

**TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX**

**CÔNG TY VINACONEX-ITC**

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2018  
CỦA CÔNG TY VINACONEX-ITC**

*Hà Nội, Tháng 3 năm 2019*

## THƯ NGỎ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

*Kính gửi Quý cổ đông,*

Công ty Vinaconex-ITC xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc đến Quý cổ đông đã tin tưởng, đồng hành cùng Công ty trong suốt thời gian đầy khó khăn và thách thức vừa qua. 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.

Thị trường bất động sản tại thành phố Hải Phòng năm 2019 được dự báo sẽ có nhiều đột phá do sự phát triển mạnh mẽ, đồng bộ về cơ sở hạ tầng, cùng với quyết tâm đẩy mạnh kêu gọi thu hút đầu tư của chính quyền Thành phố. Hiện đã có nhiều doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản của Việt Nam (như Vingroup, Sun Group, FLC Group...) đã và đang lựa chọn Hải Phòng như một điểm đến đầu tư mới đầy tiềm năng. Đây là thời điểm thuận lợi cho Công ty Vinaconex-ITC triển khai những chiến lược đầu tư, kinh doanh mới.

Bước sang năm 2019, dưới sự chỉ đạo của Hội đồng quản trị Công ty, toàn thể cán bộ, nhân viên Công ty Vinaconex-ITC sẽ đoàn kết, đồng lòng giữ vững ổn định tổ chức; tin tưởng và quyết tâm phát triển dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà trở thành một khu đô thị du lịch sinh thái đẳng cấp Quốc tế, xây dựng Công ty ngày càng vững mạnh, đem lại lợi ích to lớn và lâu dài cho các Quý cổ đông.

Công ty Vinaconex-ITC luôn ghi nhận sự quan tâm, chia sẻ và đồng hành của các Quý cổ đông thời gian qua cũng như trong chặng đường phát triển sắp tới của Công ty.

Xin trân trọng cảm ơn !

CÔNG TY VINACONEX-ITC



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Lê Văn Huy*

## I. Thông tin chung:

### 1. Thông tin khái quát:

Tên Công ty	: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX	
Tên Tiếng Anh	: VINACONEX INVESTMENT AND TOURISM DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY	
Tên viết tắt	: VINACONEX - ITC., JSC.	
Trụ sở chính	: Tầng 1, Tòa nhà 17T5, KĐT Trung Hòa - Nhân Chính, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.	
Điện thoại	: 024. 62815347	Fax: 024. 62815349.
Website	: <a href="http://www.vinaconexitc.com.vn">http://www.vinaconexitc.com.vn</a>	
Mã số 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 11 ngày 23/4/2018.	
Vốn điều lệ hiện nay	: <b>360.000.000.000</b> (Ba trăm sáu mươi tỷ đồng).	
Tài khoản số	: 1200 20800 7912 Tại: Chi nhánh Sở Giao dịch NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, số 2 Láng Hạ, Ba Đình, Hà Nội.	

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

Năm 2005, Ban quản lý dự án Cái Giá - Cát Bà trực thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX) được thành lập với nhiệm vụ thực hiện đầu tư Dự án Cát Bà Amatina nằm tại vịnh Cái Giá, đảo Cát Bà, Thành phố Hải Phòng.

Ngày 07/03/2008, sau 02 năm thành lập, Ban quản lý dự án được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch VINACONEX (tên viết gọn là : Công ty Vinaconex-ITC) với số vốn điều lệ ban đầu là 300 tỷ đồng, trong đó bao gồm 03 (ba) cổ đông sáng lập góp vốn như sau:

TT	Cổ đông sáng lập	Cổ phần tại thời điểm thành lập	
		Số lượng	Tỉ lệ
1.	Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX)	16.000.000	53,33%
2.	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam (EXIMBANK)	3.000.000	10,00%
3.	Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (AGRISECO)	3.200.000	10,67%
	Tổng cộng:	22.200.000	76%

Việc chuyển đổi mô hình từ Ban quản lý Dự án sang Công ty cổ phần là sự thay đổi căn bản về tư duy triển khai thực hiện các dự án lớn. Mô hình Công ty Cổ phần sẽ tạo điều kiện tốt nhất để huy động các nguồn lực cần thiết, chủ yếu là phát triển Dự án Cát Bà Amatina tại Cát Bà - Hải Phòng thành công và xây dựng một doanh nghiệp phát triển mạnh mẽ trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản du lịch nói riêng và bất động sản nói chung trên cả nước mang thương hiệu Vinaconex-ITC.

Tháng 02 năm 2009, Sàn giao dịch bất động sản Công ty Vinaconex-ITC (tên viết gọn là: Sàn VITR) được thành lập. Sàn VITR được thành lập để Công ty phát triển hoạt động kinh doanh Bất động sản của Dự án và làm tiền đề để Công ty tham gia vào lĩnh vực dịch vụ kinh doanh bất động sản nói chung.

Tháng 05 năm 2009, Sàn VITR chính thức trở thành thành viên Mạng các sàn giao dịch bất động sản Miền Bắc Việt Nam.

Tháng 8 năm 2009, Công ty tham gia vào Hiệp Hội bất động sản du lịch Việt Nam mở ra nhiều cơ hội tiếp cận với những nhà đầu tư tiềm năng trong và ngoài nước.

Tháng 01/2010, Khách sạn Holiday View (là khách sạn đạt tiêu chuẩn 3\* tại thị trấn Cát Bà - Hải Phòng) chính thức sáp nhập vào Công ty. Sự kiện này đánh dấu sự gia nhập chính thức của Vinaconex-ITC vào thị trường cung cấp dịch vụ du lịch. Đây là bước đi nền tảng để Công ty tiến tới hoạt động quản lý vận hành Khu đô thị du lịch Cái Giá-Cát Bà (Cát Bà Amatina) khi hoàn thành.

Tháng 05/2010, Cổ phiếu Vinaconex-ITC (mã VCR) đã chính thức chào sàn HNX (Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội) đánh dấu sự hội nhập thị trường chứng khoán. Với quy mô vốn điều lệ 300 tỷ đồng Công ty đã đạt được kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh tăng trưởng mạnh mẽ trong hai năm 2009 và 2010. Gần đây, mặc dù gặp phải rất nhiều khó khăn do hậu quả của cuộc khủng hoảng kinh tế Thế giới, Công ty Vinaconex-ITC vẫn kiên định với mục tiêu tiếp tục xây dựng Công ty Vinaconex-ITC trở thành Nhà đầu tư và phát triển bất động sản chuyên nghiệp.

Tháng 12/2010, Công ty Vinaconex-ITC đã thực hiện thành công việc tăng vốn Điều lệ của Công ty từ 300 tỷ lên 360 tỷ đồng và trở thành một trong những đơn vị thành viên có vốn điều lệ lớn nhất trong Tổng Công ty cổ phần VINACONEX.

### **3. Ngành nghề kinh doanh:**

- *Đầu tư, kinh doanh bất động sản, bất động sản du lịch;*
- *Quản lý dự án đầu tư xây dựng.*
- *Cung cấp các dịch vụ kinh doanh bất động sản: môi giới, định giá, đấu giá quản lý, tư vấn quảng cáo bất động sản và cho thuê văn phòng;*
- *Kinh doanh 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;*

### **4. Địa bàn kinh doanh: Việt Nam**

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

#### **Các đơn vị trực thuộc:**

- Các phòng chuyên môn, nghiệp vụ:
- + Phòng Tổ chức - Hành chính;
- + Phòng Tài chính - Kế toán;
- + Phòng Đầu tư - Kinh doanh.
- Sàn giao dịch Bất động sản VITR;
- Ban quản lý dự án Cát Bà Amatina: Thị trấn Cát Bà, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng;
- Chi nhánh Khách sạn HOLIDAY VIEW: Đường 1/4, Thị trấn Cát Bà, Huyện Cát Hải, Hải Phòng.
- Chi nhánh Công ty tại Hải Phòng: Thị trấn Cát Bà, Huyện Cát Hải, Hải Phòng.

#### **6. Định hướng phát triển:**

- Đầu tư và phát triển khu Đô thị sinh thái Cát Bà Amatina thành khu đô thị nghỉ dưỡng đẳng cấp tại Việt Nam và khu vực;
- Xây dựng Công ty Vinaconex-ITC trở thành nhà đầu tư, phát triển bất động sản chuyên nghiệp có sự hợp tác sâu rộng, chặt chẽ trong nước và quốc tế trong lĩnh vực bất động sản, dịch vụ du lịch;

#### **Phương châm làm việc:**

#### **TÂM HUYẾT - CHUYÊN NGHIỆP - SÁNG TẠO - HIỆU QUẢ**

#### **Quan niệm về giá trị:**

- Con người là giá trị cốt lõi của tổ chức;
- Hiệu quả công việc được đặt lên hàng đầu;
- Thành công của doanh nghiệp là sự tin cậy của CBNV, sự hài lòng của khách hàng, đối tác và là sự công nhận của cộng đồng.

