

**CÔNG TY VINACONEX-ITC**

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2021  
CỦA CÔNG TY VINACONEX-ITC**

Hà Nội, tháng 3 năm 2022

## THƯ NGỎ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

*Kính gửi Quý Cổ đông,*

Công ty Vinaconex-ITC xin gửi lời chúc tốt đẹp nhất đến Quý Cổ đông - những người luôn dành sự quan tâm, ủng hộ cho Chúng tôi trong suốt thời gian qua.

Năm 2021 tình hình dịch bệnh Covid-19 tiếp tục diễn biến phức tạp. nỗ lực duy trì, phục hồi và thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp Việt Nam với nhiều điểm sáng tích cực cho thấy khả năng ứng phó của các doanh nghiệp trong nước trong điều kiện khắc nghiệt của dịch bệnh.

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng, hoạt động đầu tư, kinh doanh của Vinaconex-ITC trong năm 2021 chịu ảnh hưởng trực tiếp và nặng nề do tình hình dịch bệnh kéo dài. Trong bối cảnh đó, tập thể CBCNV Công ty đã kiên trì thực hiện "mục tiêu kép" vừa sản xuất, kinh doanh, vừa phòng chống dịch bệnh; từng bước ổn định và chuyển sang trạng thái "Thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch Covid-19".

Bước sang năm 2022, cùng với sự chuẩn bị sẵn sàng cả về tâm thế, nguồn lực và đặc biệt với sự ủng hộ của Quý Cổ đông, Chúng tôi tin tưởng sẽ vững vàng vượt qua giai đoạn khó khăn "hậu Covid"; đoàn kết, sáng tạo trên tất cả các lĩnh vực hoạt động để thực hiện thành công các mục tiêu kế hoạch đề ra; tạo tiền đề vững chắc cho công cuộc đổi mới và phát triển toàn diện của Công ty trong những năm tiếp theo.

Thay mặt Ban Lãnh đạo Công ty, tôi bày tỏ lòng tri ân sâu sắc tới Quý Cổ đông và hy vọng sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ, tin tưởng của Quý vị trên con đường xây dựng và phát triển Vinaconex-ITC trở thành một thương hiệu hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, phát triển dự án Cát Bà Amatina trở thành một Khu đô thị du lịch XANH - THÔNG MINH - ĐẲNG CẤP hàng đầu khu vực và thế giới, "*Một điểm đến Phương Đông, nơi kỳ quan hội tụ*".

Xin trân trọng cảm ơn!



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Lê Văn Huy*

## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

(Theo mẫu Phụ lục 04 - TT 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ tài chính)

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

Năm báo cáo: **2021**

### 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 14 ngày 18/08/2021.
- Vốn điều lệ: **2.100.000.000.000 VNĐ** (Hai nghìn một trăm tỷ đồng)
- Vốn góp của chủ sở hữu: 2.100.000.000.000 VNĐ (tại ngày 31/12/2021)
- 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
- Quá trình hình thành, phát triển và các sự kiện chính:

Công ty Vinaconex-ITC được thành lập vào ngày 07/03/2008 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 du lịch, nghỉ dưỡng đẳng cấp 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.

Thời điểm thành lập, Công ty có vốn điều lệ là 300 tỷ đồng. 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. Từ ngày 12/5/2020 tới nay, cổ phiếu VCR đã chuyển sang giao dịch trên sàn Upcom.

Năm 2021, Công ty đã hoàn thành việc tăng vốn điều lệ lên 2.100 tỷ đồng.

#### 2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

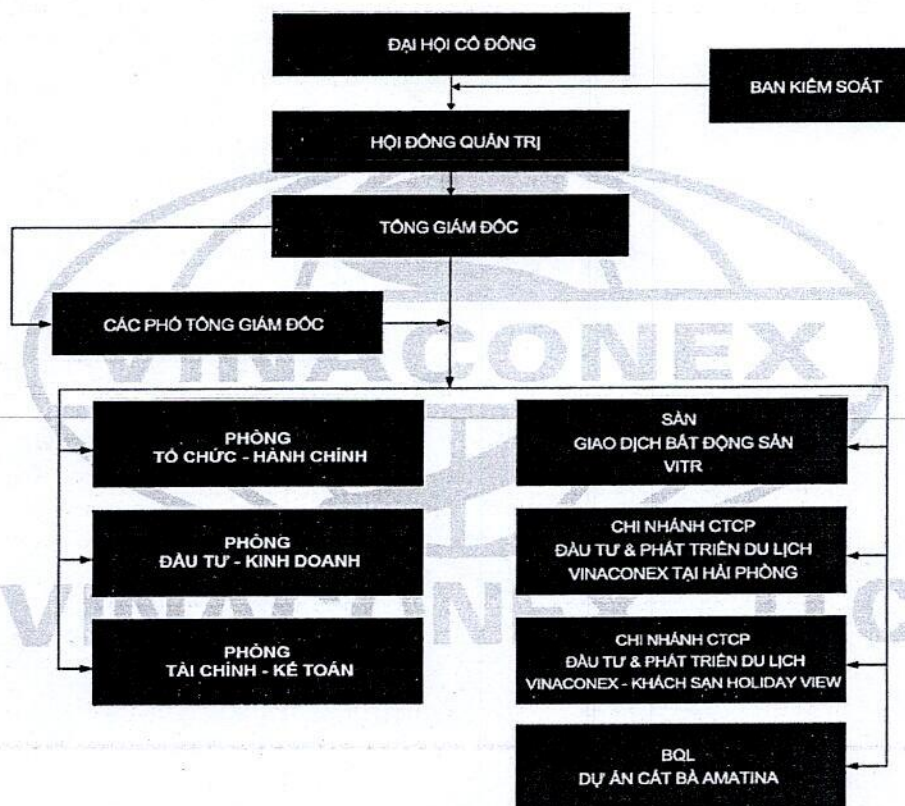
##### 2.1. Ngành nghề kinh doanh:

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 14 ngày 18/8/2021. 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...

