

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và
kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

Kính thưa Quý cổ đông!

Công ty Vinaconex-ITC xin trân trọng chào mừng và gửi lời cảm ơn sâu sắc đến Quý vị Đại biểu và Quý vị cổ đông đã đến tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty.

Năm 2024 vừa qua, tình hình kinh tế - xã hội của Việt Nam đã có những khởi sắc và tăng trưởng. Với các chỉ số kinh tế vĩ mô tích cực, niềm tin của nhà đầu tư và người dân vào nền kinh tế được củng cố. Trong bối cảnh đó, thị trường bất động sản đã ghi nhận sự hồi phục, tập trung chủ yếu vào các phân khúc đáp ứng nhu cầu ở thực và có khả năng sinh lời ngay như phân khúc căn hộ chung cư và đất nền ngoại thành.

Thị trường bất động sản nghỉ dưỡng hồi phục chậm hơn so với bất động sản nội đô, do đó vẫn duy trì trạng thái trầm lắng trong năm 2024. Với vai trò là Chủ đầu tư Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà, Công ty Vinaconex-ITC cũng đối mặt với nhiều khó khăn và thách thức. Trước tình hình này, Hội đồng quản trị Công ty đã đưa ra những chỉ đạo quyết liệt, chủ động điều chỉnh tiến độ triển khai đầu tư Dự án và kế hoạch kinh doanh để phù hợp với diễn biến thực tế của thị trường.

Ban điều hành xin được báo cáo với Quý cổ đông về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty như sau:

I. KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024:

1. Các chỉ tiêu kết quả sản xuất kinh doanh chính năm 2024:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Kế hoạch 2024	Kết quả thực hiện 2024	
			Giá trị	% so với kế hoạch 2024
1	Giá trị sản xuất kinh doanh	1.023,84	487,88	47,65%
2	Tổng doanh thu	526,52	3,14	
3	Lợi nhuận trước thuế	120,74	(21,83)	

- Chỉ tiêu giá trị sản xuất kinh doanh không đạt so với Kế hoạch: Nguyên nhân chủ yếu là do thị trường chưa thuận lợi, Công ty đã chủ động cắt giảm sản lượng đầu tư Dự án.

- Chỉ tiêu doanh thu không đạt so với kế hoạch: Thị trường Bất động sản nghỉ dưỡng tiếp tục trầm lắng và thanh khoản thấp nên Công ty chưa mở bán các sản phẩm mới ra thị trường.

- Chỉ tiêu lợi nhuận lỗ 21,83 tỷ đồng, nguyên nhân là do Công ty chưa mở bán các sản phẩm mới dẫn đến chưa có doanh thu, lợi nhuận.

2. Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024:

- *Đối với hoạt động triển khai đầu tư Dự án:*

+ Công ty đã hoàn thành các thủ tục pháp lý quan trọng và hiện đang tiến hành xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Khách hàng mua nhà ở biệt thự song lập khu A1 (BT4).

+ Công ty triển khai thi công cơ bản hoàn thành các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và xây dựng một số công trình thấp tầng thuộc Dự án.

- *Đối với hoạt động kinh doanh Dự án:* Do thị trường chưa thuận lợi nên Công ty chưa triển khai kinh doanh.

- *Đối với công tác tài chính và thu xếp vốn:* Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và trả nợ Ngân hàng đúng hạn. Đồng thời, Công ty tiếp tục làm việc với Ngân hàng VPBank và các đối tác để bổ sung vốn đầu tư thực hiện Dự án.

- *Công tác tổ chức, nhân sự:* Công ty luôn chú trọng xây dựng bộ máy nhân sự, song song với nâng cao hiệu quả công việc để đáp ứng tốt yêu cầu sản xuất kinh doanh.

II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025:

Năm 2025, với hệ thống văn bản hướng dẫn luật hoàn chỉnh cùng sự chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ trong việc tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, bền vững, thị trường được kỳ vọng sẽ khởi sắc, mở ra chu kỳ tăng trưởng mới.

Riêng đối với Thành phố Hải Phòng và Đảo Cát Bà, năm 2025 được dự báo sẽ có nhiều bước đột phá nhờ sự phát triển mạnh mẽ, đồng bộ của cơ sở hạ tầng và sự đầu tư bài bản, quy mô lớn của các tập đoàn bất động sản hàng đầu Việt Nam. Đây cũng là thời điểm thuận lợi để Công ty Vinaconex-ITC tận dụng lợi thế, đẩy mạnh chiến lược đầu tư, kinh doanh mới. Công ty xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 với các nội dung chính như sau:

1. Các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh chính năm 2025:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Kết quả thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	
			Kế hoạch năm 2025	% so với thực hiện năm 2024
1	Giá trị sản xuất kinh doanh	487,88	523.64	107%
2	Tổng doanh thu	3,14	1.793,31	57.121%
3	Lợi nhuận trước thuế	(21,83)	568,59	

2. Các công việc dự kiến thực hiện trong năm 2025:

- *Đối với hoạt động triển khai đầu tư Dự án:* Công ty sẽ tập trung hoàn thiện phần Hạ tầng kỹ thuật còn lại và xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng thuộc phân khu A3 và B2, B3.