#### **7. Các rủi ro:**

- Thị trường Bất động sản nói chung và thị trường bất động sản du lịch nói riêng đa có sự cạnh tranh quyết liệt của các Nhà đầu tư trong và ngoài nước.
- Vị trí Dự án tại Cát Bà - Hải Phòng đóng 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 của 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 2018:**

### **1. Tình hình sản xuất kinh doanh năm 2018:**

Các chỉ tiêu chính kết quả sản xuất kinh doanh năm 2018 của Công ty Vinaconex-ITC cụ thể như sau:

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	ĐVT	Kế hoạch năm 2018	Thực hiện năm 2018	Tỷ lệ % so với KH
I	<b>GIÁ TRỊ SẢN XUẤT KINH DOANH</b>	Tr.đồng	1.217	613	50%
II	<b>THU TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>	Tr.đồng	15.099	5.196	34%
III	<b>TỔNG DOANH THU</b>	Tr.đồng	550	13.334	2.424%
1	Doanh thu từ dự án	Tr.đồng		12.514	
2	Doanh thu tài chính và thu nhập khác	Tr.đồng	550	820	
IV	<b>TỔNG CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH</b>	Tr.đồng	17.551	24.369	139%
1	Giá vốn hàng bán	Tr.đồng		4.734	
2	Chi phí quản lý doanh nghiệp	Tr.đồng	7.529	8.008	
-	<i>Chi phí quản lý Công ty</i>	Tr.đồng	4.529	5.008	
-	<i>Chi phí thương hiệu Công ty</i>	Tr.đồng	3.000	3.000	
3	Chi phí hoạt động tài chính	Tr.đồng	10.023	11.530	
4	Chi phí khác	Tr.đồng		97	
V	<b>LN TRƯỚC THUẾ</b>	Tr.đồng	-17.001	-11.035	
VI	<b>LN SAU THUẾ</b>	Tr.đồng	-17.001	-11.035	

## 2. Tổ chức và nhân sự:

### 2.1 Danh sách Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên của Ban điều hành	Tóm tắt lý lịch	% sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết
1	Lê Văn Huy	Tổng Giám đốc	22/3/2018 đến nay	<p>Ngày sinh: 24/3/1971</p> <p>Quê quán: Sầm Sơn, Thanh Hóa</p> <p>Trình độ chuyên môn; Cử nhân kinh tế, Thạc sĩ kinh tế, Tiến sĩ kinh tế chính trị.</p> <p>Quá trình công tác:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Từ 08/1996 – 08/1999: Kế toán tại Tổng công ty CP VINACONEX.</li> <li>- Từ 09/1999 – 03/2000: Kế toán tổng hợp tại Công ty xây dựng số 12.</li> <li>- Từ 04/2000 – 07/2002: Phó</li> </ul>	

				<p>phòng Tài chính kế toán tại Công ty xây dựng số 12.</p> <p>-Từ 08/2002 – 08/2003: Phụ trách Phòng TCKT tại Công ty xây dựng số 12.</p> <p>-Từ 09/2003 – 04/2007: Kế toán trưởng tại Công ty CP xây dựng số 12.</p> <p>- Từ 05/2007 – 03/2013: Kế toán trưởng tại Công ty CP Đầu tư và phát triển đô thị Vinaconex Hoàng Thành.</p> <p>- Từ 03/2013 đến 21/3/2018: Phó Tổng Giám đốc Công ty kiêm KTT VINACONEX-ITC</p> <p>- Từ 22/3/2018 đến nay: Tổng Giám đốc Công ty Vinaconex-ITC</p>
2	Nguyễn Hoàng Anh	Phó TGD	6/3/2010 đến nay	<p>Ngày sinh: 24/6/1977</p> <p>Quê quán: Thanh Tùng, Thanh Miện, Hải Dương.</p> <p>Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng cảng đường thủy, Thạc sỹ Quản lý Kinh tế và Kinh doanh</p> <p>Quá trình công tác:</p> <p>-Từ 04/2000 – 04/2005 : Cán bộ phòng TK 2, Công ty tư vấn xây dựng công trình thủy.</p> <p>-Từ 04/2005 – 03/2008 : Cán bộ Ban QLDA Cái Giá - Cát Bà, Tổng công ty CP VINACONEX.</p> <p>-Từ 03/2008 – 01/2009 : Trưởng phòng Kinh tế Kỹ thuật Công ty Vinaconex-ITC.</p> <p>-Từ 02/2009 – 12/2009 : Trưởng phòng Kế hoạch Đầu tư Công ty Vinaconex-ITC.</p> <p>-Từ 01/2010 – 03/2010 : Phó Tổng giám đốc kiêm phụ trách Phòng Kinh tế kỹ thuật Công ty Vinaconex-ITC.</p>

				-Từ 03/2010 - nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Vinaconex-ITC.
3	Nguyễn Doãn Dũng	Kế toán trưởng Công ty	07/5/2018 đến nay	<p>Ngày sinh: 20/01/1977</p> <p>Quê quán: Nghi Hải – Cửa Lò Nghệ An</p> <p>Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán, Cử nhân Ngoại Ngữ, Thạc sỹ kế toán</p> <p>Quá trình công tác:</p> <p>-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 Thủy sản Nghệ An.</p> <p>-Từ 04/2005-09/2006: Chuyên viên phòng kinh doanh XNK; Phó phòng kinh doanh XNK Công ty CP Vinaconex Sài Gòn.</p> <p>-Từ 10/2006 – 03/2014: Chuyên viên Kế toán, Tổ trưởng tổ kế toán Phòng Kế toán Ban QLDA ĐTXD mở rộng đường Láng – Hoà Lạc thuộc Tổng Công ty CP Vinaconex.</p> <p>-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.</p> <p>-Từ 05/2018-nay: Kế toán trưởng Công ty Vinaconex-ITC</p>

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

2.2.1. Số lượng và phân loại: Đến thời điểm 31/12/2018, tổng số CBCNV Công ty là 20 người:

- Trình độ trên đại học: 5 người;
- Trình độ đại học: 11 người;
- Khác: 4 người.

## 2.2.2. Chính sách đối với người lao động:



- **Chế độ tuyển dụng:**

- Việc tuyển dụng phải tuân theo Quy trình tuyển dụng và lựa chọn nhân sự vào làm việc tại Công ty. Chi tiết của quy trình Công ty đã ban hành hiện có tại Phòng TCHC, các Phòng/ban/đơn vị;
- Trong các trường hợp đặc biệt, để thu hút nguồn nhân lực có chất lượng cao HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty có thể đưa ra những vận dụng linh hoạt hơn.

- **Đào tạo và phát triển:**

- Công ty coi vấn đề đào tạo, phát triển nguồn nhân lực là nhu cầu cấp bách và tất yếu. Tất cả các CBCNV trong Công ty từ Cán bộ quản lý cao cấp, trung cấp đến các nhân viên đều nhận thức rõ kết quả của việc đào tạo là để hoàn thành tốt nhiệm vụ của mình;
- Công ty Vinaconex-ITC quan niệm: Đào tạo vừa là hoạt động thường xuyên, liên tục để nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ vừa để người lao động trong Công ty thấm nhuần Văn hóa doanh nghiệp ; Hoạt động đào tạo còn là hoạt động để trao đổi, chia sẻ kinh nghiệm, phát triển kỹ năng lãnh đạo của tất cả các cấp từ Ban Tổng Giám đốc, Trưởng các Phòng, ban, bộ phận chuyên môn nghiệp vụ đến các Trưởng các Nhóm ...; Bên cạnh đó hoạt động đào tạo của Công ty Vinaconex-ITC cũng thúc đẩy mạnh mẽ động lực cá nhân của từng người lao động, tạo cho mỗi người lao động có cơ hội phát triển cả về vị trí làm việc và thu nhập.

- **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;
- Xây dựng thái độ, quan niệm về công việc và thực hiện công việc;
- Phát triển, khai thác các tiềm năng nổi bật của từng cá nhân.