##### 2.2. Địa bàn kinh doanh: Việt Nam

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

Sơ đồ tổ chức của Công ty Vinaconex-ITC (tính đến 31/12/2021):



#### 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.

#### 4. Định hướng phát triển:

- Thực hiện thành công các mục tiêu của dự án Cát Bà Amatina để sớm đưa Dự án trở thành khu đô thị du lịch XANH - THÔNG MINH - ĐẲNG CẤP quốc tế.

- Xây dựng và phát triển Công ty Vinaconex-ITC trở thành một thương hiệu mạnh, đủ khả năng để hội nhập và cạnh tranh trên thị trường BĐS, du lịch trong nước và quốc tế; hợp tác sâu rộng với các đối tác uy tín, chuyên nghiệp trong và ngoài nước...

- Không ngừng hoàn thiện phương thức quản lý, điều hành, kinh doanh tạo động lực để 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 có hiệu quả, có chính sách hấp dẫn để gắn kết người lao động với công ty như: tăng thu nhập, tạo cơ hội học tập, đào tạo và phát triển nghề nghiệp nhằm duy trì, phát triển và thu hút nhân tài, thu hút nguồn lao động có chất lượng cao.

- Ứng dụng tiến bộ khoa học, công nghệ trong công tác đầu tư, xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác sản phẩm Bất động sản.

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

### \* Về đầu tư xây dựng:

- Tình hình dịch bệnh Covid-19 trên cả nước nói chung và Cát Bà nói riêng diễn biến phức tạp, việc huy động máy móc, thiết bị, nhân lực rất khó khăn dẫn đến tiến độ thi công Dự án bị ảnh hưởng.

- Khu vực triển khai Dự án có địa chất, địa hình tương đối phức tạp (khu vực núi đá xen lẫn, khu vực phía tây dự án còn ngập trong nước biển). Bên cạnh đó là sự ảnh hưởng của thủy triều lên xuống thường xuyên và mùa mưa kéo dài trong năm... gây khó khăn cho công tác san nền, tạo mặt bằng sạch cho Dự án và cản trở hoạt động thi công, xây dựng.

- Dự án quy mô lớn, trong đó có nhiều hạng mục công trình thiết kế phức tạp, tầm cỡ tương đương công trình cấp 1... dẫn đến quá trình thẩm định thiết kế, xin phép xây dựng với các cơ quan nhà nước mất nhiều thời gian.

### \* Về công tác kinh doanh:

- Dự án Cát Bà Amatina thuộc khu vực miền Bắc của Việt Nam nên bị ảnh hưởng bởi yếu tố thời vụ (không khai thác được quanh năm với hiệu suất cao).

- Sản phẩm của Dự án thuộc phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng nên phụ thuộc phần lớn vào tình hình thị trường du lịch, nghỉ dưỡng trong nước và quốc tế vốn đang chịu tác động rất lớn từ đại dịch Covid-19.

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2021:

### 1. Tình hình sản xuất kinh doanh năm 2021:

Kết quả thực hiện một số chỉ tiêu chính năm 2021:

*Đơn vị tính: Tỷ đồng*

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Kế hoạch 2021 (theo NQĐHCHĐ)	Thực hiện 2021	
			Giá trị	% so với Kế hoạch 2021
1	Giá trị sản xuất kinh doanh	780,51	1.358,33	174,%
2	Tổng doanh thu	158,99	81,95	52%
3	Tổng chi phí SXKD	161,63	89,06	55%
4	Lợi nhuận trước thuế	(2,64)	(7,11)	
5	Lợi nhuận sau thuế	(2,64)	(7,11)	

### 2. Tổ chức và nhân sự:

#### 2.1. Danh sách Ban điều hành:

TT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên của BDH	Tóm tắt lý lịch	% sở hữu CP có quyền biểu quyết
1	Lê Văn Huy	Tổng Giám đốc	22/3/2018 đến nay	<p>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 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.</p>	0
2	Nguyễn Thế Vinh	Phó Tổng Giám đốc Phụ trách quy hoạch, thiết kế của Công ty	Từ 01/02/2021 đến 18/6/2021	<p>Ngày sinh 27/02/1977            Quê quán: Thanh Trì, Thành phố Hà Nội            Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư, Thạc sĩ Quản lý dự án            Quá trình công tác:            - Từ 10/1997 - 02/1998: Giám sát thi công – kỹ sư công trường tại Công ty CONTECT – nhà thầu Singapore thi công khách sạn Guaman – HN.            - Từ 03/1998 - 06/1999: Kiến trúc sư thực tập tại Công ty tư vấn xây dựng Dân dụng Việt Nam (VNCC) – BXD.            - Từ 07/1999 - 12/2002: Kiến trúc sư tại Công ty tư vấn xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam (VCC) – BXD.            - Từ 10/2004 - 9/2005: Trưởng ban quản lý dự án tại Công ty cổ phần Sơn Trà – Chủ đầu tư Dự án 5 sao Khu nghỉ mát Sơn Trà.            - Từ 10/2005 - 03/2010: Giám đốc Ban quản lý Quy hoạch &amp; Thiết kế tại Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Việt Hưng – Chủ đầu tư dự án Khu đô thị thương mại và du lịch Văn Giang (ECOPARK).            - Từ 03/2011 - 02/2012: Giám đốc dự án tại Công ty cổ phần đầu tư INB (Techcombank).            - Từ 03/2012 - 12/2017: Giám đốc Ban quản lý Quy hoạch &amp; Thiết kế tại Dự án Khu đô thị ECOPARK.            - Từ 01/2018: Tổng Giám đốc tại Công ty cổ</p>	0

