

Hải Phòng phê duyệt. Điều này đã ảnh hưởng lớn đến quyết định nộp tiền của khách hàng. Ngoài ra, do chưa thể ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê tại bãi tắm Tùng Thu nên chưa thể thu tiền của khách hàng theo kế hoạch. Do vậy hoạt động thu tiền của Công ty trong năm 2016 chỉ đạt 81,4% kế hoạch.

+ *Về chỉ tiêu doanh thu:* Do việc thay đổi chính sách pháp luật về đất đai nên trong năm 2016 Công ty chưa thể ký hợp đồng chuyển nhượng bãi tắm Tùng Thu và ghi nhận khoản doanh thu này. Bên cạnh đó, việc kinh doanh tại dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá – Cát Bà (dự án Cát Bà Amatina) của Công ty Vinaconex-ITC đang gặp rất nhiều khó khăn do các thủ tục pháp lý của dự án. Vì vậy tổng doanh thu của Công ty trong năm 2016 chỉ đạt 69,2% kế hoạch.

+ *Về chỉ tiêu chi phí SXKD:* Do chỉ tiêu doanh thu không đạt so với kế hoạch nên kéo theo chỉ tiêu chi phí SXKD chỉ đạt 65,1% so với kế hoạch đề ra.

## **1.2 Các thành tựu và các vấn đề còn tồn tại trong hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2016.**

### **a. Thành tựu:**

Với sự đồng lòng và nỗ lực của toàn thể CBCNV, Công ty Vinaconex-ITC đã đạt được các thành tựu trong năm 2016 như sau:

- *Công tác xây dựng, tổ chức bộ máy:* Củng cố và tổ chức lại bộ máy, duy trì ổn định doanh nghiệp, đảm bảo công tác điều hành, quản lý của các Phòng, Ban, Đơn vị.

### **- Công tác thủ tục đầu tư:**

- + Hoàn thành đăng ký tài sản gắn liền với đất khu bãi tắm Tùng Thu.
- + Hoàn thành việc tách sổ đỏ các lô đất dịch vụ của dự án
- + Trình thủ tục xin điều chỉnh quy hoạch khu A2, B1.
- + Trình thủ tục xin phê duyệt cho khách hàng tự xây theo Nghị định 11/2013/NĐ-CP.
- + Hoàn thành việc xin nộp tiền thuê đất một lần cho bãi tắm Tùng Thu để tiến hành thủ tục chuyển nhượng bãi tắm cho đối tác.

### **- Công tác đầu tư:**

- + Hoàn thành việc triển khai thực hiện “Gói thầu khôi phục công việc còn lại của hạng mục thoát nước mưa, tuyneel kỹ thuật thuộc hệ thống cấp thoát nước giai đoạn IB”.
- + Hoàn thành việc triển khai thực hiện “Gói thầu chỉnh sửa lại cảnh quan dọc tuyến đường xuyên đảo đến bãi tắm Tùng Thu cụ thể: trồng cây làm hàng rào, trồng cây xanh tại khu cây xanh A3, dọn dẹp mặt bằng trồng cây xanh tại khu Trung tâm hội nghị quốc tế”.

### **- Hoạt động kinh doanh dự án:**

- + Tiếp tục triển khai kinh doanh các khu thuộc giai đoạn IA, IB của dự án.
- + Bán đấu giá thành công khách sạn Holiday view
- *Công tác quản lý tài chính*

- + Trong thời gian qua thị trường bất động sản khó khăn đã ảnh hưởng lớn đến khả năng tài chính của công ty. Nhưng Công ty luôn nỗ lực hết sức trong việc thu xếp nguồn tiền để trả nợ ngân hàng, cụ thể: Công ty Vinaconex – ITC đã bán tài sản Khách sạn Holiday View và thu về 60,6 tỷ đồng, Công ty đã trả nợ một phần gốc vay Agribank Chi nhánh SGD và đã cơ cấu lại nợ vay phù hợp với điều kiện kinh doanh của dự án.
- + Công ty đã trả hết nợ quá hạn và cơ cấu lại lịch trả nợ với ngân hàng Agribank Chi nhánh Sở giao dịch.

**b. Các vấn đề còn tồn tại:**

- Hoạt động kinh doanh của Công ty còn ở tình trạng độc canh, chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và dịch vụ du lịch, nên khi các yếu tố vĩ mô biến động thì gặp rủi ro rất lớn.
- Công tác lập hồ sơ hoàn công của các Nhà thầu còn rất chậm, hiện tại vẫn còn một số Nhà thầu chưa trình hoặc không trình hồ sơ nghiệm thu, hoàn công để Chủ đầu tư, Tư vấn giám sát kiểm tra rà soát.

