

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**  
**Năm báo cáo: 2013**

**I. THÔNG TIN CHUNG**

**1. Thông tin khái quát**

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0500236902
- Vốn điều lệ: 17.000.000.000 đồng (mười bảy tỷ đồng)
- Vốn đầu tư của Chủ sở hữu: 17.000.000.000 đồng (mười bảy tỷ đồng)
- Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Vinaconex 21, Ba La, Phú La, Hà Đông, Hà Nội
- Số điện thoại: 04.6325 6588
- Số fax: 04.6325 6588
- Website: Vinaconex 21.vn
- Mã cổ phiếu: V21

**2. Quá trình hình thành và phát triển**

- Việc thành lập: Công ty Cổ phần Vinaconex 21 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là một đơn vị thành viên của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX)
- Chuyển đổi sở hữu thành Công ty Cổ phần: Ngày 14/12/2004 Bộ trưởng Bộ xây dựng có Quyết định số 1995/QĐ-BXD về việc chuyển đổi Công ty xây dựng số 21 thành Công ty Cổ phần xây dựng số 21
- Niêm yết: Mã chứng khoán của Công ty là V21. Căn cứ công văn số 119/CTY21-TCKT ngày 12/04/2010 của Công ty Cổ phần xây dựng số 21 về ngày chính thức của cổ phiếu V21. Cổ phiếu V21 được giao dịch tại Sở GDCK Hà Nội. Ngày giao dịch đầu tiên là: Thứ tư, ngày 21/04/2010
- Ngày 20/04/2012 Công ty Cổ phần xây dựng số 21 đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinaconex 21 (*Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần: đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 20/04/2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp*)
- Theo chủ trương của Chính phủ về đổi mới và phát triển doanh nghiệp, ngày 14/12/2004 Bộ trưởng Bộ xây dựng có Quyết định số 1995/QĐ-BXD về việc chuyển đổi Công ty xây dựng số 21 thành Công ty Cổ phần xây dựng số 21 với mức vốn ban đầu là 5.812.500.000 đồng.

- Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần xây dựng số 21 ngày 20/03/2007 và Quyết định của Hội đồng quản trị số 135/QĐ-HĐQT-CTY21 ngày 25/03/2007, Công ty đã thực hiện chào bán cổ phiếu ra công chúng.

### **3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh**

- Ngành nghề kinh doanh (theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 6 ngày 29/08/2013):

+ Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.

+ Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đầu

Chi tiết: Tư vấn đầu tư và xây dựng các dự án: lập dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát và quản lý dự án, tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hóa.

+ Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ nhà nghỉ và khách sạn.

+ Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan

Chi tiết: Tư vấn thiết kế quy hoạch xây dựng, thiết kế kiến trúc công trình.

+ Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đầu.

Chi tiết: Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, sân bay, bến cảng, đường hầm, cấp thoát nước, bưu điện, văn hóa, thủy điện, nhiệt điện, phong điện, đường dây và trạm biến thế đến 500 KV, các công trình kỹ thuật hạ tầng, khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao;

Khảo sát địa hình, địa chất thủy văn, đo đạc công trình, thí nghiệm;

Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu dân cư, khu kinh tế mới, khu chế xuất, khu công nghiệp;

Du lịch lữ hành;

Vận chuyển khách du lịch;

Kinh doanh xuất nhập khẩu, vật tư máy móc, thiết bị, phụ tùng, tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, dây chuyền công nghệ tự động hóa, vật liệu xây dựng, đại lí tiêu thụ cho các hãng trong và ngoài nước;

Khai thác, sản xuất, chế biến, kinh doanh các cấu kiện và vật liệu dùng trong xây dựng và trang trí nội thất, ngoại thất;

Thi công và tu bổ các công trình di tích lịch sử.

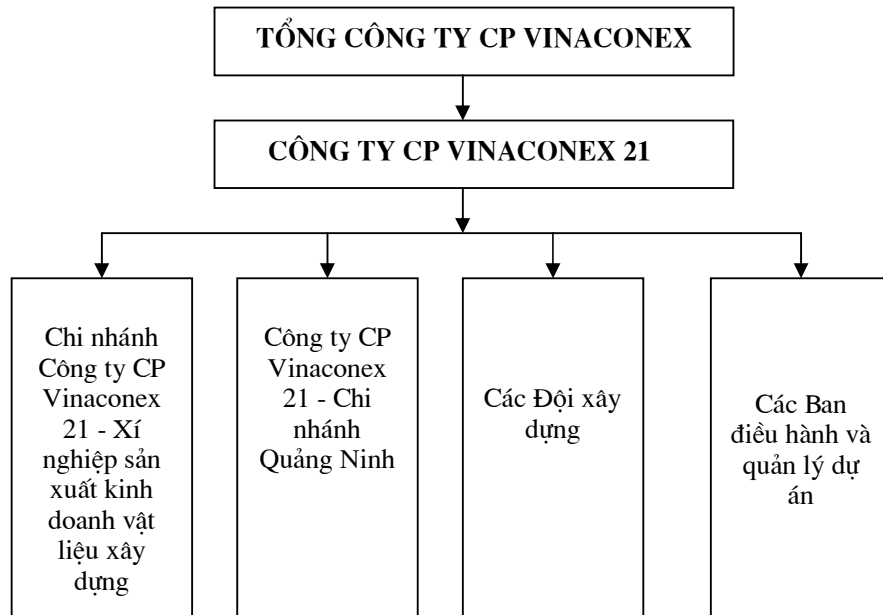
(Doanh nghiệp chỉ được hoạt động sản xuất, kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)

- Địa bàn kinh doanh: Hà Nội, Thanh Hóa, Quảng Ninh, Phú Thọ, .....

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

#### ***a, Mô hình quản trị***

### Sơ đồ tổ chức Công ty



Mô hình tổ chức của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 được triển khai theo hình cây. Sau khi kế hoạch sản xuất kinh doanh được thông qua, Đại hội đồng cổ đông thường niên giao cho Hội đồng Quản trị Công ty triển khai thực hiện. Trên cơ sở kế hoạch sản xuất kinh doanh, các Phòng nghiệp vụ, các Đội, các Ban điều hành xây dựng kế hoạch cụ thể và triển khai thực hiện.

Trong quá trình thực hiện các Đội sẽ phản ánh thông tin về các Phòng nghiệp vụ, các Ban điều hành. Các Ban điều hành, các Phòng nghiệp vụ tổng hợp và báo cáo Ban Tổng Giám đốc. Ban Tổng Giám đốc sẽ báo cáo lên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát.