- **Chính sách đào tạo:**

- Công ty Vinaconex-ITC tạo điều kiện cho mọi nhân viên đều 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;
- Công tác đào tạo phát triển năng lực được tiến hành một cách có hệ thống và liên tục ở tất cả các cấp, các Phòng/ban/bộ phận trong Công ty;
- Mỗi nhân viên được tạo điều kiện để tự phát triển năng lực bản thân phù hợp kế hoạch phát triển nguồn nhân lực của Công ty;
- Nhân viên mới được đào tạo, huấn luyện đầy đủ để có thể hòa nhập tốt nhất vào môi trường làm việc chung của Công ty Vinaconex-ITC;
- Tạo điều kiện cho cán bộ, nhân viên thay đổi vị trí công việc trong Công ty để phát triển kỹ năng một cách toàn diện nhất.

- **Phương thức đào tạo:**

- Công ty Vinaconex-ITC áp dụng phương thức đào tạo đa dạng, phù hợp với từng đối tượng và mục tiêu đào tạo trong từng giai đoạn cụ thể;
- Đào tạo tập trung dài hạn: Tập trung vào các lãnh đạo cấp cao của Công ty, đào tạo phát triển kỹ năng lãnh đạo, phong cách lãnh đạo, đào tạo về trình độ lý luận chính trị

cũng như đào tạo phát triển các kỹ năng chuyên môn khác như các khóa đào tạo về Giám đốc tài chính chuyên nghiệp, Giám đốc điều hành chuyên nghiệp, Giám đốc nhân sự;

- Đào tạo tập trung ngắn hạn: Là loại hình đào tạo nhằm mục đích nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho các chuyên viên ở các Phòng/ban/bộ phận trong Công ty để đáp ứng ngay nhu cầu của hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty như các khóa đào tạo về đấu thầu và quản lý dự án, đào tạo kỹ năng hành nghề kinh doanh bất động sản, kỹ năng quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản, kỹ năng định giá đấu giá tài sản, đào tạo các nghiệp vụ thuế;

- Đào tạo tại chỗ: Là hoạt động đào tạo theo phương châm "cầm tay chỉ việc" hoạt động đào tạo này vừa mang tính chất trao đổi công việc giữa những nhân viên có kinh nghiệm làm việc lâu năm với nhân viên mới được tuyển dụng vừa mang tính chất hướng dẫn để sử dụng Hệ thống kỹ thuật, thiết bị, công nghệ tiên tiến trong quản lý điều hành doanh nghiệp cũng như thực hiện công việc;

- Đào tạo nội bộ: Là hoạt động tự đào tạo do các Phòng, ban, bộ phận trong Công ty tổ chức đào tạo cho CBNV thuộc bộ phận mình quản lý và các CBNV ở các bộ phận khác có liên quan nhằm nâng cao khả năng phối hợp giải quyết công việc theo mục tiêu chung do lãnh đạo Công ty đặt ra.

• **Lương, thưởng, phụ cấp và các chế độ khác:**

Mục đích của Công ty là thu hút, động viên và duy trì những nhân viên 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 kinh doanh của Công ty, hiệu quả công việc của nhân viên cũng như gắn liền với thị trường lao động bên ngoài.

• **Chế độ riêng của Công ty:**

Người lao động ký hợp đồng lao động làm việc theo Hợp đồng lao động từ đủ một năm trở lên tại Công ty bên cạnh các chế độ chung theo luật còn được hưởng các chế độ sau:

- **Chi thăm hỏi, ốm đau:**

+ Người lao động ốm (nghỉ quá 03 ngày): mức chi trợ cấp từ 100.000 đồng đến 300.000 đồng/người và không quá 02 lần/năm.

+ Người lao động ốm phải nằm viện : mức chi trợ cấp 500.000 đồng/lần và không quá 02 lần/ năm.

- **Chia buồn:**

+ Người lao động chết, ngoài các chế độ theo luật định, được thêm trợ cấp của Công ty 5.000.000 đồng/người;

+ Tử thân phụ mẫu của người lao động chết, mức chi phúng viếng: 500.000 đồng;

+ Vợ, chồng, con của người lao động chết, mức chi phúng viếng: 1.000.000 đồng.

- **Nghỉ hưu:** Người lao động khi nghỉ hưu, ngoài chế độ chung, được cơ quan trợ cấp thêm một khoản thu nhập tùy theo mức đóng góp với Công ty do Tổng giám đốc quyết định.
- **Nghỉ mát:** Hàng năm, người lao động đã làm việc cho Công ty Vinaconex-ITC từ 12 tháng trở lên được nghỉ 03 (ba) ngày hưởng nguyên lương đi nghỉ mát. Thời gian, địa điểm và chi phí cho chuyến đi do Tổng giám đốc quyết định trên cơ sở đề xuất của Công đoàn và kết quả kinh doanh của Công ty.
- **Đồng phục:** Được cấp phát theo quy định của Công ty.
- **Trợ cấp ăn ca:** Công ty chi trả tiền ăn ca theo mức lương tối thiểu vùng quy định của từng thời kỳ.
- **Quà cưới:** Nhân lễ cưới của mình, nhân viên được nhận một món quà của Công ty là 500.000 đồng/người.
- **Quà sinh nhật:** Nhân dịp sinh nhật của mình, mỗi CBCNV sẽ được Công ty tặng quà (trị giá 100.000 đồng/người) và hoa.
- **Quà trẻ sơ sinh:** Nhân ngày ra đời của con, nhân viên được nhận một món quà là 500.000 đồng/con.

Các ngày lễ, tết theo quy định của Luật lao động, ngày Quốc tế phụ nữ 8/3, ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10 .... mức chi cụ thể do Tổng giám đốc quyết định.

Công ty xem xét tặng quà cho con của CBCNV dưới 15 tuổi nhân ngày 1/6, Tết Trung thu và phần thưởng khuyến khích cho các cháu đạt học sinh khá/giỏi cuối năm học.

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

- 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. Theo kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 thông qua, trong năm 2018 Công ty sẽ quyết liệt làm việc với UBND thành phố Hải Phòng và các sở ban ngành để giải quyết các vấn đề liên quan đến việc triển khai Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà. 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."

- Thuê Công ty Kiểm toán AAFC tiến hành kiểm toán chi phí đầu tư thực hiện các gói thầu và kiểm toán vốn đầu tư vào dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà.

- Theo dõi, quản lý và bảo vệ tài sản Dự án thường xuyên.

### 4. Tình hình tài chính:

#### 4.1 Một số nét về tình hình tài chính Công ty:

- Ngày 02/3/2017, UBND huyện Cát Hải có thông báo số 54/TB-UBND về việc "Tạm dừng triển khai xây dựng mới các công trình thuộc dự án đầu tư của các tổ chức, cá nhân trong phạm vi ranh giới khảo sát đề xuất đầu tư của Công ty cổ phần Tập đoàn

Mặt trời trên địa bàn huyện Cát Hải”, trong đó có dự án KĐT du lịch Cái Giá do Công ty Công ty Vinaconex-ITC làm Chủ đầu tư và một số văn bản khác yêu cầu Công ty Vinaconex-ITC dừng các hoạt động kinh doanh và đầu tư tại dự án.

-Đến ngày 25/10/2017, UBND Thành phố Hải Phòng đã chính thức ban hành quyết định số 2786/QĐ-UBND (Quyết định 2786) “Thu hồi một phần đất thuộc Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá (Dự án) tại thị trấn Cát Bà và xã Trân Châu, huyện Cát Hải do Vinaconex-ITC quản lý để giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý”.

Do ảnh hưởng của văn bản số 54/TB-UBND và Quyết định 2786 của UBND Thành phố Hải Phòng, trong năm 2017 và 2018 Công ty Vinaconex-ITC phải dừng toàn bộ hoạt động kinh doanh của Dự án dẫn đến không có nguồn thu từ Dự án, trong khi đó Công ty vẫn phải duy trì bộ máy hoạt động. Do đó, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm không có lãi.

Sau một thời gian dài phối hợp tích cực và làm việc với UBND Thành phố Hải Phòng và các Sở Ban ngành của Thành phố. 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”.

Ngay sau khi nhận được Quyết định 2918, Công ty đã lập kế hoạch tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà. Ban Tổng giám đốc Công ty tin tưởng rằng trong thời gian tới hoạt động đầu tư vào Dự án của Công ty dần sẽ mang lại hiệu quả và phát triển bền vững.