TT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên của BDH	Tóm tắt lý lịch	% sở hữu CP có quyền biểu quyết
				<p>phần đầu tư King's land.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Từ 05/2020: Giám đốc điều hành tại Công ty cổ phần môi trường năng lượng Thăng Long.</li> <li>- Từ 18/6/2021 đến nay: Thôi mọi chức vụ tại Công ty Vinaconex-ITC.</li> </ul>	
3	Nguyễn Trung Vũ	Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc Ban quản lý Dự án Cát Bà Amatina	1/11/2021 đến nay	<p>Ngày sinh: 29/12/1965          Quê quán: Yên Thành, Ý Yên, Nam Định          Trình độ chuyên môn: Kỹ sư chế tạo máy; Cử nhân kinh tế đối ngoại; Kỹ sư xây dựng dân dụng và công nghiệp.          Quá trình công tác:          - Từ 10/1986-09/1993: Cán bộ kỹ thuật tại Nhà máy cơ khí chính xác số 1, Hà Nội.          - Từ 09/1993-09/1995: Thực tập tại Viện hàn Paton, Kiev, Ukraina.          - Từ 10/1995-12/1998: Kỹ sư tại Liên doanh Vinata.          - Từ 12/1998-03/1999: Chuyên viên tại Ban dự án cấp nước 1A- TCT Vinaconex          - Từ 04/1999- 05/2005: Chuyên viên tại Liên danh Vikowa- TCT Vinaconex          - Từ 06/2005-04/2008: Chuyên viên Ban QLDA ĐTXD HTCN Sông Đà - Hà Nội, TCT Vinaconex          - Từ 04/2008- 10/2010: Trưởng phòng Kinh doanh tại Công ty TNHH Vinasanwa, TCT Vinaconex          - Từ 10/2010 – 12/2015: TP kỹ thuật, Chỉ huy trưởng tại BDH thi công dự án KĐT Bắc An Khánh, TCT Vinaconex          - Từ 01/2016-03/2017: Chỉ huy trưởng, Giám đốc Ban điều hành tại BDH thi công Dự án Chung cư CT19B Việt Hưng (Valencia Garden), TCT Vinaconex          - Từ 04/2017-12/2017: Chuyên viên, PGĐ Ban điều hành tại Ban chuẩn bị, Ban điều hành GĐ2 Dự án KĐT Bắc An Khánh          - Từ 01/2018-02/2019: Giám đốc Ban điều hành tại Ban điều hành GĐ2 Dự án KĐT Bắc An Khánh          - Từ 03/2019 – 12/2019: Chuyên viên tại Ban xây dựng, TCT CP Vinaconex          - Từ 01/2020 – 10/2021: Giám đốc BCH dự án lọc hóa dầu Long Sơn tại TCT CP Vinaconex.          - Từ 11/2021 – nay: Phó tổng giám đốc, kiêm Giám đốc ban quản lý Dự án Cát Bà Amatina, Công ty Vinaconex-ITC.</p>	0

TT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên của BDH	Tóm tắt lý lịch	% sở hữu CP có quyền biểu quyết
4	Nguyễn Đắc Trường	Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc tài chính Công ty	1/11/2021 đến nay	<p>Ngày sinh: 14/2/1983            Quê quán: Hà Nội            Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kinh tế, cử nhân kinh tế ngành kế toán            Quá trình công tác:            - Từ 7/2005 – 5/2008: Trưởng nhóm kiểm toán tại Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn (A&amp;C)            - Từ 5/2009 – 7/2010: Chuyên viên kế toán tổng hợp tại Công ty TNHH dây và cáp Nexans Lioa-Tập đoàn Nexans            - Từ 9/2010 – 4/2011: Chuyên viên kế toán tại Công ty CP Vincom (Dự án Royal City)            - Từ 5/2011-12/2011: Kế toán trưởng công ty CP đầu tư công nghệ và địa ốc Interland            - Từ 12/2011-4/2019: Thành viên Ban kiểm soát nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị tập đoàn FPT            - Từ 4/2019 -11/2021: Kế toán trưởng tại Công ty CP Thăng Long TJC            - Từ 11/2021 – nay: Phó tổng giám đốc, kiêm giám đốc tài chính Công ty Vinaconex-ITC</p>	0
5	Nguyễn Doãn Dũng	Kế toán trưởng	07/5/2018 đến nay	<p>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 Thủy 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 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.</p>	0

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

a) Số lượng lao động: tổng số CBCNV Công ty là 32 người (tại 31/12/2021).

b) Chính sách đối với người lao động: Công ty luôn thực hiện đầy đủ, nghiêm túc các quy định, chính sách liên quan đến người lao động, cụ thể:

- 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 nhằm trang bị kiến thức, rèn luyện kỹ năng để thực hiện công việc và phát triển, khai thác các tiềm năng nổi bật của từng cá nhân. Vì vậy, Công ty luôn tạo mọi điều kiện cho CBCNV được đào tạo, nghiên cứu, học tập để phát triển bản thân, cải thiện vị trí làm việc và nâng cao 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.

### 3. Tình hình đầu tư và thực hiện Dự án:

Dự án Cát Bà Amatina đã thực hiện xong công tác GPMB, san lấp đạt 90% mặt bằng toàn bộ dự án. Về Hạ tầng kỹ thuật đã cơ bản hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật giai đoạn I và đang triển khai đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật giai đoạn II. Về công trình trên đất, Công ty đã cơ bản hoàn thành việc xây dựng 99/99 lô Biệt thự song lập khu A1 (BT4) và khu văn phòng điều hành dự án, tiếp tục hoàn thành thiết kế và xây dựng các công trình còn lại. Bên cạnh đó, Công ty đang đẩy nhanh việc thiết kế cảnh quan, trồng cây xanh tạo mỹ quan cho dự án.

