

TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX
(VINACONEX-ITC)

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2017
CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX
(VINACONEX-ITC)

Hà Nội, Ngày 20 tháng 3 năm 2018

MỤC LỤC

| <i>STT</i> | <i>Nội dung thông tin</i> |
|------------|--|
| 1 | <ul style="list-style-type: none">- Thư ngỏ của Tổng Giám đốc Công ty- Báo cáo đánh giá của Ban giám đốc năm 2017 |
| 2 | Thông tin chung: Bao gồm thông tin khái quát, quá trình hình thành và phát triển, ngành nghề, thông tin về mô hình quản trị, bộ máy trực thuộc, sơ đồ tổ chức, cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý |
| 3 | Tình hình hoạt động trong năm 2017: Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình đầu tư và thực hiện các dự án, tình hình tài chính. |
| 4 | <ul style="list-style-type: none">- Đánh giá của HĐQT về hoạt động Công ty- Quản trị Công ty |
| 5 | <ul style="list-style-type: none">- Báo cáo tài chính năm 2017- Tình hình tài chính, phân tích chỉ tiêu năng lực hoạt động năm 2017- Các nội dung liên quan đến tài chính Công ty. |

THƯ NGỎ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Kính gửi Quý cổ đông,

Công ty Vinaconex-ITC xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc đến Quý cổ đông vì đã tin tưởng, đồng hành cùng Chúng tôi trong suốt thời gian đầy khó khăn và thách thức vừa qua. Chúng tôi hy vọng sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ của Quý vị trên con đường xây dựng và phát triển Vinaconex-ITC trở thành một thương hiệu mạnh trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

Năm 2017, mặc dù thị trường bất động sản trong nước đã có những chuyển biến tích cực nhưng thực tế hoạt động đầu tư và sản xuất kinh doanh của Công ty lại gặp nhiều khó khăn. Nguyên nhân chủ yếu do thành phố Hải Phòng có chủ trương thu hồi một phần đất tại dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá, Cát Bà để phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của huyện đảo Cát Bà nói riêng và của thành phố Hải Phòng nói chung.

Tuy nhiên, bằng sự nỗ lực, đoàn kết và đồng lòng của toàn thể cán bộ, nhân viên Công ty, cùng sự tin tưởng và đồng hành của Quý cổ đông, năm 2017 Công ty đã từng bước vượt qua những khó khăn ban đầu và dần duy trì, ổn định bộ máy để hướng tới những mục tiêu phát triển bền vững trong thời gian tới.

Năm 2018, thị trường bất động sản tại thành phố Hải Phòng được dự báo sẽ có nhiều đột phá do sự phát triển mạnh mẽ và đồng bộ về cơ sở hạ tầng, cùng nỗ lực đẩy mạnh hoạt động kêu gọi thu hút đầu tư của chính quyền Thành phố. Hiện đã có nhiều doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản của Việt Nam (như Vingroup, Sun Group, FLC Group...) lựa chọn Hải Phòng như một điểm đến đầu tư đầy tiềm năng, trong đó với mong muốn phát triển huyện đảo Cát Bà trở thành một trung tâm du lịch sinh thái đẳng cấp quốc tế trong tương lai gần. Đây chính là thời điểm thuận lợi để Công ty triển khai những chiến lược đầu tư, kinh doanh mới.

Bước sang năm 2018, bên cạnh việc tập trung giải quyết dứt điểm các kiến nghị của Công ty với thành phố Hải Phòng liên quan đến việc thu hồi một phần đất Dự án, tập thể cán bộ, nhân viên Công ty Vinaconex-ITC sẽ đoàn kết, đồng lòng giữ vững ổn định tổ chức; tin tưởng và quyết tâm xây dựng Công ty ngày một vững mạnh, đem lại lợi ích to lớn và lâu dài cho Công ty, cho các nhà đầu tư và các Quý cổ đông.