Dưới đây là bảng số liệu thể hiện một số chỉ tiêu tài chính của năm 2018 được so sánh với cùng kỳ năm ngoái:

ĐVT: Tỷ đồng

Một số chỉ tiêu đánh giá tình hình tài chính	Năm 2018	Năm 2017	So sánh năm 2018 với 2017
Tổng giá trị tài sản	864,78	880,26	(15,48)
Doanh thu thuần	12,51	2,75	9,76
Lợi nhuận từ hoạt động khác	(0,97)	0,107	(0,204)
Lợi nhuận trước thuế	(11,03)	(15,82)	4,78
Lợi nhuận sau thuế	(11,03)	(15,82)	4,78

#### 4.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Như đã phân tích ở trên, Do ảnh hưởng của văn bản số 54/TB-UBND và Quyết định 2786 của UBND Thành phố Hải Phòng, trong năm 2017 và 2018 Công ty Vinaconex-ITC phải dừng toàn bộ hoạt động kinh doanh của Dự án dẫn đến không có nguồn thu từ Dự án, trong khi đó Công ty vẫn phải duy trì bộ máy hoạt động. Do đó, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong những năm này không có lãi, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty năm 2018 không có thay đổi nhiều so với năm 2017.

Chỉ tiêu khả năng thanh toán	ĐVT	Số liệu
Tài sản lưu động	Tỷ VNĐ	32,62
Nợ ngắn hạn	Tỷ VNĐ	433,77
Nợ phải trả	Tỷ VNĐ	577,79
Hàng tồn kho (phân loại lại theo thông tư 200/2014/TT – BTC)	Tỷ VNĐ	0
Vốn chủ sở hữu	Tỷ VNĐ	287,01
Tổng tài sản	Tỷ VNĐ	864,80
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	0,08
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,07
Hệ số nợ/ Tổng tài sản	Lần	0,66
Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	Lần	2,01

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động	ĐVT	Số liệu
Giá vốn hàng bán	Tỷ VNĐ	4,73
Hàng tồn kho bình quân	Tỷ VNĐ	561,62
Doanh thu thuần	Tỷ VNĐ	12,51
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	0,008
Hiệu suất sử dụng tài sản trong năm	Lần	0,014

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời năm 2018	ĐVT	Số liệu
Doanh thu thuần	Tỷ VNĐ	12,51
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ VNĐ	(11.03)
Vốn chủ sở hữu	Tỷ VNĐ	298,01
Tổng tài sản	Tỷ VNĐ	864,80

Lợi nhuận thuần từ hoạt động SXKD	Tỷ VNĐ	(10,93)
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	Lần	(0,88)
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	Lần	(0,03)
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	Lần	(0,012)
Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần	Lần	(0,87)

Chỉ tiêu đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản	ĐVT	Số liệu
Doanh thu thuần	Tỷ VNĐ	12,51
Tổng tài sản bình quân trong kỳ	Tỷ VNĐ	872,53
Tổng tài sản ngắn hạn bình quân trong kỳ	Tỷ VNĐ	36,62
Tổng tài sản dài hạn bình quân trong kỳ	Tỷ VNĐ	839,41
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ VNĐ	(11,03)
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ VNĐ	(11,03)
Hiệu suất sử dụng tổng tài sản	Lần	0,014
Hệ số sinh lợi tổng tài sản (ROA)	Lần	(0,013)
Hiệu suất sử dụng tài sản ngắn hạn	Lần	0,34
Hệ số sinh lợi tài sản ngắn hạn	Lần	(0,29)
Hiệu suất sử dụng tài sản dài hạn	Lần	0,015
Hệ số sinh lợi tài sản dài hạn	Lần	(0,013)

### III/ Thu nhập của Ban Tổng giám đốc từ Công ty:

Tổng thu nhập Ban TGD/KTT năm 2018				
Stt	Họ và tên	Chức danh	Tổng cộng	Ghi chú
1	Nguyễn Trung Thành	TGD	114.989.000 đ	TGD từ T1- T3
2	Lê Văn Huy	TGD	392.979.500 đ	TGD từ T4-T12
3	Nguyễn Hoàng Anh	PTGD	343.554.864 đ	
4	Nguyễn Doãn Dũng	KTT	137.655.000 đ	
	<b>Tổng cộng</b>		<b>958.847.364 đ</b>	

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

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

### IV/ Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

## 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	53,560%
2	Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam (EXIMBANK)	3.909.756		3.909.756	10,860%
3	Công ty cổ phần chứng khoán Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam(AGRISECO)	4.891.067		4.891.067	13,586%
4	Các cổ đông khác	7.919.177		7.919.177	21,994%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>36.000.000</b>		<b>36.000.000</b>	<b>100%</b>

(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 28/12/2018)

## 2. Cơ cấu cổ đông:

- Tổng số cổ đông: 793 cổ đông:

- ✓ Cổ đông cá nhân là 766 cổ đông, nắm giữ 6.183.499 cổ phần phổ thông, chiếm 17.17% tổng số cổ phần của Công ty;
- ✓ Cổ đông tổ chức là 21 cổ đông, nắm giữ 29.791.801 cổ phần phổ thông, chiếm 82.75% tổng số cổ phần của Công ty;
- ✓ Cổ đông cá nhân nước ngoài là 4 cổ đông, nắm giữ 7.800 cổ phần phổ thông của Công ty chiếm 0,02% tổng số cổ phần phổ thông của Công ty;
- ✓ Cổ đông tổ chức nước ngoài là 2 cổ đông nắm giữ 24.700 cổ phần phổ thông của Công ty chiếm 0,06% tổng số cổ phần của Công ty.

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

### 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất Kinh doanh năm 2018:

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

Năm 2018, các chỉ tiêu thực hiện so với kế hoạch như sau:

- Về chỉ tiêu Giá trị sản xuất kinh doanh: Chỉ tiêu giá trị sản xuất kinh doanh năm 2018 đạt 50% so với kế hoạch là do UBND thành phố Hải Phòng yêu cầu tạm dừng các hoạt động đầu tư, kinh doanh tại Dự án và ban hành Quyết định thu hồi đất 2786/QĐ-UBND nên việc thực hiện đầu tư kinh doanh chưa đạt yêu cầu đề ra.

- *Về chỉ tiêu thu tiền:* Theo kế hoạch năm 2018, Công ty sẽ tập trung thu hồi công nợ từ các lô Biệt thự BT4, B2, B3 đã ký hợp đồng với Khách hàng từ năm 2009-2010. Tuy nhiên, việc UBND thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định thu hồi đất 2786/QĐ-UBND tại Dự án (trong đó bao gồm cả phần diện tích khu Biệt thự B2, B3) nên những tháng đầu năm 2018 Công ty không thu được tiền của Khách hàng như kế hoạch đã đề ra. Ngày 05/11/2018, UBND thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 2918/QĐ-UBND hủy bỏ Quyết định thu hồi đất số 2786/QĐ-UBND, trên cơ sở đó Công ty đã yêu cầu Khách hàng tại khu BT4 và B2, B3 tiếp tục nộp tiền theo Hợp đồng góp vốn đã ký kết. Trong 02 tháng cuối năm 2018, Công ty đã nỗ lực làm việc với Khách hàng và kết quả thu tiền đạt 34% so với kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

- *Về chỉ tiêu doanh thu:* Chỉ tiêu doanh thu năm 2018 của Công ty đạt 2.424%, cao hơn nhiều so với kế hoạch đã đặt ra do ngày 05/11/2018 UBND thành phố Hải Phòng đã ban hành Quyết định số 2918/QĐ-UBND hủy bỏ Quyết định thu hồi đất số 2786/QĐ-UBND, theo đó Công ty đã ghi nhận thêm được 12,51 tỷ đồng Doanh thu từ các lô đất Biệt thự của Dự án.

- *Về chỉ tiêu chi phí:* Chỉ tiêu chi phí năm 2018 của Công ty đạt 139% (tăng 39% so với kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua). Nguyên nhân chủ yếu do Công ty ghi nhận thêm giá vốn tương ứng với doanh thu ghi nhận từ các khu đất B2, B3 của Dự án.

### **1.2. Một số công việc chính đạt được trong năm 2018**

- 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. Đặc biệt, Công ty Vinaconex-ITC hiện chỉ đầu tư, kinh doanh duy nhất dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà nên việc tạm dừng hoạt động của Dự án quá lâu đã khiến Công ty phải chịu áp lực rất lớn từ phía các cổ đông, khách hàng, ngân hàng, đối tác, nhà thầu... ảnh hưởng nghiêm trọng đến uy tín và hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Mặt khác, hàng ngày Công ty vẫn phải đối mặt với các khoản nợ phải trả nhà thầu, ngân hàng và các khoản chi phí để duy trì bộ máy hoạt động.