- *Đối với hoạt động kinh doanh Dự án:* Dựa trên các tín hiệu và sự phục hồi của thị trường bất động sản nghỉ dưỡng, Công ty sẽ quyết định thời điểm bán hàng và xây dựng chiến lược triển khai kinh doanh phù hợp nhằm tối ưu hóa lợi nhuận và đảm bảo lợi ích cho cổ đông.

- *Đối với công tác tài chính và thu xếp vốn:* Công ty 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.

- *Đối với công tác tổ chức, nhân sự:* Công ty tiếp tục kiện toàn cơ cấu tổ chức các Phòng Ban chức năng để đáp ứng tốt nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch năm 2025 của Công ty Vinaconex-ITC.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi gửi:

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



Lê Văn Huy



Số: 027/2025/BC-HĐQT

Hà Nội, ngày 08 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO

V/v: Báo cáo của Hội đồng quản trị đánh giá công tác quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2024 và một số nhiệm vụ trọng tâm năm 2025.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

I. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024:

1. Các chỉ tiêu kết quả sản xuất kinh doanh chính năm 2024:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Tỷ lệ % TH/KH
Giá trị sản xuất kinh doanh	1.023,84	487,88	47,65%
Tổng doanh thu	526,52	3,14	
Lợi nhuận trước thuế	120,74	(21,83)	

2. Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024:

Năm 2024 là một năm đầy biến động với rất nhiều khó khăn và thách thức. Trong bối cảnh đó, Hội đồng quản trị Công ty đã kịp thời đưa ra những chỉ đạo quyết liệt, chủ động điều chỉnh tiến độ triển khai Dự án và linh hoạt thay đổi kế hoạch kinh doanh theo diễn biến thị trường. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2024 như sau:

2.1. Hoạt động triển khai đầu tư Dự án:

- Công ty đã hoàn thành các thủ tục pháp lý quan trọng và hiện đang tiến hành xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Khách hàng mua nhà ở biệt thự song lập khu A1 (BT4).

- Công ty triển khai thi công cơ bản hoàn thành các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và xây dựng một số công trình thấp tầng thuộc Dự án.

2.2. Hoạt động kinh doanh Dự án:

Công ty đang làm việc với các nhà đầu tư có năng lực tài chính để triển khai kinh doanh khi đủ điều kiện.

2.3. Công tác tài chính và thu xếp vốn:

Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và trả nợ Ngân hàng đúng hạn. Đồng thời, Công ty tiếp tục làm việc với Ngân hàng VPB và các đối tác để bổ sung vốn đầu tư thực hiện Dự án.

2.4. Công tác tổ chức và nhân sự:

Công ty luôn củng cố bộ máy nhân sự, song song với nâng cao hiệu quả công việc để đáp ứng tốt yêu cầu sản xuất kinh doanh.

II. ĐÁNH GIÁ VỀ CÔNG TÁC QUẢN LÝ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024:

1. Đánh giá chung về hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2024, Hội đồng quản trị 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.

2. Về công tác tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2024, 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 2024 của Công ty 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 2024.

- Phê duyệt các nội dung theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông đối với Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà, bao gồm: Kế hoạch triển khai các thủ tục đầu tư, phê duyệt các dự án đầu tư thành phần, kế hoạch đấu thầu, lựa chọn nhà thầu, phương án đầu tư và kinh doanh, phê duyệt thiết kế và dự toán...

- Giám sát, chỉ đạo Ban điều hành triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2024.

3. Về hoạt động của từng thành viên Hội đồng quản trị:

Đề nghị Quý cổ đông xem chi tiết tại Báo cáo quản trị năm 2024 của Công ty được đăng tải trên trang tin điện tử của Công ty tại địa chỉ: www.vinaconexitc.com.vn

4. Thù lao từng thành viên Hội đồng quản trị:

Việc chi trả thù lao Hội đồng quản trị năm 2024 được thực hiện theo đúng Nghị quyết số 01/2024/NQ-VITC-ĐHĐCĐ ngày 04/4/2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

5. Các cuộc họp và Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị:

Đề nghị Quý cổ đông xem chi tiết tại Báo cáo quản trị năm 2024 của Công ty được đăng tải trên trang tin điện tử của Công ty tại địa chỉ: www.vinaconexitc.com.vn

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

- Ban Tổng giám đốc, đứng đầu 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, Quy chế quản trị nội bộ và Đăng ký kinh doanh. 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

67551
NG TY
PHẦN
VÀ PHÁT T
DU LỊCH
NACONE
ĐA - T

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.

IV. MỘT SỐ VẤN ĐỀ TỒN TẠI TRONG NĂM 2024:

Năm 2024, trong bối cảnh thị trường chưa thuận lợi, Công ty đã chủ động cắt giảm sản lượng đầu tư và chưa mở bán các sản phẩm mới ra thị trường. Do đó, các chỉ tiêu về sản xuất kinh doanh, doanh thu và lợi nhuận đều chưa đạt mức kế hoạch đề ra.

V. MỘT SỐ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025:

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 2025 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 chức năng để đáp ứng tốt nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

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 Giã, Cát Bà với các nội dung chính:

- Hoạt động triển khai đầu tư Dự án:

Công ty sẽ tập trung mọi nguồn lực để hoàn thiện nốt phần Hạ tầng kỹ thuật còn lại và xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng thuộc phân khu A3 và B2, B3.