Công ty đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ các khu đất ở và nộp tiền thuê đất trả một lần cho toàn bộ thời gian thuê đất đối với các khu đất thương mại dịch vụ thuộc Dự án.

### 4. Tình hình tài chính:

#### 4.1. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2020	Năm 2021	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	3.450,70	6.776,27	196,4%
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	-	78,83	-
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	(14,54)	(7,11)	48,9%
Lợi nhuận khác	Tỷ đồng	(0,00)	0,08	-
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	(14,54)	(7,11)	48,9%
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	(14,54)	(7,11)	48,9%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức		-	-	0,0%

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

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2020	Năm 2021	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
Tài sản ngắn hạn	Tỷ đồng	2.255,13	238,01	
Nợ ngắn hạn	Tỷ đồng	335,10	551,44	
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	6,73	0,43	
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	6,73	0,43	

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2020	Năm 2021	Ghi chú
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>				
Nợ phải trả	Tỷ đồng	1.857,68	4.890,39	
Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	1.593,02	1.885,87	
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	3.450,70	6.776,27	
Hệ số nợ/ Tổng tài sản	Lần	0,54	0,72	
Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	Lần	1,17	2,59	
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>				
Giá vốn hàng bán	Tỷ VNĐ	-	69,47	
Hàng tồn kho bình quân	Tỷ VNĐ	550,09	634,65	
Tổng tài sản bình quân	Tỷ VNĐ	2.169,24	5.113,48	
Doanh thu thuần	Tỷ VNĐ	-	78,83	
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	-	0,11	
Vòng quay tổng tài sản	Lần	-	0,02	
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	Lần	-	(0,09)	
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	Lần	(0,01)	(0,00)	
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	Lần	(0,00)	(0,00)	
Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	Lần	-	(0,09)	

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

### 5.1. Danh sách cổ đông:

TT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành	Tỷ lệ % nắm giữ
1	Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam (VINACONEX)	49.280.000	23,47%
2	Các cổ đông góp vốn khác	160.720.000	76,53%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>210.000.000</b>	<b>100,0%</b>
	<b>Trong đó:</b>		
-	Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do	210.000.000	
-	Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng	0	

(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 31/12/2021)

### 5.2. Cơ cấu cổ đông:

Tại thời điểm 31/12/2021, tổng số cổ đông của Công ty: 2.796 cổ đông:

- Cổ đông là cá nhân: 2.779 Cổ đông, nắm giữ 157.713.660 CP phổ thông, chiếm 75,101743% tổng số cổ phần của Công ty.

Trong đó cổ đông là cá nhân Nước ngoài: 03 Cổ đông, nắm giữ 1.400 CP phổ thông chiếm 0,000667% tổng số cổ phần của Công ty.

- Cổ đông là Tổ chức: 17 Cổ đông, nắm giữ 52.286.340 CP phổ thông chiếm 24,89826% tổng số cổ phần của Công ty.

Trong đó cổ đông là Tổ chức Nước ngoài: 02 Cổ đông, nắm giữ: 60.600 CP phổ thông chiếm 0,0028857% tổng số cổ phần của Công ty.

Cổ đông lớn: 01 Cổ đông (Tổng công ty CP Vinaconex nắm tỷ lệ sở hữu 23,47%).

### 5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

- Số vốn ban đầu khi thành lập: 300 tỷ VNĐ
- Tăng vốn lần 1 lên: 360 tỷ VNĐ ngày 11/03/2011 (thời điểm cấp thay đổi Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp).
- Tăng vốn lần 2 lên: 1.800 tỷ VNĐ ngày 17/12/2020 (thời điểm cấp thay đổi Giấy chứng nhận ĐKDN).
- Tăng vốn lần 3 lên: 2.100 tỷ đồng ngày 18/08/2021 (thời điểm cấp thay đổi Giấy chứng nhận ĐKDN).

➡ **Tổng vốn đầu tư của Chủ sở hữu tại 31/12/2021: 2.100 tỷ đồng.**

## 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 Cát Bà Amatina.

- 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. Việc tiết kiệm năng lượng luôn được Công ty chú 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 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.

- 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, 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 2021:

#### 1.1. Kết quả thực hiện một số chỉ tiêu sản xuất kinh doanh chính năm 2021:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Kế hoạch 2021 (theo NQĐHCĐ)	Thực hiện 2021	
			Giá trị	% so với Kế hoạch 2021
1	Giá trị sản xuất kinh doanh	780,51	1.358,33	174,0%
2	Tổng doanh thu	158,99	81,95	51,5%
3	Lợi nhuận trước thuế	(2,64)	(7,11)	
4	Lợi nhuận sau thuế	(2,64)	(7,11)	

Năm 2021, do tác động của đại dịch Covid-19 nên hoạt động kinh doanh của Công ty đã bị ảnh hưởng nặng nề. Mặc dù Công ty đã rất nỗ lực, chủ động linh hoạt trong điều hành hoạt động kinh doanh, tuy nhiên kết quả doanh thu, lợi nhuận không đạt so với kế hoạch.

### 1.2. Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021:

Trong năm 2021, Công ty đã thực hiện được một số công việc chính như sau:

#### - Công tác đầu tư:

- + Hoàn thành thủ tục cấp đổi Quyết định giao đất.
- + Cơ bản hoàn thành việc xây dựng 99/99 lô Biệt thự khu A1 (BT4).
- + Cơ bản hoàn thành việc xây dựng khu văn phòng điều hành Dự án (dự kiến sẽ đưa vào sử dụng trong nửa đầu năm 2022).