Công ty Vinaconex-ITC xin trân trọng cảm ơn sự tín nhiệm, quan tâm, chia sẻ và đồng hành của các Quý cổ đông thời gian qua cũng như trong chặng đường phát triển sắp tới của Công ty.



CÔNG TY VINACONEX-ITC

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Trung Thành

I. THÔNG TIN CHUNG:

1. Thông tin khái quát:

Tên Công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX
Tên Tiếng Anh : VINACONEX INVESTMENT AND TOURISM DEVELOPMENT JOIN STOCK COMPANY;
Tên viết tắt : VINACONEX - ITC., JSC.
Trụ sở chính : Tầng 1, Tòa nhà 17T5, KĐT Trung Hòa Nhân Chính, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.
Điện thoại : 024. 62815347 Fax: 024. 62815349.
Website : <http://www.vinaconexitc.com.vn>
Mã số doanh nghiệp : 0102675516 chuyển từ ĐKKD số 010322823 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/03/2008, thay đổi lần thứ 10 ngày 09/09/2014.
Vốn điều lệ hiện nay : 360.000.000.000 (Ba trăm sáu mươi tỷ đồng).
Tài khoản số : 1200 20800 7912 Tại: Chi nhánh Sở Giao dịch NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, số 2 Láng Hạ, Ba Đình, Hà Nội.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- *Đầu tư, kinh doanh bất động sản, bất động sản du lịch;*
- *Quản lý dự án đầu tư xây dựng.*
- *Cung cấp các dịch vụ kinh doanh bất động sản: môi giới, định giá, đấu giá quản lý, tư vấn quảng cáo bất động sản và cho thuê văn phòng;*
- *Kinh doanh doanh du lịch lữ hành quốc tế và các dịch vụ phục vụ khách du lịch;*
- *Kinh doanh nhà hàng, khách sạn, dịch vụ vui chơi giải trí;*
- ✓ **Địa bàn kinh doanh:** Việt Nam

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

Các đơn vị trực thuộc:

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

5. Định hướng phát triển:

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

Phương châm làm việc:

TÂM HUYẾT - CHUYÊN NGHIỆP - SÁNG TẠO - HIỆU QUẢ

Quan niệm về giá trị:

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

6. Các rủi ro:

- Thị trường Bất động sản trầm lắng, kinh tế trong và ngoài nước gặp nhiều khó khăn trong giai đoạn hiện nay.
- Vị trí Dự án tại Cát Bà - Hải Phòng đóng tại Miền Bắc nên bị ảnh hưởng bởi yếu tố thời vụ (không khai thác được quanh năm với hiệu suất cao).
- Sản phẩm của Công ty chủ yếu là của Dự án Cát Bà Amatina nên phụ thuộc hoàn toàn vào tình hình thị trường BĐS nghỉ dưỡng.

II. Tình hình hoạt động trong năm 2017:

1. Tình hình sản xuất kinh doanh:

1.1. Thuận lợi:

- Trong bối cảnh du lịch Việt Nam không ngừng khởi sắc, kinh tế vĩ mô phát triển ổn định, thị trường BĐS nghỉ dưỡng đã có đà phát triển thuận lợi trong năm 2016-2017.
- Sự phát triển của hạ tầng kỹ thuật khu vực đã tác động tích cực đến sự phát triển của huyện đảo Cát Bà nói chung và của dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà nói riêng, cụ thể:
 - + Các dự án đã hoàn thành và đi vào khai thác gồm: Dự án đường cao tốc 5B Hà Nội - Hải Phòng; Dự án đầu tư nâng cấp sân bay Cát Bi thành cảng hàng không quốc tế; đặc biệt khi Dự án đường ô tô Tân Vũ - Lạch Huyện hoàn thành vào tháng 9/2017, thời gian di chuyển từ đất liền ra đến đảo Cát Bà đã được rút ngắn rất nhiều, tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển kinh tế xã hội Đảo Cát Bà.
 - + Các dự án đang triển khai đầu tư xây dựng: Dự án Cảng cửa ngõ quốc tế Hải Phòng (cảng Lạch Huyện); Dự án đường cao tốc Hạ Long - Hải Phòng; Dự án nâng cấp và điều chỉnh tuyến đường xuyên đảo Cát Bà.
 - + Tập đoàn Sun Group đã bắt đầu xây dựng, tuyến cáp treo Cát Hải – Phù Long và chuẩn bị khai thác các điểm du lịch trên đảo Cát Bà theo hướng khu du lịch sinh thái thông minh, các hoạt động du lịch thân thiện với môi trường, tiết kiệm năng lượng...góp phần xây dựng Cát Bà trở thành trung tâm du lịch đẳng cấp quốc tế.