- Hoạt động kinh doanh Dự án:

Dựa trên các tín hiệu và sự phục hồi của thị trường bất động sản nghỉ dưỡng, Công ty sẽ quyết định thời điểm bán hàng và xây dựng chiến lược triển khai kinh doanh phù hợp nhằm tối ưu hóa lợi nhuận và đảm bảo lợi ích cho cổ đông.

Trên đây là Báo cáo của Hội đồng quản trị đánh giá công tác quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2024 và một số nhiệm vụ trọng tâm năm 2025.

Bước sang năm 2025, Hội đồng quản trị sẽ tiếp tục chỉ đạo quyết liệt và phối hợp cùng Ban Tổng giám đốc nhằm hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh đề ra.

Xin trân trọng cảm ơn!


Nơi nhận: 

- Như trên;
- HĐQT Cty;
- Lưu TCHC.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH




Dương Văn Mậu

Dương Văn Mậu



Số: 2.0142/25/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỜ ĐỒNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINA CONEX**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 03 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính tổng hợp. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính tổng hợp do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính tổng hợp.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		294.229.111.123	294.406.025.050
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	601.327.524	22.291.364.166
1. Tiền	111		601.327.524	22.189.271.553
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	102.092.613
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	38.775.458	103.597.058
1. Chứng khoán kinh doanh	121		266.061.423	266.061.423
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(227.285.965)	(162.464.365)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		118.957.119.348	121.280.042.935
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	22.187.240.810	21.989.509.434
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	12.000.347.844	14.513.936.154
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	85.894.530.694	85.901.597.347
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1.125.000.000)	(1.125.000.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		10.865.869.487	13.569.288.517
1. Hàng tồn kho	141	V.6	10.865.869.487	13.569.288.517
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		163.766.019.306	137.161.732.374
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	421.154.967	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		157.752.124.257	131.568.992.292
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	5.592.740.082	5.592.740.082
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà Vinacorex, số 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.888.728.218.616	4.661.268.925.541
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		971.460.289	256.741.776.537
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	-	256.741.776.537
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	971.460.289	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		29.127.996.518	30.454.344.442
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	29.127.996.518	30.454.344.442
<i>Nguyên giá</i>	222		34.937.883.820	34.937.883.820
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(5.809.887.302)	(4.483.539.378)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		349.002.850	349.002.850
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(349.002.850)	(349.002.850)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		4.847.512.872.237	4.359.634.908.218
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	4.847.512.872.237	4.359.634.908.218
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		11.115.889.572	14.437.896.344
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	11.096.874.187	14.418.880.959
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		19.015.385	19.015.385
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		5.182.957.329.739	4.955.674.950.591

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		3.600.233.442.737	3.351.119.685.752
I. Nợ ngắn hạn	310		1.982.530.703.311	1.977.438.742.647
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	463.261.605.279	465.048.477.810
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	1.818.181.819	3.404.451.044
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	606.877.832	684.667.217
4. Phải trả người lao động	314		1.988.762.546	2.269.371.588
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	64.135.767.319	96.782.890.899
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	967.609.742.347	950.639.117.924
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	482.393.647.702	457.893.647.698
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		716.118.467	716.118.467
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		1.617.702.739.426	1.373.680.943.105
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	1.617.702.739.426	1.373.680.943.105
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		400		1.582.723.887.002	1.604.555.264.839
I. Vốn chủ sở hữu		410	V.18	1.582.723.887.002	1.604.555.264.839
1. Vốn góp của chủ sở hữu		411		2.100.000.000.000	2.100.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		411a		2.100.000.000.000	2.100.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi		411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần		412		6.327.375.763	6.327.375.763
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu		414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ		415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển		418		11.364.981.195	11.364.981.195
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		420		4.842.625.777	4.842.625.777
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		421		(539.811.095.733)	(517.979.717.896)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		421a		(517.979.717.896)	(231.249.965.971)
- LNST chưa phân phối kỳ này		421b		(21.831.377.837)	(286.729.751.925)
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		430		-	-
1. Nguồn kinh phí		431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định		432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		440		5.182.957.329.739	4.955.674.950.591

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phạm Thị Thu Hương

Nguyễn Doãn Dũng

Lê Văn Huy



Cấp ngày 03 tháng 3 năm 2025

TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
DU LỊCH
VINACONEX

HÀ NỘI - T.P. HÀ NỘI

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	3.129.661.385	33.215.712.132
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		3.129.661.385	33.215.712.132
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	2.703.419.030	27.607.818.532
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		426.242.355	5.607.893.600
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	9.808.730	876.907.404
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	64.997.892	277.101.739.716
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	22.062.431.030	24.023.830.510
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(21.691.377.837)	(294.640.769.222)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	-	8.106.600.924
12. Chi phí khác	32	VI.7	140.000.000	195.583.627
13. Lợi nhuận khác	40		(140.000.000)	7.911.017.297
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(21.831.377.837)	(286.729.751.925)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(21.831.377.837)	(286.729.751.925)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	(104)	(1.365)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	(104)	(1.365)