**2. Tình hình tài chính**

**2.1. Về cơ cấu tài sản và nguồn vốn của Công ty:**

- Trong cơ cấu tài sản thì số tài sản dở dang dài hạn của Công ty hiện đang chiếm một tỷ trọng rất lớn là 92,6%/Tổng tài sản (794,26 tỷ đồng/857,44 tỷ đồng). Nguồn vốn đầu tư hàng tồn kho này chủ yếu là nguồn vốn vay và công nợ phải trả (Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn chiếm tỷ lệ 63,39%), còn nguồn vốn chủ sở hữu chiếm tỷ lệ thấp. Công ty cần phải chi trả các khoản nợ như: tiền lãi vay phải trả khoảng 67,99 tỷ đồng, chi phí duy trì tối thiểu bộ máy hoạt động của Công ty là 7,65 tỷ đồng, tiền cổ tức năm 2010 là 52,86 tỷ đồng (nếu phải trả), công nợ đến hạn phải trả nhà thầu rất lớn là 70,08 tỷ đồng (chỉ tính đến các hồ sơ đã đủ chứng từ thanh toán).

- Hệ số thanh toán nhanh của Công ty quá thấp là 0,06 lần.

**2.2. Tình hình phải thu, phải trả của Công ty tại thời điểm báo cáo:**

- **Tổng các khoản phải thu: 12,1 tỷ đồng.**

- + Phải thu của khách hàng: 1,066 tỷ đồng.

- + Trả trước cho người bán: 5,59 tỷ đồng.

- + Các khoản phải thu khác: 6,13 tỷ đồng.

- + Dự phòng phải thu khó đòi: (1,125) tỷ đồng.

**Theo dõi các khoản phải thu của khách hàng:**

- + Phải thu của khách hàng mua biệt thự, khu dịch vụ (hạ tầng): 29,22 tỷ đồng.

- + Phải thu của khách hàng mua biệt thự (phần xây dựng): 32,35 tỷ đồng.

**Tổng số công nợ phải trả là 579,88 tỷ đồng, cụ thể:**

- + Vay nợ ngắn hạn: 6,12 tỷ đồng.

- + Phải trả cho người bán: 70,08 tỷ đồng. Trong đó phí bảo lãnh tín dụng của Tổng Công ty: 12,77 tỷ đồng.

- + Người mua trả tiền trước: 15 tỷ đồng.
- + Thuế và các khoản phải nộp nhà nước: 135,01 tỷ đồng.
- + Phải trả người lao động: 1,46 tỷ đồng.
- + Chi phí phải trả: 40,57 tỷ đồng.
- + Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn: 0 đồng
- + Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác: 112,13 tỷ đồng. Trong đó nợ tiền cỗ tức năm 2010: 52,86 tỷ đồng.
- + Chi phí phải trả dài hạn: 66,99 tỷ đồng. Trong đó tổng giá trị tiền lãi vay ngân hàng: 66,99 tỷ đồng.
- + Vay và nợ thuê tài chính dài hạn: 93,59 tỷ đồng. Trong đó tổng giá trị tiền vay ngân hàng: 93,59 tỷ đồng.

### **3. Cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý doanh nghiệp.**

- Thực hiện tiết giảm bộ máy nhân sự, củng cố và tổ chức lại bộ máy, duy trì ổn định doanh nghiệp, đảm bảo công tác điều hành, quản lý của các Phòng, Ban, Đơn vị.

### **4. Kế hoạch phát triển trong năm 2017**

Nội dung chính của kế hoạch năm 2017:

#### **4.1. Về đầu tư Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá-Cát Bà (dự án Cát Bà Amatina):**

- Xây dựng biệt thự:
- + Xây dựng hoàn thiện biệt thự mẫu B2-2 tạo sản phẩm tiêu biểu cho khách hàng tiếp tục xây dựng biệt thự dở dang và xây mới.
- + Xây dựng biệt thự theo tiến độ nộp tiền của khách hàng.
- Hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật giai đoạn IA, IB:
- + Công ty sẽ đầu tư HTKT khu A2, B1 (sau khi được phê duyệt điều chỉnh quy hoạch) để có nguồn hàng phục vụ kinh doanh tạo dòng tiền cho Công ty. Khoản đầu tư này Công ty sẽ làm việc với các nhà thầu để đổi đất lấy HTKT khu A2, B1..
- + Đầu tư thanh thải dòng sông quy hoạch đoạn từ đập quân y đến cầu C2: Hiện tại dòng sông đang bị tắc do quá trình thi công; mặt khác do toàn bộ các hộ dân, bệnh viện xung quanh Dự án xả thải sinh hoạt gây ô nhiễm ảnh hưởng lớn đến cảnh quan môi trường Dự án. Nên việc thanh thải sẽ đem lại cảnh quan cho dự án. Sự kết hợp hài hòa giữ đồi núi và sông nước tạo nên phong cảnh hữu tình, hứa hẹn sẽ là điểm nhấn đẹp thúc đẩy mạnh mẽ cho sự phát triển của Dự án.
- + Hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật giai đoạn IA, IB: Thi công khôi phục còn lại của hệ thống cấp nước, thoát nước thải giai đoạn IB; Thi công hệ thống xử lý nước thải giai đoạn IA, IB (bao gồm bể chứa + Trạm xử lý). Tạo sự đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo phục vụ cho nhu cầu sinh sống, sinh hoạt của các Khách hàng đã đầu tư vào Dự án.

- + Thi công phần còn lại kè sông giai đoạn IB (đoạn kè 3 và kè khu vực khách sạn Tùng Thu) và thi công san ủi mặt bằng khu G1, G2 (khách sạn Oceania) hoàn thiện HTKT để đưa vào kinh doanh;
- Nộp tiền sử dụng đất cho khu A2, B1 để đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.
- Chính sửa lại quy hoạch 1/500 của dự án để phù hợp với sự phát triển kinh tế xã hội của huyện đảo.

#### **4.2. Về thủ tục đầu tư:**

Trong năm 2017 Công ty Vinaconex-ITC tập trung thực hiện các công việc sau:

- Hoàn thành thủ tục xin phép UBND thành phố Hải Phòng cho Công ty thực hiện bán đất nền tại dự án theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP và Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV qua đó tạo điều kiện pháp lý thuận lợi cho Công ty để ký hợp đồng chuyển nhượng với khách hàng.
- Hoàn tất các thủ tục pháp lý để sang tên bãi tắm Tùng Thu cho Công ty TNHH ĐTTM & DL Hoàng Gia Quảng Ninh.
- Hoàn thành việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch khu A2, B1 tạo sản phẩm đủ điều kiện cho Công ty đưa vào kinh doanh.
- Hoàn thành cấp sổ đỏ biệt thự cho khách hàng đủ điều kiện: giúp Công ty lấy lại được niềm tin của khách hàng, tạo sản phẩm giao dịch và giúp kích thích sự sôi động trở lại của Dự án.

#### **4.3. Về triển khai kinh doanh:**

- Tiếp tục triển khai kinh doanh các khu thuộc giai đoạn IA, IB của dự án.
- Đẩy mạnh công tác xúc tiến, kêu gọi hợp tác với nhà đầu tư trong và ngoài nước, mở rộng đối tượng khách hàng. Tích cực triển khai chào bán các khu biệt thự, dịch vụ, khách sạn của dự án.
- Đẩy mạnh triển khai hoạt động truyền thông, marketing dự án.
- Phát triển các mảng dịch vụ khác như: Dịch vụ du lịch, dịch vụ bất động sản, tư vấn giám sát, giao dịch qua sàn...

#### **4.4. Về giải pháp tài chính:**

- Công ty sẽ nỗ lực triển khai bán các sản phẩm của Dự án và tài sản của Công ty như khu A3, các khu đất dịch vụ khác để cân đối nguồn trả nợ gốc và lãi đối với các khoản vay Ngân hàng.
- Trên cơ sở cân đối dòng tiền từ các hoạt động kinh doanh, Công ty sẽ làm việc với các Nhà thầu để gia hạn thời gian trả nợ hoặc đổi trừ công nợ bằng đất kinh doanh của Dự án.
- Tiết giảm tối đa các khoản mục chi phí trong Công ty.
- Tìm mọi biện pháp để thu được tiền về theo kế hoạch, tạo dòng tiền vào cho Công ty.

#### **4.5. Công tác quản trị, xây dựng và tổ chức bộ máy:**

- Duy trì và hoàn thiện bộ máy theo hướng chuyên nghiệp, nâng cao hiệu quả làm việc tại Công ty.

- Tăng cường công tác kiểm tra giám sát, tăng cường làm việc nhóm, tạo dựng lòng tin, tinh thần đoàn kết, đảm bảo làm việc có hiệu quả.

## 5. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

### 5.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

Công ty sử dụng nguồn nguyên vật liệu tại địa phương và khu vực lân cận để thực hiện đầu tư xây dựng tại dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá-Cát Bà (dự án Cát Bà Amatina).

