chỉ tiêu Lợi nhuận trước thuế và Lợi nhuận sau thuế đạt vượt mức kế hoạch được ĐHĐCĐ phê duyệt.
- Chỉ đạo lập Báo cáo tài chính năm 2020 theo quy định.
- Chỉ đạo các công tác bàn giao cho Ban quản trị chung cư tại dự án 536A Minh Khai; công tác làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho một số khách hàng còn lại tại dự án 536A Minh Khai.
- Chỉ đạo Ban điều hành tiếp tục sắp xếp, cơ cấu lại tổ chức nhân sự;
- Quyết định và chỉ đạo Ban điều hành thực hiện các nhiệm vụ trong công tác quản lý, cho thuê văn phòng tòa nhà VINAHUD đạt hiệu quả cao và an toàn; chỉ đạo Ban điều hành trong công tác phòng chống dịch COVID -19.
- Bên cạnh việc bám sát chỉ đạo hoạt động SXKD, 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 2020

- Định hướng phát triển lĩnh vực then chốt của Công ty là kinh doanh bất động sản, tuy nhiên trong năm Công ty vẫn chưa tìm kiếm được dự án mới gói đầu.
- Chưa bán được phần diện tích nhà trẻ tại dự án 536A Minh Khai.
- Đối với hợp đồng hợp tác đầu tư tại dự án CV4.4 thuộc xã Mỹ Trì đến nay vẫn chưa có tiến triển. Công ty tiếp tục bám sát, trao đổi 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 để bảo toàn vốn cho Công ty.



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

2. Đánh giá, nhận xét của Hội đồng quản trị về kết quả hoạt động của Ban điều hành Công ty trong năm 2019.

Năm 2020, Ban Giám đốc đã điều hành hoạt động SXKD của Công ty theo nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ Công ty. Giám đốc đã chỉ đạo triển khai đầy đủ, kịp thời các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT; xây dựng cơ chế làm việc minh bạch, phân quyền cụ thể để mỗi cán bộ cấp quản lý có thể phát huy tối đa tính chủ động, sáng tạo và chịu trách nhiệm trong lĩnh vực công tác được giao. Với vai trò là người đại diện pháp luật của Công ty, chịu trách nhiệm cao nhất trong công tác điều hành, Giám đốc đã hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

Giám đốc thực hiện chế độ họp giao ban định kỳ hàng tuần với các Trưởng bộ phận phòng ban, Kế toán trưởng, đồng thời tổ chức các cuộc họp bất thường để xử lý kịp thời các vấn đề phát sinh. Tham dự các cuộc họp định kỳ của HĐQT và các cuộc họp, hội ý định kỳ hàng tháng với Chủ tịch HĐQT nhằm báo cáo, đánh giá, rà soát tình hình thực hiện hoạt động SXKD của Công ty. Bên cạnh đó, Giám đốc đã quyết liệt chỉ đạo thực hiện các giải pháp tiết giảm chi phí, sắp xếp lại tổ chức bộ máy tổ chức nhân sự, cải thiện chế độ đãi ngộ cho CBNV. Giám đốc đã chủ động đề xuất HĐQT nhiều giải pháp về tài chính, nhân sự nhằm hoàn thành kế hoạch được giao.

- Trong năm 2020, Công ty đã hoàn thành công tác bàn giao hồ sơ, công tác quản lý vận hành tòa nhà, bàn giao 100% tiền kinh phí bảo trì cho Ban quản trị chung cư tại dự án 536A Minh Khai. Lũy kế đến cuối năm 2020, Công ty đã cơ bản hoàn thành công tác cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho khách hàng mua văn phòng, căn hộ tại dự án, với 340/345 khách hàng đã được cấp giấy chứng nhận, đạt 98,55% và thu được số tiền 5% giá trị còn lại theo quy định hợp đồng.

- Hoạt động vận hành và cho thuê văn phòng tại tòa nhà Trụ sở VINAHUD:

Công tác quản lý vận hành tòa nhà 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. Công ty luôn chủ động và thực hiện tốt công tác phòng chống dịch bệnh Covid -19.

Trong năm, để hỗ trợ khách hàng vượt qua khó khăn và giữ chân khách hàng thuê văn phòng tại tòa nhà do dịch Covid - 19 kéo dài, Ban điều hành Công ty đã trình HĐQT Công ty phê duyệt giảm giá 30% tiền thuê văn phòng Quý II/2020 cho khách hàng. Mặt khác, Công ty đã sửa chữa cải tạo mở rộng diện tích cho thuê tại tầng 9 của tòa nhà.

- Công tác tổ chức nhân sự: Công ty tiếp tục rà soát và sắp xếp cơ cấu lại tổ chức nhân sự, số CBCNV tại thời điểm 31/12/2020 là 10 người, giảm 05 người so với đầu năm 2020.