1.2. Khó khăn:

- Năm 2017 là một năm đầy biến động và khó khăn đối với Công ty, cụ thể:
 - + Ngày 2/3/2017, UBND huyện Cát Hải đã có công văn số 54/TB-UBND về việc tạm dừng triển khai xây dựng mới các công trình thuộc dự án đầu tư của các tổ chức, cá nhân trong phạm vi ranh giới khảo sát đề xuất đầu tư của Công ty CP tập đoàn Mặt trời (Sungroup) trên địa bàn huyện Cát Hải.
 - + Ngày 31/10/2017, Công ty Vinaconex-ITC nhận được Quyết định số 2786/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của UBND TP Hải Phòng về việc thu hồi đất do Công ty CP đầu tư và phát triển du lịch Vinaconex đang quản lý tại thị trấn Cát Bà, xã Trân Châu huyện Cát Hải giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài Nguyên và Môi trường quản lý.
- Đến hết năm 2017, Công ty Vinaconex-ITC và thành phố Hải Phòng vẫn chưa thống nhất được phương án đền bù Dự án, do vậy Công ty Vinaconex-ITC chỉ duy trì bộ máy để phục vụ giải quyết các công việc phát sinh liên quan đến chủ trương thu hồi dự án của thành phố Hải Phòng.
- Công ty Vinaconex-ITC đã nỗ lực, thiện chí phối hợp với UBND thành phố Hải Phòng và các sở ban ngành để giải quyết các vấn đề liên quan đến việc triển khai dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá, Cát Bà. Tuy nhiên việc UBND thành phố Hải Phòng đơn phương ban hành Quyết định thu hồi một phần đất thuộc Dự án trong khi chưa giải quyết dứt điểm các kiến nghị của Công ty Vinaconex-ITC liên quan đến chi phí đền bù, tạm ứng,

quy hoạch... đã ảnh hưởng lớn đến tình hình tài chính của Công ty trong ngắn hạn và việc lập kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.

1.3. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2017:

| TT | Các chỉ tiêu chủ yếu | ĐVT | Kế hoạch năm 2017 | Thực hiện năm 2017 | Tỷ lệ % so với KH |
|----|----------------------------------|---------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 1 | Giá trị sản xuất kinh doanh | Tr.đồng | 11.182,42 | 10.993,92 | 98,3% |
| 2 | Thu tiền từ hoạt động kinh doanh | Tr.đồng | 25.952,65 | 51.141,72 | 197,1% |
| 3 | Tổng doanh thu | Tr.đồng | 0,00 | 3.281,32 | |
| 4 | Tổng chi phí sản xuất kinh doanh | Tr.đồng | 17.416,33 | 19.077,29 | 109,5% |
| 5 | Lợi nhuận trước thuế | Tr.đồng | (17.416,33) | (15.821,92) | |
| 6 | Lợi nhuận sau thuế | Tr.đồng | (17.416,33) | (15.821,92) | |

