TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX

CÔNG TY VINACONEX - ITC

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2019
CỦA CÔNG TY VINACONEX-ITC

Hà Nội, tháng 3 năm 2020

THƯ NGỎ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Kính gửi Quý cổ đông,

Công ty Vinaconex-ITC xin chân thành cảm ơn Quý cổ đông đã tin tưởng, đồng hành cùng Chúng tôi trong suốt thời gian qua.

Năm 2019, Công ty đã triển khai nhiều biện pháp, huy động mọi nguồn lực để tái khởi động Dự án với mong muốn tạo động lực thúc đẩy phát triển Dự án trong những năm tiếp theo. Tuy nhiên, do một số vướng mắc khách quan về thủ tục pháp lý nên các hoạt động đầu tư của Dự án không thể triển khai được dẫn đến giá trị sản xuất kinh doanh của Công ty chưa đạt chỉ tiêu, kế hoạch đề ra.

Trước diễn biến ngày càng phức tạp và khó lường của dịch bệnh COVID-19, tình hình kinh tế trong nước và thế giới năm 2020 được dự báo có thể sẽ phải đối mặt với rất nhiều khó khăn, thách thức. Đặc biệt, thị trường bất động sản nghỉ dưỡng (lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty Vinaconex-ITC) được cảnh báo sẽ bị ảnh hưởng trực tiếp, nặng nề bởi tác động của dịch bệnh.

Mặc dù vậy, toàn thể CBCNV Công ty luôn đoàn kết, đồng lòng, quyết tâm xây dựng Công ty Vinaconex-ITC ngày càng vững mạnh để đảm bảo lợi ích lâu dài, xứng đáng với sự tin tưởng của Quý vị cổ đông.

Chúng tôi hy vọng sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ của Quý vị trên con đường xây dựng và phát triển Vinaconex-ITC trở thành một thương hiệu mạnh trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

Xin trân trọng cảm ơn!

CÔNG TY VINACONEX-ITC

M.S.D.N: 0102675516 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX - Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Văn Huy

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

(Theo mẫu Phụ lục 04 – TT 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ tài chính)

Tên đơn vị: CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Năm báo cáo: 2019

I. THÔNG TIN CHUNG:

1. Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển du lịch Vinaconex.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 0102675516 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/03/2008, thay đổi lần thứ 12 ngày 07/10/2019.
- Vốn điều lệ: **360.000.000.000 VNĐ** *(Ba trăm sáu mươi tỷ đồng)*
- Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: 024.62511666
- Fax: 024.62816845
- Website: http://www.vinaconexitc.com.vn
- Mã cổ phiếu: VCR

2. Quá trình hình thành, phát triển và các sự kiện chính:

Công ty Vinaconex-ITC được thành lập vào ngày 07/03/2008 trên cơ sở Ban QLDA Cái Giá - Cát Bà thuộc Tổng Công ty CP Vinaconex. Công ty ra đời với mục tiêu đầu tư và phát triển dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà (Dự án Cát Bà Amatina) trở thành một dự án tầm cỡ quốc tế, đồng thời mở rộng đầu tư, kinh doanh bất động sản du lịch - một lĩnh vực đang được ưu tiên phát triển ở Việt Nam.

Công ty có vốn điều lệ là 360 tỷ đồng với 3 cổ đông sáng lập là Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất Nhập khẩu Việt Nam (Eximbank) và Công ty Cổ phần chứng khoán Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agriseco).

Từ đầu năm 2017, khi UBND thành phố Hải Phòng có chủ trương thu hồi Dự án và ban hành Quyết định thu hồi đất số 2786/QĐ-UBND, mọi hoạt động đầu tư, kinh doanh tại Dự án bị đình trệ hoàn toàn, tiến độ Dự án không thể đảm bảo theo quy định, Công ty gặp rất nhiều khó khăn.

Năm 2018, sau những nỗ lực kiến nghị, đề xuất liên tục và đúng quy định của Công ty, ngày 05/11/2018 UBND thành phố Hải Phòng đã ban hành Quyết định số 2918/QĐ-UBND hủy bỏ "Quyết định số 2786/QĐ-UBND của UBND thành phố Hải Phòng về việc thu hồi đất do Công ty Vinaconex-ITC đang quản lý tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải".

Năm 2019, Công ty Vinaconex-ITC đã hoàn thành việc nộp toàn bộ tiền sử dụng đất của dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà và xác định nhiệm vụ trọng tâm năm 2020 là kiện toàn bộ máy tổ chức, hoàn thiện các thủ tục pháp lý của Dự án để tạo tiền đề cho việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh trong các năm tiếp theo.

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

➢ Ngành nghề kinh doanh:

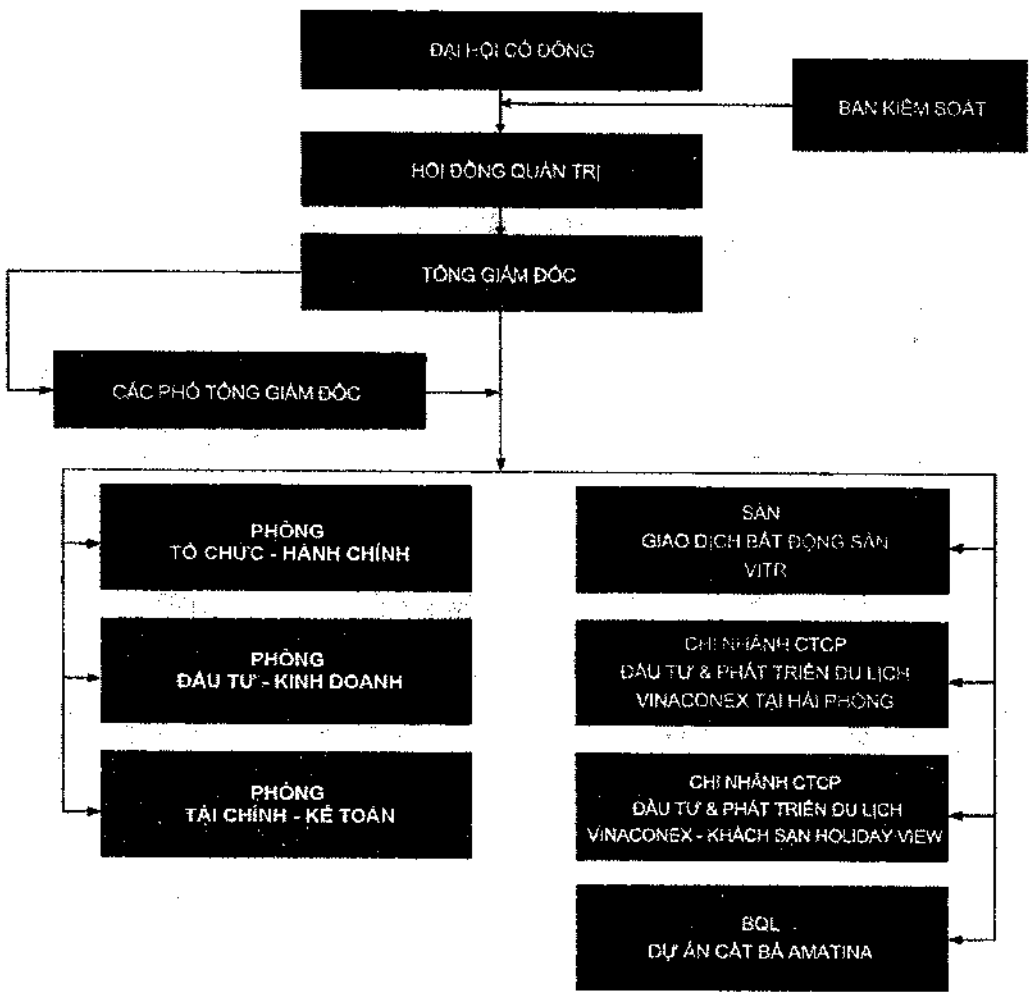
Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102675516 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/03/2008 và thay đổi lần thứ 12 ngày 07/10/2019. Một số ngành nghề Công ty được kinh doanh gồm:

- Kinh doanh bất động sản.
- Quản lý dự án đầu tư xây dựng.
- Cung cấp các dịch vụ liên quan đến bất động sản: môi giới, định giá, đấu giá, tư vấn quảng cáo bất động sản và cho thuê văn phòng...
- Kinh doanh du lịch lữ hành Quốc tế và các dịch vụ phục vụ khách du lịch.
- Kinh doanh nhà hàng, khách sạn, dịch vụ vui chơi giải trí...

➢ Địa bàn kinh doanh: Việt Nam

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

Sơ đồ tổ chức Công ty Vinaconex-ITC (tính đến 31/12/2019):



Ghi chú: - Chi nhánh Hải Phòng hiện đang tạm dừng hoạt động theo Quyết định số 0003/QĐ-VITC-TCHC ngày 14/12/2016 của HĐQT Công ty.

- Chi nhánh KS Holiday View hiện đang tạm dừng hoạt động theo Quyết định số 0007/QĐ-VITC-TCHC ngày 14/12/2016 của HĐQT Công ty.

5. Định hướng phát triển:

- Thực hiện thành công các mục tiêu của dự án KĐT du lịch Cái Giá, Cát Bà và trước mắt là thực hiện tốt kế hoạch phát triển Dự án giai đoạn 2020-2022 nhằm sớm đưa dự án trở thành khu đô thị du lịch đẳng cấp quốc tế. Thực hiện liên doanh, liên kết hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước để triển khai thực hiện đầu tư, kinh doanh, quản lý dự án một cách hiệu quả, đúng mục tiêu dự án.

- Xây dựng và phát triển Công ty Vinaconex-ITC trở thành đơn vị tiên phong, lá cờ đầu của Tổng công ty CP Vinaconex; hợp tác sâu rộng với các đối tác lớn chuyên nghiệp trong và ngoài nước, đủ khả năng hội nhập và cạnh tranh trên thị trường BĐS, du lịch trong nước và quốc tế.

- Đổi mới phương thức quản lý, điều hành, kinh doanh tạo động lực cho Công ty phát triển trong một môi trường cạnh tranh ngày càng cao với sự tham gia của các doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế, bao gồm cả các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và tổ chức quốc tế tại Việt Nam.

- Tạo môi trường làm việc hiệu quả, có chính sách phù hợp gắn bó chặt chẽ người lao động với công ty như: tăng thu nhập, tạo cơ hội học tập, đào tạo và phát triển nghề nghiệp, thu hút nhân tài, thu hút nguồn lao động có chất lượng cao...

- Ứng dụng mạnh mẽ các tiến bộ khoa học, công nghệ, kỹ thuật trong công tác đầu tư, xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác sản phẩm.

6. Các rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty:

- Vướng mắc, chậm trễ trong việc giải quyết các thủ tục hành chính; diễn biến phức tạp của bệnh dịch ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện Dự án.

- Dự án tại Cát Bà - Hải Phòng tại Miền Bắc nên bị ảnh hưởng bởi yếu tố thời vụ (không khai thác được quanh năm với hiệu suất cao).

- Sản phẩm của Công ty chủ yếu là từ Dự án Cát Bà Amatina nên phụ thuộc hoàn toàn vào tình hình thị trường BĐS nghỉ dưỡng.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2019:

1. Tình hình sản xuất kinh doanh năm 2019:

Năm 2019, các chỉ tiêu thực hiện so với Kế hoạch như sau:

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Đơn vị	Kế hoạch 2019 (theo NQĐHCĐ)	Thực hiện 2019	
				Giá trị	% so KH2019
I	**GIÁ TRỊ SXKD**	**trđ**	**152.758,9**	**28.778,8**	**18,8%**
II	**TỔNG DOANH THU**	**trđ**	**25.848,5**	**40.900,2**	**158,2%**
III	**TỔNG CHI PHÍ SXKD**	**trđ**	**23.986,5**	**49.110,4**	**204,7%**
1	Giá vốn hàng bán	trđ	11.692,8	31.478,1	269,2%
2	Chi phí quản lý doanh nghiệp	trđ	12.293,62	9.762,7	79,4%
3	Chi phí bán hàng Công ty	trđ		1.705,1	

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Đơn vị	Kế hoạch 2019 (theo NQĐHCĐ)	Thực hiện 2019	
				Giá trị	% so KH2019
4	Chi phí hoạt động tài chính	trđ		6,3	
5	Chi phí khác	trđ		6.158,2	
IV	**LN TRƯỚC THUẾ (=II-III)**	**trđ**	**1.862,0**	**(8.210,1)**	
V	**LN SAU THUẾ**	**trđ**	**1.862,0**	**(8.210,1)**	

Nguyên nhân tăng/giảm chỉ tiêu so với kế hoạch:

- Về giá trị sản xuất kinh doanh: Hiện tại Dự án đang vướng mắc một số thủ tục pháp lý dẫn đến công tác đầu tư chưa thể triển khai được nên giá trị SXKD năm 2019 của Công ty không đạt kế hoạch đã đề ra.

- Về lợi nhuận: theo Thông báo số 1872/TB-CCT của Chi Cục thuế huyện Cát Hải số tiền chậm nộp tiền sử dụng đất của dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà là 132,4 tỷ đồng. Số tiền chậm nộp này được tính từ năm 2012 đến năm 2019. Do đó, Công ty phải thực hiện ghi nhận vào chi phí năm 2019 là 6,2 tỷ đồng và điều chỉnh hồi tố vào các năm 2017 và 2018 với số tiền tương ứng là 124 tỷ đồng và 2,2 tỷ đồng.