### 5.2. Tiêu thụ năng lượng:

Công ty sử dụng nguồn năng lượng chủ yếu là điện, dầu máy, xăng để thực hiện đầu tư xây dựng tại dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá-Cát Bà (dự án Cát Bà Amatina). Việc tiết kiệm năng lượng được Công ty rất coi trọng và thường xuyên đưa ra các giải pháp để sử dụng năng lượng hiệu quả.

### 5.3. Tiêu thụ nước:

Nguồn cung cấp nước cho dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá-Cát Bà (dự án Cát Bà Amatina) lấy từ nhà máy nước tại Cát Bà và từ các nguồn nước tự nhiên khác. Việc tiêu thụ nước được sử dụng tiết kiệm và được tái chế tùy theo điều kiện sử dụng.

### 5.4. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

Công ty không bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.

### 5.5. Chính sách liên quan đến người lao động:

### 5.6. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương.

Công ty thường xuyên tham gia tài trợ cho các hoạt động cộng đồng tại địa phương như tài trợ cho lễ hội ¼ tại Cát Bà,...

## IV. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, TÀI CHÍNH CÁC DỰ ÁN CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2016

### 1. Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án:

#### - Công tác thủ tục đầu tư:

- + Công ty đã hoàn thành việc đăng ký tài sản trên đất của Khách sạn Holiday view.
- + Công ty đã hoàn thiện hồ sơ quy hoạch 1/500 và các hồ sơ theo hướng dẫn của Huyện Cát Hải để thực hiện xin mở rộng khách sạn Holiday view.

#### + Thủ tục giao đất, thuê đất tại dự án:

*Giao đất:* Ngày 21/07/2015, UBND TP Hải Phòng đã ban hành Quyết định số 1687/QĐ-UBND về việc điều chỉnh, bổ sung quyết định số 556/QĐ-UBND ngày 13/04/2011 của UBND thành phố giao đất và cho phép Tổng công ty xuất nhập khẩu Việt Nam - VINACONEX thuê đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng KĐT du lịch Cái Giá tại thị trấn Cát Bà, xã Trân Châu, huyện Cát Hải.

*Thuê đất:* Ngày 16/12/2015, Sở Tài nguyên Môi trường T.P Hải Phòng và Công ty VINACONEX - ITC đã ký Hợp đồng thuê đất số 165/HĐ-TĐ.

- + Thủ tục cho người dân tự xây dựng tại dự án theo nghị định tại dự án theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP và Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV: Bộ xây dựng đã có văn bản số 1738/BXD-PTĐT ngày 06/08/2015 chấp thuận cho phép dự án thực hiện theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013.
- + Điều chỉnh quy hoạch khu A2: UBND huyện Cát Hải đã có đã có văn bản trình UBND T.P Hải Phòng xin đồng ý chủ trương điều chỉnh quy hoạch khu A2.
- + Ký hợp đồng hợp tác kinh doanh nước tại dự án với Công ty CP điện nước lắp máy Hải Phòng.

**- Công tác đầu tư:**

- + Thi công hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật tại khu biệt thự A3 (nguồn vốn được huy động theo phương án đổi đất lấy hạ tầng).
- + Triển khai thi công khối lượng còn lại của hạng mục tuyne kĩ thuật, thoát nước mưa thuộc gói thầu thi công hệ thống cấp thoát nước giai đoạn IB của Dự án (nguồn vốn được huy động theo phương án đổi đất lấy hạ tầng).
- + Triển khai thi công khối lượng còn lại của gói thầu trạm cấp điện và hệ thống điện hạ thế giai đoạn IB.
- + Theo dõi, quản lý công tác giám sát thi công trên công trường và bảo vệ tài sản của Dự án thường xuyên.

**- Hoạt động kinh doanh dự án:**

- + Triển khai mạnh mẽ công tác quảng cáo, bán hàng các lô đất A3 và các khu khác của Dự án. Kêu gọi các nhà đầu tư trong và ngoài nước quan tâm đầu tư vào Dự án.
- + Thực hiện việc đổi trừ công nợ bằng quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật với nhà thầu thi công hạ tầng kỹ thuật khu A3 và một số nhà thầu khác.
- + Thu tiền bán biệt thự A3 cho khách hàng cá nhân; thu tiền xây dựng biệt thự khu BT4; thu công nợ khu DV2 và khu B2, B3.
- + Thực hiện bán bãi tắm Tùng Thu: Công ty VINACONEX - ITC đã thực hiện ký hợp đồng với Công ty TNHH ĐTTM & DL Hoàng Gia Quảng Ninh ngày 13/02/2015, giá trị chuyển nhượng là 31 tỷ đồng (đã bao gồm VAT, các loại thuế, phí liên quan đến việc chuyển nhượng). Trong năm 2016 Công ty VINACONEX - ITC sẽ hoàn tất các thủ tục pháp lý để ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao bãi tắm Tùng Thu cho Công ty TNHH ĐTTM & DL Hoàng Gia Quảng Ninh.
- + Kinh doanh dịch vụ định giá và giao dịch qua sàn.
- + Kinh doanh dịch vụ du lịch, khách sạn.