#### - Công tác tài chính:

+ Hoàn thành việc chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi tăng vốn điều lệ của Công ty lên 2.100 tỷ đồng.

+ Hoàn thành việc nộp tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê đối với toàn bộ các khu đất thương mại dịch vụ thuộc Dự án. Đây là căn cứ pháp lý quan trọng để Công ty hoàn thiện các thủ tục đầu tư của Dự án và đẩy mạnh hoạt động kinh doanh trong thời gian tới.

- Công tác kinh doanh: triển khai ký Hợp đồng mua bán với khách hàng khu A1 (BT4); đồng thời chuẩn bị sẵn sàng các thủ tục pháp lý để kinh doanh các phân khu mới trong năm 2022.

- Công tác tổ chức, nhân sự: bổ sung nhân sự trong ban Tổng giám đốc, từng bước kiện toàn lại bộ máy tổ chức của Công ty; xây dựng cơ chế, chính sách để thu hút nguồn lao động có năng lực, kinh nghiệm và trình độ chuyên môn tốt đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

## 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 2020	Năm 2021	Ghi chú
Doanh thu thuần	Tỷ VNĐ	-	78,83	
Tổng tài sản bình quân trong kỳ	Tỷ VNĐ	2.169,24	5.113,48	
Tổng tài sản ngắn hạn bình quân trong kỳ	Tỷ VNĐ	1.158,36	1.246,57	
Tổng tài sản dài hạn bình quân trong kỳ	Tỷ VNĐ	1.010,89	3.866,91	
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ VNĐ	(14,54)	(7,11)	
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ VNĐ	(14,54)	(7,11)	
Hiệu suất sử dụng tổng tài sản	Lần	-	0,02	
Hệ số sinh lợi tổng tài sản (ROA)	Lần	(0,00)	(0,00)	
Hiệu suất sử dụng tài sản ngắn hạn	Lần	-	0,06	

Chỉ tiêu đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản	ĐVT	Năm 2020	Năm 2021	Ghi chú
Hệ số sinh lợi tài sản ngắn hạn	Lần	(0,01)	(0,01)	
Hiệu suất sử dụng tài sản dài hạn	Lần	-	0,02	
Hệ số sinh lợi tài sản dài hạn	Lần	(0,01)	(0,00)	

- Tại ngày 31/12/2021, Tổng giá trị tài sản của Công ty là 6.776,3 tỷ đồng, tăng 196,4% so với năm 2020, do Công ty ghi nhận chi phí đầu tư dự án và các khoản trả trước cho người bán.

- Các chỉ tiêu phản ánh hiệu quả sử dụng tài sản của Công ty đang ở ngưỡng thấp hoặc chưa đánh giá được. Điều này chưa nói lên được giá trị thật và hiệu quả sử dụng tài sản của Công ty trong khi Công ty đang trong quá trình huy động mọi nguồn lực đầu tư vào Dự án, Doanh thu ghi nhận chưa nhiều.

- Tài sản dở dang dài hạn (là sản phẩm bất động sản dở dang) 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:

- Tổng số nợ phải trả của Công ty tại ngày 31/12/2021 là 4.890,4 tỷ đồng, do trong năm Công ty huy động vốn từ Ngân hàng và vốn từ hợp đồng hợp tác kinh doanh để đầu tư Dự án.

- Công ty đánh giá các khoản nợ phải trả của Công ty bảo đảm thực hiện đúng hạn theo kế hoạch triển khai dự án. Các khoản nợ của Công ty hiện tại chủ yếu là nợ dài hạn và các khoản phải trả khách hàng tham gia góp vốn thực hiện Dự án.

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

Năm 2021, Công ty đã kiện toàn, bổ sung nhân sự tại các Phòng, Ban chức năng để có thể đáp ứng được nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

Chủ động rà soát hệ thống quy trình hiện hành nhằm cải tiến quy trình, tăng cường công tác quản trị, quản lý và điều hành Công ty.

#### 4. Kế hoạch phát triển trong năm 2022:

Năm 2022, Công ty sẽ tiếp tục tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý quan trọng của Dự án, huy động mọi nguồn lực để đẩy nhanh tiến độ đầu tư, xây dựng, hoàn thiện sản phẩm bàn giao cho khách hàng, đẩy mạnh hoạt động kinh doanh tạo nguồn tiền thực hiện Dự án. Dự kiến kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 của Công ty như sau:

##### 4.1. Các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh chính năm 2022:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Thực hiện năm 2021	Kế hoạch năm 2022	
			Kế hoạch năm 2022	% so với thực hiện năm 2021
1	Giá trị sản xuất kinh doanh	1.358,33	1.902,88	140%
2	Tổng doanh thu	81,95	506,45	618%
3	Lợi nhuận trước thuế	(7,11)	104,96	

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Thực hiện năm 2021	Kế hoạch năm 2022	
			Kế hoạch năm 2022	% so với thực hiện năm 2021
4	Lợi nhuận sau thuế	(7,11)	83,97	

#### 4.2. Giải pháp thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021:

##### - Công tác đầu tư Dự án:

+ Hoàn thiện các thủ tục pháp lý của Dự án như thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật cũng như các công trình trên đất; Xin phép xây dựng; Hoàn thành thiết kế các công trình Hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ Dự án, các công trình trên đất giai đoạn I.

+ Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của Dự án, bao gồm: San nền, hệ thống đường giao thông và cầu, tường chắn và đập tràn, hệ thống cấp thoát nước, hào kỹ thuật, hệ thống điện và chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc, cây xanh...

+ Đầu tư xây dựng các công trình nhà liền kề, biệt thự đơn lập, biệt thự song lập thuộc giai đoạn I.

+ Khởi công xây dựng khối cao tầng hỗn hợp CT01, CT02.