2. Tổ chức và nhân sự:

2.1. Danh sách Ban điều hành:

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên của Ban điều hành	Tóm tắt lý lịch	% sở hữu CP có quyền biểu quyết
1	Lê Văn Huy	Tổng Giám đốc	22/3/2018 đến nay	Ngày sinh:24/3/1971 Quê quán: Sầm Sơn, Thanh Hóa Trình độ chuyên môn; Cử nhân kinh tế, Thạc sỹ kinh tế, Tiến sỹ kinh tế chính trị. Quá trình công tác: -Từ 08/1996 - 08/1999: Kế toán tại Tổng công ty CP VINACONEX. - Từ 09/1999 - 03/2000: Kế toán tổng hợp tại Công ty xây dựng số 12. -Từ 04/2000 - 07/2002: Phó phòng Tài chính kế toán tại Công ty xây dựng số 12. -Từ 08/2002 - 08/2003: Phụ trách Phòng TCKT tại Công ty xây dựng số 12. -Từ 09/2003 - 04/2007: Kế toán trưởng tại Công ty CP xây dựng số 12. - Từ 05/2007 - 03/2013: Kế toán trưởng tại Công ty CP Đầu tư và phát	0

				triển đô thị Vinaconex Hoàng Thành. - Từ 03/2013 đến 21/3/2018: Phó Tổng Giám đốc Công ty kiêm KTT VINACONEX-ITC - Từ 22/3/2018 đến nay: Tổng Giám đốc Công ty Vinaconex-ITC	
2	Nguyễn Hoàng Anh	Phó TGĐ	6/3/2010 đến nay	Ngày sinh: 24/6/1977 Quê quán: Thanh Tùng, Thanh Miện, Hải Dương. Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng cảng đường thủy, Thạc sỹ Quản lý Kinh tế và Kinh doanh Quá trình công tác: -Từ 04/2000 – 04/2005 : Cán bộ phòng TK 2, Công ty tư vấn xây dựng công trình thủy. -Từ 04/2005 – 03/2008 : Cán bộ Ban QLDA Cái Giá -Cát Bà, Tổng công ty CP VINACONEX. -Từ 03/2008 – 01/2009 : Trưởng phòng Kinh tế Kỹ thuật Công ty Vinaconex-ITC. -Từ 02/2009 – 12/2009 : Trưởng phòng Kế hoạch Đầu tư Công ty Vinaconex-ITC. -Từ 01/2010 – 03/2010 : Phó Tổng giám đốc kiêm phụ trách Phòng Kinh tế kỹ thuật Công ty Vinaconex-ITC. -Từ 03/2010 - nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Vinaconex-ITC.	0,03%
3	Nguyễn Doãn Dũng	Kế toán trưởng Công ty	07/5/2018 đến nay	Ngày sinh: 20/01/1977 Quê quán: Nghi Hải – Cửa Lò Nghệ An Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán, Cử nhân Ngoại Ngữ, Thạc sỹ kế toán Quá trình công tác: -Từ 04/2002-03/2005: Nhân viên Kế toán, Nhân viên phòng Kinh doanh XNK; Phó phòng Kinh doanh XNK - Công ty Xuất Nhập khẩu Thuỷ sản Nghệ An. -Từ 04/2005-09/2006: Chuyên viên phòng kinh doanh XNK; Phó phòng kinh doanh XNK Công ty CP Vinaconex Sài Gòn. -Từ 10/2006 - 03/2014: Chuyên viên Kế toán, Tổ trưởng tổ kế toán Phòng Kế toán Ban QLDA ĐTXD mở rộng	0

				đường Láng - Hoà Lạc thuộc Tổng Công ty CP Vinaconex. -Từ 03/2014 - 05/2018 Chuyên viên Ban quản lý và Giám sát ĐTTC - chuyên trách giúp việc Ban kiểm soát Tổng công ty CP Vinaconex. -Từ 05/2018-nay: Kế toán trưởng Công ty Vinaconex-ITC	

2.2. Số lượng, phân loại và chính sách đối với người lao động:

➢ <u>Số lượng và phân loại:</u>

Đến thời điểm 31/12/2019, tổng số CBCNV Công ty là 19 người:

- Phân theo trình độ:

+ Trên Đại học: 05 người

+ Đại học: 12 người (trong đó có 03 Lao động nữ)

+ Công nhân kỹ thuật: 02 người (lái xe)

- Phân theo độ tuổi:

+ Từ ≤ 30 tuổi: 03 người

+ Từ 31- 40 tuổi: 07 người (trong đó có 01 Lao động nữ)

+ Từ 41 - 50 tuổi: 08 người (trong đó có 02 Lao động nữ)

+ Từ 51 - 60 tuổi: 01 người

➢ <u>Chính sách đối với người lao động:</u>

- Chế độ tuyển dụng:

+ Việc tuyển dụng luôn tuân theo Quy trình tuyển dụng và lựa chọn nhân sự của Công ty, phù hợp với kế hoạch SXKD và định hướng phát triển của Doanh nghiệp.

+ Trong các trường hợp đặc biệt, để thu hút nguồn nhân lực có chất lượng cao HĐQT và Tổng Giám đốc Công ty có thể đưa ra những cơ chế vận dụng linh hoạt hơn.

- Đào tạo và phát triển:

+ Công ty luôn coi vấn đề đào tạo, phát triển nguồn nhân lực là nhu cầu ưu tiên, cấp bách. Vì vậy, Công ty luôn tạo mọi điều kiện cho tất cả CBCNV được đào tạo, nghiên cứu, học tập thông qua các chương trình đào tạo nội bộ, đào tạo bên ngoài phù hợp với yêu cầu của vị trí công việc của mỗi người trong lĩnh vực chuyên môn cần quản lý tạo cho người lao động có cơ hội phát triển cả về vị trí làm việc và thu nhập.

+ Tất cả các CBCNV trong Công ty đều nhận thức rõ việc đào tạo vừa là hoạt động thường xuyên, liên tục để nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ, vừa để trao đổi, chia sẻ kinh nghiệm, phát triển kỹ năng chuyên môn một cách toàn diện nhất.

- Mục tiêu đào tạo của Công ty Vinaconex-ITC:

+ Trang bị kiến thức cần thiết để thực hiện công việc;

+ Rèn luyện kỹ năng trong giải quyết công việc;

+ Phát triển, khai thác các tiềm năng nổi bật của từng cá nhân.

- Phương thức đào tạo:

Công ty Vinaconex-ITC áp dụng các phương thức đào tạo đa dạng (như đào tạo tập trung dài hạn, ngắn hạn, tại chỗ, nội bộ), phù hợp với từng đối tượng và mục tiêu đào tạo trong từng giai đoạn cụ thể.

- Lương, thưởng, phụ cấp và các chế độ khác:

Mục đích của Công ty là thu hút, duy trì ổn định nguồn lao động có năng lực bằng việc xây dựng cơ cấu lương có tính cạnh tranh và các chế độ lương thưởng khác gắn với kết quả SXKD của Công ty, hiệu quả công việc của CBCNV cũng như gắn liền với mặt thị trường lao động chung.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện Dự án

Công ty xác định nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2019 là điều chỉnh quy hoạch của Dự án. Vì vậy, Quý I năm 2019, Công ty đã tiến hành việc thuê đơn vị tư vấn nghiên cứu thị trường, phân tích Dự án, đề xuất ý tưởng phát triển Dự án và đơn vị tư vấn thiết kế uy tín, có kinh nghiệm để nghiên cứu phương án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 của Dự án. Bên cạnh đó, Công ty đã tiến hành rà soát, thiết kế lại mẫu biệt thự tại khu BT4.

Công ty Vinaconex-ITC là hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất của dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà, giúp Dự án tránh được các rủi ro pháp lý có thể xảy ra do không hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

Công ty đã và đang nỗ lực hoàn thiện các thủ tục pháp lý quan trọng của Dự án như: xin phê duyệt quy hoạch điều chỉnh 1/500 và các thủ tục đầu tư khác để tạo tiền đề thực hiện các mục tiêu đầu tư, kinh doanh tại Dự án trong các năm tiếp theo.