Như vậy mối quan hệ trong suốt quá trình sản xuất kinh doanh được xuyên suốt. Các thông tin được phản ánh đa chiều giúp cho việc nắm bắt và cập nhật thông tin của các Phòng nghiệp vụ, Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị được thường xuyên, từ đó đưa ra những quyết định chính xác và kịp thời nhất.

#### \* Các Ban điều hành và Quản lý dự án:

Thay mặt Công ty quản lý, điều hành trực tiếp các công trường hoặc các dự án cụ thể. Ban điều hành chịu trách nhiệm trước Công ty, cổ đông, Tổng Công ty về tiến độ, chất lượng, hiệu quả cũng như việc bảo toàn vốn cho Công ty.

#### \* Các đội xây dựng:

Các Tổ, Đội xây dựng do Công ty lập ra để trực tiếp điều hành thi công đối với các công trình, các dự án. Chịu trách nhiệm chính đối với Công ty, Hội đồng Quản trị, chủ đầu tư, ... về tiến độ, chất lượng và hiệu quả công trình được giao.

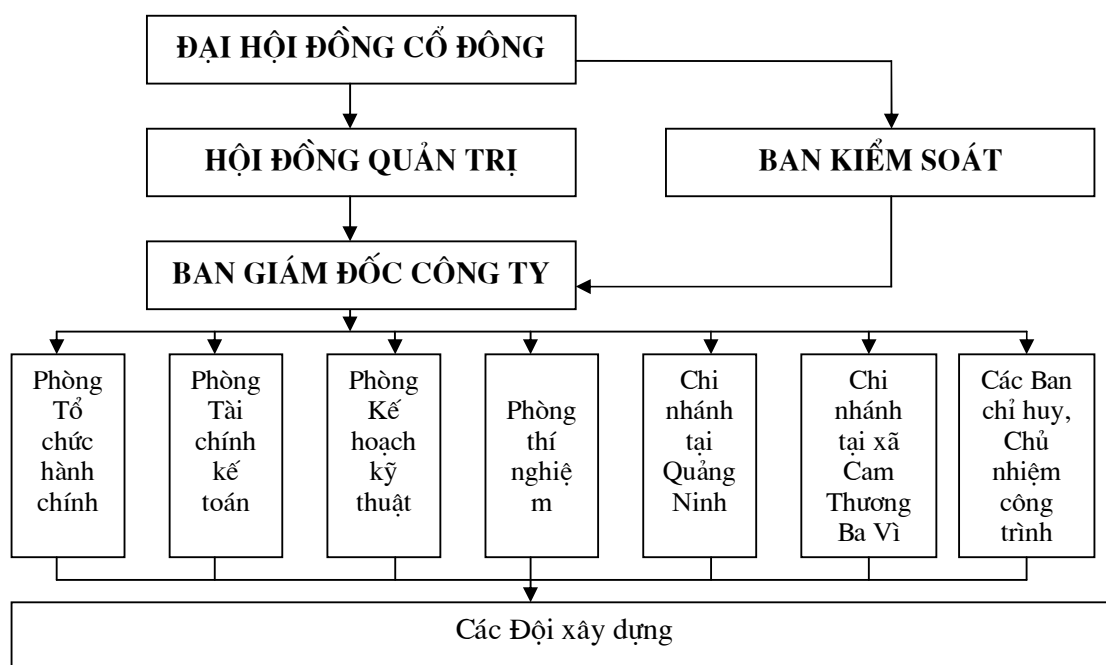
**\* Chi nhánh:** (*Chi nhánh Công ty Cổ phần Vinaconex 21 - Xi nghiệp sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng và Công ty Cổ phần Vinaconex 21 - Chi nhánh Quảng Ninh*)

- *Chức năng:* Tổ chức thực hiện các quyết định của Tổng Giám đốc Công ty, tổ chức điều hành hoạt động sản xuất khai thác cát và mua bán vật tư theo quy chế tổ chức hoạt động của Công ty; tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc Công ty về công tác tổ chức quản lý, kế hoạch sản xuất kinh doanh cũng như công tác quản lý tài chính phù hợp để đưa ra các quyết định chiến lược phát triển lâu dài; quản lý, sử dụng đất đai, vật tư thiết bị, bảo toàn và phát triển vốn của Chi nhánh, thực hành tiết kiệm chống mọi biểu hiện lãng phí tham ô; Chi nhánh được quyền ký các hợp đồng lao động có thời hạn đến 3 tháng.

- *Nhiệm vụ:* Quyết định liên quan đến tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của Chi nhánh; tổ chức thực hiện chỉ đạo sản xuất kinh doanh của các bộ phận trực thuộc; bảo toàn và phát triển vốn; xây dựng và trình Ban Tổng Giám đốc Công ty các quy chế về quản lý tài chính, quy chế về lao động tiền lương; quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng, kỷ luật đối với các phụ trách bộ phận, cán bộ công nhân viên dưới quyền; xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm trình Tổng Giám đốc Công ty duyệt, báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh theo quy định của Công ty; tổ chức các phong trào thi đua trong lao động sản xuất của Chi nhánh, chăm lo bồi dưỡng về chính trị, tư tưởng, cải thiện điều kiện về đời sống, vật chất, tinh thần cho cán bộ công nhân viên.

### ***b, Cơ cấu bộ máy quản lý***

#### **Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty**



Sơ đồ cơ cấu bộ máy của Công ty được triển khai theo hình cây với Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất. Đại hội đồng cổ đông thông qua một số các chỉ tiêu cụ thể được đặt ra và giao cho Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát của Công ty triển khai thực hiện.

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu sự quản lý hoặc chỉ đạo thực hiện của Hội đồng Quản trị. Hội đồng Quản trị là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông.

**\* Đại hội đồng cổ đông**

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần, có quyền thảo luận và thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán hàng năm, Báo cáo của Ban Kiểm soát, Báo cáo của Hội đồng Quản trị, mức cổ tức hàng năm cho mỗi loại cổ phần và kế hoạch phát triển ngắn hạn, dài hạn của Công ty. Ngoài ra Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và các quy chế khác của Công ty. Ban Tổng Giám đốc có nhiệm vụ điều hành công việc kinh doanh của Công ty, thực hiện các nghị quyết của Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng cổ đông; triển khai các kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua, đồng thời thực hiện tất cả các hoạt động khác theo quy định của Điều lệ và các quy chế của Công ty. Ban Tổng Giám đốc chịu sự giám sát của Hội đồng Quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị và trước Pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

**\* Phòng Tổ chức hành chính**

Phòng Tổ chức hành chính có nhiệm vụ tham mưu giúp Tổng Giám đốc về công tác tổ chức, quản lý, đào tạo và sắp xếp nhân sự và tổ chức sản xuất sở các đơn vị trực thuộc; đề nghị thành lập hoặc giải thể các đơn vị trực thuộc phù hợp với điều kiện sản xuất

kinh doanh của Công ty; tổ chức và quản lý các công việc về hành chính tại Công ty; giải quyết các chế độ chính sách đối với người lao động; thành lập và tổ chức mạng lưới an toàn vệ sinh lao động tại Công ty và các công trình; tổ chức tiếp khách và hướng dẫn khách đến làm việc văn minh lịch sự; chuẩn bị địa điểm, cơ sở vật chất phục vụ các Hội nghị của Công ty tổ chức.