2. Tổ chức và nhân sự:

2.1 Danh sách Ban điều hành, Kế toán trưởng và những thay đổi trong Ban điều hành:

| STT | Thành viên | Chức vụ | Ngày bắt đầu/không còn là thành viên của Ban điều hành | Tóm tắt lý lịch | % sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết |
|-----|--------------------|---------------|--|--|--------------------------------------|
| 1 | Nguyễn Trung Thành | Tổng Giám đốc | 24/5/2013 đến 31/12/2017 | <p>Ngày sinh: 12/7/1960</p> <p>Quê quán: Cẩm Giàng, Hải Dương</p> <p>Trình độ chuyên môn: Kỹ sư XDDD&CN</p> <p>Quá trình công tác:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Từ năm 1984 đến năm 2002 : Công ty Cổ phần Vinaconex 1 -Từ năm 2002 đến năm 2005 : Ban chuẩn bị quản lý DA Cái Giá Cát Bà Tổng Công ty Cổ phần VINACONEX. | 0% |

| | | | | | |
|---|------------------|-------------------|------------------|--|---|
| | | | | <p>-Từ năm 2005 đến tháng 03 năm 2008 : Ban quản lý DA Cái Giá – Cát Bà Tổng Công ty Cổ phần VINACONEX.</p> <p>-Từ tháng 03 năm 2008 đến 24/5/2013 : Phó Tổng Giám đốc Công ty Vinaconex-ITC</p> <p>-Từ ngày 24 tháng 05 năm 2013 đến tháng 03 năm 2018 : Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex</p> <p>-Từ ngày 19 tháng 07 năm 2013 đến tháng 3 năm 2018 : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex</p> | |
| 2 | Nguyễn Hoàng Anh | Phó TGD | 6/3/2010 đến nay | <p>Ngày sinh: 24/6/1977</p> <p>Quê quán: Thanh Tùng, Thanh Miện, Hải Dương.</p> <p>Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng cảng đường thủy, Thạc sỹ Quản lý Kinh tế</p> <p>Quá trình công tác:</p> <p>-Từ 04/2000 – 04/2005 : Cán bộ phòng TK 2, Công ty tư vấn xây dựng công trình thủy.</p> <p>-Từ 04/2005 – 03/2008 : Cán bộ Ban QLDA Cái Giá -Cát Bà, Tổng công ty CP VINACONEX.</p> <p>-Từ 03/2008 – 01/2009 : Trưởng phòng Kinh tế Kỹ thuật Công ty VINACONEX – ITC.</p> <p>-Từ 02/2009 – 12/2009 : Trưởng phòng Kế hoạch Đầu tư Công ty VINACONEX – ITC.</p> <p>-Từ 01/2010 – 03/2010 : Phó Tổng giám đốc kiêm phụ trách Phòng Kinh tế kỹ thuật Công ty VINACONEX – ITC.</p> <p>-Từ 03/2010 - nay: Phó Tổng giám đốc Công ty VINACONEX - ITC.</p> | 1000 cổ phần, tương đương với tỷ lệ 0,0028% |
| 3 | Lê Văn Huy | Phó TGD, kiêm KTT | 4/4/2013 đến nay | <p>Ngày sinh:24/3/1971</p> <p>Quê quán: Sầm Sơn, Thanh Hóa</p> <p>Trình độ chuyên môn; Cử nhân kinh tế, Thạc sỹ kinh tế, Tiến sỹ kinh tế chính trị.</p> | 0% |

| | | | | | |
|--|--|--|--|---|--|
| | | | | <p>-08/1996 – 08/1999: Kế toán tại Tổng công ty CP VINACONEX.</p> <p>-09/1999 – 03/2000: Kế toán tổng hợp tại Công ty xây dựng số 12.</p> <p>-04/2000 – 07/2002: Phó phòng Tài chính kế toán tại Công ty xây dựng số 12.</p> <p>-08/2002 – 08/2003: Phụ trách Phòng TCKT tại Công ty xây dựng số 12.</p> <p>-09/2003 – 04/2007: Kế toán trưởng tại Công ty CP xây dựng số 12.</p> <p>-05/2007 – 03/2013: Kế toán trưởng tại Công ty CP Đầu tư và phát triển đô thị Hoàng Thành.</p> <p>- 03/2013 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty kiêm KTT VINACONEX – ITC.</p> | |
|--|--|--|--|---|--|

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

2.2.1. Số lượng và phân loại: Đến thời điểm 31/12/2017, tổng số CBCNV Công ty là 24 người:

- Trình độ trên đại học : 04 người;
- Trình độ đại học : 16 người;
- Khác : 04 người.