## 2 Tình hình hoạt động tài chính của Công ty

### 2.1 Về cơ cấu tài sản và nguồn vốn của Công ty:

- Trong cơ cấu tài sản thì số tài sản dở dang dài hạn của Công ty hiện đang chiếm một tỷ trọng rất lớn là 92,6%/Tổng tài sản (794,26 tỷ đồng/857,44 tỷ đồng). Nguồn vốn đầu tư hàng

tồn kho này chủ yếu là nguồn vốn vay và công nợ phải trả (Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn chiếm tỷ lệ 63,39%), còn nguồn vốn chủ sở hữu chiếm tỷ lệ thấp. Công ty cần phải chi trả các khoản nợ như: tiền lãi vay phải trả khoảng 67,99 tỷ đồng, chi phí duy trì tối thiểu bộ máy hoạt động của Công ty là 7,65 tỷ đồng, tiền cổ tức năm 2010 là 52,86 tỷ đồng (nếu phải trả), công nợ đến hạn phải trả nhà thầu rất lớn là 70,08 tỷ đồng (chỉ tính đến các hồ sơ đã đủ chứng từ thanh toán).

- Hệ số thanh toán nhanh của Công ty quá thấp là 0,06 lần.

## **2.2 Tình hình phải thu, phải trả của Công ty tại thời điểm báo cáo:**

- **Tổng các khoản phải thu: 12,1 tỷ đồng.**
- + Phải thu của khách hàng: 1,066 tỷ đồng.
- + Trả trước cho người bán: 5,59 tỷ đồng.
- + Các khoản phải thu khác: 6,13 tỷ đồng.
- + Dự phòng phải thu khó đòi: (1,125) tỷ đồng.

### **Theo dõi các khoản phải thu của khách hàng:**

- + Phải thu của khách hàng mua biệt thự, khu dịch vụ (hạ tầng): 29,22 tỷ đồng.
- + Phải thu của khách hàng mua biệt thự (phần xây dựng): 32,35 tỷ đồng.
- **Tổng số công nợ phải trả là 579,88 tỷ đồng, cụ thể:**
- + Vay nợ ngắn hạn: 6,12 tỷ đồng.
- + Phải trả cho người bán: 70,08 tỷ đồng. Trong đó phí bảo lãnh tín dụng của Tổng Công ty: 12,77 tỷ đồng.
- + Người mua trả tiền trước: 15 tỷ đồng.
- + Thuế và các khoản phải nộp nhà nước: 135,01 tỷ đồng.
- + Phải trả người lao động: 1,46 tỷ đồng.
- + Chi phí phải trả: 40,57 tỷ đồng.
- + Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn: 0 đồng

- + Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác: 112,13 tỷ đồng. Trong đó nợ tiền cổ tức năm 2010: 52,86 tỷ đồng.
- + Chi phí phải trả dài hạn: 66,99 tỷ đồng. Trong đó tổng giá trị tiền lãi vay ngân hàng: 66,99 tỷ đồng.

Vay và nợ thuê tài chính dài hạn: 93,59 tỷ đồng. Trong đó tổng giá trị tiền vay ngân hàng: 93,59 tỷ đồng

## **2.3 Công tác quản lý tài chính**

Trong thời gian qua thị trường bất động sản khó khăn đã ảnh hưởng lớn đến khả năng tài chính của công ty. Nhưng Công ty luôn nỗ lực hết sức trong việc thu xếp nguồn tiền để trả nợ ngân hàng, cụ thể: Công ty Vinaconex – ITC đã bán tài sản Khách sạn Holiday View và thu

về 60,6 tỷ đồng, Công ty đã trả nợ một phần gốc vay Agribank Chi nhánh SGD và đã cơ cấu lại nợ vay phù hợp với điều kiện kinh doanh của dự án.

Công ty đã trả hết nợ quá hạn và cơ cấu lại lịch trả nợ với ngân hàng Agribank Chi nhánh Sở giao dịch.