**\* Phòng Tài chính kế toán**

Phòng Tài chính kế toán có nhiệm vụ tham mưu cho Tổng Giám đốc trong công tác quản lý tài chính kế toán; giám sát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; tổ chức hạch toán kế toán thống kê; tổ chức công tác kế toán thống kê toàn Công ty; tổ chức lập Báo cáo kế toán, Báo cáo tài chính; lưu trữ chứng từ kế toán và bảo mật về số liệu.

**\* Phòng Dự án đầu tư**

Phòng Dự án đầu tư có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho Tổng Giám đốc trong công tác đối nội, đối ngoại, tìm kiếm thị trường; kinh doanh và mua sắm các thiết bị thi công cho Công ty; thực hiện các thủ tục đầu tư, lập dự án đầu tư và quản lý dự án đầu tư; nghiên cứu đề xuất các dự án đầu tư thuộc ngành nghề kinh doanh của Công ty lên Ban lãnh đạo Công ty; Phối hợp cùng các Phòng, Ban và các Đội xây dựng và các bộ phận của Công ty trong các công việc có liên quan.

**\* Phòng Kế hoạch kỹ thuật**

Phòng Kế hoạch kỹ thuật có các nhiệm vụ sau:

- Nắm bắt và xử lý các thông tin về tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty, tham mưu cho Ban lãnh đạo về công tác kế hoạch sản xuất kinh doanh thi công các công trình;
- Lập kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty, theo dõi kế hoạch sản lượng và doanh thu của Công ty;
- Thực hiện công tác quản lý hợp đồng xây lắp, theo dõi và hỗ trợ việc thực hiện các hợp đồng xây lắp của Công ty;
- Chủ trì công tác giao khoán và quyết toán nội bộ cho các Đội sản xuất của Công ty; lập hồ sơ dự thầu, tham gia đấu thầu các công trình trên cơ sở tìm hiểu và nghiên cứu thị trường;
- Thực hiện công tác quản lý kỹ thuật thi công, lập hồ sơ thiết kế tổ chức thi công các công trình nhằm đáp ứng các yêu cầu về chất lượng, an toàn và hiệu quả;
- Tính toán và xác định khối lượng về thi công xây lắp các công trình, tính toán khối lượng vật tư và kiểm soát tiến độ;
- Hướng dẫn và kiểm tra hồ sơ hoàn công, hồ sơ thanh quyết toán, thủ tục pháp lý khi tổ chức thi công các công trình;
- Chủ trì công tác kế hoạch kỹ thuật và công nghệ mới;
- Kết hợp mua sắm, xuất nhập, kiểm kê thanh lý vật tư;
- Kết hợp với các đội theo dõi, kiểm soát và quản lý có hiệu quả máy móc thiết bị thi công của Công ty.

**\* Phòng thí nghiệm**

Phòng thí nghiệm có nhiệm vụ chủ động tìm kiếm và khai thác thị trường để Công ty trực tiếp ký hợp đồng; thực hiện và quản lý các hợp đồng; phục vụ các công trình của Công ty và các khách hàng trên địa bàn; khai thác và tìm kiếm thị trường.

- Các Công ty con, Công ty liên kết: Không có

## 5. Định hướng phát triển

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

+ Nâng cao năng lực cạnh tranh của Công ty;

+ Mở rộng thị trường;

+ Đa dạng hóa sản phẩm.

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

+ Xây lắp là trọng điểm;

+ Đầu tư kinh doanh bất động sản là chủ yếu;

+ Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng là mũi nhọn.

- Các mục tiêu đối với môi, xã hội và cộng đồng của Công ty: ngoài các mục tiêu về kinh doanh, Vinaconex 21 đã và đang cố gắng thực hiện tốt hơn các mục tiêu về xã hội, môi trường. Với các chương trình từ thiện, phúc lợi hàng năm.

## 6. Các rủi ro

- Lãi suất: đối với một doanh nghiệp, rủi ro về mặt lãi suất là rủi ro khi chi phí đi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận.

- Rủi ro về nguồn nguyên liệu: do Công ty CP Vinaconex 21 hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây lắp nên khi giá cả các vật liệu xây dựng như (sắt, thép, xi măng, ...) cùng các loại nhiên liệu như (xăng, dầu, ...) có xu hướng biến động tăng làm gia tăng chi phí hoạt động. Với đặc điểm các hợp đồng thi công thường kéo dài, ảnh hưởng của sự biến động giá cả nguyên vật liệu tới kết quả hoạt động của Công ty ngày càng gia tăng.

- Rủi ro về thời gian thanh toán: trong hoạt động xây dựng, thì thời gian thi công thời bị kéo dài hơn so với dự kiến ban đầu, việc nghiệm thu, bàn giao quyết toán với chủ đầu tư và nhà thầu thường mất khá nhiều thời gian. Vì vậy, việc thu hồi nợ và quay vòng vốn từ các công trình rất chậm. Đây chính là một trong những rủi ro đặc thù của ngành xây dựng.

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

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

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong những năm qua có bước phát triển đáng ghi nhận.

Các chỉ tiêu chính đạt được trong năm 2013:

Các chỉ tiêu chủ yếu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2013	Thực hiện năm 2013	Tỷ lệ T/H sơ với K/H
1. Tổng giá trị SXKD	Tr. đồng	380.588	214.572	56%
2. Tổng doanh thu	Tr. đồng	360.259	201.891	56%
3. Lợi nhuận trước thuế	Tr. đồng	5.404	294	6%

4. Tỷ lệ cổ tức	%	10%	0%	0%
5. Nộp ngân sách Nhà nước	Tr. đồng	18.103	3.882	21%
6. Thu nhập bình quân người lao động	Ng. đồng	4.500	3.956	88%

Tổng tài sản của Công ty năm 2013 là 387 tỷ đồng (giảm 15,14%) so với năm 2012; Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 201,89 tỷ đồng (giảm 33%) so với năm 2012. Lợi nhuận trước thuế của Công ty trong năm 2013 là: 294 trđ, lãi cơ bản trên cổ phiếu đạt 72 đồng/1 cổ phần.