4. Tình hình tài chính:

4.1. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2018	Năm 2019	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	864,81	887,79	102,7%
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	12,51	37,28	298,0%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	(10,94)	(2,05)	18,7%
Lợi nhuận khác	Tỷ đồng	(2,34)	(6,16)	263,2%
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	(13,27)	(8,21)	61,9%
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	(13,27)	(8,21)	61,9%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức		-	-	0.0%

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2018	Năm 2019	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
Tài sản ngắn hạn	Tỷ đồng	32,62	61,58	
Nợ ngắn hạn	Tỷ đồng	560,02	314,63	
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	0,06	0,20	
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,06	0,20	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
Nợ phải trả	Tỷ đồng	704,04	720,17	

Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	160,77	167,61	
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	864,81	887,79	
Hệ số nợ/ Tổng tài sản	Lần	0,81	0,81	
Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	Lần	4,38	4,30	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
Giá vốn hàng bán	Tỷ VNĐ	4,73	31,48	
Hàng tồn kho bình quân	Tỷ VNĐ	561,63	554,66	
Doanh thu thuần	Tỷ VNĐ	12,51	37,28	
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	0,01	0,06	
Hiệu suất sử dụng tài sản trong năm	Lần	0,01	0,04	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	Lần	(1,06)	(0,22)	
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	Lần	(0,08)	(0,05)	
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	Lần	(0,02)	(0,01)	
Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	Lần	(0,87)	(0,05)	

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

5.1. Danh sách cổ đông:

TT	Tên cổ đông	Cơ cấu cổ phần			Tỷ lệ
		CP phổ thông	CP ưu đãi biểu quyết	Tổng số CP	
1	Tổng Công ty CP VINACONEX	19.280.000		19.280.000	53,56%
2	Công ty cổ phần chứng khoán Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam(AGRISECO)	3.991.267		3.991.267	11,09%
3	Các cổ đông khác	12.728.733		12.728.733	35.36%
	Tổng cộng	**36.000.000**		**36.000.000**	**100%**

(Theo Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam VSD cung cấp ở thời điểm 31/12/2019)

5.2. Cơ cấu cổ đông:

Tại thời điểm 31/12/2019, tổng số cổ đông của Công ty: 1.328 cổ đông:

- Cổ đông cá nhân là 1.313 cổ đông, nắm giữ 12.667.344 cổ phần phổ thông, chiếm 35,19 % tổng số cổ phần của Công ty, trong đó Cổ đông cá nhân nước ngoài là 3 cổ đông, nắm giữ 2.600 cổ phần phổ thông của Công ty chiếm 0,007% tổng số cổ phần phổ thông của Công ty.

- Cổ đông tổ chức là 15 cổ đông, nắm giữ 23.332.656 cổ phần phổ thông, chiếm 64,81 % tổng số cổ phần của Công ty, trong đó cổ đông tổ chức nước ngoài là 2 cổ đông nắm giữ 24.000 cổ phần phổ thông của Công ty chiếm 0,067 % tổng số cổ phần của Công ty.

5.3. Giao dịch cổ phiếu quỹ:

	Nội dung	Giao dịch lần 1	Giao dịch lần 2	Tổng cộng
1	Số lượng cổ phiếu quỹ trước khi giao dịch (tại ngày 01/01/2019):			**760.000**
2	Số lượng cổ phiếu quỹ đã giao dịch (bán):	162.100	597.900	760.000
3	Ngày giao dịch	Từ ngày 11/07/2019 đến 08/08/2019	Từ ngày 16/09/2019 đến 16/10/2019	
4	Giá giao dịch bình quân (VNĐ/CP)	21.614	19.400	
5	Phương thức giao dịch	Khớp lệnh	Khớp lệnh	
6	Số lượng cổ phiếu quỹ sau khi giao dịch (tại ngày 31/12/2019):			-

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty:

➢ Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

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

➢ 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. 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.

➢ Tiêu thụ nước:

Nguồn cung cấp nước cho dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà 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.

➢ Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

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

➢ Chính sách liên quan đến người lao động:

Các chính sách liên quan đến người lao động luôn được Công ty nghiêm túc tuân thủ theo đúng với quy định của pháp luật hiện hành.

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

Công ty thường xuyên tham gia các hoạt động cộng đồng tại địa phương như tài trợ cho lễ hội 1/4 tại Cát Bà, luôn tạo điều kiện cho lao động địa phương được tham gia lao động tại Dự án...

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

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019:

1.1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất Kinh doanh:

Sau một thời gian dài Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà của Công ty bị tạm dừng triển khai, đến ngày 05/11/2018, UBND Thành phố Hải Phòng đã ban hành quyết định số 2918/QĐ-UBND về việc *"Huỷ bỏ Quyết định số 2786/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của UBND Thành Phố về việc thu hồi đất do Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex đang quản lý tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải"* ("QĐ 2918").

Ngay sau khi nhận được QĐ 2918, mặc dù Công ty đã triển khai ngay các biện pháp, huy động mọi nguồn lực để tái khởi động lại Dự án, với mục đích tạo ra lợi nhuận cho Công ty trong năm 2019 và tạo động lực phát triển Dự án trong những năm tiếp theo. Tuy nhiên, trong năm 2019, Vinaconex-ITC nhận được thông báo số 1872/TB-CCT đề ngày 21/08/2019 của Chi Cục thuế huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng về tiền chậm nộp tiền sử dụng đất đối với Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà, huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, với số tiền là 132,41 tỷ đồng. Theo đó, Công ty ghi nhận một phần tiền chậm nộp tiền sử dụng đất này vào chi phí SXKD trong năm của Công ty và điều chỉnh hồi tố vào các năm trước. Đồng thời, Công ty đã nộp toàn bộ số tiền (132,41 tỷ đồng) vào Ngân sách Thành phố Hải Phòng. Với việc ghi nhận đột biến chi phí chậm nộp tiền sử dụng đất trong năm 2019 làm cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty có kết quả âm so với kế hoạch đã đặt ra.

Kết quả thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2019:

Chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch 2019	Thực hiện 2019	% so với Kế hoạch
Tổng giá trị sản xuất kinh doanh	Tr. đồng	152.759	28.778,8	18,8%
Tổng doanh thu	Tr. đồng	25.849	40.900,2	158,2%
Lợi nhuận sau thuế	Tr. đồng	1.862	(8.210,1)	

Như vậy, năm 2019 Công ty hoàn thành vượt kế hoạch chỉ tiêu về doanh thu (158,2%), các chỉ tiêu về Tổng giá trị sản xuất kinh doanh và lợi nhuận sau thuế không hoàn thành kế hoạch.

1.2. Một số công việc chính đạt được trong năm 2019:

- Phát hành thành công 300 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi cho nhà đầu tư sở hữu là Tổng công ty CP Vinaconex.
- Nộp đầy đủ 133,29 tỷ đồng tiền sử dụng đất còn nợ và 132,41 tỷ đồng tiền chậm nộp tiền sử dụng đất đối với Dự án vào Ngân sách thành phố Hải Phòng.