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

Căn cứ vào điều lệ và thực trạng của Công ty, Hội đồng quản trị đã thực hiện quyền hạn và nhiệm vụ của mình như sau :

### 1. Đánh giá hoạt động của HĐQT:

#### a) Về hoạt động của HĐQT:

Trong năm 2016, HĐQT đã tổ chức họp định kỳ hàng quý, họp qua điện thoại và bất thường để thảo luận tình hình kinh doanh và đầu tư, chiến lược phát triển, từ đó thông qua các chủ trương, chính sách lớn thuộc thẩm quyền của HĐQT tại Công ty. Ngoài ra HĐQT cũng đã thông qua nhiều chủ trương, chính sách, quyết định bằng hình thức xin ý kiến bằng văn bản. Nhìn chung, các quyết sách của HĐQT đã được ban hành kịp thời, phù hợp với điều kiện thực tế của doanh nghiệp và đã hỗ trợ tích cực Ban TGĐ trong việc điều hành kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2016. Nhìn chung hoạt động của HĐQT Công ty trong năm 2016 đã đảm bảo theo đúng kế hoạch đầu năm và đảm bảo theo quy định của điều lệ Công ty và phù hợp với tình hình thực tế Công ty.

.Tham gia họp của các thành viên HĐQT trong năm 2016:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Ông Thân Thế Hà	Chủ tịch		2	100%	
2	Ông Nguyễn Trung Thành	Uỷ viên		2	100%	
3	Ông Trương Quang Minh	Uỷ viên		2	100%	
4	Ông Vũ Văn Mạnh	Uỷ viên		2	100%	
5	Ông Hoàng Tuấn Khải	Uỷ viên		2	100%	
6	Ông Phạm Văn Thành	Uỷ viên		0	0%	Đi công tác

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không	Số buổi họp	Tỷ lệ	Lý do không

			còn là thành viên HĐQT	tham dự		tham dự
1	Ông Thân Thế Hà	Chủ tịch		1	100%	
2	Ông Nguyễn Trung Thành	Uỷ viên		1	100%	
3	Ông Trương Quang Minh	Uỷ viên		1	100%	
4	Ông Vũ Văn Mạnh	Uỷ viên		1	100%	
5	Ông Hoàng Tuấn Khải	Uỷ viên		0	0%	Đi công tác
6	Ông Mai Khắc Chinh	Uỷ viên		1	100%	

b) Các nội dung quyết sách chính đã được HĐQT ban hành: Nhằm thực hiện thành công Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2016, HĐQT đã thông qua các chủ trương, quyết sách lớn như sau:

**Phê duyệt các hoạt động của Công ty:**

- Phê duyệt chủ trương tiếp tục bán đấu giá Khách sạn Holiday view.
- Chấp thuận báo cáo kết quả SXKD năm 2015 và kế hoạch SXKD năm 2016 của Công ty để trình ĐHCĐ thường niên năm 2016 của Công ty.
- Phê duyệt phương án thay đổi thời gian trả cổ tức năm 2010 của Công ty.
- Phê duyệt quy chế tiền lương, phụ cấp lương cơ bản thay thế quy định tại điều 9 và điều 10, Quy chế phân phối tiền lương, thu nhập của CBCNV Công ty.
- Phê duyệt phương án vay bổ sung vốn kinh doanh, bù đắp tiền đầu tư Dự án HTKT khu đô thị du lịch Cái Giá-Cát Bà tại ngân hàng Thương mại TNHH MTV Dầu khí toàn cầu-Chi nhánh Thăng Long-PGD Đông Đô.
- Phê duyệt lựa chọn đơn vị Kiểm toán báo cáo tài chính năm 2016.
- Phê duyệt phương án trả tiền nợ gốc ngân hàng từ nguồn tiền bán khách sạn Holiday view.
- Phê duyệt chủ trương bán thanh lý 01 xe ô tô 16 chỗ đã qua sử dụng.
- Thông qua đơn xin Từ nhiệm chức danh thành viên HĐQT Công ty của Ông Phạm Văn Thành.
- Bổ nhiệm bổ sung Ông Mai Khắc Chinh làm thành viên HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2013-2018.
- Phê duyệt giá khởi điểm đấu giá bán thanh lý 01 xe ô tô 16 chỗ đã qua sử dụng.
- Phê duyệt phương án cơ cấu vốn vay tại Ngân hàng Agribank Chi nhánh Sở giao dịch.