- Công tác tài chính: Tiếp tục làm việc với các Tổ chức tín dụng, các Nhà đầu tư có năng lực tài chính để tài trợ vốn thực hiện Dự án.

- Công tác kinh doanh: Triển khai kinh doanh các sản phẩm của Dự án khi đủ điều kiện.

- Công tác tổ chức bộ máy nhân sự: Tiếp tục kiện toàn cơ cấu tổ chức các Phòng, ban đơn vị chức năng và tăng cường công tác tuyển dụng để bổ sung nguồn nhân lực chất lượng, đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

#### 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:

Công ty tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 vào ngày 22/3/2021

##### 1.1. Thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh:

Chỉ tiêu	Đvt	KH 2021	TH 2021	TH/KH
Tổng giá trị sản xuất kinh doanh	Tỷ đồng	780,51	1.358,33	174,0%
Tổng doanh thu	Tỷ đồng	158,99	81,95	51,5%
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	(2,64)	(7,11)	

##### 1.2. Một số công việc chính đạt được trong năm 2021:

Trong năm 2021, Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp trực tiếp, ban hành các Nghị quyết và Quyết định (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 Đại hội đồng cổ đông giao, cụ thể như sau:

- Chỉ đạo tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 của Công ty và xin ý kiến cổ đông bằng văn bản theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty. Hội đồng quản trị 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 Đại hội đồng cổ đông thông qua. Các thành viên Ban Kiểm soát được mời tham gia và đóng góp ý kiến tại tất cả các phiên họp của Hội đồng quản trị. Giữa các phiên họp định kỳ, Hội đồng quản trị 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 và chỉ đạo của Hội đồng quản trị 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 2021.

- Phê duyệt phương án đầu tư đối với các khu đất thuộc Giai đoạn I - Dự án KĐT du lịch Cái Giá, Cát Bà.

- Ký kết Hợp đồng Hợp tác đầu tư Phân khu CT02 và Hạ Tầng Kết Nối Phân Khu CT02 của Dự Án Khu đô thị du lịch Cái Giá – Cát Bà với Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam.

- Ký kết hợp đồng tổng thầu thiết kế, thi công xây dựng phân khu CT01, CT02, dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà với Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng.

- Giám sát, chỉ đạo Ban điều hành triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2021.

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

- Ban Tổng giám đốc, trực tiếp là Tổng giám đốc đã điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ và Quy chế quản trị nội bộ. Tổng giám đốc đã chỉ đạo triển khai đầy đủ, kịp thời các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị. Với vai trò là người đại diện theo pháp luật của Công ty, chịu trách nhiệm cao nhất trong công tác điều hành, Tổng giám đốc đã hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

- Tổng giám đốc thực hiện chế độ họp giao ban định kỳ với Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng các Phòng ban, đồng thời tổ chức họp theo chuyên đề công việc để xử lý kịp thời các vấn đề phát sinh. Ngoài việc tham dự các cuộc họp định kỳ của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc đã chủ động báo cáo công việc với Chủ tịch Hội đồng quản trị nhằm xin ý kiến chỉ đạo, đồng thời đánh giá, rà soát kịp thời tình hình thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

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

### **3.1. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty:**

- Tập trung chỉ đạo, phối hợp và giám sát Ban Tổng giám đốc triển khai các giải pháp nhằm thực hiện thành công kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

- Công tác tài chính: Tiếp tục làm việc với các Tổ chức tín dụng, các Nhà đầu tư có năng lực tài chính để tài trợ vốn thực hiện Dự án.

- Công tác tổ chức bộ máy nhân sự: Tiếp tục kiện toàn cơ cấu tổ chức các Phòng, ban đơn vị chức năng và tăng cường công tác tuyển dụng để bổ sung nguồn nhân lực chất lượng, đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

3.2. Chỉ đạo Ban Điều hành Công ty thực hiện các nhiệm vụ triển khai đầu tư và kinh doanh Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà với các nội dung chính:

- Công tác đầu tư Dự án:

+ Hoàn thiện các thủ tục pháp lý của Dự án như thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật cũng như các công trình trên đất; Xin phép xây dựng; Hoàn thành thiết kế các công trình Hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ Dự án, các công trình trên đất giai đoạn I.

+ Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của Dự án, bao gồm: San nền, hệ thống đường giao thông và cầu, tường chắn và đập tràn, hệ thống cấp thoát nước, hào kỹ thuật, hệ thống điện và chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc, cây xanh...

+ Đầu tư xây dựng các công trình nhà liền kề, biệt thự đơn lập, biệt thự song lập thuộc giai đoạn I.

+ Khởi công xây dựng khối cao tầng hỗn hợp CT01, CT02.

- Công tác kinh doanh: Triển khai kinh doanh các sản phẩm của Dự án khi đủ điều kiện.

## 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 31/12/2021:

TT	Thành viên HĐQT	Chức vụ
1	Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Dương Văn Mậu	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Ông Trần Quang Phụng	Ủy viên HĐQT
4	Ông Nguyễn Tuấn Hải	Ủy viên HĐQT
5	Bà Trần Thị Thu Hồng	Ủy viên HĐQT

#### 1.2. Các tiểu ban thuộc HĐQT:

- Hội đồng quản trị chưa thành lập các tiểu ban trực thuộc, công việc được các thành viên Hội đồng quản trị trực tiếp đảm nhiệm trong phân công nhiệm vụ.

- 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 2021, HĐQT đã hoàn thành tốt 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 cụ thể như sau:

+ Chỉ đạo tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 của Công ty và xin ý kiến cổ đông bằng văn bản theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty. Hội đồng quản trị 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 Đại hội đồng cổ đông thông qua. Các thành viên Ban Kiểm soát được mời tham gia và đóng góp ý kiến tại tất cả các phiên họp của Hội đồng quản trị. Giữa các phiên họp định kỳ, Hội đồng quản trị 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 và chỉ đạo của Hội đồng quản trị 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 2021.