- Ban giám đốc Công ty tiếp tục phối hợp với các tổ chức đảng, đoàn thể của Công ty trong việc chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động.



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

3. Các kế hoạch, định hướng của HĐQT.

- Tập trung chỉ đạo, phối hợp và giám sát Ban Giám đốc triển khai các giải pháp nhằm thực hiện thành công kế hoạch SXKD năm 2021 được ĐHĐCĐ phê duyệt; có phương án cụ thể để hạn chế tối đa những ảnh hưởng tiêu cực của dịch bệnh Covid-19 đối với hoạt động SXKD của Công ty.
- 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.
- Hoàn thành công tác cấp sổ đỏ cho số khách hàng còn lại, đồng thời thu nốt tiền 5% giá trị hợp đồng.
- Tiếp tục bám sát, trao đổi làm việc với các bên trong liên danh tại Dự án CV4.4.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị :

TT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết
1	Ông Nguyễn Xuân Đông	Chủ tịch HĐQT	48,6%
2	Ông Thân Thế Hà	TV HĐQT	
3	Ông Nguyễn Thành Nhơn	TV HĐQT	21,4%

b) Các tiêu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị : Các cuộc họp của Hội đồng quản trị:

TT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp tham dự	Nội dung cuộc họp	Kết quả cuộc họp
1	Ông Nguyễn Xuân Đông	2/2	1. Thống nhất triệu tập tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020. 2. Thống nhất thông qua nội dung và các tài liệu theo quy định của Đại hội	100% nhất trí
2	Ông Thân Thế Hà	2/2		100% nhất trí
3	Ông Nguyễn Thành Nhơn	2/2		100% nhất trí

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập: Không



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

2. Ban Kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán

TT	Thành viên BKS/ Ủy ban Kiểm toán	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết
1	Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng BKS	
2	Nguyễn Thị Thúy Hồng	Thành viên BKS	
3	Vũ Thái Dương	Thành viên BKS	

b) Hoạt động của Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán: Các cuộc họp của Ban kiểm soát:

TT	Thành viên BKS/ Ủy ban Kiểm toán	Số buổi họp tham dự	Nội dung cuộc họp	Kết quả cuộc họp
1	Ông Vũ Văn Mạnh	2/2	1. Thống nhất triệu tập tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020. 2. Thống nhất thông qua nội dung và các tài liệu theo quy định của Đại hội	100% nhất trí
2	Nguyễn Thị Thúy Hồng	2/2		100% nhất trí
3	Vũ Thái Dương	2/2		100% nhất trí

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán.

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

- Thù lao HĐQT:

TT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Thù lao/tháng
1	Ông Nguyễn Xuân Đông	Chủ tịch HĐQT	3.000.000đ
2	Ông Thân Thế Hà	TV HĐQT	2.000.000đ
3	Ông Nguyễn Thành Nhơn	TV HĐQT	2.000.000đ



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

- Thù lao Ban kiểm soát:

TT	Thành viên BKS/ Ủy ban Kiểm toán	Chức vụ	Thù lao/tháng
1	Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng BKS	2.000.000đ
2	Nguyễn Thị Thúy Hồng	Thành viên BKS	1.000.000đ
3	Vũ Thái Dương	Thành viên BKS	1.000.000đ

- Lương Giám đốc: 31.000.000đ/tháng

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: Không có

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ: Không có

d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát đã thực hiện theo quy định pháp luật về quản trị công ty.

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán

- Đơn vị kiểm toán độc lập: Công ty TNHH hãng kiểm toán AASC

- Ý kiến kiến của kiểm toán viên:

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Ngày 17/12/2007, Công ty đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư số 1081/2007/HĐHT-ĐT với 2 đối tác là Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí và Công ty Cổ phần Quảng cáo và Thương mại Lạc Việt để thành lập liên danh triển khai đầu tư dự án “Tổ hợp Trung tâm thương mại, dịch vụ văn hóa thể thao và Văn phòng trên Lô đất CV4.4” tại thôn Phú Đô, xã Mỹ Trì, huyện Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Theo cam kết hợp đồng này, tính đến hết năm 2014 Công ty đã thực hiện góp 15,43 tỷ VND và đang được theo dõi trên khoản mục Phải thu dài hạn khác. Tại thời điểm ngày 31/12/2020, Công ty mới trích lập dự phòng đối với khoản công nợ trên với số tiền là 6,55 tỷ VND. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để có thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, 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 2020, 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.



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

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

Báo cáo tài chính năm 2020 đã được kiểm toán được cung cấp trên website của Công ty tại địa chỉ: <http://www.vinahud.com.vn/>.

Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2021

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



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thành Nhơn