2.2.2. Chính sách đối với người lao động:

• Chế độ tuyển dụng:

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

• Đào tạo và phát triển:

- Công ty coi vấn đề đào tạo, phát triển nguồn nhân lực là nhu cầu cấp bách và tất yếu. Tất cả các CBCNV trong Công ty từ Cán bộ quản lý cao cấp, trung cấp đến các nhân viên đều nhận thức rõ kết quả của việc đào tạo là để hoàn thành tốt nhiệm vụ của mình;
- Công ty VINACONEX - ITC quan niệm: Đào tạo vừa là hoạt động thường xuyên, liên tục để nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ vừa để người lao động trong Công ty

thấm nhuần Văn hóa doanh nghiệp ; Hoạt động đào tạo còn là hoạt động để trao đổi, chia sẻ kinh nghiệm, phát triển kỹ năng lãnh đạo của tất cả các cấp từ Ban Tổng Giám đốc, Trưởng các Phòng, ban, bộ phận chuyên môn nghiệp vụ đến các Trưởng các nhóm ...; Bên cạnh đó hoạt động đào tạo của Công ty VINACONEX - ITC cũng thúc đẩy mạnh mẽ động lực cá nhân của từng người lao động, tạo cho mỗi người lao động có cơ hội phát triển cả về vị trí làm việc và thu nhập.

- **Mục tiêu đào tạo của Công ty VINACONEX - ITC:**

- Trang bị kiến thức cần thiết để thực hiện công việc;
- Rèn luyện kỹ năng trong giải quyết công việc;
- Xây dựng thái độ, quan niệm về công việc và thực hiện công việc;
- Phát triển, khai thác các tiềm năng nổi bật của từng cá nhân.

- **Chính sách đào tạo:**

- Công ty VINACONEX - ITC tạo điều kiện cho mọi nhân viên đều được đào tạo, nghiên cứu, học tập thông qua các chương trình đào tạo nội bộ, đào tạo bên ngoài phù hợp với yêu cầu của vị trí công việc của mỗi người trong lĩnh vực chuyên môn cần quản lý;
- Công tác đào tạo phát triển năng lực được tiến hành một cách có hệ thống và liên tục ở tất cả các cấp, các Phòng/ban/bộ phận trong Công ty;
- Mỗi nhân viên được tạo điều kiện để tự phát triển năng lực bản thân phù hợp kế hoạch phát triển nguồn nhân lực của Công ty;
- Nhân viên mới được đào tạo, huấn luyện đầy đủ để có thể hòa nhập tốt nhất vào môi trường làm việc chung của Công ty VINACONEX - ITC;
- Tạo điều kiện cho cán bộ, nhân viên thay đổi vị trí công việc trong Công ty để phát triển kỹ năng một cách toàn diện nhất.

- **Phương thức đào tạo:**

- Công ty VINACONEX - ITC áp dụng phương thức đào tạo đa dạng, phù hợp với từng đối tượng và mục tiêu đào tạo trong từng giai đoạn cụ thể;
- Đào tạo tập trung dài hạn: Tập trung vào các lãnh đạo cấp cao của Công ty, đào tạo phát triển kỹ năng lãnh đạo, phong cách lãnh đạo, đào tạo về trình độ lý luận chính trị cũng như đào tạo phát triển các kỹ năng chuyên môn khác như các khóa đào tạo về Giám đốc tài chính chuyên nghiệp, Giám đốc điều hành chuyên nghiệp, Giám đốc nhân sự;
- Đào tạo tập trung ngắn hạn: Là loại hình đào tạo nhằm mục đích nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho các chuyên viên ở các Phòng/ban/bộ phận trong Công ty để đáp ứng ngay nhu cầu của hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty như các khóa đào tạo về đấu thầu và quản lý dự án, đào tạo kỹ năng hành nghề kinh doanh bất động sản, kỹ năng quản lý điều hành sản giao dịch bất động sản, kỹ năng định giá đấu giá tài sản, đào tạo các nghiệp vụ thuế;