+ Phê duyệt phương án đầu tư đối với các khu đất thuộc Giai đoạn I - Dự án KĐT du lịch Cái Giá, Cát Bà.

+ Ký kết Hợp đồng Hợp tác đầu tư Phân khu CT02 và Hạ Tầng Kết Nối Phân Khu CT02 của Dự Án Khu đô thị du lịch Cái Giá – Cát Bà với Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam.

+ Ký kết hợp đồng tổng thầu thiết kế, thi công xây dựng phân khu CT01, CT02, dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà với Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng.

+ Giám sát, chỉ đạo Ban điều hành triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2021.

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	4	100%	100%	
2	Ông Dương Văn Mậu	Phó Chủ tịch HĐQT	4	100%	100%	
3	Ông Trần Quang Phụng	Ủy viên HĐQT	4	100%	100%	
4	Ông Nguyễn Tuấn Hải	Ủy viên HĐQT	3	50%	100%	Được bầu ngày 22/3/2021
5	Bà Trần Thị Thu Hồng	Ủy viên HĐQT	4	100%	100%	
6	Ông Mai Khắc Chinh	Ủy viên HĐQT	1	50%	100%	Miễn nhiệm ngày 22/3/2021
7	Ông Vũ Mạnh Hùng	Ủy viên HĐQT	1	50%	100%	Miễn nhiệm ngày 22/3/2021

1.4. Hoạt động của HĐQT độc lập: Hoạt động theo quy định của Điều lệ Công ty.

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:

ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 thông qua kết thúc nhiệm kỳ 2018 – 2023 và bầu thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2021 – 2026 với 03 kiểm soát viên, Ban kiểm soát của Công ty từ ngày 22/3/2021 bao gồm:

- Ông Vũ Văn Mạnh - Trưởng Ban kiểm soát
- Ông Vũ Mạnh Hùng - Kiểm soát viên
- Ông Vũ Thái Dương - Kiểm soát viên

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.

## 2.2. Kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và Kiểm soát viên:

Trong năm 2021, các Kiểm soát viên và Ban Kiểm soát đã thực hiện kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ tổ chức và hoạt động và các quy chế nội bộ của Công ty trong việc quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Hội đồng quản trị và Ban điều hành, cụ thể như sau:

- 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 2020; Thông qua các Báo cáo/Tờ trình của Ban kiểm soát trình ĐHĐCĐ thường niên 2021.

- Bầu Trưởng Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2021 -2026. Ban hành quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát sau khi ĐHĐCĐ thông qua nội dung.

- Hỗ trợ công ty trong công tác lựa chọn đơn vị kiểm toán.

- Hỗ trợ công ty trong công tác rà soát tài liệu, chuẩn bị, tổ chức và điều hành ĐHĐCĐ thường niên 2021 và xin ý kiến cổ đông bằng văn bản.

- 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;

- Giám sát, đánh giá hoạt động của HĐQT, Ban điều hành và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2021; Thẩm định các Báo cáo tài chính quý, năm 2021 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.

- Giám sát 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 của Ban kiểm soát.

Thù lao của Ban kiểm soát: Đề nghị Quý cổ đông xem tại Báo cáo chi trả tiền thù lao cho thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát Công ty năm 2021 đang trình ĐHĐCĐ.

Tổng kết các cuộc họp của Ban Kiểm soát: Đề nghị Quý cổ đông xem tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2021 của Công ty được đăng tải trên website của Công ty.

## 2.3. Về sự phối hợp giữa Ban Kiểm soát với HĐQT, Ban điều hành Công ty:

Ban Kiểm soát đã có sự phối hợp tốt với HĐQT, Ban điều hành Công ty, thể hiện:

- 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.

#### *2.4. Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị:*

- Năm 2021, HĐQT Công ty đã chỉ đạo tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên và xin ý kiến cổ đông bằng văn bản nhằm thông qua các quyết định quan trọng của Công ty. Việc tổ chức ĐHĐCĐ và xin ý kiến cổ đông của Công ty được thực hiện tuân thủ quy định của pháp luật và quy định tại Điều lệ Công ty.

- Trong năm 2021 HĐQT đã tiến hành 04 cuộc họp; ban hành 70 Nghị quyết, quyết định thông qua các phiên họp trực tiếp hoặc xin ý kiến bằng văn bản để thực hiện chức năng quản trị và chỉ đạo Ban điều hành trong việc thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh được ĐHĐCĐ giao..

- Trong năm 2021, Hội đồng quản trị đã thảo luận và quyết định một số vấn đề quan trọng như sau:

- + Thông qua kế hoạch và chương trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2021.
- + Phê duyệt việc xin ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua việc Tổng công ty Vinaconex nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty không phải thông qua hình thức chào mua công khai và tổ chức thực hiện kiểm phiếu biểu quyết của cổ đông.
- + Thực hiện ban hành Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị sau khi ĐHĐCĐ thông qua nội dung.
- + Bầu Chủ tịch và Phó chủ tịch Hội đồng quản trị.
- + Kiện toàn Ban điều hành công ty.
- + Thông qua việc lựa chọn Công ty kiểm toán thực hiện soát xét BCTC 6 tháng và kiểm toán BCTC năm 2021 của Công ty.
- + Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu và thông qua việc thay đổi vốn điều lệ Công ty từ 1.800 tỷ đồng lên 2.100 tỷ đồng.
- + Ban hành quy chế phân phối tiền lương.
- + Phê duyệt các nội dung liên quan đến việc triển khai thực hiện dự án Cái giá Cát Bà .
- Ban Kiểm soát đánh giá hoạt động của HĐQT trong năm phù hợp với quy định của Pháp luật hiện hành, Điều lệ và quy chế nội bộ của Công ty; đáp ứng yêu cầu quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm.