Người lập biểu

Phạm Thị Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Doãn Dũng



Lập ngày 03 tháng 3 năm 2025

Người kiểm soát

Lê Văn Huy

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINA CONEX

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(21.831.377.837)	(286.729.751.925)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	13.880.552	61.017.155
- Các khoản dự phòng	03 VI.4	64.821.600	(38.111.600)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04 VI3, 4	(123.620)	66.606
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05 VI3, 4	(42.500)	269.167.816.142
- Chi phí lãi vay	06	-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(21.752.841.805)	(17.538.963.622)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	233.111.477.156	2.671.612.084.986
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	2.703.419.030	26.994.957.462
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(304.965.877.423)	(1.571.504.327.181)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	2.900.851.805	3.527.883.595
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(88.002.971.237)	1.113.091.635.240
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(202.209.027.850)	(722.217.824.421)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	11.325.806.460
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	42.500	36.300
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(202.208.985.350)	(710.891.981.661)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINA CONEX

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33 V.17	2.226.415.444.027	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34 V.17	(1.957.893.647.702)	(457.893.647.702)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	268.521.796.325	(457.893.647.702)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(21.690.160.262)	(55.693.994.123)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60 V.1	22.291.364.166	77.985.424.895
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	123.620	(66.606)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70 V.1	601.327.524	22.291.364.166

Người lập biểu

Phạm Thị Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Doãn Dũng



Lê Văn Huy

Số: 029 /2025/BC-BKS

Hà Nội, ngày 08 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

Căn cứ:

- 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);
- Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát Công ty;
- Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán;
- Kết quả hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban Kiểm soát năm 2024.

Ban kiểm soát báo cáo ĐHĐCĐ kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của Công ty năm 2024 cụ thể như sau:

I. Kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và Kiểm soát viên trong năm 2024

Cơ cấu Tổ chức Ban kiểm soát:

Thành viên Ban kiểm soát của công ty trong năm 2024 bao gồm:

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

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

Trong năm 2024, 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 2023; Thông qua các Báo cáo/Tờ trình của Ban kiểm soát trình ĐHĐCĐ thường niên 2024.
- Phối hợp với HĐQT, Ban điều hành công ty soát xét tài liệu, chuẩn bị, tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2024.
- Hỗ trợ Công ty trong công tác lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện soát xét và kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty.
- 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.
- Giám sát, đánh giá hoạt động của HĐQT, Ban điều hành và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2024; Thẩm định các Báo cáo tài chính quý, năm 2024 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 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.

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 2024 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 2024 của Công ty được đăng tải trên website của Công ty.

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, cụ thể:

- 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 được cung cấp thông tin, tài liệu, thông tin của Công ty theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty.
- Ban Kiểm soát được cung cấp thông tin liên quan đến công tác quản lý, điều hành và tình hình tài chính của Công ty khi có yêu cầu của Ban kiểm soát.

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

- HĐQT Công ty đã chỉ đạo tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2024, việc tổ chức ĐHĐCĐ của Công ty được thực hiện tuân thủ quy định của pháp luật và quy định tại Điều lệ Công ty.
- Trong năm 2024, HĐQT đã tổ chức các cuộc họp trực tiếp, ban hành các Nghị quyết và Quyết định thông qua tại 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. 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 2024, Hội đồng quản trị đã thảo luận và quyết định một số vấn đề quan trọng sau:
 - + Thông qua kế hoạch, chương trình, tài liệu và tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.
 - + Kiện toàn chức danh Chủ tịch HĐQT Công ty.
 - + Thông qua việc lựa chọn Công ty kiểm toán soát xét BCTC 6 tháng và kiểm toán BCTC năm 2024 của Công ty.
 - + Phê duyệt khoản vay tại Ngân hàng VP Bank.
 - + Phê duyệt kế hoạch đấu thầu, chỉ định nhà thầu/lựa chọn nhà thầu, Hợp đồng/Phụ lục hợp đồng, quyết toán gói thầu và các nội dung khác liên quan đến đầu tư Dự án thuộc thẩm quyền của HĐQT.
 - + Phê duyệt các nội dung liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh và các nội dung khác thuộc thẩm quyền của HĐQT.

- Nội dung cụ thể các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT: Đề nghị Quý cổ đông xem tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2024 của Công ty được đăng tải trên website của Công ty.
- 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; Thực hiện tốt vai trò quản lý, chỉ đạo, giám sát Ban điều hành triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

