

## BÁO CÁO

### VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019 – KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2020

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2020

#### PHẦN 1: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019

Trong năm 2019 Công ty Vinaconex-ITC đã đạt được những kết quả cụ thể sau:

##### 1. Kết quả thực hiện Kế hoạch SXKD năm 2019 :

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Đơn vị	Kế hoạch 2019 (theo NQĐHCĐ)	Thực hiện 2019	
				Giá trị	% so KH2019
I	GIÁ TRỊ SXKD	trđ	152,758.9	28,778.8	18.8%
II	TỔNG DOANH THU	trđ	25,848.5	40,900.2	158.2%
III	TỔNG CHI PHÍ SXKD	trđ	23,986.5	49,110.4	204.7%
1	Giá vốn hàng bán	trđ	11,692.8	31,478.1	269.2%
2	Chi phí quản lý doanh nghiệp	trđ	12,293.62	9,762.7	79.4%
3	Chi phí bán hàng Công ty	trđ		1,705.1	
4	Chi phí hoạt động tài chính	trđ		6.3	
5	Chi phí khác	trđ		6,158.2	
IV	LN TRƯỚC THUẾ (=II-III)	trđ	1,862.0	(8,210.1)	
V	LN SAU THUẾ	trđ	1,862.0	(8,210.1)	

##### 2. Đánh giá chung về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 2019:

###### 2.1. Nguyên nhân chưa hoàn thành kế hoạch:

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

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

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

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

- Nộp đầy đủ 133,29 tỷ đồng tiền sử dụng đất còn nợ và 132,41 tỷ đồng tiền chậm nộp tiền sử dụng đất đối với Dự án vào Ngân sách thành phố Hải Phòng.

## PHẦN 2: KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2020:

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

### 1. Mục tiêu kế hoạch năm 2020:

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

### 2. Các chỉ tiêu kinh tế năm 2020:

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	ĐVT	Thực hiện năm 2019	Kế hoạch năm 2020
I	GIÁ TRỊ SXKD	trđ	28,778.8	74,950.3
II	TỔNG DOANH THU	trđ	40,900.2	-
III	TỔNG CHI PHÍ SXKD	trđ	49,110.4	13,016.9
1	Giá vốn hàng bán	trđ	31,478.1	-
2	Chi phí quản lý doanh nghiệp	trđ	9,762.7	12,104.9
3	Chi phí bán hàng	trđ	1,705.1	
4	Chi phí hoạt động tài chính	trđ	6.3	
5	Chi phí khác	trđ	6,158.2	912.0
IV	LN TRƯỚC THUẾ (=II-III)	trđ	(8,210.1)	(13,016.9)
V	LN SAU THUẾ	trđ	(8,210.1)	(13,016.9)

Hiện tại, Dự án còn đang vướng mắc một số thủ tục pháp lý nên công tác đầu tư chưa thể triển khai ngay được. Vì vậy, Công ty Vinaconex-ITC kính đề nghị ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty chủ động các giải pháp để hoàn thiện pháp lý của Dự án. Khi Dự án đủ điều kiện triển khai, Hội đồng quản trị sẽ chỉ đạo Ban điều hành Công ty lập kế hoạch SXKD và xin ý kiến cổ đông bằng văn bản.

Trên đây là Báo cáo kết quả SXKD năm 2019 và Kế hoạch SXKD năm 2020 của Công ty.

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét, thông qua!

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi gửi:

- Như kính gửi;
- HĐQT Cty (để b/c);
- Lưu TCHC, ĐTKD, TCKT.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Lê Văn Huy

Số: 0116/2020/BC-HĐQT

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2020

## BÁO CÁO

V/v: Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị và kết quả hoạt động  
của Hội đồng quản trị năm 2019, một số nhiệm vụ trọng tâm năm 2020.

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2020

### I. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019:

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019 của Công ty so sánh với kế hoạch được ĐHCĐ thường niên năm 2019 thông qua:

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2019	Thực hiện 2019	Tỷ lệ % TH/KH
Giá trị SXKD	152,758.9	28,778.8	18.8%
Tổng doanh thu	25,848.5	40,900.2	158.2%
Lợi nhuận trước thuế	1,862.0	- 8,210.1	
Cổ tức	0%	0%	

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

- Phát hành thành công 300 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi cho nhà đầu tư sở hữu là Tổng công ty CP Vinaconex.
- Ngày 31/5/2019, Công ty đã nộp đầy đủ 133.29 tỷ đồng tiền sử dụng đất còn nợ. Ngày 05/9/2019, Công ty đã nộp hết 132.41 tỷ đồng tiền chậm nộp tiền sử dụng đất. Như vậy, Công ty đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất xây dựng nhà ở thuộc Dự án KĐT du lịch Cái Giá, Cát Bà.
- Tiếp tục giải trình với các Sở ban ngành liên quan về pháp lý để triển khai dự án.