#### *2.5. Kết quả giám sát hoạt động của Ban điều hành:*

- Trong năm 2021, Công ty hoàn thành việc phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu theo đúng phương án phát hành trái phiếu được phê duyệt, tăng vốn điều lệ của Công ty từ 1.800 tỷ đồng lên 2.100 tỷ đồng.

- Tình hình thực hiện Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà trong năm 2021: Các nội dung lớn đã thực hiện trong năm:

+ Hoàn thành thủ tục xin cấp đổi Quyết định giao đất, chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với toàn bộ các khu đất thương mại dịch vụ của Dự án; Hoàn thành nộp 851 tỷ đồng tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê đối với các khu đất thương mại dịch vụ thuộc Dự án.

+ Ký kết hợp đồng triển khai đầu tư một số hạng mục của dự án (phân khu CT01, phân khu CT02, xây dựng biệt thự khu A1 (BT4), xây dựng văn phòng điều hành ...).

+ Triển khai ký hợp đồng mua bán với khách hàng khu A1 (BT4) và bắt đầu ghi nhận doanh thu từ hợp đồng khu A1 (BT4).

- Ban Kiểm soát đánh giá Ban điều hành trong năm 2021 đã tích cực trong việc hoàn thiện các thủ tục đầu tư Dự án, bám sát các nội dung được ĐHĐCĐ và HĐQT chỉ đạo.

#### 2.6. Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2021:

- Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2021 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

- Ý kiến của Kiểm toán viên tại Báo cáo kiểm toán độc lập Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2021 của Công ty: Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

- Ban Kiểm soát nhất trí với Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2021 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam.

- Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty:

+ Bảng cân đối kế toán:

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021	01/01/2021
<b>A</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>238.011.425.124</b>	<b>2.255.134.787.527</b>
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	43.989.725.507	1.008.673.995.557
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	262.984.710	112.237.331
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	171.237.660.917	1.240.278.756.088
4	Hàng tồn kho		
5	Tài sản ngắn hạn khác	22.521.053.990	6.069.798.551
<b>B</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>6.538.255.013.359</b>	<b>1.195.564.843.554</b>
1	Các khoản phải thu dài hạn	4.062.773.018.980	
2	Tài sản cố định	3.563.100.878	3.690.059.730
3	Tài sản dở dang dài hạn	2.451.290.148.393	1.168.168.431.834
4	Đầu tư tài chính dài hạn		
5	Tài sản dài hạn khác	20.628.745.108	23.706.351.990
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>6.776.266.438.483</b>	<b>3.450.699.631.081</b>
<b>C</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>4.890.393.478.518</b>	<b>1.857.679.893.107</b>

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021	01/01/2021
1	Nợ ngắn hạn	551.438.316.842	335.095.454.201
2	Nợ dài hạn	4.338.955.161.676	1.522.584.438.906
<b>D</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>1.885.872.959.965</b>	<b>1.593.019.737.974</b>
1	Vốn chủ sở hữu	1.885.872.859.965	1.593.019.737.974
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>6.776.266.438.483</b>	<b>3.450.699.631.081</b>

+ Kết quả kinh doanh:

Đơn vị tính: đồng

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2021	Năm 2020
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	78.825.672.828	
2	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	69.474.726.016	
3	Doanh thu hoạt động tài chính	2.996.362.406	725.828.547
4	Chi phí tài chính	-150.687.769	2.369.308.600
5	Chi phí bán hàng		159.920.215
6	Chi phí quản lý doanh nghiệp	19.683.288.146	12.733.664.277
7	Lợi nhuận khác	79.213.150	-661.600
8	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	-7.106.078.009	-14.537.726.145
9	Lợi nhuận sau thuế TNDN	-7.106.078.009	-14.537.726.145

### 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 2021 của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát:

Việc chi trả thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2021 được thực hiện theo đúng Nghị quyết số 01/2021/NQ-VITC-ĐHĐCĐ ngày 22/3/2021 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.

TT	Họ và tên	Chức danh	Thù lao	Ghi chú
<b>I</b>	<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>			
1	Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	100%	
2	Ông Dương Văn Mậu	Phó Chủ tịch HĐQT	100%	
3	Ông Trần Quang Phụng	Ủy viên HĐQT	100%	
4	Ông Nguyễn Tuấn Hải	Ủy viên HĐQT	100%	
5	Bà Trần Thị Thu Hồng	Ủy viên HĐQT	100%	
<b>II</b>	<b>BAN KIỂM SOÁT</b>			
1	Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng BKS	100%	
2	Ông Vũ Mạnh Hùng	TV BKS	100%	
3	Ông Vũ Thái Dương	TV BKS	100%	

- Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích năm 2021 của Ban giám đốc từ Công ty:

T T	Họ và tên	Chức danh	Tiền lương	Ghi chú
1	Ông Lê Văn Huy	Tổng Giám đốc	100%	
2	Ông Nguyễn Trung Vũ	Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc Ban QLDA	100%	Bắt đầu từ 01/11/2021
3	Ông Nguyễn Đắc Trường	Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc tài chính	100%	Bắt đầu từ 01/11/2021
4	Ông Nguyễn Thế Vinh	Phó Tổng giám đốc Phụ trách quy hoạch, thiết kế	100%	Thôi nhiệm vụ từ 18/6/2021
5	Ông Nguyễn Doãn Dũng	Kế toán trưởng	100%	

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

3.3. 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 2021:

### 1. Ý kiến của Công ty Kiểm toán:

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp. *R*

### 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 2021 của Công ty Vinaconex-ITC.

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2022



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Lê Văn Huy*