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

- Ban Điều hành Công ty trực tiếp điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh theo chức năng và nhiệm vụ quy định tại Điều lệ Công ty, triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, nghị quyết và quyết định của Hội đồng quản trị.
- Về thực hiện các chỉ tiêu kinh tế: Công ty đã không hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2024 được ĐHCĐ giao, cụ thể: Giá trị SXKD thực hiện 487,88 tỷ đồng đạt 47,65% kế hoạch (1.023,84 tỷ đồng); Tổng Doanh thu và thu nhập ghi nhận là 3,14 tỷ đồng đạt 0,6% kế hoạch và giảm 39,06 tỷ đồng so với thực hiện năm 2023; Lợi nhuận sau thuế lỗ 21,83 tỷ đồng (kế hoạch là lãi 96,59 tỷ đồng). Nguyên nhân Công ty không đạt kế hoạch chủ yếu do thị trường chưa thuận lợi nên Công ty chủ động cắt giảm đầu tư và chưa mở bán các sản phẩm mới ra thị trường.
- Về tình hình thực hiện Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà:
 - + Công ty đã hoàn thành các thủ tục pháp lý quan trọng và hiện đang tiến hành xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Khách hàng mua nhà ở biệt thự song lập khu A1 (BT4).
 - + Công ty triển khai thi công cơ bản hoàn thành các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và xây dựng một số công trình thấp tầng thuộc Dự án.
- Một số hoạt động khác:
 - + Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, trả nợ Ngân hàng đúng hạn; tiếp tục làm việc với ngân hàng và các đối tác để bổ sung vốn đầu tư thực hiện Dự án.
 - + Công ty đang làm việc với các đối tác có năng lực để triển khai kinh doanh khi đủ điều kiện.
- Ban Kiểm soát đánh giá, mặc dù không hoàn thành các chỉ tiêu kinh tế theo kế hoạch đã đề ra, nhưng những kết quả đạt được cho thấy nỗ lực của Ban điều hành trong tình hình kinh tế, thị trường đang khó khăn, bất lợi.

V. Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2024

- Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.
- Ý kiến của Kiểm toán viên tại Báo cáo kiểm toán độc lập Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2024 của Công ty: 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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex tại ngày 31/12/2024, 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 2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.

VI. Đánh giá kết quả thực hiện nghị quyết ĐHCĐ năm 2024

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

Đơn vị tính: Tỷ đồng

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Kế hoạch 2024 (theo NQĐHCD)	Thực hiện 2024	
			Giá trị	% so với Kế hoạch 2024
1	Giá trị sản xuất kinh doanh	1.023,84	487,88	47,65%
2	Tổng doanh thu	526,52	3,14	0,60%
3	Lợi nhuận trước thuế	120,74	(21,83)	
4	Lợi nhuận sau thuế	96,59	(21,83)	

2. Thực hiện các nội dung khác

Công ty thực hiện tuân thủ các nội dung khác được ĐHĐCĐ thường niên 2024 thông qua, cụ thể:

- Công ty không phân phối lợi nhuận năm 2023; thực hiện Quyết toán chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2023 theo đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ 2024
- Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán BCTC năm 2024 theo phương án được ĐHĐCĐ 2024 thông qua.
- Ban hành Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2024; Quy chế tổ chức và hoạt động của HĐQT Công ty sửa đổi bổ sung năm 2024 và thực hiện Công bố thông tin theo quy định.
- Về giao dịch với Tổng công ty Vinaconex và/hoặc các công ty thành viên trong cùng tập đoàn/nhóm Vinaconex: đề nghị Cổ đông xem tại tờ trình của Ban điều hành công ty trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
- Công tác đầu tư và phương án kinh doanh của dự án Khu đô thị Cái giá, Cát Bà thị trấn Cát Bà và xã Trân châu, huyện Cát Hải, Tp Hải Phòng: đề nghị Cổ đông xem tại tờ trình của Ban điều hành công ty trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.

VII. Kiến nghị:

Ban Kiểm soát kiến nghị Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty:

- Tiếp tục đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hoàn thiện các thủ tục pháp lý để sẵn sàng triển khai đầu tư, kinh doanh Dự án.
- Bám sát diễn biến thị trường để có kế hoạch triển khai đầu tư, kinh doanh Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà phù hợp.
- Tiếp tục làm việc với các Tổ chức tín dụng, các Nhà đầu tư có năng lực để hợp tác, tài trợ vốn thực hiện Dự án; Tích cực thực hiện thu hồi công nợ, quản lý và sử dụng nguồn vốn hợp lý, đáp ứng nhu cầu vốn đầu tư theo từng giai đoạn.

Trên đây là báo cáo kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của Công ty năm 2024 của Ban Kiểm soát. Ban Kiểm soát xin chân thành cảm ơn các Quý cổ đông, các ông/bà thành viên Hội đồng quản trị, Ban điều hành và các cán bộ công nhân viên Công ty đã phối hợp, tạo điều kiện để Ban kiểm soát thực hiện nhiệm vụ trong năm vừa qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ thường niên năm 2025;
- Các thành viên BKS;
- Lưu TCHC.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN



Vũ Văn Mạnh

Số: 030 /2025/TTr-BKS

Hà Nội, ngày 08 tháng 03 năm 2025

TỜ TRÌNH

V/v: Phương án lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán
Báo cáo tài chính năm 2025.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

Căn cứ:

- Luật Chứng khoán ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex (sau đây gọi tắt là Công ty);
- Kết quả thẩm tra của Ban Kiểm soát về công tác lập và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty.

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

Đại hội đồng cổ đông ủy 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 2025 để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ thường niên năm 2025;
- Các thành viên BKS;
- Lưu TCHC.



Vũ Văn Mạnh

TỜ TRÌNH

V/v: Phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024 của Công ty

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex.
- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex.