### II. ĐÁNH GIÁ VỀ CÔNG TÁC QUẢN LÝ CỦA HĐQT NĂM 2019:

#### 1. Đánh giá chung về hoạt động của HĐQT:

Trong năm 2019, HĐQT về cơ bản đã hoàn thành các nhiệm vụ được giao, hoạt động tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ và các quy định của Công ty, thực hiện tốt vai trò

quản lý, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc điều hành các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

## **2. Về công tác tổ chức và hoạt động của HĐQT:**

Trong năm 2019, HĐQT đã tổ chức 3 cuộc họp và ban hành 23 Nghị quyết (tại các phiên họp trực tiếp hoặc xin ý kiến bằng văn bản) để thực hiện chức năng quản trị hoạt động của Công ty và chỉ đạo Ban điều hành trong việc thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh được ĐHĐCĐ giao, cụ thể như sau:

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

- Giám sát, chỉ đạo Ban điều hành triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 và Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường ngày 04/11/2019.

- Chỉ đạo thực hiện thành công việc phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ để thực hiện dự án.

- Quyết liệt chỉ đạo Ban điều hành triển khai thực hiện thủ tục đầu tư của dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá-Cát Bà.

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

## **3. Về hoạt động của từng thành viên HĐQT:**

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

## **4. Thủ lab từng thành viên HĐQT:**

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

## **5. Các cuộc họp và Nghị quyết, Quyết định của HĐQT:**

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

## **III. KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY**

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



- Tổng Giám đốc báo cáo thường xuyên cho Hội đồng quản trị về tình hình tài chính và tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Các cuộc họp HĐQT đều mời Ban Tổng Giám đốc tham dự.
- Góp ý hoặc chỉ đạo trực tiếp Ban Tổng Giám đốc các vấn đề phát sinh quan trọng.

#### IV. MỘT SỐ VẤN ĐỀ TỒN TẠI TRONG NĂM 2019

- Trong năm 2019, Công ty Vinaconex-ITC về cơ bản đã hoàn thành các nhiệm vụ lớn do Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông giao. Tuy nhiên do nhiều nguyên nhân chủ quan và khách quan, vẫn còn một số tồn tại trong năm 2019 mà Công ty cần phải vượt qua để bước vào năm kế hoạch 2020 với nhiều thách thức.
- Trên cơ sở thông báo của Chi cục thuế huyện Cát Hải về tiền chậm nộp tiền sử dụng đất với Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá Cát Bà, Công ty phải ghi nhận vào chi phí hoạt động của Công ty trong năm 2019 là 6.15 tỷ đồng và điều chỉnh hồi tố các năm trước 126.25 tỷ đồng, dẫn đến lỗ lũy kế của Công ty tính đến 31/12/2019 là 215.02 tỷ đồng.

#### V. MỘT SỐ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2020

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

Trên đây là Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2019, một số nhiệm vụ trọng tâm năm 2020. Bước sang năm 2020, HĐQT sẽ tiếp tục chỉ đạo quyết liệt và phối hợp cùng Ban Tổng Giám đốc nhằm hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu TCHC.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HĐQT



Dương Văn Mậu

Số: 0117/2020/BC-BKS

Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2020

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT**  
**Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông**

Căn cứ:

- Chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex (sau đây gọi tắt là Công ty ITC);
- Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty đã được kiểm toán;
- Kết quả hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban Kiểm soát năm 2019.

Ban kiểm soát báo cáo trước ĐHĐCĐ kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của Công ty năm 2019 cụ thể như sau:

**I. Hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2019**

**1. Hoạt động của Ban Kiểm soát:**

**1. Cơ cấu Tổ chức Ban kiểm soát:**

Ngày 01/3/2019 ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 đã tiến hành bầu bổ sung Ông Vũ Văn Mạnh là kiểm soát viên thay thế Bà Nguyễn Thái Hà xin từ nhiệm chức danh Kiểm soát viên.