Trong thời kỳ khó khăn của nền kinh tế nói chung và hoạt động xây dựng nói riêng như hiện nay, kết quả kinh doanh của Vinaconex 21 đạt được là rất khả quan. Đây là một thành tích đáng kể, thể hiện sự nỗ lực của tập thể cán bộ công nhân viên cũng như khả năng điều hành của Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Vinaconex 21.

## 2. Tổ chức nhân sự

### - Danh sách Ban điều hành:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	
			Đại diện	Cá nhân
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>				
1	Nguyễn Xuân Việt	Chủ tịch HĐQT		1.029.000
2	Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc		5.308
3	Ngô Văn Dũng	Phó Tổng Giám đốc		35.400
4	Vũ Đức Hạnh	Phó Tổng Giám đốc		0
5	Nguyễn Quang Vịnh	Phó Tổng Giám đốc		22.000
<b>Kế toán trưởng</b>				
1	Nguyễn Bá Hanh	Kế toán trưởng		3.680

### Ban Tổng Giám đốc

<b>a.</b>	<b>Họ và tên</b>	<b>Nguyễn Xuân Việt</b>
*	Giới tính	Nam
*	Ngày tháng năm sinh	17/06/1968
*	Nơi sinh	Thị xã Sơn Tây, Hà Tây
*	Quốc tịch	Việt Nam
*	Dân tộc	Kinh
*	Số CMND	111257053
*	Quê quán	Thị xã Sơn Tây, Hà Tây
*	Điện thoại	04.6325 6588
*	Trình độ văn hóa	12/12
*	Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ xây dựng
*	Quá trình công tác	
	<b>Thời gian</b>	<b>Chức vụ</b>
-	10/1990-11/1993	Cán bộ kỹ thuật Công ty xây dựng Khu Bắc
-	12/1993 — 11/1998	Đội trưởng Công ty xây dựng Khu Bắc
-	12/1998 — 04/2000	Phó Giám đốc Công ty xây dựng Khu Bắc
-	05/2000 — 11/2001	Phó Giám đốc Công ty xây dựng Khu



		Nam
-	12/2001 — 17/10/2011	Giám đốc Công ty CP xây dựng số 21
-	18/10/2011-16/03/2012	Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ Công ty CP xây dựng số 21
-	17/03/2012 đến T7/2013	Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ Công ty CP Vinaconex 21
-	T7/2013 - nay	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Vinaconex 21
-	Chức vụ hiện nay	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Vinaconex 21
*	Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác (nếu có)	Không
*	Hành vi vi phạm pháp luật	Không
	Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Không
*	Các khoản nợ đối với Công ty	Không
*	Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ 1.029.000 cổ phần, chiếm 60,53% vốn điều lệ.	
<b>b.</b>	<b>Họ và tên</b>	<b>Ngô Văn Dũng</b>
*	Giới tính	Nam
*	Ngày tháng năm sinh	01/05/1959
*	Nơi sinh	Đông Tân, ứng Hòa, Hà Nội
*	Quốc tịch	Việt Nam
*	Dân tộc	Kinh
*	Số CMND	112148248
*	Quê quán	Đông Tân, ứng Hòa, Hà Nội
*	Điện thoại	04.6325 6588
*	Trình độ văn hóa	12/12
*	Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng
*	Quá trình công tác	
	<b>Thời gian</b>	<b>Chức vụ</b>
-	07/1979 - 01/1984	Cán bộ Công ty Than Uông Bí
-	02/1984 - 03/1987	Thượng sĩ - Quân đội nhân dân Việt Nam
-	04/1987 - 12/1998	Đội trưởng đội xây dựng Công ty xây dựng Khu Nam
-	01/1999 — 17/10/2011	Phó Giám đốc Công ty CP xây dựng số 21
-	18/10/2011-16/03/2012	Thành viên HĐQT - Phó TGĐ Công ty CP xây dựng số 21
-	17/03/2012 đến nay	Thành viên HĐQT - Phó TGĐ Công ty CP Vinaconex 21
-	Chức vụ hiện nay	Thành viên HĐQT - Phó TGĐ Công ty CP Vinaconex 21

*	Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác (nếu có)	Không
*	Hành vi vi phạm pháp luật	Không
*	Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Không
*	Các khoản nợ đối với Công ty	Không
*	Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ 35.400 cổ phần, chiếm 2,08% vốn điều lệ.	

<b>c.</b>	<b>Họ và tên</b>	<b>Nguyễn Huy Cường</b>
*	Giới tính	Nam
*	Ngày tháng năm sinh	21/04/1978
*	Nơi sinh	Đông Xuân, Sóc Sơn, Hà Nội
*	Quốc tịch	Việt Nam
*	Dân tộc	Kinh
*	Số CMND	012536485
*	Quê quán	Đông Xuân, Sóc Sơn, Hà Nội
*	Điện thoại	04.6325 6588
*	Trình độ văn hóa	12/12
*	Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ xây dựng
*	Quá trình công tác	
	<b>Thời gian</b>	<b>Chức vụ</b>
-	2002 - 2007	Nhân viên Phòng kinh doanh Công ty CP xây dựng số 21
-	2007 - 2009	Trưởng Phòng Dự án Công ty CP xây dựng số 21
-	2009 - 17/10/2011	Phó Giám đốc Công ty CP xây dựng số 21
-	18/10/2011-16/03/2012	Thành viên HĐQT - Phó TGD Công ty CP xây dựng số 21
-	17/03/2012 đến T7/2013	Thành viên HĐQT — Phó TGD Công ty CP Vinaconex 21
	T7/2013 - đến nay	TGD Công ty CP Vinaconex 21
-	Chức vụ hiện nay	Thành viên HĐQT - TGD Công ty CP Vinaconex 21
*	Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác (nếu có)	Không
*	Hành vi vi phạm pháp luật	Không
*	Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Không
*	Các khoản nợ đối với Công ty	Không
*	Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ 5.308 cổ phần, chiếm 0,31% vốn điều lệ.	
<b>d.</b>	<b>Họ và tên</b>	<b>Vũ Đức Hạnh</b>
*	Giới tính	Nam
*	Ngày tháng năm sinh	01/05/1972
*	Nơi sinh	Kim Thư - Thanh Oai - Hà