Hội đồng quản trị Công ty Vinaconex-ITC kính trình Đại hội đồng cổ đông phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 với nội dung như sau:

I. Lợi nhuận theo Báo cáo tài chính tổng hợp đã kiểm toán năm 2024

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2024: **- 21.831.377.837,đ**
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2024: **- 539.811.095.733,đ**

II. Phân phối lợi nhuận:

Do lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2024 của Công ty âm 539.811.095.733 đồng. Công ty không phân phối lợi nhuận năm 2024.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua.

Trân trọng cảm ơn !

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, TCKT

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Đương Văn Mậu

TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX
CÔNG TY VINACONEX-ITC

Số 032/2025/TTr-HĐQT

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

Hà Nội, ngày 08 tháng 03 năm 2025

TỜ TRÌNH

Về việc: Quyết toán thù lao HĐQT và BKS năm 2024
và phương án chi trả thù lao HĐQT và BKS năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex;
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2024/NQ-VITC-ĐHĐCĐ ngày 04/04/2024 của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex;
- Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty Vinaconex-ITC.

Hội đồng quản trị Công ty Vinaconex-ITC kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua quyết toán thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2024 và phương án chi trả thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2025 như sau:

1. Quyết toán chi trả thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2024

- Thù lao Hội đồng quản trị: 637.220.000 đồng/năm
- Thù lao Ban kiểm soát: 132.000.000 đồng/năm

Tổng cộng thù lao năm 2024: 769.220.000 đồng/năm

2. Phương án chi trả thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2025

- Chủ tịch Hội đồng quản trị: 15.000.000 đồng/tháng
- Thành viên Hội đồng quản trị: 10.000.000 đồng/tháng
- Trưởng Ban kiểm soát: 5.000.000 đồng/tháng
- Thành viên Ban kiểm soát: 3.000.000 đồng/tháng

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua.

Trân trọng cảm ơn !

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu CT, TCKT



Dương Văn Mậu

TỜ TRÌNH

V/v: Phê duyệt kết quả thực hiện các giao dịch trong năm 2024 và Thông qua chủ trương thực hiện các giao dịch trong năm 2025 giữa Công ty Vinaconex-ITC với Tổng công ty CP VINACONEX và/hoặc các công ty thành viên trong cùng tập đoàn/nhóm Vinaconex.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội khóa 14 nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 do Quốc hội khóa 14 nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex;

Công ty Vinaconex-ITC được thành lập ngày 07/3/2008 và hiện do Tổng công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam (VINACONEX) nắm 51% Vốn Điều lệ. Công ty Vinaconex-ITC hoạt động chính trong mảng đầu tư bất động sản của Tổng công ty CP VINACONEX.

Công ty Vinaconex-ITC cùng với Tổng công ty CP VINACONEX và các đơn vị thành viên khác của Tổng công ty CP VINACONEX hoạt động theo mô hình Tổng công ty, là nhóm công ty có mối quan hệ với nhau thông qua sở hữu cổ phần, phần vốn góp hoặc liên kết khác.

Dưới mô hình hoạt động Tổng công ty, Tổng công ty CP VINACONEX thực hiện vai trò định hướng chiến lược sản xuất kinh doanh, phát triển thị trường, phát triển thương hiệu của cả Tổng công ty; Các công ty con, công ty liên kết trong hệ thống được phân chia hoạt động trong các lĩnh vực chuyên ngành cụ thể và thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh theo định hướng chiến lược chung của Tổng công ty.

Để tiếp tục phát huy được thế mạnh hoạt động theo mô hình Tổng công ty và đồng thời đảm bảo sự kết nối xuyên suốt với Tổng công ty CP VINACONEX trong quá trình hoạt động kinh doanh của Công ty cũng như sự phối hợp hoạt động chung với Tổng công ty và các đơn vị thành viên trong hệ thống Tổng công ty CP VINACONEX, Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua nội dung sau:

1. Phê duyệt Kết quả thực hiện giao dịch giữa Công ty Vinaconex-ITC với Tổng công ty CP VINACONEX và/hoặc các đơn vị thành viên của Tổng công ty CP VINACONEX trong năm 2024 (chi tiết tại Phụ lục 01 đính kèm).
2. Chấp thuận các hợp đồng, giao dịch trong tương lai giữa Công ty Vinaconex-ITC với Tổng công ty CP VINACONEX và/hoặc các đơn vị thành viên của Tổng công ty CP VINACONEX (theo danh sách chi tiết tại Phụ lục 02 đính kèm) tuân theo quy định tại Điều 167 Luật Doanh nghiệp 2020 và Điều 293 Nghị định số

155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

3. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty được quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của các hợp đồng, giao dịch cụ thể tại mục 2 nêu trên, kể cả việc sửa đổi, bổ sung, chấm dứt, thay thế các hợp đồng, giao dịch đó.