- Đào tạo thường xuyên: Là hoạt động đào tạo được Công ty tổ chức định kỳ như một sinh hoạt chung của toàn Công ty bao gồm các khóa đào tạo về văn hóa doanh nghiệp, kỹ năng giao tiếp công vụ, kỹ năng thuyết trình, kỹ năng làm việc nhóm;
- Đào tạo tại chỗ: Là hoạt động đào tạo theo phương châm "cầm tay chỉ việc" hoạt động đào tạo này vừa mang tính chất trao đổi công việc giữa những nhân viên có kinh nghiệm làm việc lâu năm với nhân viên mới được tuyển dụng vừa mang tính chất hướng dẫn để sử dụng Hệ thống kỹ thuật, thiết bị, công nghệ tiên tiến trong quản lý điều hành doanh nghiệp cũng như thực hiện công việc;
- Đào tạo nội bộ: Là hoạt động tự đào tạo do các Phòng, ban, bộ phận trong Công ty tổ chức đào tạo cho CBNV thuộc bộ phận mình quản lý và các CBNV ở các bộ phận khác có liên quan nhằm nâng cao khả năng phối hợp giải quyết công việc theo mục tiêu chung do lãnh đạo Công ty đặt ra.

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

Mục đích của Công ty là thu hút, động viên và duy trì những nhân viên có năng lực bằng việc xây dựng cơ cấu lương có tính cạnh tranh và các chế độ lương thưởng khác gắn với kết quả kinh doanh của Công ty, hiệu quả công việc của nhân viên cũng như gắn liền với thị trường lao động bên ngoài.

- **Chế độ riêng của Công ty:**

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

- ✓ **Chi thăm hỏi, ốm đau:**

- + Người lao động ốm (nghỉ quá 03 ngày): mức chi trợ cấp từ 100.000 đồng đến 300.000 đồng/người và không quá 02 lần/năm.
- + Người lao động ốm phải nằm viện : mức chi trợ cấp 500.000 đồng/lần và không quá 02 lần/ năm.

- ✓ **Chia buồn:**

- + Người lao động chết, ngoài các chế độ theo luật định, được thêm trợ cấp của Công ty 5.000.000 đồng/người;
- + Tử thân phụ mẫu của người lao động chết, mức chi phúng viếng: 500.000 đồng;
- + Vợ, chồng, con của người lao động chết, mức chi phúng viếng: 1.000.000 đồng.

- ✓ **Nghỉ hưu:** Người lao động khi nghỉ hưu, ngoài chế độ chung, được cơ quan trợ cấp thêm một khoản thu nhập tùy theo mức đóng góp với Công ty do Tổng giám đốc quyết định.

- ✓ **Nghỉ mát:** Hàng năm, người lao động đã làm việc cho Công ty VINACONEX-ITC từ 12 tháng trở lên được nghỉ 03 (ba) ngày hưởng nguyên lương đi nghỉ mát. Thời gian, địa điểm và chi phí cho chuyến đi do Tổng giám đốc quyết định trên cơ sở đề xuất của Công đoàn và kết quả kinh doanh của Công ty.