2. Tình hình tài chính:

2.1. Tình hình tài sản Công ty:

Một số chỉ tiêu đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản của Công ty như sau:

Chỉ tiêu đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản	ĐVT	Năm 2018	Năm 2019	Ghi chú
Doanh thu thuần	Tỷ VNĐ	12,51	37,28	
Tổng tài sản bình quân trong kỳ	Tỷ VNĐ	872,54	876,30	

Chỉ tiêu đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản	ĐVT	Năm 2018	Năm 2019	Ghi chú
Tổng tài sản ngắn hạn bình quân trong kỳ	Tỷ VNĐ	36,63	47,10	
Tổng tài sản dài hạn bình quân trong kỳ	Tỷ VNĐ	835,91	829,20	
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ VNĐ	(13,27)	(8,21)	
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ VNĐ	(13,27)	(8,21)	
Hiệu suất sử dụng tổng tài sản	Lần	0,01	0,04	
Hệ số sinh lợi tổng tài sản (ROA)	Lần	(0,02)	(0,01)	
Hiệu suất sử dụng tài sản ngắn hạn	Lần	0,34	0,79	
Hệ số sinh lợi tài sản ngắn hạn	Lần	(0,36)	(0,17)	
Hiệu suất sử dụng tài sản dài hạn	Lần	0,01	0,04	
Hệ số sinh lợi tài sản dài hạn	Lần	(0,02)	(0,01)	

- Tại ngày 31/12/2019, Tổng giá trị tài sản của Công ty là 887,79 tỷ đồng, tăng nhẹ so với năm 2018, trong đó:

+ Tài sản ngắn hạn tăng 28,95 tỷ đồng, chủ yếu tăng trên các chỉ tiêu tiền và các khoản tương đương tiền; các khoản phải thu ngắn hạn.

+ Tài sản dài hạn giảm 06 tỷ đồng do trong năm Công ty thực hiện kết chuyển giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

- Đối với các chỉ tiêu phản ánh hiệu quả sử dụng tài sản của Công ty đều ở ngưỡng thấp, do: Công ty hiện đang trong quá trình đầu tư vào Dự án, Doanh số bán hàng hạn chế nên hệ số sinh lợi tài sản đạt ở mức âm và hiệu suất sử dụng tài sản rất thấp.

- Tài sản dở dang dài hạn (là sản phẩm bất động sản dở dang) trong cơ cấu Tài sản của Công ty chiếm 89,6% (795,41 tỷ đồng/887,79 tỷ đồng): Do đặc điểm hoạt động của Công ty là đầu tư kinh doanh bất động sản nên giá trị hình thành tài sản này chủ yếu là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang. Nguồn vốn đầu tư vào giá trị tài sản dở dang dài hạn này chủ yếu từ nguồn vốn đầu tư của chủ sở hữu, vốn vay, và vốn huy động từ khách hàng.

2.2. Tình hình nợ phải trả:

- Tại ngày 31/12/2019, Tổng số nợ phải trả của Công ty là 720 tỷ đồng, tăng so với năm 2018 là 16 tỷ đồng, do trong năm có một số giao dịch chủ yếu sau:

+ Công ty phát hành thành công 300 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi để thực hiện Dự án (kỳ hạn của Trái phiếu là 24 tháng, thanh toán lãi vào ngày đáo hạn)

+ Thực hiện việc nộp vào Ngân sách Thành phố Hải phòng hơn 265,6 tỷ đồng.

+ Trả hết nợ gốc vay cho Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam-Chi nhánh Sở giao dịch 76 tỷ đồng.

+ Huy động 58 tỷ đồng để bổ sung vốn phục vụ các hoạt động của Công ty, làm tăng số phải trả một khoản tương ứng.

+ Ghi nhận chi phí lãi vay phải trả: Lãi tiền vay ngân hàng và tiền lãi trái phiếu...

- Hiện nay, Dự án trong quá trình đầu tư, do đó tính thanh khoản của Công ty không cao, khi Dự án đi vào triển khai đồng loạt Công ty sẽ có nguồn tiền thu được từ Dự án, lúc đó khả năng thanh toán các khoản nợ phải trả đến hạn của Công ty sẽ được đảm bảo (các khoản nợ của Công ty hiện nay chủ yếu là nợ dài hạn).

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

Trong những năm trước, do ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng thị trường bất động sản và khoảng thời gian thành phố Hải Phòng yêu cầu tạm dừng mọi hoạt động đầu tư, kinh doanh tại Dự án để thực hiện chủ trương thu hồi đất Dự án, Công ty đã phải tiến hành tinh giảm bộ máy để duy trì các hoạt động tối thiểu của Công ty.

Năm 2019, Công ty đã kiện toàn, bổ sung nhân sự tại các Phòng, Ban chức năng để có thể đáp ứng được nhu cầu công việc khi Dự án KĐT du lịch Cái Giá, Cát Bà chuẩn bị đưa vào đầu tư, kinh doanh.

4. Kế hoạch phát triển trong năm 2020:

Trước diễn biến ngày càng phức tạp và khó lường của dịch bệnh COVID-19, các chuyên gia dự báo tình hình kinh tế trong nước và thế giới năm 2020 sẽ phải đối mặt với rất nhiều khó khăn, thách thức. Đặc biệt, thị trường bất động sản nghỉ dưỡng (lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty Vinaconex-ITC) được cảnh báo sẽ bị ảnh hưởng trực tiếp, nặng nề bởi tác động của dịch bệnh. Bên cạnh đó, yếu tố chu kỳ của thị trường bất động sản, những vướng mắc về thủ tục pháp lý, chính sách tín dụng thắt chặt...là những yếu tố sẽ tác động tiêu cực, toàn diện đến hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2020 của Công ty.

4.1. Mục tiêu kế hoạch năm 2020:

Trước những khó khăn, thách thức như trên, Công ty Vinaconex-ITC xác định nhiệm vụ trọng tâm năm 2020 là kiện toàn bộ máy tổ chức, hoàn thiện các thủ tục pháp lý của Dự án để tạo tiền đề cho việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh trong các năm tiếp theo.

4.2. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020:

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	ĐVT	Thực hiện năm 2019	Kế hoạch năm 2020
I	**GIÁ TRỊ SXKD**	**trđ**	**28.778,8**	**74.950,3**
II	**TỔNG DOANH THU**	**trđ**	**40.900,2**	**-**
III	**TỔNG CHI PHÍ SXKD**	**trđ**	**49.110,4**	**13.016,9**
1	Giá vốn hàng bán	trđ	31.478,1	-
2	Chi phí quản lý doanh nghiệp	trđ	9.762,7	12.104,9
3	Chi phí bán hàng Công ty	trđ	1.705,1	
4	Chi phí hoạt động tài chính	trđ	6,3	
5	Chi phí khác	trđ	6.158,2	912,0
IV	**LN TRƯỚC THUẾ (=II-III)**	**trđ**	**(8.210,1)**	**(13.016,9)**
V	**LN SAU THUẾ**	**trđ**	**(8.210,1)**	**(13.016,9)**

Hiện tại, Dự án còn đang vướng mắc một số thủ tục pháp lý nên công tác đầu tư chưa thể triển khai ngay được. Khi Dự án đủ điều kiện triển khai, Hội đồng quản trị sẽ chỉ đạo ban điều hành Công ty lập kế hoạch SXKD và xin ý kiến cổ đông bằng văn bản.