Hội đồng quản trị Công ty Vinaconex-ITC kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu TCHC, TCKT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Đường Văn Mậu



**PHỤ LỤC 01 – KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY
VINACONEX-ITC VỚI TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX VÀ/HOẶC CÁC ĐƠN VỊ
THÀNH VIÊN CỦA TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX TRONG NĂM 2024
(Kèm theo Tờ trình số/2025/TTr-HĐQT ngày ... tháng ... năm 2025)**

TT	Tên công ty con, công ty liên kết	Mối liên hệ có liên quan của Công ty	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam (Vinaconex)	Là Công ty mẹ kể từ ngày 31/3/2022.	<ul style="list-style-type: none"> - Sử dụng dịch vụ xây lắp của Công ty mẹ: 289.948.401.755 VNĐ. - Sử dụng dịch vụ khác của Công ty mẹ: 647.771.935 VNĐ. - Vay Công ty mẹ: 24.500.000.000 VNĐ. - Lãi vay phải trả: 52.821.918 VNĐ. Tổng: 315.148.995.608 VNĐ
2	Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng (Vinaconex CM)	Là công ty con của Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex)	Sử dụng dịch vụ xây lắp: 23.769.571.275 VNĐ.
3	Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	Là công ty con của Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex)	Chi phí thuê văn phòng: 883.145.718 VNĐ.
4	Công ty CP Phát triển Thương mại Vinaconex	Công ty liên kết của Công ty mẹ	Chi phí sử dụng dịch vụ: 104.120.380 VNĐ.



**PHỤ LỤC 2 - DANH SÁCH CÁC ĐƠN VỊ THÀNH VIÊN
CỦA TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX**
(Kèm theo Tờ trình số/2025/TTr-HĐQT ngày tháng ... năm 2025)

TT	Tên công ty con, công ty liên kết	Vốn điều lệ đăng ký (VND)	Ghi chú
A	CÔNG TY CON CỦA TỔNG CÔNG TY VINACONEX		
1	Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	800.000.000.000	
2	Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	1.500.000.000.000	
3	Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội	136.973.815.950	Công ty con của Vinaconex Đầu tư
4	Công ty CP Bất động sản Vinaconex	440.000.000.000	Công ty con của Vinaconex Đầu tư
5	Công ty TNHH Vinaconex Capital One	600.000.000.000	
6	Công ty CP Xây dựng số 1	120.000.000.000	
7	Công ty CP Xây dựng số 17 Vinaconex	15.075.836.146	
8	Công ty CP Viwaco	320.000.000.000	
9	Công ty CP Vinaconex 25	240.000.000.000	
10	Công ty CP Vinaconex Dung Quất	47.980.430.000	
11	Công ty CP Đầu tư và PT Điện Miền Bắc 2 (Nedi2)	500.000.000.000	
12	Công ty CP BOO Nước sạch Sapa	58.650.000.000	
13	Công ty CP Vinaconex Sài Gòn	61.014.930.000	
14	Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ	137.568.882.884	
15	Công ty CP Bách Thiên Lộc	500.000.000.000	
16	Công ty CP Xây dựng số 16	15.000.000.000	
17	Công ty CP Vinaconex 27	17.792.770.000	
18	Công ty Xây dựng số 4	3.500.000.000	
19	Các công ty con khác của Tổng công ty CP Vinaconex (gia nhập vào nhóm Vinaconex trong tương lai thông qua việc thành lập mới hoặc thông qua giao dịch mua bán sáp nhập của Vinaconex)		
B	CÔNG TY LIÊN DOANH - LIÊN KẾT CỦA TỔNG CÔNG TY VINACONEX		
20	Công ty CP Xây dựng số 12	116.360.000.000	
21	Công ty CP Phát triển Thương mại Vinaconex	147.780.000.000	
22	Công ty CP Xi măng Cẩm Phả	2.000.000.000.000	
23	Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội-Bắc Giang	496.322.400.000	
24	Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ đô thị Việt Nam	160.000.000.000	
25	Công ty TNHH Bê tông nhựa Vinaconex – Tấn Lộc	25.000.000.000	
26	Công ty CP VIMECO	261.341.320.000	
27	Công ty cổ phần đầu tư Vinaconex Quảng Ninh	54.364.285.714	
28	Công ty CP cơ điện Vinaconex	100.000.000.000	

C.P. IDN

TỜ TRÌNH

V/v: Phê duyệt kết quả thực hiện Phương án triển khai và kinh doanh Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà trong năm 2024 và Thông qua Phương án triển khai và kinh doanh Dự án trong năm 2025.

Kính gửi: **Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội khóa 14 nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 do Quốc hội khóa 14 nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (Vinaconex-ITC);

Hội đồng quản trị Công ty Vinaconex-ITC kính báo cáo và trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 phê duyệt Kết quả thực hiện Phương án triển khai và kinh doanh Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà tại Thị trấn Cát Bà và xã Trân Châu, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng (sau đây gọi là "**Dự Án**") trong năm 2024 và Thông qua Phương án triển khai và kinh doanh Dự án trong năm 2025 với các nội dung chính như sau:

I. Phê duyệt kết quả thực hiện Phương án triển khai và kinh doanh Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà trong năm 2024 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua ngày 04/4/2024.