		Nội
*	Quốc tịch	Việt Nam
*	Dân tộc	Kinh
*	Số CMND	111343161
*	Quê quán	Kim Thư - Thanh Oai - Hà Nội
*	Điện thoại	04.6325 6588
*	Trình độ văn hóa	12/12
*	Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng
*	Quá trình công tác	
	<b>Thời gian</b>	<b>Chức vụ</b>
-	2004 - 2006	Cán bộ kỹ thuật Công ty xây lắp và sản xuất công nghiệp
-	Tháng 6/2006	Đội XD số 5 — Công ty CP xây dựng và phát triển kinh doanh - Tổng Công ty xây dựng nông nghiệp và phát triển nông thôn.
-	Tháng 6/2009	Phó ban XD và xây lắp số 5 - Công ty CP xây dựng và phát triển kinh doanh - Tổng Công ty xây dựng nông nghiệp và phát triển nông thôn.
-	Tháng 5/2011	Phó ban điều hành CT Trung tâm TM Big C Thanh Hóa — Công ty CP xây dựng số 21
-	T5/2012	Trưởng ban điều hành — Chỉ huy trưởng công trình Trung tâm Triển Lãm - Hội chợ - Quảng Cáo Thanh Hóa
-	T8/2012	Chỉ huy trưởng gói thầu C3 + C4 Trung tâm TM Big C Việt Trì - Công ty CP Vinaconex 21
-	Ngày 29/03/2013	Thành viên HĐQT Công ty CP Vinaconex 21
-	Ngày 08/07/2013	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vinaconex 21
-	Chức vụ hiện nay	Thành viên HĐQT — Phó TGD Công ty CP Vinaconex 21
*	Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác (nếu có)	Không
*	Hành vi vi phạm pháp luật	Không
*	Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Không

*	Các khoản nợ đối với Công ty	Không
*	Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.	
<b>e.</b>	<b>Họ và tên</b>	<b>Nguyễn Quang Vịnh</b>
*	Giới tính	Nam
*	Ngày tháng năm sinh	03/05/1975
*	Nơi sinh	Hà Đông, Hà Nội
*	Quốc tịch	Việt Nam
*	Dân tộc	Kinh
*	Số CMND	111360880
*	Quê quán	Viên Nội, ứng Hòa, Hà Nội
*	Điện thoại	04.6325 6588
*	Trình độ văn hóa	12/12
*	Trình độ chuyên môn	Kiến trúc sư
*	Quá trình công tác	
	<b>Thời gian</b>	<b>Chức vụ</b>
-	01/2001 - 07/2004	Cán bộ kỹ thuật Công ty xây dựng số 19 - Tổng Công ty xây dựng và phát triển hạ tầng.
-	08/2004 - 11/2005	Đội trưởng đội xây dựng Công ty CP xây dựng số 21
-	12/2005 - 17/10/2011	Phó Giám đốc Công ty CP xây dựng số 21
-	18/10/2011-16/03/2012	Thành viên HĐQT - Phó TGĐ Công ty CP xây dựng số 21
-	17/03/2012 đến nay	Thành viên HĐQT - Phó TGĐ Công ty CP Vinaconex 21
-	Chức vụ hiện nay	Thành viên HĐQT - Phó TGĐ Công ty CP Vinaconex 21
-	Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác (nếu có)	Không
-	Hành vi vi phạm pháp luật	Không
*	Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Không
*	Các khoản nợ đối với Công ty	Không
*	Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ 22.000 cổ phần, chiếm 1,29% vốn điều lệ.	

### **Kế toán trưởng**

	<b>Họ và tên</b>	<b>Nguyễn Bá Hanh</b>
*	Giới tính	Nam
*	Ngày tháng năm sinh	15/09/1978
*	Nơi sinh	Thái Thụy, Thái Bình
*	Quốc tịch	Việt Nam
*	Dân tộc	Kinh
*	Số CMND	151169831

*	Quê quán	Thụy Xuân, Thái Thụy, Thái Bình
*	Điện thoại	04.6325 6588
*	Trình độ văn hóa	12/12
*	Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
*	Quá trình công tác	
	<b>Thời gian</b>	<b>Chức vụ</b>
-	07/2001 - 09/2001	Bán hàng tại Công ty TNHH Đức Lợi
-	10/2001 - 03/2002	Kế toán tại Công ty TNHH xây dựng và thương mại Ngọc Minh
-	04/2002 - 12/2006	Kế toán tại Công ty tư vấn xây dựng công trình Thủy I
-	01/2007 - 08/2008	Kế toán tại Ban quản lý dự án - Bộ Giao thông vận tải
-	09/2008 - 06/2009	Phó Phòng Kế toán Công ty CP xây dựng số 21
-	07/2009 - 16/03/2012	Kế toán trưởng Công ty CP xây dựng số 21
-	17/03/2012 đến nay	Kế toán trưởng Công ty CP Vinaconex 21
-	Chức vụ hiện nay	Kế toán trưởng Công ty CP Vinaconex 21
*	Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác (nếu có)	Không
*	Hành vi vi phạm pháp luật	Không
*	Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Không
*	Các khoản nợ đối với Công ty	Không
*	Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	3.680 cổ phần, chiếm 0,22% vốn điều lệ.

#### **- Tình hình nhân sự chung Công ty năm 2013**

Tính đến 31/12/2013, số lượng lao động sử dụng bình quân toàn Công ty là 951 người. Ngoài chế độ tiền lương, Công ty thực hiện đầy đủ chính sách khuyến khích người lao động như tiền ăn ca, tiền lễ Tết, thưởng lao động có thành tích. Luôn tạo cho người lao động yên tâm, phấn khích trong thi đua lao động sản xuất. Công ty luôn tạo điều kiện cho người lao động được học tập, nâng cao kiến thức về chuyên môn, nghiệp vụ, thường xuyên cử cán bộ tham gia các lớp tập huấn đạo tạo ngắn hạn, dài hạn về các nghiệp vụ.

Công ty có các chính sách khen thưởng xứng đáng cho các cá nhân, tập thể có thành tích xuất sắc, có đóng góp sáng kiến về các giải pháp giúp đem lại hiệu quả kinh doanh cao. Đồng thời Công ty có các biện pháp xử phạt nghiêm khắc đối với các đối tượng có hành vi gây ảnh hưởng xấu đến hình ảnh cũng như thương hiệu của Công ty. Ngoài ra, chế độ thăm hỏi hiếu hỷ, ốm đau, đối với người lao động cũng như người thân luôn được Công ty quan tâm thực hiện.

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.

Trong năm 2013, Công ty đã xây dựng phương án trả lương mới phù hợp hơn với thực tế và tạo động lực cho người lao động.

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

#### a, Các khoản đầu tư lớn

Trong năm 2013, Công ty đã tổ chức thi công được nhiều công trình đạt chất lượng, hiệu quả, được chủ đầu tư và khách hàng đánh giá cao như: Công trình khu nhà ở công nhân khu thương mại Cầu số 3. Công trình đường Thanh Vị, Sân vận động Sơn Tây, Triển lãm Thanh Hóa, Big C Việt Trì, Bệnh viện Thanh Nhàn...