Các thành viên Ban kiểm soát thống nhất bầu Ông Vũ Văn Mạnh là Trưởng Ban kiểm soát của công ty nhiệm kỳ 2018 - 2023

Ngày 04/11/2019 ĐHĐCĐ bất thường đã bầu bổ sung Ông Bùi Đức Nguyên là kiểm soát viên thay thế Ông Tôn Thất Diên Khoa xin từ nhiệm chức danh kiểm soát viên.

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

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

**2. Hoạt động của Ban kiểm soát:**

- Ban kiểm soát đã tiến hành các cuộc họp để đánh giá hoạt động của HĐQT, Ban điều hành, thẩm định báo cáo tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2019; Thông qua các Báo cáo/Tờ trình của Ban kiểm soát trình ĐHĐCĐ thường niên 2019.
- Đại diện Ban Kiểm soát đã tham dự các cuộc họp của HĐQT công ty. Trong các cuộc họp, Đại diện Ban kiểm soát thảo luận, tham gia ý kiến với HĐQT và Ban điều hành về những vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty;
- Trình và đề xuất Đại hội đồng cổ đông quyết định phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán và soát xét Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty;
- Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và của công ty trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc;

- Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty;
- Thẩm định các Báo cáo tài chính năm 2019 nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, tuân thủ các chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các quy định của pháp luật hiện hành;
- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của công ty theo các quy định của pháp luật;
- Tham gia ý kiến, kiến nghị với HĐQT, Ban điều hành về các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty
- Thực hiện các công tác khác theo chức năng, nhiệm vụ.

## **II. Về sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty**

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

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

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

- Trong năm 2019 HĐQT đã họp 03 cuộc họp, đã ban hành 23 Nghị quyết, quyết định. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban hành đúng trình tự, đúng thẩm quyền và phù hợp căn cứ pháp lý theo quy định của pháp luật và của Công ty
- Trong năm 2019, Hội đồng quản trị đã thảo luận và quyết định một số vấn đề quan trọng liên quan đến hoạt động của công ty như sau:
  - + Thông qua chương trình ĐHCĐ thường niên và bất thường năm 2019
  - + Thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và định giá Việt Nam là đơn vị kiểm toán BCTC năm 2019 của Công ty.
  - + Phê duyệt chủ trương và chỉ định đơn vị thực hiện nghiên cứu thị trường và tư vấn phát triển dự án
  - + Phê duyệt chủ trương đầu tư và lựa chọn đơn vị khảo sát địa hình phục vụ lập quy hoạch điều chỉnh 1/500; lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án và lựa chọn nhà thầu các gói thầu lập BC nghiên cứu khả thi và thiết kế bản vẽ thi công khu BT 4.
  - + Phê duyệt các nội dung phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ theo nghị quyết ĐHCĐ
  - + Phê duyệt thuê mặt bằng tầng 12 tại toà nhà Vinaconex, 34 Láng hạ làm văn phòng công ty.
  - + Phê duyệt vay vốn tín dụng và kế hoạch trả nợ vốn vay tại ngân hàng

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

#### IV. Kết quả giám sát hoạt động của Ban điều hành

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

#### V. Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2019

- Báo cáo tài chính năm 2019 của công ty được lập theo các Chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành; Được soát xét và kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và định giá Việt Nam.
- Ý kiến Kiểm toán ngoại trừ: theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực, hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các 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 BCTC.
- Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ:
  - + Như đã trình bày tại thuyết minh số VIII.5, trong năm công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố khoản tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo số 1872/TB-CCT ngày 21/8/2019 của Chi cục thuế huyện Cát Hải – Thành phố Hải phòng đối với dự án khu đô thị Cái Giá – Cát Bà từ năm 2012 đến năm 2017 với giá trị 124.008.781.442 đồng vào BCTC năm 2017. Việc điều chỉnh hồi tố nêu trên của Công ty là chưa phù hợp với chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.
  - + Tại ngày 31/12/2019, tài sản ngắn hạn của Công ty nhỏ hơn nợ ngắn hạn là 253.055.909.982 đồng và lỗ lũy kế của Công ty là 215.018.218.616 đồng. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào sự thành công trong việc triển khai kế hoạch kinh doanh trong thời gian tới. Báo cáo tài chính kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có phát sinh từ kết quả của sự kiện không chắc chắn này.