- Không đồng ý với toàn bộ nội dung của Quyết định thu hồi đất số 2786/QĐ-UBND của UBND thành phố Hải Phòng, Công ty Vinaconex-ITC đã ký hợp đồng thuê Công ty Luật TNHH Davilaw và phối hợp tiến hành nhiều biện pháp pháp lý như: gửi Đơn khiếu nại, làm việc với các cấp, ngành của thành phố Hải Phòng...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."

- Thuê Công ty Kiểm toán AAFC tiến hành kiểm toán chi phí đầu tư thực hiện các gói thầu và kiểm toán vốn đầu tư vào dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà.



- Phối hợp với Tổ công tác 135 của Tổng Công ty rà soát các gói thầu tại Dự án, thực hiện tính toán các phương án đền bù cho Dự án trong trường hợp Dự án bị thu hồi.

### 1.3 Tình hình tài chính:

#### 1.3.1 Tình hình tài sản Công ty:

Tài sản của Công ty có sự biến động, tính tới 31/12/2018 tổng tài sản giảm so cùng kỳ năm trước là 15,4 tỷ đồng, trong đó:

+/ Tài sản ngắn hạn giảm 8,01 tỷ đồng (Chủ yếu giảm trên các chỉ tiêu: Tiền và các khoản tương đương tiền; Đầu tư tài chính ngắn hạn... so với cùng kỳ năm trước);

+/ Tài sản dài hạn giảm 7,4 tỷ đồng chủ yếu trên chỉ tiêu Tài sản dở dang dài hạn.

**Tài sản dở dang dài hạn (sản phẩm bất động sản dở dang) của Công ty trong cơ cấu tài sản:** (chủ yếu là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn và chi phí xây dựng cơ bản dở dang) hiện đang chiếm tỷ trọng là 92,3% Tổng tài sản (798,22 tỷ đồng/864,80 tỷ đồng)

#### 1.3.2 Tình hình nợ phải trả:

**Nguồn vốn đầu tư giá trị tài sản dở dang dài hạn này chủ yếu là nguồn vốn chủ sở hữu, vốn vay và vốn huy động từ khách hàng** (nguồn vốn chủ sở hữu là 287,01 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 33,1%/ Tổng nguồn vốn), (Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn chiếm tỷ lệ 66,8%) (577,79 tỷ đồng/ 864,80 tỷ đồng)

**Hệ số thanh toán nhanh của Công ty là 0,07 lần:** Như đã phân tích ở trên, chỉ tiêu này hiện đang tương đối thấp phản ánh khả năng dùng tài sản ngắn hạn để thanh toán các khoản nợ ngắn hạn mà không cần phải bán hàng tồn kho là không đủ.

**Hệ số thanh toán ngắn hạn là 0,08 lần** – Hệ số thanh toán ngắn hạn tương đối thấp cho thấy công ty đang gặp khó khăn về khả năng thanh khoản. Hai năm gần đây hệ số này của Công ty bị giảm đi, lý do chủ yếu từ sự phân loại lại các chỉ tiêu trên báo cáo tài chính theo thông tư 200/2014/TT-BTC.

**Xét về cơ cấu vốn năm 2018:** Cứ một đồng vốn chủ sở hữu phải gánh 2,01 đồng tiền nợ, số nợ chiếm 66,8% tổng số tài sản hiện có của Công ty. Hệ số này vẫn tương đối cao, lý do là Công ty Vinaconex ITC hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản. Cuối năm 2018 phần lớn vốn của công ty đang được đầu tư và tập hợp thành Tài sản dở dang dài hạn (Chỉ tiêu số 240 trên Bảng cân đối kế toán) – Là các tài sản chưa đủ điều kiện để bán. Nếu số sản phẩm hình thành từ tài sản dở dang dài hạn bán được thì sẽ trang trải được toàn bộ số nợ phải trả; Ban tổng giám đốc cũng tin tưởng Công ty có thể tạo hoặc huy động đủ nguồn vốn lưu động để đáp ứng nhu cầu đầu tư và nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Hiện tại, tính thanh khoản của Công ty không cao do thiếu vốn lưu động. Tuy nhiên, Công ty đang có phương án huy động nguồn tiền bổ sung vào nguồn vốn thực

hiện Dự án và Ban Tổng giám đốc Công ty tin tưởng rằng trong thời gian tới hoạt động đầu tư vào Dự án của Công ty dần sẽ mang lại hiệu quả và phát triển bền vững.

Công ty đã áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá đồng ngoại tệ theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt nam số 10 (VAS10) “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái” và Thông tư số 179/2012/TT-BTC ngày 24/10/2012 của Bộ tài chính qui định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp. Phát sinh từ xử lý chênh lệch tỷ giá ít, không ảnh hưởng tới KQHĐSXKD của doanh nghiệp.

Với lãi vay năm 2018: Theo chính sách điều tiết của nhà nước, lãi vay tín dụng áp dụng cho việc vay tín dụng của doanh nghiệp tại các tổ chức tín dụng là các ngân hàng có xu hướng tăng nhẹ. Lãi suất vay của Công ty tại Sở giao dịch NHNo& PTNT cũng tăng nhẹ tương ứng dưới sự điều tiết của NHNN. Công ty không chịu nhiều ảnh hưởng từ ảnh hưởng chênh lệch tỷ giá và chênh lệch lãi vay.

#### 1.4 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.

### 2. Kế hoạch phát triển trong năm 2019

#### 2.1 Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019:

Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019 của Công ty Vinaconex-ITC cụ thể như sau:

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	ĐVT	Thực hiện năm 2018	Kế hoạch 2019
I	<b>GIÁ TRỊ SẢN XUẤT KINH DOANH</b>	Tr.đồng	<b>613</b>	<b>152.759</b>
-	Chi phí đầu tư (xây lắp và tư vấn)	Tr.đồng	-	15.319
-	Chi phí quản lý dự án	Tr.đồng	613	2.178
-	Chi phí tiền sử dụng đất	Tr.đồng		125.279
-	Chi phí lãi vay, phí bảo lãnh ngân hàng (vốn hóa)	Tr.đồng		9.983
II	<b>THU TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>	Tr.đồng	<b>5.196</b>	<b>26.162</b>
-	Thu tiền từ kinh doanh biệt thự	Tr.đồng	5.196	26.162
III	<b>TỔNG DOANH THU</b>	Tr.đồng	<b>13.334</b>	<b>25.849</b>
IV	<b>TỔNG CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH</b>	Tr.đồng	<b>24.369</b>	<b>23.074</b>
1	Giá vốn hàng bán	Tr.đồng	4.734	11.693
2	Chi phí quản lý doanh nghiệp	Tr.đồng	8.008	11.382
-	Chi phí quản lý Công ty	Tr.đồng	5.008	8.382
-	Chi phí thương hiệu Công ty	Tr.đồng	3.000	3.000
3	Chi phí hoạt động tài chính	Tr.đồng	11.530	
4	Chi phí khác	Tr.đồng	97	
V	<b>LN TRƯỚC THUẾ</b>	Tr.đồng	<b>-11.035</b>	<b>2.774</b>

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	ĐVT	Thực hiện năm 2018	Kế hoạch 2019
VI	<b>LN SAU THUẾ</b>	Tr.đồng	-11.035	2.774
-	Chi phí thù lao hội đồng quản trị	Tr.đồng		912
VII	<b>LN CÒN LẠI SAU KHI TRỪ THÙ LAO HĐQT</b>	Tr.đồng	-11.035	1.862

## 2.2 Về giải pháp tài chính:

a) Về kế hoạch thu tiền: Năm 2019, Công ty sẽ có các biện pháp quyết liệt để tiến hành thu hồi công nợ của Khách hàng khu B2, B3 theo hợp đồng đã ký kết.

b) Về chỉ tiêu doanh thu: Năm 2019, Công ty sẽ nỗ lực hoàn thiện các thủ tục pháp lý theo quy định để các lô đất biệt thự khu B2-B3 đã ký hợp đồng góp vốn với khách hàng đủ điều kiện chuyển sang hợp đồng mua bán hoặc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật.

c) Huy động vốn để nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và thực hiện Dự án:

Sau khi thành phố Hải Phòng hủy bỏ Quyết định thu hồi đất 2786, để tránh các rủi ro pháp lý (có thể tiếp tục bị thu hồi Dự án do vi phạm nghĩa vụ tài chính không nộp tiền sử dụng đất) và xung đột với cổ đông, khách hàng, đối tác, nhà thầu, ngân hàng... Công ty cần nộp ngay số tiền sử dụng đất, theo Thông báo số 51/TB-CCT ngày 09/01/2019 của Chi cục Thuế huyện Cát Hải là 284,11 tỷ đồng (bao gồm cả tiền gốc và phạt chậm nộp). Tuy nhiên, căn cứ thực trạng tài chính hiện tại thì Công ty không có nguồn vốn để nộp ngay số tiền sử dụng đất này. Trong năm 2019, Công ty Vinaconex-ITC sẽ làm việc với UBND thành phố Hải Phòng và các sở ban ngành có liên quan để xin giảm tiền phạt chậm nộp tiền sử dụng đất. Bên cạnh đó, Công ty sẽ trình Đại hội đồng cổ đông phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ để huy động vốn nộp tiền sử dụng đất, đồng thời cân đối dòng tiền để thanh toán các khoản nợ phải trả đến hạn và tiếp tục đầu tư Dự án.