Trong năm 2013, do thị trường bất động sản còn khó khăn vì vậy việc tiếp tục đầu tư cho hai dự án đang triển khai là Dự án khu nhà ở Ba La và Dự án khu nhà ở Phú Thịnh giai đoạn 1 cũng hạn chế rất nhiều. Công ty tập trung rà soát và hoàn thiện các thủ tục để tiến hành bàn giao căn hộ và thu tiền.

Ngoài 2 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.
- Dự án tổ hợp chung cư cao cấp, dịch vụ thương mại cao tầng đường Thanh Bình đã được giao làm chủ đầu tư, tổng mức đầu tư 582 tỷ đồng dự kiến thực hiện ngay sau khi có kết quả rà soát.
- Dự án khu nhà ở cho người có thu nhập thấp liên danh với Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai với tổng mức đầu tư dự kiến 850 tỷ đồng. Dự án này đã được giao làm chủ đầu tư đã khởi công tháng 08/2010 hiện đang điều chỉnh lại do đường vành đai 3,5 theo quy hoạch sẽ đi qua dự án.
- Ngoài ra một số các dự án khác Công ty đang tiến hành lập báo cáo khả thi hoặc đã được giao nghiên cứu lập quy hoạch như: Dự án cải tạo các chung cư cũ Hà Đông, dự án toà nhà làm việc dịch vụ và nhà ở liên doanh với Công ty cầu 11, dự án khu nhà ở Phú Thịnh giai đoạn 2.

**b, Các Công ty con, Công ty liên kết:** Không có

### 4. Tình hình tài chính

#### a, Tình hình tài chính

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	456.277.026.964	387.048.199.104	-15,18
Doanh thu thuần	300.982.433.581	201.891.440.133	-32,93
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	2.862.720.964	466.533.196	-83,71
Lợi nhuận khác	-216.690.933	-172.094.550	

Lợi nhuận trước thuế	2.646.030.031	294.438.646	-88,88
Lợi nhuận sau thuế	1.918.419.085	122.689.730	-93,61
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	1.000	0	0

- Các chỉ tiêu khác:

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	% tăng giảm
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.128	72	-93,62

### ***b, Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu***

Đơn vị tính: VND

Các chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	% tăng giảm
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,06	1,16	9,43
+ Hệ số thanh toán nhanh: <u>TSLĐ - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	0,68	0,52	-23,53
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,91	0,90	-1,1
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	10,53	9,31	-11,59
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Vòng quay hàng tồn kho: <u>Giá vốn hàng bán</u> Hàng tồn kho bình quân	1,51	0,98	-35,1
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,66	0,52	-21,2
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,006	0,0006	-90,0
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,048	0,0032	-93,3
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,004	0,0003	-92,5
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,010	0,0023	-77,0

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

### ***a, Cổ phần (tính đến 31/12/2013)***

Tổng số cổ phần đang lưu hành:	1.700.000 cổ phần
Số cổ phần tự do chuyển nhượng:	1.670.000 cổ phần
Số cổ phần hạn chế chuyển nhượng:	30.000 cổ phần

#### **Ghi chú:**

Số cổ phần hạn chế chuyển nhượng 30.000 cổ phần là số cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex) góp vốn bằng giá trị thương hiệu chưa có văn bản pháp lý hướng dẫn thực hiện.

**b, Cơ cấu cổ đông (tính đến 31/12/2013)**

<b>Trích yếu</b>	<b>Số cổ phần</b>
Cổ đông sáng lập	1.094.400
<i>Trong đó: Cổ đông lớn (nắm giữ &gt; 5% CP)</i>	<i>1.029.000</i>
Cổ đông khác	605.600
<i>Trong đó: Cổ đông Nhà nước</i>	<i>30.000</i>

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

Trong năm Công ty đã tiến hành các thủ tục để phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ từ 17 tỷ đồng lên 50,4 tỷ đồng, tuy nhiên do thị trường tài chính không thuận lợi do dó việc tăng vốn điều lệ của Công ty đã không triển khai được.

**d, Giao dịch cổ phiếu quỹ:** Không có

**e, Các chứng khoán khác:** Không có

**III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

**a, Các chỉ tiêu chính đạt được trong năm 2013**

<b>Các chỉ tiêu chủ yếu</b>	<b>Đơn vị tính</b>	<b>Kế hoạch năm 2013</b>	<b>Thực hiện năm 2013</b>	<b>Tỷ lệ T/H sơ với K/H</b>
1. Tổng giá trị SXKD	Tr. đồng	380.588	214.572	56%
2. Tổng doanh thu	Tr. đồng	360.259	201.890	56%
3. Lợi nhuận trước thuế	Tr. đồng	5.404	294	6%
4. Tỷ lệ cổ tức	%	10	0	0%
5. Nộp ngân sách Nhà nước	Tr. đồng	18.103	3.882	21%
6. Thu nhập bình quân người lao động	Ng. đồng	4.500	3.956	88%

**b, Các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh chính**

**\* Hoạt động thi công xây lắp và sản xuất vật liệu xây dựng:**

- Trong năm Công ty đã tổ chức thi công được nhiều công trình đạt chất lượng, hiệu quả, được chủ đầu tư và khách hàng đánh giá cao như: Công trình khu nhà ở công nhân khu thương mại Cầu sến 3. Công trình đường Thanh Vị, Sân vận động Sơn Tây, Triển lãm Thanh Hóa, Bệnh viện Thanh Nhàn, Big C Việt 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.

- Một số chỉ tiêu của hoạt động thi công xây lắp 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 4 Đồi Cúc Di Lăng, Cải tạo nâng cấp tuyến phố Thanh Vị Sơn Tây, gói thầu hạ tầng kỹ thuật khu Đồng Mai II.
- + 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 nghị quyết 11/NQ-CP đã hạn chế rất nhiều 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.

**\* Hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản:**

- Được xác định là một trong các lĩnh vực kinh doanh chính trong định hướng phát triển của Công ty Cổ phần Vinaconex 21. Trong năm 2013 do thị trường bất động sản còn khó khăn vì vậy việc tiếp tục đầu tư cho hai dự án đang triển khai là Dự án khu nhà ở Ba La và Dự án khu nhà ở Phú Thịnh giai đoạn 1 cũng hạn chế rất nhiều. Công ty tập trung rà soát và hoàn thiện các thủ tục để tiến hành bàn giao căn hộ và thu tiền.
- Ngoài 2 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.
  - + Dự án tổ hợp chung cư cao cấp, dịch vụ thương mại cao tầng đường Thanh Bình đã được giao làm chủ đầu tư, tổng mức đầu tư 582 tỷ đồng dự kiến thực hiện ngay sau khi có kết quả rà soát.
  - + Dự án khu nhà ở cho người có thu nhập thấp liên danh với Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai với tổng mức đầu tư dự kiến 850 tỷ đồng. Dự án này đã được giao làm chủ đầu tư đã khởi công tháng 08/2010 hiện đang điều chỉnh lại do đường vành đai 3,5 theo quy hoạch sẽ đi qua dự án.
  - + Ngoài ra một số các dự án khác Công ty đang tiến hành lập báo cáo khả thi hoặc đã được giao nghiên cứu lập quy hoạch như: Dự án cải tạo các chung cư cũ Hà Đông, dự án toà nhà làm việc dịch vụ và nhà ở liên doanh với Công ty cầu 11, dự án khu nhà ở Phú Thịnh giai đoạn 2.