- Ban Kiểm soát nhất trí với Báo cáo tài chính năm 2019 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và định giá Việt Nam kiểm toán.
- Ban kiểm soát đề nghị Ban điều hành lưu ý ảnh hưởng của các vấn đề ngoại trừ trong Báo cáo tài chính theo ý kiến của Kiểm toán viên tại BCTC kiểm toán năm 2019.
- Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2019:
- + Năm 2019, Tổng doanh thu và thu nhập là 40.900,1 triệu đồng, bằng 306,7% so với thực hiện năm 2018 (năm 2018 doanh thu là 13.333,9 triệu đồng); kết quả kinh doanh lỗ 8.210,2 triệu đồng (giảm lỗ so với năm 2018 số tiền là 5.064 triệu đồng).
- + Tiền và các khoản tương đương tiền là 15.826 triệu đồng
- + Các khoản phải thu ngắn hạn là 42.213,5 triệu đồng, trích lập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi 1.125 triệu đồng là 100% dư nợ phải thu của Công ty CP tư vấn Anh.
- + Nguyên giá TSCĐ của công ty là 8.142,6 triệu đồng, khấu hao lũy kế là 4.292,3 triệu đồng.
- + Tài sản dở dang dài hạn là 795.414,7 triệu đồng là chi phí SXKD dở dang và chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án Cái giá – Cát Bà.
- + Nợ phải trả ngắn hạn là 314.632,2 triệu đồng, trong đó phải trả người bán ngắn hạn là 52.755,3 triệu đồng; phải trả ngắn hạn khác là 161.058 triệu đồng (trong đó, khoản cổ tức năm 2010 phải trả 52.860 triệu đồng và khoản khách hàng góp vốn, đặt chỗ mua sản phẩm tại dự án Cái Giá - Cát Bà số tiền là 106.515,5 triệu đồng); vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn là 58.020 triệu đồng.
- + Nợ phải trả dài hạn là 405.545,2 triệu đồng, trong đó chi phí phải trả dài hạn 105.545,2 triệu đồng ((là lãi vay ngân hàng và lãi vay trái phiếu), Trái phiếu chuyển đổi phát hành năm 2019 (đáo hạn ngày 5/8/2021) là 300 tỷ đồng).
- + Trong năm 2019 Công ty đã trả toàn bộ gốc vay 85 tỷ đồng khoản vay NHNo&PTNT – SGD, lãi vay chưa trả (92,66 tỷ đồng) được trả theo lịch trả nợ từ 20/12/2020 đến 20/12/2024.

## VI. Đánh giá kết quả thực hiện nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2019

Trong năm 2019, Công ty tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 ngày 01/03/2019 và ĐHĐCĐ bất thường ngày 04/11/2019.

### 1. Thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh

Chỉ tiêu	ĐVT	KH 2019	TH 2019	TH/KH
Tổng giá trị sản xuất kinh doanh	Tr. đồng	152.759	27.915,7	18,3%
Tổng doanh thu	Tr. đồng	25.849	40.900,2	158,2%
Lợi nhuận sau thuế	Tr. đồng	1.862	(8.210,2)	

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

### 2. Thực hiện các nội dung khác

- Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2019, Công ty không phân phối lợi nhuận năm 2018, không chi trả thù lao HĐQT và BKS năm 2018.
- Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán BCTC năm 2019: Công ty đã lựa chọn Công ty TNHH kiểm toán và định giá Việt Nam (VAE) nằm trong danh sách đơn vị kiểm toán được ĐHĐCĐ thường niên 2019 thông qua.

- Phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ theo phương án được ĐHĐCĐ thường niên 2019 thông qua: Đã thực hiện.
- Công ty đã thực hiện chuyển trụ sở làm việc và thực hiện các thủ tục sửa đổi điều lệ công ty và thay đổi đăng ký kinh doanh theo quy định.
- Chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ của công ty theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2019: Công ty đang triển khai và đang có tờ trình gửi ĐHĐCĐ thường niên 2020 xin gia hạn thời gian thực hiện.
- Công ty đã thực hiện sửa đổi điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty theo nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2019.

## VII. Kiến nghị:

Ban Kiểm soát kiến nghị:

- Hội đồng quản trị, Ban điều hành tiếp tục nỗ lực để sớm hoàn thành các thủ tục pháp lý chuẩn bị đầu tư Dự án Cái giá – Cát Bà.
- Hoàn thiện hệ thống quy trình, quy chế phục vụ công tác kiểm tra, giám sát và quản lý việc thực hiện đầu tư dự án.

Trên đây là Báo cáo của Ban kiểm soát năm 2019, kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng!

### Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ thường niên năm 2020;
- Các thành viên BKS;
- Lưu TCHC.