## 2.3 Công tác đầu tư:

a) Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 toàn bộ Dự án:

Năm 2017 việc thành phố Hải Phòng giao cho Tập đoàn Sun Group nghiên cứu, lập quy hoạch tổng thể chi tiết lại toàn bộ đảo Cát Bà và đang triển khai nhiều dự án tại đảo Cát Hải và Cát Bà (trong đó có dự án Cáp treo Phù Long - Cát Bà đi qua dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà) đã tác động không nhỏ đến phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng tại đảo Cát Bà cũng như ảnh hưởng lớn đến quy hoạch của dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà.

Mặt khác, nhiều phân khúc sản phẩm tại Dự án hiện có thiết kế không còn phù hợp với một khu đô thị có nhiều tiềm năng, thế mạnh về phát triển du lịch, nghỉ dưỡng như đảo Cát Bà. Vì vậy, Công ty dự kiến sẽ tiến hành thủ tục lập và điều chỉnh lại quy hoạch tổng thể của Dự án cho phù hợp với tình hình hiện tại theo định hướng:

- *Định hướng chung:* phát triển Dự án thành Khu du lịch nghỉ dưỡng phức hợp, đẳng cấp, hài hòa với cảnh quan tự nhiên và khai thác tối đa tiềm năng, lợi thế của đảo Cát Bà, tạo ra một điểm đến hấp dẫn cho du khách.

- *Định hướng cụ thể:*

+ Năm 2019, Công ty sẽ tiến hành ngay việc thuê đơn vị tư vấn nghiên cứu thị trường và một đơn vị tư vấn thiết kế uy tín, có kinh nghiệm để nghiên cứu phương án điều chỉnh quy hoạch toàn bộ Dự án. Công ty xác định đây là nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2019 cần tập trung tối đa các nguồn lực để thực hiện.

+ Điều chỉnh mẫu biệt thự: Hiện tại, theo khảo sát của Công ty và ý kiến đóng góp của khách hàng, các mẫu biệt thự tại một số khu đất có thiết kế không còn phù hợp với tiêu chuẩn của một khu đô thị đặt tại vị trí có nhiều tiềm năng, thế mạnh về du lịch nghỉ dưỡng như đảo Cát Bà. Vì vậy, trong năm 2019 Công ty sẽ triển khai việc thuê đơn vị tư vấn nghiên cứu điều chỉnh, hoàn thiện lại một số mẫu thiết kế biệt thự theo hướng biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp, thiết kế hiện đại và hài hòa với cảnh quan thiên nhiên.

b) *Hoạt động đầu tư tại Dự án:*

Năm 2019, Công ty dự kiến đầu tư các công việc cụ thể như sau:

- Theo định hướng quy hoạch nêu trên, Công ty xác định nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2019 là điều chỉnh quy hoạch tổng thể của Dự án. Vì vậy, ngay Quý I năm 2019, Công ty sẽ 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 sẽ thực hiện việc chỉnh trang lại cảnh quan, dọn dẹp vệ sinh, xây dựng công giai đoạn IA (chòi bảo vệ và barie) và tiến hành rà soát, thiết kế lại mẫu một số biệt thự không phù hợp.

Sau khi hoàn thành việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 toàn bộ Dự án, căn cứ tình hình thực tế và thời điểm hoàn thành việc điều chỉnh quy hoạch này, Công ty sẽ lập kế hoạch đầu tư chi tiết, phù hợp với quy hoạch, mới được điều chỉnh để báo cáo Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt (dự kiến sản lượng đầu tư năm 2019 khoảng 400-500 tỷ).

c) *Về thủ tục đầu tư:*

Sau khi huy động được nguồn vốn và hoàn thành nghĩa vụ tài chính nộp tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, Công ty sẽ tích cực làm việc với thành phố Hải Phòng để hoàn thiện các thủ tục pháp lý quan trọng của Dự án như: xin phê duyệt quy hoạch điều chỉnh 1/500, điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư. Tiến độ hoàn thành các thủ tục đầu tư quan trọng dự kiến như sau:

- Nộp tiền sử dụng đất của Dự án: Quý II năm 2019

- Phê duyệt Quy hoạch điều chỉnh chi tiết 1/500 của Dự án: Quý III năm 2019

- Điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư cho Dự án: Quý IV năm 2019

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

Năm 2019, Công ty dự kiến kiện toàn, bổ sung nhân sự Ban lãnh đạo và nhân sự tại các Phòng, Ban chức năng để có thể hoàn thành tốt Kế hoạch sản xuất, kinh doanh đề ra.

#### **1. 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 các khu vực lân cận để thực hiện đầu tư xây dựng tại dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà.

##### **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. 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 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:**

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.

##### **5.6. 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...

### **III. Tình hình hoạt động đầu tư, tài chính của Công ty năm 2018:**

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

- 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. Theo kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 thông qua, trong năm 2018 Công ty sẽ quyết liệt làm việc với UBND thành phố Hải Phòng và các sở ban ngành để giải quyết các vấn đề liên quan đến việc triển khai Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà. 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."

-Thuê Công ty Kiểm toán AAFC tiến hành kiểm toán chi phí đầu tư thực hiện các gói thầu và kiểm toán vốn đầu tư vào dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà.

- Theo dõi, quản lý và bảo vệ tài sản Dự án thường xuyên.

## 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 91,26%/ Tổng tài sản (798,22 tỷ đồng/864,80 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 66,81%*), còn nguồn vốn chủ sở hữu chiếm tỷ lệ thấp.

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

- **Tổng các khoản phải thu: 21,96 tỷ đồng.**
  - + Phải thu của khách hàng: 1,62 tỷ đồng.
  - + Trả trước cho người bán: 5,43 tỷ đồng.
  - + Các khoản phải thu khác: 16,02 tỷ đồng.
  - + Dự phòng phải thu khó đòi: -1,12 tỷ đồng.
- **Tổng số công nợ phải trả là 577,79 tỷ đồng, cụ thể:**
  - + Vay nợ ngắn hạn: 17,03 tỷ đồng. Trong đó tổng giá trị tiền vay Ngân hàng : 16,91 tỷ đồng.
  - + Phải trả cho người bán: 51,28 tỷ đồng. Trong đó phí bảo lãnh tín dụng của Tổng Công ty: 17,10 tỷ đồng.
  - + Người mua trả tiền trước: 35,92 tỷ đồng.
  - + Thuế và các khoản phải nộp nhà nước: 134 tỷ đồng.
  - + Phải trả người lao động: 343 triệu đồng.
  - + Chi phí phải trả ngắn hạn: 48,46 tỷ đồng. Trong đó tiền lãi vay phải trả ngắn hạn là 9 tỷ đồng.
  - + Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác: 144,84 tỷ đồng. Trong đó nợ tiền cổ tức năm 2010: 52,86 tỷ đồng.
  - + Chi phí phải trả dài hạn: 75,92 tỷ đồng. Trong đó tổng số tiền lãi vay phải trả ngân hàng là 75,92 tỷ đồng.
  - + Vay nợ dài hạn: 68,08 tỷ đồng. Trong đó tổng giá trị tiền vay ngân hàng: 68,08 tỷ đồng.

### 2.3 Công tác quản lý tài chính:

Trong năm 2018, thực hiện nội dung Nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 thông qua về kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018 của Công ty Vinaconex-ITC, theo đó Công ty sẽ thực hiện các công việc chính là duy trì bộ máy để phục vụ giải quyết các công việc phát sinh liên quan đến Sở/Ban/Ngành, nhà thầu, khách hàng, Ngân hàng để giải quyết các vấn đề liên quan đến việc tạm dừng triển khai Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá – Cát Bà theo Quyết định 2786 của UBND Thành phố Hải Phòng.