**c, Một số công tác khác**

- Việc phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ từ 17 tỷ lên 50.4 tỷ đã không thể triển khai do thị trường tài chính gặp rất nhiều khó khăn mặc dù các thủ tục đã được Công ty hoàn tất. Dự kiến trong năm 2014 và các năm tiếp theo tùy thuộc vào thị trường tài chính Công ty sẽ tiến hành tăng vốn điều lệ để đảm bảo vốn phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Năm 2013 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 gần như đóng băng. 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.

- Công tác nghiệm thu thanh quyết toán có rất nhiều tích cực. Điều này được thể hiện rõ nét qua tỷ lệ doanh thu trên sản lượng đạt 201/214 tỷ đồng, đạt 93,92% phải nói đây là một tín hiệu tốt cần duy trì và phát huy.
- Năm 2013 Công ty đảm bảo đủ việc làm cho cán bộ CNV với mức thu nhập bình quân đạt 3.956.000 đồng/người/tháng. Các chế độ về BHXH, BHYT, bảo hiểm thất nghiệp của người lao động được đảm bảo đúng chế độ 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 2013 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 2013 Công ty không xảy ra trường hợp mất an toàn lao động và cháy nổ nào.

Năm 2013 là năm khó khăn của các doanh nghiệp, lãi suất ngân hàng vẫn cao, tín dụng thắt chặt, các hoạt động sản xuất kinh doanh bị ngưng trệ đặc biệt là hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản đóng băng. Cùng với đó là việc hạn chế chi tiêu công để kiềm chế lạm phát của Chính phủ cũng như việc xây dựng kế hoạch cho năm 2013 chưa thực sự bám sát thực tế điều này đã dẫn đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của năm 2013 chưa đạt được kế hoạch đề ra.

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 2013 mặc dù chưa đạt được kết quả đề ra nhưng so với mặt bằng chung của cả nước thì đó cũng là một kết quả đáng khích lệ.

## **2. Tình hình tài chính**

### ***a, Tình hình tài sản***

Mua sắm thiết bị mới trong năm 2013 có sự hạn chế do dành vốn cho mua sắm vật tư, chi trả tiền nhân công cho các công trình để đảm bảo, duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng là giá trị Văn phòng Công ty Cổ phần Vinaconex 21 đã được tạm ghi nhận theo chi phí xây dựng thực tế tập hợp trên tài khoản 241 - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Đến 31/12/2011, Các tầng văn phòng của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 thuộc dự án khu nhà ở văn phòng làm việc và cho thuê tại Ba La đã bàn giao và đưa vào sử dụng nhưng đến thời điểm 31/12/2013 vẫn chưa có Biên bản nghiệm thu, quyết toán công trình được duyệt. Theo đó, nguyên giá tài sản cố định và chi phí khấu hao của các tầng nhà văn phòng có thể thay đổi khi quyết toán vốn đầu tư xây dựng cơ bản được duyệt. Tổng giá trị văn phòng Công ty Cổ phần Vinaconex 21 tạm ghi nhận tăng nguyên giá tài sản cố định tại ngày 31/12/2011 là 30.043.536.141 đồng và chi phí khấu hao đã trích đến ngày 31/12/2013 là 1.226.266.774 đồng.

### ***b, Tình hình trả nợ***

Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức cao. Tuy nhiên Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Trong năm 2013 Công ty Cổ phần Vinaconex 21 không phát sinh các khoản nợ xấu, nợ quá hạn và luôn được các tổ chức tín dụng cũng như các Nhà cung cấp đánh giá là bạn hàng tin cậy, mức độ tín nhiệm cao. Đây chính là thành công lớn của Vinaconex 21 khi năm 2013 là năm tín dụng được thắt chặt và nợ xấu của nền kinh tế là một con số khổng lồ.

### **3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý**

Vinaconex 21 thường xuyên cập nhật những thay đổi của Pháp luật lao động, thiết lập các chính sách, quy trình, biểu mẫu, quản lý, tổ chức, thực hiện và giám sát việc thực hiện các quy định, nội quy, quy chế của Công ty.

Năm 2013, Công ty CP Vinaconex 21 tiếp tục xây dựng và quản lý theo hệ thống ISO: 9001-2008.

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

Vinaconex 21 ưu tiên nâng cao phát triển nguồn nhân lực, trong đó ưu tiên số 1 là đội ngũ quản lý các cấp, đội ngũ quản lý tài chính, đội ngũ thiết kế, tư vấn giám sát và thi công chuyên nghiệp có khả năng phục vụ lâu dài.

Xây dựng và triển khai chiến lược thương hiệu, gìn giữ và phát triển thương hiệu Vinaconex 21 ngày càng vững mạnh.

Tiếp tục xây dựng và phát triển văn hóa doanh nghiệp, luôn không ngừng học hỏi và đổi mới. Đồng thời gìn giữ và phát huy tinh thần đoàn kết tại Công ty.

### **5. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến của kiểm toán viên**

Năm 2013 là năm khó khăn của các doanh nghiệp, lãi suất ngân hàng vẫn cao, tín dụng thắt chặt, các hoạt động sản xuất kinh doanh bị ngưng trệ đặc biệt là hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản đóng băng. Vì vậy, Công ty Cổ phần Vinaconex 21 cũng không tránh khỏi khó khăn chung đó. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra nguồn lực mới đưa Công ty phát triển trong năm 2014.

## **IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

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

Năm 2013 là năm khó khăn của các doanh nghiệp, lãi suất ngân hàng vẫn cao, tín dụng thắt chặt, các hoạt động sản xuất kinh doanh bị ngưng trệ đặc biệt là hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản đóng băng. Tuy nhiên, với sự nỗ lực của toàn thể cán bộ công nhân viên trong Công ty và chiến lược đúng đắn mà Ban lãnh đạo đã lựa chọn, Công ty đã từng bước vượt qua khó khăn và đạt được kết quả đáng khích lệ so với mặt bằng chung của cả nước.