Trong năm 2024, Công ty Vinaconex-ITC đã thực hiện các công việc như sau:

- 1.1. Về việc tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý và triển khai công tác thi công đối với Dự án:
 - Công ty đã và đang thực hiện các thủ tục pháp lý quan trọng như: Hoàn thành thủ tục xin điều chỉnh Quyết định giao đất, hoàn thành thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, hiện đang tiến hành xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Khách hàng mua nhà ở biệt thự song lập khu A1 (BT4).
 - Công ty triển khai thi công cơ bản hoàn thành các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và xây dựng một số công trình thấp tầng thuộc Dự án.
- 1.2. Về việc Thông qua phương án đầu tư, kinh doanh của Dự án theo các hình thức chuyển nhượng một phần Dự án cho nhà đầu tư khác để tiếp tục đầu tư, kinh doanh và hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng, hợp tác với bên thứ ba để triển khai bán hàng... phù hợp với thực tế triển khai Dự án và quy định của pháp luật:

Năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty đã phê duyệt phương án kinh doanh Dự án. Tuy nhiên, do thị trường chưa thuận lợi, Công ty vẫn chưa triển khai kinh doanh.



- 1.3. Về việc tiếp tục làm việc với các tổ chức tín dụng, nhà đầu tư có năng lực tài chính để triển khai các phương án hợp tác, hoạt động huy động vốn (bao gồm cả thế chấp các tài sản của Dự án để triển khai phương án huy động vốn), tăng quy mô vốn cho việc triển khai phương án đầu tư và kinh doanh của Dự án phù hợp với thực tế triển khai của Dự án và quy định của pháp luật:

Năm 2024, Công ty đã tiếp tục làm việc với Ngân hàng VPB và các đối tác để bổ sung vốn đầu tư thực hiện Dự án.

II. Trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc tiếp tục triển khai công tác đầu tư và Phương án kinh doanh của Dự án trong giai đoạn tiếp theo như sau:

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt việc tiếp tục triển khai công tác đầu tư và phương án kinh doanh Dự án khu đô thị Cái Giá, Cát Bà với các nội dung chính như sau:

- 2.1 Tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý và triển khai công tác thi công đối với Dự án.
- 2.2 Thông qua phương án đầu tư, kinh doanh của Dự án theo các hình thức bao gồm: i) Chuyển nhượng một phần Dự án cho nhà đầu tư khác để tiếp tục đầu tư; ii) Kinh doanh và/hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng của Dự án; iii) Hợp tác với bên thứ ba để triển khai bán hàng; và các hình thức kinh doanh khác... phù hợp với điều kiện thực tế triển khai Dự án và quy định của pháp luật.
- 2.3 Tiếp tục làm việc với các tổ chức tín dụng, nhà đầu tư có năng lực tài chính để triển khai các phương án hợp tác, hoạt động huy động vốn (bao gồm cả thế chấp các tài sản của Dự án để triển khai phương án huy động vốn), tăng quy mô vốn cho việc triển khai phương án đầu tư và kinh doanh của Dự án phù hợp với thực tế triển khai của Dự án và quy định của pháp luật.
- 2.4 Thực hiện mọi quyền hạn và trách nhiệm khác của Chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật để hoàn thành việc đầu tư và kinh doanh đối với Dự án.

III. Đại hội đồng cổ đông giao/ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định và phê duyệt các nội dung như sau:

Để tiếp tục thực hiện Phương án triển khai và kinh doanh Dự án cho giai đoạn tiếp theo, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và tiếp tục thông qua việc giao/ ủy quyền cho Hội đồng quản trị toàn quyền quyết định, phê duyệt những vấn đề sau:

1. Đại hội đồng cổ đông giao/ủy quyền cho Hội đồng quản trị chủ trì tổ chức triển khai, quyết định tất cả các nội dung, công việc cần thiết để thực hiện hoàn thiện các thủ tục pháp lý đối với Dự án, thiết kế và thi công xây dựng Dự án, triển khai phương án đầu tư, kinh doanh của Dự án, triển khai phương án huy động vốn, và thực hiện các quyền hạn và trách nhiệm khác của Chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật nhằm thực hiện hoàn thành các nội dung tại Mục II của Tờ trình này đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua như trên và báo cáo kết quả thực hiện cho Đại hội đồng cổ đông.
2. Trong phạm vi giao/ ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông nêu trên, Hội đồng quản trị chủ động tìm kiếm, lựa chọn, đàm phán với đối tác, quyết định thời gian thực hiện, giá trị, tiến độ, điều kiện thực hiện..., quyết định về phương án đầu tư kinh doanh, chuyển nhượng một phần Dự án, và thông qua các hợp đồng, giao dịch mua, bán, chuyển nhượng một phần Dự án; các hợp đồng kinh doanh và/hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng của Dự án; các hợp đồng hợp tác với bên thứ ba để triển khai bán hàng của Dự án; các hợp đồng vay, cho vay, thế chấp và hợp đồng, giao dịch khác phát sinh từ hoặc liên quan đến Dự án thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông quy định tại Điều lệ Công ty và quy định pháp luật. Các quyết định của Hội đồng quản trị khi thực hiện các

3. Hội đồng quản trị được phép giao hoặc ủy quyền lại cho Tổng Giám đốc Công ty để triển khai thực hiện một hoặc một số các công việc nêu trên sau khi đã được Hội đồng quản trị thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

- Như trên;
- Lưu TCHC, TCKT.

CHỦ TỊCH
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
DU LỊCH
VINA CONEX
ĐỒNG ĐÀ T. PH. HÀ NỘI
Dương Văn

Dương Văn Mậu