Mặt khác, Do ảnh hưởng của Quyết định 2786 của UBND Thành phố Hải Phòng, trong năm 2018 Công ty Vinaconex-ITC phải dừng toàn bộ hoạt động kinh doanh của Dự án dẫn đến không có nguồn thu từ Dự án, Công ty chỉ huy động nguồn lực để trang trải chi phí thường xuyên cho Bộ máy Công ty hoạt động trong thời gian tạm dừng triển khai dự án.

#### IV. Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2018:

##### 1. Đánh giá hoạt động của HĐQT:

###### a) Đánh giá chung về hoạt động của HĐQT:

Trong năm 2018, 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 SXKD của Công ty, hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu về doanh thu và lợi nhuận do ĐHĐCĐ đề ra.

###### b) Về công tác tổ chức và hoạt động của HĐQT:

Trong năm 2018, HĐQT đã tổ chức 5 cuộc họp và ban hành 14 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 SXKD được ĐHĐCĐ giao, cụ thể như sau:

- Chỉ đạo tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 và nhiệm kỳ 2018-2023 của Công ty theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty. Tại cuộc họp HĐQT phiên thứ nhất, HĐQT đã bầu Ông Dương Văn Mậu đảm nhận chức vụ Chủ tịch HĐQT. 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 SXKD 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 SXKD trong năm 2018.

- Giám sát, chỉ đạo Ban điều hành triển khai hoạt động SXKD năm 2018 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2018, hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận.

- Quyết liệt chỉ đạo Ban điều hành bảo vệ thành công quyền lợi của Công ty tại dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá-Cát Bà.

- Chỉ đạo công tác lập báo cáo tài chính theo quy định.

###### c) Về hoạt động của từng thành viên HĐQT:

Từ 1/1/2018-27/3/2018:

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 Dương Văn Mậu	Chủ tịch		2	100%	
2	Ông Nguyễn Trung Thành	Ủy viên	27/3/2018	2	100%	Không còn là TV HĐQT từ ngày

						27/3/2018
3	Ông Vũ Mạnh Hùng	Ủy viên		2	100%	
4	Ông Vũ Văn Mạnh	Ủy viên		2	100%	
5	Ông Hoàng Tuấn Khải	Ủy viên		1	50%	UQ cho Ông Dương Văn Mậu ngày 24/1/2018
6	Ông Mai Khắc Chinh	Ủy viên		2	100%	

Từ 27/3/2018-31/12/2018:

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 Dương Văn Mậu	Chủ tịch		3	100%	
2	Ông Lê Văn Huy (tham gia từ ngày 27/3/2018)	Ủy viên	27/3/2018	3	100%	Bắt đầu là TV HĐQT Công ty từ ngày 27/3/2018
3	Ông Vũ Mạnh Hùng	Ủy viên		3	100%	
4	Ông Vũ Văn Mạnh	Ủy viên		3	100%	
5	Ông Hoàng Tuấn Khải	Ủy viên		3	100%	
6	Ông Mai Khắc Chinh	Ủy viên		3	100%	

**d) Thủ lao từng thành viên HĐQT:**

Thực hiện theo Nghị quyết số 01/2018/NQ-VITC-ĐHĐCĐ ngày 27/3/2018 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018, Công ty không thực hiện việc chi trả thủ lao cho HĐQT.

**e) Các cuộc họp và Nghị quyết, Quyết định của HĐQT:**

Đề nghị Quý cổ đông xem chi tiết tại Báo cáo quản trị năm 2018 của Công ty được đăng tải trên trang tin điện tử của Công ty tại địa chỉ: [www.vinaconexitc.com.vn](http://www.vinaconexitc.com.vn)

**2. Tình hình thực hiện nội dung nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2018:**

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

Trong năm 2018, 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, cụ thể như sau:



ĐVT: triệu đồng.

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2018	Thực hiện năm 2018	Tỷ lệ % TH/KH
Giá trị SXKD	1.217	613	50%
Tổng doanh thu	550	13.334	2.424%
Lợi nhuận trước thuế	-17.001	-11.035	
Cổ tức	0%	0%	

- Về chỉ tiêu Giá trị sản xuất kinh doanh: Chỉ tiêu giá trị sản xuất kinh doanh năm 2018 đạt 61% so với Kế hoạch do thành phố Hải Phòng yêu cầu tạm dừng các hoạt động đầu tư, kinh doanh tại Dự án và ban hành Quyết định thu hồi đất 2786/QĐ-UBND. Bên cạnh đó, Công ty cũng tiết giảm chi phí tối đa dẫn đến chi phí quản lý dự án giảm.
- Về chỉ tiêu thu tiền: Theo kế hoạch năm 2018, Công ty Vinaconex-ITC sẽ tập trung thu hồi công nợ từ các lô Biệt thự BT4, B2-B3 đã ký hợp đồng với Khách hàng từ năm 2009-2010. UBND thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định thu hồi đất 2786/QĐ-UBND tại Dự án (trong đó bao gồm cả phần diện tích khu Biệt thự B2-B3) nên những tháng đầu năm 2018 Công ty không thu được tiền của Khách hàng như kế hoạch đã đề ra. Ngày 05/11/2018, UBND thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 2918/QĐ-UBND hủy bỏ Quyết định thu hồi đất số 2786/QĐ-UBND nên Công ty đã yêu cầu Khách hàng tại khu BT4 và B2, B3 tiếp tục nộp tiền theo Hợp đồng đã ký kết. Trong 02 tháng cuối năm 2018, Công ty đã nỗ lực làm việc với Khách hàng và kết quả thu tiền đạt 34% so với Kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Về việc bảo vệ quyền lợi của Công ty tại dự án: Không đồng ý với toàn bộ nội dung của Quyết định thu hồi đất số 2786/QĐ-UBND của UBND thành phố Hải Phòng, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo ký hợp đồng thuê Công ty Luật TNHH Davilaw và phối hợp tiến hành nhiều biện pháp pháp lý như: gửi Đơn khiếu nại, làm việc với các cấp, ngành của thành phố Hải Phòng...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".

- Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty năm 2018 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:

- Thanh toán cổ tức năm 2010 cho các cổ đông.

### 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 về tình hình tài chính và tình hình SXKD 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.
- Góp ý 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:

- Danh sách thành viên HĐQT Công ty tại thời điểm 31/12/2018:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ
1	Ông Dương Văn Mậu	Chủ tịch
2	Ông Lê Văn Huy	Ủy viên
3	Ông Vũ Mạnh Hùng	Ủy viên
4	Ông Vũ Văn Mạnh	Ủy viên
5	Ông Hoàng Tuấn Khải	Ủy viên
6	Ông Mai Khắc Chinh	Ủy viên

#### 4.2. Các tiểu ban thuộc HĐQT:

+ Chưa có 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.

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

**4.4. 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.

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

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

- Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích năm 2018 của Hội đồng quản trị: 0 đồng.

- Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích năm 2018 của Ban kiểm soát: 0 đồng.

- Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích năm 2018 của Ban giám đốc từ Công ty:

**Tổng hợp thu nhập trong Ban Tổng Giám đốc năm 2018**

Tổng thu nhập Ban TGD/KTT năm 2018				
Stt	Họ và tên	Chức danh	Tổng cộng	Ghi chú
1	Nguyễn Trung Thành	TGD	114.989.000 đ	TGD từ T1- T3
2	Lê Văn Huy	TGD	392.979.500 đ	TGD từ T4-T12
3	Nguyễn Hoàng Anh	PTGD	343.554.864 đ	
4	Nguyễn Doãn Dũng	KTT	137.655.000 đ	
	<b>Tổng cộng</b>		<b>958.847.364 đ</b>	

(Ban Tổng 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:**

+ Hợp đồng thuê văn phòng 6 (VP6) của Tổng Công ty CP Vinaconex để làm kho cho Công ty (Tổng Công ty CP Vinaconex là cổ đông lớn của Công ty).

**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:

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Bà Nguyễn Thái Hà	TB KS		2	100%	
2	Bà Lê Thu Minh	TV		2	100%	
3	Ông Tôn Thất Diên Khoa	TV		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.