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

➢ Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

"Như đã trình bày tại thuyết minh số VIII.5, trong năm Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố khoản tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo số 1872/TB-CCT ngày 21/8/2019 của Chi cục thuế huyện Cát Hải - Thành phố Hải Phòng đối với dự án khu đô thị Cái Giá - Cát Bà từ năm 2012 đến năm 2017 với giá trị 124.008.781.442 đồng vào báo cáo tài chính năm 2017. Việc điều chỉnh hồi tố nêu trên của Công ty chưa phù hợp với chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

Tại ngày 31/12/2019, tài sản ngắn hạn của Công ty nhỏ hơn nợ ngắn hạn là 253.055.909.982 đồng và lỗ luỹ kế của Công ty là 215.018.218.616 đồng. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào sự thành công trong việc triển khai kế hoạch kinh doanh trong thời gian tới. Báo cáo tài chính kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể phát sinh từ kết quả của sự kiện không chắc chắn này".

➢ Giải trình của Ban Giám đốc:

Trong năm 2019, Công ty Vinaconex-ITC nhận được thông báo số 1872/TB-CCT ngày 21/08/2019 của Chi Cục thuế huyện Cát Hải - Thành phố Hải Phòng về tiền chậm nộp tiền sử dụng đất đối với Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà, huyện Cát Hải, TP Hải Phòng (Dự án), với số tiền là 132.406.234.861 đồng.

Trên cơ sở nhận thức đã có sẵn; cơ sở tính tại thông báo 1872/TB-CCT và các văn bản của Cục thuế Thành phố Hải Phòng và Chi cục thuế Huyện Cát Hải về tiền sử dụng đất của Dự án, Công ty đã tiến hành đánh giá, hồi tố những sai sót trọng yếu liên quan đến các kỳ trước là năm 2017 và năm 2018 vào Báo cáo tài chính năm 2019.

Việc điều chỉnh hồi tố khoản tiền chậm nộp đối với Dự án vào Báo cáo tài chính năm 2017 và năm 2018 tương ứng với số tiền là 124.008.781.442 đồng và 2.239.320.912 đồng dẫn tới Công ty phải ghi nhận tăng khoản chi phí khác, và phát sinh bổ sung nghĩa vụ phải nộp đối với Nhà nước đến 31/12/2018 là 126.248.102.354 đồng. Đồng thời, việc phải ghi nhận bổ sung khoản chi phí này làm cho số lỗ luỹ kế của Công ty đến 31/12/2019 là 215.018.218.616 đồng. Theo các dữ liệu, thông tin và các văn bản của Cục thuế Thành phố Hải Phòng và Chi cục thuế Huyện Cát Hải về tiền sử dụng đất của Dự án mà Công ty có được, Công ty xét thấy việc điều chỉnh hồi tố này phù hợp với thực tế hoạt động của Công ty và các quy định hiện hành.

Đây là nguyên nhân dẫn đến kiểm toán có ý kiến ngoại trừ, còn lại Báo cáo tài chính năm 2019 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 nhận thức rằng việc thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước là trách nhiệm. Do đó, trong năm Công ty đã nộp toàn bộ số tiền chậm nộp này vào Ngân sách Thành phố Hải Phòng.

Ban Tổng giám đốc Công ty đánh giá và tin tưởng rằng, trong thời gian tới Dự án sẽ có nguồn thu để thanh toán các khoản nợ phải trả đến hạn và hoạt động đầu tư tại Dự án của Công ty sẽ mang lại hiệu quả và phát triển vững mạnh.

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:

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019 của Công ty so sánh với kế hoạch được ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 thông qua

Chỉ tiêu	ĐVT	KH 2019	TH 2019	TH/KH
Tổng giá trị sản xuất kinh doanh	Tr. đồng	152.759	28.778,8	18,8%
Tổng doanh thu	Tr. đồng	25.849	40.900,2	158,2%
Lợi nhuận sau thuế	Tr. đồng	1.862	(8.210,1)	
Cổ tức	0%	0%		

- Một số công việc chính đạt được trong năm 2019:

- Phát hành thành công 300 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi cho nhà đầu tư sở hữu là Tổng công ty CP Vinaconex.

- Ngày 31/5/2019, Công ty đã nộp đầy đủ 133,29 tỷ đồng tiền sử dụng đất còn nợ. Ngày 05/9/2019, Công ty đã nộp hết 132,41 tỷ đồng tiền chậm nộp tiền sử dụng đất. Như vậy, Công ty đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất xây dựng nhà ở thuộc Dự án KĐT du lịch Cái Giá, Cát Bà.

- Tiếp tục giải trình với các Sở ban ngành liên quan về pháp lý để triển khai dự án.

- Một số vấn đề tồn tại trong năm 2019:

- Trong năm 2019, Công ty Vinaconex-ITC về cơ bản đã hoàn thành các nhiệm vụ lớn do Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông giao. Tuy nhiên do nhiều nguyên nhân chủ quan và khách quan, vẫn còn một số tồn tại trong năm 2019 mà Công ty cần phải vượt qua để bước vào năm kế hoạch 2020 với nhiều thách thức.

- Trên cơ sở thông báo của Chi cục thuế huyện Cát Hải về tiền chậm nộp tiền sử dụng đất với Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá Cát Bà, Công ty phải ghi nhận vào chi phí hoạt động của Công ty trong năm 2019 là 6,15 tỷ đồng và điều chỉnh hồi tố các năm trước 126,25 tỷ đồng, dẫn đến lỗ lũy kế của Công ty tính đến 31/12/2019 là 215,02 tỷ đồng.

2. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban giám đốc Công ty:

Tổng Giám đốc báo cáo thường xuyên, đầy đủ, kịp thời cho Hội đồng quản trị phục vụ cho việc chỉ đạo, giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban tổng giám đốc, cụ thể như sau:

- Tổng Giám đốc báo cáo thường xuyên cho Hội đồng quản trị về tình hình tài chính và tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Các cuộc họp HĐQT đều mời Ban Tổng Giám đốc tham dự.

- Góp ý hoặc chỉ đạo trực tiếp Ban Tổng Giám đốc các vấn đề phát sinh quan trọng.

3. Các Kế hoạch, định hướng của HĐQT Công ty:

- Tiếp tục chỉ đạo Ban Điều hành tập trung hoàn thiện pháp lý chuẩn bị đầu tư của dự án Cái Giá.
- Nghiên cứu giải pháp đầu tư phù hợp với diễn biến phức tạp của đợt dịch bệnh hiện nay.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị Công ty:

1.1. Thành viên và cơ cấu HĐQT:

Danh sách thành viên HĐQT Công ty tại thời điểm 31/12/2019:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ
1	Ông Dương Văn Mậu	Chủ tịch
2	Ông Trần Quang Phụng	Uỷ viên
3	Ông Vũ Mạnh Hùng	Uỷ viên
4	Ông Đào Ngọc Thanh	Uỷ viên
5	Bà Trần Thị Thu Hồng	Uỷ viên
6	Ông Mai Khắc Chinh	Uỷ viên

1.2. Các tiểu ban thuộc HĐQT:

- Chưa có các tiểu ban thuộc HĐQT
- Thư ký Công ty: 01 người. 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.