**Phê duyệt các thủ tục đầu tư và kinh doanh Dự án:**

- Phê duyệt gói thầu: Chính sửa cảnh quan Dự án dọc tuyến đường từ đường xuyên đảo tới bãi tắm Tùng Thu, Dự án Cát Bà Amatina.
- Gia hạn thời gian thực hiện tại Quyết định 0012/QĐ-VITC-HĐQT ngày 3/6/2014 của HĐQT về việc phê duyệt phương án đầu tư và kinh doanh khu A3, Dự án Cát Bà Amatina.
- Phê duyệt chính sách thúc đẩy xây dựng biệt thự tại khu Biệt thự B2,B3 và BT4, Dự án Cát Bà Amatina.
- Phê duyệt thời hạn áp dụng mức phí hoa hồng môi giới xúc tiến đầu tư bán hàng các sản phẩm BDS tại Dự án Cát Bà Amatina.
- Phê duyệt chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 khu A2 và khu B1 thuộc Dự án Cát Bà Amatina.
- Phê duyệt quyết toán chi phí đầu tư thực hiện gói thầu: “Thi công khôi lượng công việc còn lại của hạng mục tuyne kĩ thuật, thoát nước mưa thuộc gói thầu thi công hệ thống cấp thoát nước giai đoạn IB của Dự án”.
- Phê duyệt phương án nộp tiền sử dụng đất của Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá-Cát Bà.
- Phê duyệt phương án chuyển nhượng bãi tắm Tùng Thu-Dự án Cát Bà Amatina.

c) Thủ lao và chi phí hoạt động của HĐQT, BKS Công ty năm 2016:

Tổng chi phí và thủ lao Hội đồng quản trị là: **0 đồng (không đồng)**.

## 2. Tình hình thực hiện nội dung nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2016:

### a) Những nội dung đã thực hiện được:

Trong năm 2016, mặc dù gặp nhiều khó khăn, Hội đồng Quản trị đã có những chỉ đạo kịp thời để cùng Ban Tổng giám đốc và tập thể CBCNV, Công ty Vinaconex – ITC để thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông đã đề ra, các chỉ tiêu chính kết quả sản xuất kinh doanh năm 2016 cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2016	Thực hiện 2016	Tỷ lệ % TH/KH
Giá trị SXKD (tỷ đồng)	38,825	24,108	62,1%
Tổng doanh thu(tỷ đồng)	85,372	59,039	69,2%
Lợi nhuận trước thuế (Tỷ đồng)	3,349	7,509	190,3%
Cổ tức (%)	0	0	

- Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty năm 2016 là Công ty TNHH kiểm toán và định giá Việt Nam(VAE) trong các công ty kiểm toán đã được ĐHCĐ thông qua.

b) Những nội dung chưa thực hiện được:

Chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng bãi tắm Tùng Thu trong năm 2016, tuy nhiên tháng 1/2017 Công ty đã thực hiện xong thủ tục để ký kết hợp đồng chuyển nhượng với khách hàng.

### 3. Kết quả giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc, Ban điều hành và các cán bộ quản lý khác:

Hiện có 1 trong số 6 thành viên của Hội đồng quản trị tham gia điều hành trong công ty vì vậy việc cung cấp thông tin, báo cáo cho các thành viên khác không điều hành được thực hiện thường xuyên và đầy đủ, phục vụ kịp thời cho công việc chỉ đạo, giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban tổng giám đốc. Cụ thể:

- Tổng Giám đốc báo cáo thường xuyên cho Hội đồng quản trị bằng văn bản về tình hình tài chính, tình hình sản xuất, tiêu thụ sản phẩm của Công ty.
- Tham gia họp với Ban tổng giám đốc và các đối tác có liên quan khi có các vấn đề quan trọng của Công ty.
- Tham gia ý kiến hoặc chỉ đạo trực tiếp đối với các vấn đề phát sinh quan trọng hoặc đột xuất.

### 4. Hội đồng quản trị Công ty

#### 4. 1. Thành viên và cơ cấu HĐQT:

- Tham gia họp của các thành viên HĐQT trong năm 2016:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Ông Thân Thế Hà	Chủ tịch		2	100%	
2	Ông Nguyễn Trung Thành	Uỷ viên		2	100%	
3	Ông Trương Quang Minh	Uỷ viên		2	100%	
4	Ông Vũ Văn Mạnh	Uỷ viên		2	100%	
5	Ông Hoàng Tuấn Khải	Uỷ viên		2	100%	

6	Ông Phạm Văn Thành	Uỷ viên	10/8/2016	0	0%	Đi công tác
---	--------------------	---------	-----------	---	----	-------------