### 2. Về hoạt động của Ban Kiểm soát

Trong năm 2018, Ban Kiểm soát đã tổ chức họp 2 lần trong năm, các thành viên tham dự họp thảo luận, phân công nhiệm vụ và đưa ra các ý kiến đóng góp với Công ty. Đại diện Ban Kiểm soát đã tham dự và tham gia ý kiến tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị Công ty, đồng thời tiến hành kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty trong quá trình quản lý, điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, cụ thể như sau:

- Xem xét tính phù hợp của các Quyết định của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc trong công tác quản lý, điều hành; Kiểm soát trình tự, thủ tục ban hành các văn bản của Công ty đảm bảo phù hợp với quy định của Pháp luật và Điều lệ hoạt động của Công ty; Giám sát việc thực thi pháp luật của Công ty;
- Kiểm tra, đánh giá các quy trình trọng yếu của Công ty, nhằm phát hiện rủi ro tiềm tàng hoặc những thiếu sót trong hệ thống quản lý nội bộ, từ đó đề xuất những kiến nghị và giải pháp phù hợp;
- Kiểm tra giám sát việc triển khai các nghị quyết của Đại hội cổ đông đối với Hội đồng quản trị, Ban giám đốc;
- Giám sát việc thực thi, công bố thông tin của Công ty theo các quy định của Luật chứng khoán và các văn bản pháp luật có liên quan;
- Xem xét các báo cáo định kỳ do Ban Giám đốc lập: Kiểm tra các Báo cáo tài chính quý, năm nhằm đánh giá tình trung thực và hợp lý của số liệu tài chính. Đồng thời, phối hợp với Kiểm toán độc lập xem xét ảnh hưởng của các sai sót kế

toán và kiểm toán trọng yếu đến Báo cáo tài chính; giám sát Ban lãnh đạo trong việc thực thi những kiến nghị do Kiểm toán viên đưa ra.

- Đề xuất Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị Công ty lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện soát xét, kiểm toán báo cáo tài chính bán niên và báo cáo tài chính năm của Công ty.

### 3. Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị

3.1. Hội đồng quản trị đã ban hành các quyết định trong thẩm quyền của mình và tạo điều kiện để Ban điều hành thực hiện các mục tiêu sản xuất kinh doanh. Qua kiểm tra, giám sát, Ban Kiểm soát nhận thấy các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban điều hành đều tuân thủ theo các quy định của ĐHĐCĐ, Điều lệ Công ty và Pháp luật hiện hành. Trong năm 2018, Hội đồng quản trị họp 5 lần, ban hành 14 Nghị quyết (tại các phiên họp trực tiếp hoặc xin ý kiến bằng văn bản), nổi bật như:

- Nghị quyết số 01 ngày 24/1/2018 lựa chọn Công ty luật TNHH Davilaw tư vấn pháp lý cho Công ty trong việc khiếu nại Thành phố Hải Phòng về việc ban hành Quyết định số 2786/QĐ-UBND ngày 25/10/2017.

- Nghị quyết số 02 ngày 13/3/2018 phê duyệt phương án thay đổi thời gian trả cổ tức năm 2010

- Nghị quyết số 03 ngày 13/3/2018 lập kế hoạch SXKD 2018 và kế hoạch SXKD 5 năm; Chương trình và nội dung ĐHĐCĐ thường năm năm 2018; Cơ cấu nhận sự cho HĐQT và BKS Công ty nhiệm kỳ tới.

- Nghị quyết số 05 ngày 22/3/2018 kiện toàn chức danh Tổng Giám đốc Công ty

- Nghị quyết số 06 ngày 02/4/2018 bầu Ông Dương Văn Mậu thành viên HĐQT giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2018 – 2023, kể từ ngày 02/4/2018.

- Nghị quyết số 07 ngày 02/4/2018 về việc phản hồi Thành phố Hải Phòng trong việc ban hành Quyết định 2786/QĐ-UBND ngày 25/10/2017; Lập hồ sơ quyết toán và kiểm toán chi phí đầu tư dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá – Cát Bà; Công tác tổ chức lao động và tiền lương.

- Nghị quyết số 09 ngày 19/6/2018 thống nhất chủ trương cho UBND huyện Cát Hải tạm sử dụng tuyến đường trong dự án để phục vụ công tác đảm bảo an toàn giao thông trên địa bàn thị trấn Cát Bà.

- Nghị quyết số 11 ngày 05/9/2018 thống nhất kết quả SXKD 6 tháng đầu năm, chỉ đạo thực hiện kết quả SXKD 6 tháng cuối năm; Kiểm toán vốn đầu tư dự án; Rà soát và cấm lại một số mốc giới thuộc dự án; Rà soát thủ tục giao đất cho UBND huyện Cát Hải đầu tư tuyến đường đèo nối khu I – Vịnh Tùng Dinh; Phương án pháp lý về việc UBND Thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 2786/QĐ-UBND ngày 25/10/2017

- Nghị quyết số 13 ngày 23/10/2018 thông qua toàn bộ hồ sơ khởi kiện Quyết định 2786/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của Thành phố Hải Phòng.

- Nghị quyết số 14 ngày 8/11/2018 thông qua phương án huy động vốn để nộp tiền sử dụng đất; Triển khai hoạt động đầu tư tại dự án; Cơ cấu hợp đồng vay vốn với Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

3.2. Trong năm 2018, Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc có thay đổi về nhân sự cụ thể:

- Ngày 22/03/2018, Hội đồng quản trị Công ty miễn nhiệm chức danh Tổng Giám đốc đối với Ông Nguyễn Trung Thành và bổ nhiệm Ông Lê Văn Huy làm Tổng Giám đốc Công ty

- Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018 (ngày 27/3/2018) Ông Lê Văn Huy được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị của Công ty, Ông Nguyễn Trung Thành thôi đảm nhiệm chức danh thành viên Hội đồng quản trị.

3.3. Trong năm, Ban Kiểm soát không nhận được bất cứ khiếu kiện khiếu nại nào liên quan đến công tác điều hành của Hội đồng quản trị.

#### 4. Kết quả giám sát hoạt động của Ban Giám đốc

Ban giám đốc Công ty đã triển khai kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông, Nghị quyết của Hội đồng quản trị. Trong năm 2018, Ban Giám đốc đã phấn đấu nỗ lực thực hiện hoàn thành vượt mức kế hoạch chỉ tiêu doanh thu (đạt 2.424%) và lợi nhuận đề ra. Chỉ tiêu về giá trị SXKD chỉ đạt 50% kế hoạch đề ra do ảnh hưởng của việc Thành phố Hải Phòng yêu cầu tạm dừng các hoạt động đầu tư, kinh doanh tại dự án và Quyết định thu hồi đất số 2786/QĐ-UBND. Về chỉ tiêu thu tiền, với sự nỗ lực của Công ty đến ngày 5/11/2018, UBND thành phố Hải Phòng đã ban hành Quyết định số 2918/QĐ-UBND hủy bỏ Quyết định thu hồi đất số 2786/QĐ-UBND, trong vòng 2 tháng Công ty đã tích cực làm việc với khách hàng và kết quả thu tiền đã đạt 34% kế hoạch đề ra.

Ban giám đốc Công ty trực tiếp điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh theo chức năng và nhiệm vụ quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty; thực hiện công bố thông tin kịp thời và tuân thủ các quy định của các cơ quan Nhà nước đối với Công ty đại chúng và Công ty niêm yết.

Trong năm, Ban Kiểm soát không nhận được bất cứ khiếu kiện khiếu nại nào liên quan đến công tác điều hành của Hội đồng quản trị.

#### VI. Báo cáo tài chính năm 2018:

##### 1. Ý kiến của Công ty Kiểm toán:

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 1.5 - Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính tổng hợp, ngày 05/11/2018, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã có Quyết định số 2918/QĐ-UBND về việc hủy bỏ Quyết định số 2786/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của Ủy ban nhân dân 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. Theo đó, Công ty tiếp tục triển khai xây dựng Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà trong năm 2019.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 1.5 của Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp, tại ngày 31/12/2018 chỉ tiêu tài sản ngắn hạn của Công ty nhỏ hơn nợ ngắn hạn là

401.156.586.490 đồng, số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31/12/2018 là 80.559.956.939 đồng (tại ngày 31/12/2017 là 69.525.102.233 đồng). Công ty có khoản vay với giá trị tại ngày 31/12/2018 là 85.002.428.218 đồng, đã quá hạn thanh toán và được Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch giãn thời hạn trả nợ ( thuyết minh số V.17). 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 sau khi UBND Thành phố Hải Phòng có Quyết định số 2918/QĐ-UBND ngày 05/11/2018 về việc hủy bỏ QĐ số 2786/QĐ-UBND ngày 25/10/2018 liên quan đến việc thu hồi đất do Công ty đang quản lý tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải.

## 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 2018 của Công ty Vinaconex-ITC.*

Hà Nội, ngày 04 tháng 3 năm 2018

CÔNG TY VINACONEX-ITC



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Lê Văn Huy*