1.3. Hoạt động của HĐQT:

➢ Đánh giá chung về hoạt động của HĐQT:

Trong năm 2019, HĐQT về cơ bản đã hoàn thành các nhiệm vụ được giao, hoạt động tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ và các quy định của Công ty, thực hiện tốt vai trò quản lý, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc điều hành các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

➢ Về công tác tổ chức và hoạt động của HĐQT:

Trong năm 2019, HĐQT đã tổ chức 3 cuộc họp và ban hành 23 Nghị quyết (tại các phiên họp trực tiếp hoặc xin ý kiến bằng văn bản) 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 sản xuất kinh doanh được ĐHĐCĐ giao, cụ thể như sau:

- Chỉ đạo tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 và ĐHĐCĐ bất thường ngày 04/11/2019 của Công ty theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty. Định kỳ hàng quý, HĐQT đã tổ chức các phiên họp, đưa ra các Nghị quyết mang tính định hướng toàn diện để chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc tổ chức triển khai thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh được ĐHĐCĐ thông qua. Các thành viên Ban Kiểm soát được mời tham gia và đóng góp ý kiến tại tất cả các phiên họp của HĐQT. Giữa các phiên họp định kỳ, HĐQT đã thông qua nhiều chủ trương, quyết sách bằng hình thức xin ý kiến bằng văn bản nhằm đáp ứng tiến độ công việc. Các quyết nghị, chỉ đạo của HĐQT được ban hành kịp thời, phù hợp với điều kiện thực tế và đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ của Công

ty, tạo điều kiện để Ban điều hành chủ động hơn trong việc tổ chức triển khai thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh trong năm 2019.

- Giám sát, chỉ đạo Ban điều hành triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 và Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường ngày 04/11/2019.
- Chỉ đạo thực hiện thành công việc phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ để thực hiện dự án.
- Quyết liệt chỉ đạo Ban điều hành triển khai thực hiện thủ tục đầu tư của dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá-Cát Bà.
- Chỉ đạo công tác lập báo cáo tài chính theo quy định.

➢ Về hoạt động của từng thành viên HĐQT:

Đề nghị Quý cổ đông xem chi tiết tại Báo cáo quản trị năm 2019 của Công ty được đăng tải trên trang tin điện tử của Công ty tại địa chỉ: www.vinaconexitc.com.vn

➢ Thù lao từng thành viên HĐQT:

Việc chi trả thù lao Hội đồng quản trị năm 2019 được thực hiện theo đúng Nghị quyết số 01/2019/NQ-VITC-ĐHĐCĐ ngày 01/3/2019 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019.

➢ Các cuộc họp và Nghị quyết, Quyết định của HĐQT:

Đề nghị Quý cổ đông xem chi tiết tại Báo cáo quản trị năm 2019 của Công ty được đăng tải trên trang tin điện tử của Công ty tại địa chỉ: www.vinaconexitc.com.vn

1.4. Hoạt động của HĐQT độc lập không điều hành: Không có

1.5. Hoạt động của các tiểu 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.

2. Ban kiểm soát Công ty:

2.1. Về cơ cấu tổ chức Ban Kiểm soát:

- Ngày 01/3/2019, ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 đã tiến hành bầu bổ sung Ông Vũ Văn Mạnh là kiểm soát viên thay thế Bà Nguyễn Thái Hà xin từ nhiệm chức danh Kiểm soát viên.
- Các thành viên Ban kiểm soát thống nhất bầu Ông Vũ Văn Mạnh là Trưởng Ban kiểm soát của công ty nhiệm kỳ 2018 - 2023.
- Ngày 04/11/2019, ĐHĐCĐ bất thường đã bầu bổ sung Ông Bùi Đức Nguyên là kiểm soát viên thay thế Ông Tôn Thất Diên Khoa xin từ nhiệm chức danh kiểm soát viên.

Theo đó, Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2018 - 2023 bao gồm:

1) Ông Vũ Văn Mạnh - Trưởng Ban kiểm soát
2) Ông Bùi Đức Nguyên - Kiểm soát viên
3) Bà Lê Thu Minh - Kiểm soát viên

2.2. Về hoạt động của Ban Kiểm soát:

➢ Về hoạt động của Ban Kiểm soát:

- Ban Kiểm soát đã tiến hành các cuộc họp để đánh giá hoạt động của HĐQT, Ban điều hành, thẩm định báo cáo tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2019; Thông qua các Báo cáo/Tờ trình của Ban kiểm soát trình ĐHĐCĐ thường niên 2019.

- Đại diện Ban Kiểm soát đã tham dự các cuộc họp của HĐQT công ty. Trong các cuộc họp, Đại diện Ban Kiểm soát thảo luận, tham gia ý kiến với HĐQT và Ban điều hành về những vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty;
- Trình và đề xuất Đại hội đồng cổ đông quyết định phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán và soát xét Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty;
- Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và của công ty trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc;
- Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty;
- Thẩm định các Báo cáo tài chính năm 2019 nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, tuân thủ các chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các quy định của pháp luật hiện hành;
- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của công ty theo các quy định của pháp luật;
- Tham gia ý kiến, kiến nghị với HĐQT, Ban điều hành về các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty;
- Thực hiện các công tác khác theo chức năng, nhiệm vụ.

➢ Về sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, Ban điều hành Công ty

Ban Kiểm soát đã có sự phối hợp tốt với Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty, thể hiện:

- Đại diện Ban Kiểm soát đã được mời tham dự và tham gia ý kiến tại các cuộc họp của HĐQT và các cuộc họp quan trọng của Ban điều hành công ty. Được tham gia ý kiến về các vấn đề liên quan đến công tác quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Ban Kiểm soát nhận được các tài liệu, thông tin của Công ty theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty.
- Ban Kiểm soát được Ban điều hành cung cấp thông tin liên quan đến hoạt động của công ty trong các quý, năm khi có yêu cầu bằng văn bản.

2.3. Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Trong năm 2019 HĐQT đã họp 03 cuộc họp, đã ban hành 23 Nghị quyết, quyết định. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban hành đúng trình tự, đúng thẩm quyền và phù hợp căn cứ pháp lý theo quy định của pháp luật và của Công ty.
- Trong năm 2019, Hội đồng quản trị đã thảo luận và quyết định một số vấn đề quan trọng liên quan đến hoạt động của công ty như sau:

+ Thông qua chương trình ĐHĐCĐ thường niên và bất thường năm 2019.
+ Thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và định giá Việt Nam là đơn vị kiểm toán BCTC năm 2019 của Công ty.
+ Phê duyệt chủ trương và chỉ định đơn vị thực hiện nghiên cứu thị trường và tư vấn phát triển dự án.
+ Phê duyệt chủ trương đầu tư và lựa chọn đơn vị khảo sát địa hình phục vụ lập quy hoạch điều chỉnh 1/500; lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án và lựa chọn nhà thầu các gói thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi và thiết kế bản vẽ thi công khu BT4.

+ Phê duyệt các nội dung phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ.
+ Phê duyệt thuê mặt bằng tầng 12 tại toà nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ làm văn phòng công ty.
+ Phê duyệt vay vốn tín dụng và kế hoạch trả nợ vốn vay tại ngân hàng.

- Ban Kiểm soát đánh giá hoạt động của HĐQT trong năm phù hợp với quy định Pháp luật và Công ty, đáp ứng yêu cầu quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm.