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Ông Thân Thế Hà	Chủ tịch		1	100%	
2	Ông Nguyễn Trung Thành	Uỷ viên		1	100%	
3	Ông Trương Quang Minh	Uỷ viên		1	100%	
4	Ông Vũ Văn Mạnh	Uỷ viên		1	100%	
5	Ông Hoàng Tuấn Khải	Uỷ viên		0	0%	Đi công tác
6	Ông Mai Khắc Chinh	Uỷ viên	10/8/2016	1	100%	

#### 4 .2. Các tiêu ban thuộc HĐQT:

- + Chưa có các tiêu ban thuộc HĐQT;
- + Thư ký Công ty: Tham gia các cuộc họp HĐQT Công ty, cập nhật các thông tin cho HĐQT và BKS; Soạn thảo biên bản và nghị quyết của HĐQT Công ty.

#### 4. 3. Hoạt động của HĐQT độc lập không điều hành: Không có

#### 4. 4. Hoạt động của các tiêu ban thuộc HĐQT: Thư ký Công ty: Tham gia các cuộc họp của HĐQT, cập nhật các thông tin cho HĐQT và BKS; Soạn thảo biên bản và nghị quyết của HĐQT Công ty.

#### 4. 5. Danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty: Không

#### 4. 6. Các giao dịch, thù lao, các khoản lợi ích của Ban giám đốc:

##### a. Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích

- Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích năm 2016 của Hội đồng quản trị: 0 đồng.
- Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích năm 2016 của Ban kiểm soát: 0 đồng.
- Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích năm 2016 của Ban giám đốc từ Công ty:

#### TỔNG HỢP THU NHẬP BAN GIÁM ĐỐC 2016:

STT	Họ và tên	Chức danh	Tổng cộng	Ghi chú
-----	-----------	-----------	-----------	---------

			(VNĐ)	
1	Nguyễn Trung Thành	TGD	300.760.000	
2	Nguyễn Hoàng Anh	PTGD	244.336.000	
3	Lê Văn Huy	PTGD	226.555.820	
<b>Tổng cộng</b>			<b>771.651.820</b>	

(Các PTGD phụ trách các mảng chuyên môn của Công ty)

(Ban giám đốc được trả lương từ Công ty, theo đúng chính sách lương của Công ty)

- b. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: Không
- c. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: Không
- d. Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty: Công ty luôn thực hiện quản trị Công ty đúng quy định của Pháp luật hiện hành.

## 5. Hoạt động của Ban kiểm soát:

### 5.1 Về nhân sự Ban Kiểm soát:

TT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Bà Nguyễn Thái Hà	Trưởng ban		2	100%	
2	Ông Tôn Thất Diên Khoa	Thành viên		2	100%	
3	Ông Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên	27/3/2015	2	100%	

Các Trưởng ban kiểm soát nhiệm kỳ vừa qua đều có trình độ chuyên môn về kế toán; các thành viên Ban kiểm soát đều hoạt động kiêm nhiệm không chuyên trách.

### 5.2. Hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và cổ đông:

- Đại diện BKS tham dự và tham gia ý kiến tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị Công ty
- Giám sát việc triển khai các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 đối với Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc.
- Xem xét các báo cáo định kỳ do Ban Giám đốc lập: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2015, quý 1,2,3/2016 nhằm đánh giá tình trung thực và hợp lý của số liệu tài chính.
- Giám sát hoạt động của Ban giám đốc trong công tác triển khai kế hoạch năm 2016, phân tích nguyên nhân chủ quan khách quan của việc không đạt kế hoạch đề ra.
- Nắm bắt công tác lập kế hoạch năm 2017 của Ban Giám đốc lập để Ban kiểm soát có kế hoạch hoạt động giám sát phù hợp hơn.

### 5.3. Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác: Việc phối hợp giữa Ban kiểm soát đối với các hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc trong năm 2016 thuận lợi, HĐQT và Ban Giám đốc tạo điều kiện cho Ban kiểm soát làm việc, tham gia các cuộc họp và trao đổi thông tin để nắm bắt kịp thời.

5. 4. Hoạt động khác của BKS (nếu có): Không.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH (trích từ BCTC kiểm toán 2016)

1. Ý kiến của kiểm toán:

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán (tóm tắt)

Toàn văn báo cáo tài chính của Công ty VINACONEX - ITC sau kiểm toán đã được đăng tải tại website <http://www.vinaconexitc.com.vn>

Trên đây là toàn văn Báo cáo thường niên Công ty VINACONEX - ITC năm 2016 !

Hà Nội, Ngày 28 tháng 3 năm 2017

CÔNG TY VINACONEX - ITC



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Trung Thành