Số 011/Q /2020/TT- HĐQT

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2020

## TỜ TRÌNH

V/v: **Phê duyệt báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2019  
của Công ty VINACONEX - ITC**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex được thông qua ngày 04/11/2019;
- Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty Vinaconex-ITC đã được kiểm toán.

Hội đồng quản trị Công ty Vinaconex-ITC kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo tài chính năm 2019 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE) kiểm toán (có báo cáo tài chính đính kèm).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng !

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu TCHC, TCKT

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



Dương Văn Mậu

Số: 0119 /2020/TTr-BKS

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2020

**TỜ TRÌNH**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**  
**“V/v: Phương án lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020”**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển du lịch Vinaconex;
- Căn cứ kết quả thẩm tra của Ban Kiểm soát về công tác lập và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty.

Ban kiểm soát Công ty cổ phần đầu tư và phát triển du lịch Vinaconex kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua nội dung sau:

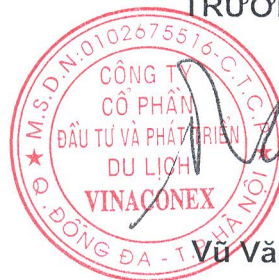
Đại hội đồng cổ đông uỷ quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định lựa chọn một công ty trong Danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2020 để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty.

Trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận:**

- ĐHĐCĐ thường niên năm 2020;
- Các thành viên BKS;
- Lưu TCHC.

**TM. BAN KIỂM SOÁT**  
**TRƯỞNG BAN**



**Vũ Văn Mạnh**

Số 01/20/2020/BC-HĐQT

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2020

## BÁO CÁO

V/v: Tình hình thanh toán thù lao HĐQT và BKS năm 2019

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020

- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex được thông qua ngày 04/11/2019;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ thông qua ngày 01/3/2019 của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex;
- Căn cứ vào tình hình chi trả thù lao thực tế cho HĐQT và BKS năm 2019

Hội đồng quản trị Công ty Vinaconex-ITC kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông tình hình thanh toán thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2019 như sau:

STT	Chức vụ	Số người	Số Kế hoạch (theo NQ ĐHĐCĐ 2019) (đồng/năm)	Số chi trả (theo số lượng TV HĐQT/BKS thực tế) (đồng/năm)	Số đã chi trả (đồng)	Số còn phải chi trả (đồng)
A	B	C	1	2	3	4=(2-3)
1	Chủ tịch HĐQT	01	180.000.000	180.000.000	90.000.000	90.000.000
2	TV HĐQT	05	600.000.000	531.000.000	290.000.000	241.000.000
3	Trưởng BKS	01	60.000.000	60.000.000	30.000.000	30.000.000
4	Thành viên BKS	02	72.000.000	63.000.000	36.000.000	27.000.000
	<b>Tổng cộng</b>		<b>912.000.000</b>	<b>834.000.000</b>	<b>446.000.000</b>	<b>388.000.000</b>

Tổng số tiền đã thanh toán thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2019 là: 446.000.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi sáu triệu đồng./), số còn phải chi trả là 388.000.000 đồng (Ba trăm tám mươi tám triệu đồng./)

Kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông.

Xin trân trọng cảm ơn !

Nơi nhận:  
- Như trên;   
- Lưu TCHC, TCKT;

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH  
  
Dương Văn Mậu

Số: 0124 /2020/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2020

### TỜ TRÌNH

V/v: Kế hoạch chi trả thù lao HĐQT và BKS năm 2020

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex được thông qua ngày 04/11/2019;
- Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020 của Công ty.

Hội đồng quản trị Công ty Vinaconex-ITC kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua kế hoạch chi trả thù lao cho HĐQT và Ban kiểm soát năm 2020 như sau:

STT	Chức vụ	Số người	Dự kiến kế hoạch đồng/tháng	Số tháng	Tổng số tiền (đồng)
A	B	1	2	3	4=(1x2x3)
1	Chủ tịch HĐQT	01	15.000.000	12	180.000.000
2	Thành viên HĐQT	05	10.000.000	12	600.000.000
3	Trưởng Ban kiểm soát	01	5.000.000	12	60.000.000
4	Thành viên BKS	02	3.000.000	12	72.000.000
	<b>Tổng cộng</b>				<b>912.000.000</b>

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng !

Nơi nhận:  
- Như trên;  
- Lưu TCHC, TCKT;

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Dương Văn Mậu

Số *042* /2020/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày *20* tháng *03* năm 2020

## TỜ TRÌNH

V/v: Phương án phân phối lợi nhuận năm 2019  
của Công ty VINACONEX - ITC

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020

### Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex được thông qua ngày 04/11/2019;
- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019 của Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Du lịch Vinaconex (Vinaconex-ITC);

Hội đồng quản trị Công ty Vinaconex-ITC kính trình Đại hội đồng cổ đông Phương án phân phối lợi nhuận năm 2019, với những nội dung như sau:

### I. Lợi nhuận theo Báo cáo tài chính tổng hợp đã kiểm toán năm 2019

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2019: **- 8.210.159.323,đ**
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2019: **- 215.018.218.616,đ**

### II. Phân phối lợi nhuận:

Do lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2019 của Công ty âm 215.018.218.616 đồng. Công ty không phân phối lợi nhuận năm 2019.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng !

Nơi nhận: *R*  
- Như trên;  
- Lưu TCHC, TCKT

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



*[Signature]*  
Dương Văn Mậu

Số 0123 /2020/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2020

**TỜ TRÌNH**

V/v: Điều chỉnh thời gian thực hiện phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ theo Nghị quyết số 02/2019/NQ-VITC-ĐHĐCĐ ngày 04/11/2019

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinacorex được thông qua ngày 04/11/2019;
- Nghị quyết số 02/2019/NQ-VITC-ĐHĐCĐ ngày 04/11/2019 của Đại HĐCĐ bất thường năm 2019 Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinacorex;
- Tình hình thực tế triển khai phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ của Công ty

Hội đồng quản trị Công ty Vinacorex-ITC kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua việc điều chỉnh thời gian thực hiện phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ theo Nghị quyết số 02/2019/NQ-VITC-ĐHĐCĐ ngày 04/11/2019 của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2019 Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinacorex, nội dung như sau:

1. Điều chỉnh thời gian dự kiến thực hiện phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ:

Thời gian thực hiện dự kiến đã phê duyệt: (tại Nghị quyết số 02/2019/NQ-VITC-ĐHĐCĐ ngày 04/11/2019)	Thời gian dự kiến thực hiện đề nghị phê duyệt điều chỉnh:
Quý IV/2019 - Quý 1/2020, sau khi được Ủy ban chứng khoán nhà nước chấp thuận cho Công ty được chào bán cổ phiếu riêng lẻ.	Từ Quý II/2020 đến Quý II/2021, sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận cho Công ty được chào bán cổ phiếu riêng lẻ.

2. Các nội dung khác theo Nghị quyết số 02/2019/NQ-VITC-ĐHĐCĐ ngày 04/11/2019 của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2019 Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinacorex không thay đổi.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng !

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu TCHC, TCKT;

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**

Đương Văn Mậu



TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX  
CÔNG TY VINACONEX – ITC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: *012H* /2020/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày *20* tháng 3 năm 2020

## TỜ TRÌNH

V/v: Sửa đổi Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020**

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH2013 do Quốc hội khóa 13 nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 70/2006/QH11 do Quốc hội khóa 11 nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/6/2006; Luật số 62/2010/QH12 ngày 24/11/2010 sửa đổi, bổ sung một số điều Luật chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 6 năm 2017 của Chính phủ hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng;
- Thông tư 95/2017/TT-BTC ngày 22/9/2017 của Bộ tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 6 năm 2017 của Chính phủ hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng với công ty đại chúng;
- Căn cứ điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex đã được Đại hội cổ đông thông qua ngày 04/11/2019.

Để đảm bảo phù hợp với Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH2013 do Quốc hội khóa 13 nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014 và Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 6 năm 2017 của Chính phủ hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của Công ty Vinaconex-ITC phê duyệt sửa đổi Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty với một số nội dung chính như sau:



**Sửa đổi Mục 26.1 Điều 26, Điều lệ Công ty (Thành phần và nhiệm kỳ của Thành viên Hội đồng quản trị):**

**Hiện được ghi:**

26.1 Số lượng thành viên Hội đồng quản trị ít nhất là 05 người và nhiều nhất là 11 người. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

**Sửa đổi thành:**

26.1 Số lượng thành viên Hội đồng quản trị ít nhất là 03 người và nhiều nhất là 11 người. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Hội đồng quản trị Công ty Vinaconex-ITC kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 xem xét thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn !

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu TCHC.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**



**Dương Văn Mậu**