2.4. Kết quả giám sát hoạt động của Ban Giám đốc:

- Năm 2019, thực hiện nghị quyết ĐHĐCĐ và chỉ đạo quyết liệt của Hội đồng quản trị công ty, với sự hỗ trợ của Tổng công ty Vinaconex, Ban điều hành đã hoàn thành việc phát hành trái phiếu chuyển đổi với số tiền 300 tỷ đồng nhằm mục đích nộp tiền sử dụng đất còn nợ và tiền chậm nộp tiền sử dụng đất dự án Cái Giá - Cát Bà vào Ngân sách Tp. Hải Phòng.
- Về tình hình thực hiện dự án Cái Giá - Cát Bà: Ban điều hành đã hoàn thành nộp tiền sử dụng đất và tiền chậm nộp tiền sử dụng đất của dự án theo thông báo của Chi cục thuế huyện Cát Hải - Hải Phòng số tiền 265,7 tỷ đồng; Tích cực làm việc với Thành phố Hải phòng để hoàn thiện pháp lý Dự án.
- Trong năm, công ty cũng đã trả toàn bộ gốc vay khoản vay NHNN&PTNT Việt Nam-SGD và thu hồi được 16,79 tỷ đồng tiền góp vốn của các khách hàng đã ký hợp đồng trước đây.
- Ban Kiểm soát đánh giá hoạt động của Ban điều hành trong năm tuân thủ quy định pháp luật và Công ty, tích cực trong việc hoàn thiện các thủ tục đầu tư dự án, bám sát và thực hiện đúng các nội dung được ĐHĐCĐ và HĐQT chỉ đạo.
- Tuy nhiên, do việc chậm trễ trong việc giải quyết thủ tục đầu tư của địa phương và việc phải ghi nhận khoản tiền chậm nộp tiền sử dụng đất trong năm 2019 nên chỉ tiêu về tổng giá trị sản xuất kinh doanh chỉ đạt 18,3% kế hoạch và kết quả kinh doanh lỗ 8.210,2 triệu đồng (kế hoạch lãi 1.862 triệu đồng). Năm 2019, Công ty hoàn thành vượt kế hoạch về doanh thu (158,2%) do ghi nhận doanh thu từ chuyển nhượng bãi tắm Tùng Thu.

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

3.1. Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích:

- Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích năm 2019 của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát:

Việc chi trả thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2019 được thực hiện theo đúng Nghị quyết số 01/2019/NQ-VITC-ĐHĐCĐ ngày 01/3/2019 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019.

Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát đã chi trả trong năm 2019				
STT	**Họ và tên**	**Chức danh**	**Số tiền (VNĐ)**	**Ghi chú**
I	**HĐQT**		**380.000.000**	
1	Dương Văn Mậu	Chủ tịch HĐQT	90.000.000	Thù lao chuyển trả cho TCT Vinaconex
2	Đào Ngọc Thanh	UV HĐQT Bổ nhiệm	40.000.000	Thù lao chuyển trả cho TCT Vinaconex

Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát đã chi trả trong năm 2019				
STT	**Họ và tên**	**Chức danh**	**Số tiền (VNĐ)**	**Ghi chú**
		T3/2019		
3	Lê Văn Huy	UV HĐQT	20.000.000	Miễn nhiệm T3/2019
4	Vũ Văn Mạnh	UV HĐQT Miễn nhiệm T3/2019	20.000.000	Thù lao chuyển trả cho TCT Vinaconex
5	Nguyễn Xuân Đông	UV HĐQT Bổ nhiệm T3/2019 Từ nhiệm T5/2019	30.000.000	Thù lao chuyển trả cho TCT Vinaconex
6	Hoàng Tuấn Khải	UV HĐQT	60.000.000	Từ nhiệm T9/2019
7	Mai Khắc Chinh	UV HĐQT	60.000.000	
8	Vũ Mạnh Hùng	UV HĐQT	60.000.000	Thù lao chuyển trả cho TCT Vinaconex
9	Trần Thị Thu Hồng	UV HĐQT	-	Bổ nhiệm T11/2019
10	Trần Quang Phụng	UV HĐQT	-	Bổ nhiệm T11/2019
II	**Ban Kiểm soát**		66.000.000	
1	Vũ Văn Mạnh	Trưởng BKS Bổ nhiệm T3/2019	20.000.000	Thù lao chuyển trả cho TCT Vinaconex
2	Nguyễn Thái Hà	Trưởng BKS Miễn nhiệm T3/2019	10.000.000	Thù lao chuyển trả cho TCT Vinaconex
3	Lê Thu Minh	TV BKS	18.000.000	
4	Tôn Thất Diên Khoa	TV BKS	18.000.000	Từ nhiệm T8/2019
5	Bùi Đức Nguyên	TV BKS	-	Bổ nhiệm T11/2019
	Tổng cộng		**446.000.000**	

- Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích năm 2019 của Ban giám đốc từ Công ty:

Thu nhập Ban Tổng giám đốc, cán bộ quản lý năm 2019				
Stt	**Họ và tên**	**Chức danh**	**Số tiền (VNĐ)**	**Ghi chú**
1	Lê Văn Huy	Tổng Giám đốc	417.760.000	
2	Nguyễn Hoàng Anh	Phó Tổng Giám đốc	338.232.000	
3	Nguyễn Doãn Dũng	Kế toán trưởng	263.900.000	
	Cộng		**1.019.892.000**	

3.2. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Tôn Thất Diên Khoa	TV Ban Kiểm soát	12.050	0,03347%	0	0%	Bán do nhu cầu tài chính cá nhân
2	Hoàng Tuấn Khải	TV HĐQT	32.082	0,00891%	0	0%	Bán do nhu cầu tài chính cá nhân
3	Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam(EIB)	Người có liên quan	3.909.756	11,09%	0	0%	Cơ cấu lại danh mục đầu tư
4	Công ty cổ phần Chứng khoán Agribank	Người có liên quan	4.891.067	13,82%	3.991.267	11,09%	Cơ cấu lại danh mục đầu tư

3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:

- Công ty ký hợp đồng thuê Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ của Tổng Công CP Vinaconex (Tổng Công ty CP Vinaconex là cổ đông lớn của Công ty).
- Công ty Vinaconex-ITC ký hợp đồng bán 3.000.000 (ba triệu) trái phiếu, mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu cho TCT CP Vinaconex (Tổng Công ty CP Vinaconex là cổ đông lớn của Công ty).

3.4. 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.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2019:

1. Ý kiến của Công ty Kiểm toán:

➢ Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

"Như đã trình bày tại thuyết minh số VIII.5, trong năm Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố khoản tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo số 1872/TB-CCT ngày 21/8/2019 của Chi cục thuế huyện Cát Hải - Thành phố Hải Phòng đối với dự án khu đô thị Cái Giá - Cát Bà từ năm 2012 đến năm 2017 với giá trị 124.008.781.442 đồng vào báo cáo tài chính năm 2017. Việc điều chỉnh hồi tố nêu trên của Công ty chưa phù hợp với chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

Tại ngày 31/12/2019, tài sản ngắn hạn của Công ty nhỏ hơn nợ ngắn hạn là 253.055.909.982 đồng và lỗ luỹ kế của Công ty là 215.018.218.616 đồng. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào sự thành công trong việc triển khai kế hoạch kinh doanh trong thời gian tới. Báo cáo tài chính kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể phát sinh từ kết quả của sự kiện không chắc chắn này".

➢ Ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính năm 2019 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:

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 năm 2019 của Công ty Vinaconex-ITC.

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2020

CÔNG TY VINACONEX - ITC

M.S.D.N: 0102675516-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX
Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Văn Huy