### **2. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty**

Ban lãnh đạo của Công ty thường xuyên họp giao ban, họp đột xuất để kịp thời chỉ đạo công việc tại công trường.

Ban lãnh đạo thường xuyên có mặt tại công trường để đưa ra các quyết định và chỉ đạo kịp thời. Vì vậy tiến độ cũng như chất lượng của công trình luôn được đảm bảo.

Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty là đã đưa ra chiến lược cũng như tầm nhìn đúng đắn giúp Công ty không bị ảnh hưởng quá nhiều trong giai đoạn khó khăn chung của nền kinh tế.

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

Tiếp tục duy trì và ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, tạo công ăn việc làm và thu nhập cho người lao động. Tiếp tục đầu tư vào chất xám, công nghệ để làm chủ được những công nghệ mới. Chủ động về nhân sự để nâng cao năng lực cạnh tranh của Công ty và đảm bảo thắng lợi mỗi khi tham gia đấu thầu thi công các công trình.

Chủ động hơn nữa các nguồn lực tài chính, sử dụng hiệu quả vốn tự có, nguồn vốn huy động cũng như vốn vay trong việc hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Đầu tư thêm các thiết bị cần thiết để nâng cao hơn nữa năng lực thiết bị, năng lực thi công nhằm hạn chế tổn thất sức người, sức của đồng thời đem lại hiệu quả sản xuất kinh doanh cho Công ty.

## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 1. Hội đồng Quản trị

*a, Danh sách Hội đồng Quản trị Công ty (tính đến hết ngày 31/12/2013)*

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu nắm giữ (CP)	
			Đại diện	Cá nhân
1	Nguyễn Xuân Việt	Chủ tịch HĐQT		1.029.000
2	Ngô Văn Dũng	Thành viên HĐQT - Phó TGD		35.400
3	Nguyễn Quang Vịnh	Thành viên HĐQT - Phó TGD		22.000
4	Nguyễn Huy Cường	Thành viên HĐQT — Tổng Giám đốc		5.308
5	Vũ Đức Hạnh	Thành viên HĐQT - Phó TGD		0

### *b, Hoạt động của Hội đồng Quản trị*

Hội đồng Quản trị là có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông. Hoạt động kinh doanh và các công việc của Công ty phải chịu sự quản lý hoặc chỉ đạo thực hiện của Hội đồng Quản trị. Hội đồng Quản trị có trách nhiệm giám sát Tổng Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng Quản trị do Luật pháp, Điều lệ, các quy chế nội bộ của Công ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng Quản trị có những quyền hạn và nhiệm vụ sau:

- Quyết định kế hoạch sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm;
- Xác định các mục tiêu hoạt động trên cơ sở mục tiêu chiến lược Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Bổ nhiệm và bãi nhiệm các cán bộ quản lý Công ty theo đề nghị của Tổng Giám đốc điều hành và quyết định mức lương của họ;
- Quyết định cơ cấu tổ chức của Công ty;

- Giải quyết các khiếu nại của Công ty, đối với cán bộ quản lý cũng như quyết định lựa chọn, đại diện của Công ty để giải quyết các vấn đề liên quan tới các thủ tục pháp lý chống lại cán bộ quản lý đó;
- Đề xuất các loại cổ phiếu có thể phát hành và tổng số cổ phiếu phát hành theo từng loại;
- Đề xuất phát hành trái phiếu, trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu và các chứng quyền cho phép người sở hữu mua cổ phiếu theo mức giá định trước;
- Quyết định giá chào bán trái phiếu, cổ phiếu và các chứng khoán chuyển đổi;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức Tổng Giám đốc điều hành hay cán bộ quản lý hoặc người đại diện của Công ty khi Hội đồng Quản trị chỉ rằng đó là vì lợi ích tối cao của Công ty. Việc bãi nhiệm nói trên không được trái với các quyền theo hợp đồng của những người bị bãi nhiệm (nếu có);
- Đề xuất mức cổ tức hàng năm và xác định mức cổ tức tạm thời; tổ chức việc chi trả cổ tức;
- Đề xuất việc tái cơ cấu lại hoặc giải thể Công ty.

## 2. Ban Kiểm soát

### a, *Danh sách Ban Kiểm soát Công ty (tính đến hết ngày 31/12/2013)*

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu nắm giữ (CP)	
			Đại diện	Cá nhân
1	Nguyễn Hải Hiệp	Trưởng BKS		500
2	Tống Văn Thuận	Thành viên BKS		2.020
3	Lê Thị Hiếu	Thành viên BKS		10.200

### b, *Hoạt động của Ban Kiểm soát Công ty*

Ban Kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có nhiệm vụ: Đề xuất lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập; kiểm tra các Báo cáo tài chính hàng năm, sáu tháng và hàng quý trước khi đệ trình Hội đồng Quản trị; thảo luận về những vấn đề khó khăn và tồn tại phát hiện từ các kết quả kiểm toán giữa kỳ hoặc cuối kỳ cũng như mọi vấn đề mà kiểm toán viên độc lập muốn bàn bạc; xem xét thư quản lý của kiểm toán viên độc lập và ý kiến phản hồi của ban quản lý; và các nhiệm vụ khác theo quy định của Luật pháp, Điều lệ và quy chế của Công ty.

## 3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

Không có

## VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 1. Ý kiến kiểm toán

Căn cứ công văn số: 174-14/BC-TC/II-VAE ngày 27/03/2014 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam đã phát hành BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 cho năm tài chính 2013.

#### - Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

+ Tại thời điểm 31/12/2013 Công ty chưa trích lập bổ sung dự phòng phải thu đối với những khoản công nợ đã quá hạn thanh toán theo quy định tại thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009. Số dự phòng ước tính phải trích lập là 4.936.979.600 đồng. Nếu khoản dự phòng trên được trích lập thì chi phí sẽ tăng lên 4.936.979.600 đồng và lợi nhuận sẽ giảm đi tương ứng.

+ Nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước của Công ty chưa được thực hiện đầy đủ liên quan đến Dự án Phú Thịnh và Dự án khu nhà 21 tầng được thuyết minh tại mục IV.12.4 của Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

- **Ý kiến kiểm toán ngoại trừ:**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả 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 báo cáo tài chính tổng hợp.

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

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính 2013 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE) ngày 27 tháng 03 năm 2014.

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính 2013 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 đã được đăng tải và công bố trên Website: [www.vinaconex21.vn](http://www.vinaconex21.vn).

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**  
**Chủ tịch HĐQT**

**Nơi nhân:**

- UBCK Nhà nước;
- Sở GD&ĐT Hà Nội;
- Đăng trên trang Web C.ty;
- Lưu Phòng TCKT

**NGUYỄN XUÂN VIỆT**