- ✓ **Đồng phục:** Được cấp phát theo quy định của Công ty.
- ✓ **Trợ cấp ăn ca:** Công ty chi trả tiền ăn ca theo mức lương tối thiểu vùng quy định của từng thời kỳ.
- ✓ **Quà cưới:** Nhân lễ cưới của mình, nhân viên được nhận một món quà của Công ty là 500.000 đồng/người.
- ✓ **Quà sinh nhật:** Nhân dịp sinh nhật của mình, mỗi CBCNV sẽ được Công ty tặng quà (trị giá 100.000 đồng/người) và hoa.
- ✓ **Quà trẻ sơ sinh:** Nhân ngày ra đời của con, nhân viên được nhận một món quà là 500.000 đồng/con.

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

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

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

- Làm việc với UBND thành phố Hải Phòng và các sở ban ngành, nhà thầu, khách hàng, ngân hàng... để giải quyết các vấn đề liên quan đến việc triển khai Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà.
- Thực hiện gói thầu "Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà".
- Nộp tiền thuê đất trả một lần cho thời gian thuê đất bãi tắm Tùng Thu.
- Theo dõi, quản lý và bảo vệ tài sản Dự án thường xuyên.

4. Tình hình tài chính:

A. Một số nét về tình hình tài chính Công ty:

1/ Phân tích một số chỉ tiêu chủ yếu của 2 năm liên tiếp:

Trong năm 2017, UBND huyện Cát Hải đã có công văn số 54/TB-UBND chủ trương tạm dừng triển khai xây dựng mới các công trình thuộc dự án đầu tư của các tổ chức, cá nhân trong phạm vi ranh giới khảo sát đề xuất đầu tư của Công ty CP tập đoàn Mặt trời trên địa bàn huyện Cát Hải – trong đó có dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá – Cát Bà của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (Vinaconex – ITC)

Đại hội đồng cổ đông Công ty Vinaconex-ITC đã thông qua kế hoạch năm 2017, theo đó Công ty Vinaconex-ITC sẽ thực hiện các công việc chính là duy trì bộ máy để phục vụ giải quyết các công việc phát sinh liên quan đến Sở ban ngành, nhà thầu, khách hàng, ngân hàng... Và trong suốt thời gian năm 2017, Công ty Vinaconex-ITC đã nỗ lực, thiện chí phối hợp với UBND thành phố Hải Phòng và các sở ban ngành, nhà thầu, khách hàng, ngân hàng... để giải quyết các vấn đề liên quan đến việc triển khai Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà.

Dưới đây là bảng số liệu thể hiện một số chỉ tiêu tài chính của năm 2017 được so sánh với cùng kỳ năm ngoái:

ĐVT: Tỷ đồng

| Một số chỉ tiêu đánh giá tình hình tài chính | Năm 2017 | Năm 2016 | Chênh lệch So sánh năm 2017 với 2016 |
|--|----------|----------|--------------------------------------|
| Tổng giá trị tài sản | 880,26 | 857,44 | 22,82 |
| Doanh thu thuần | 2,75 | 3,61 | (0,86) |
| Lợi nhuận từ hoạt động khác | 0,107 | 13,203 | (13,096) |
| Lợi nhuận trước thuế | (15,82) | 7,51 | (23,33) |
| Lợi nhuận sau thuế | (15,82) | 7,51 | (23,33) |

2/ Phân tích một số chỉ tiêu về khả năng thanh toán và về cơ cấu vốn năm 2017:

| Chỉ tiêu khả năng thanh toán và cơ cấu vốn | ĐVT | Số liệu |
|--|--------|---------|
| Tài sản lưu động | Tỷ vnd | 40,63 |
| Nợ ngắn hạn | Tỷ vnd | 429,71 |
| Nợ phải trả | Tỷ vnd | 582,21 |
| Hàng tồn kho (phân loại lại theo thông tư 200/2014/TT – BTC) | Tỷ vnd | 0 |
| Vốn chủ sở hữu | Tỷ vnd | 298,05 |
| Tổng tài sản | Tỷ vnd | 880,26 |

| | | |
|---------------------------|-----|------|
| Hệ số thanh toán ngắn hạn | Lần | 0,09 |
| Hệ số thanh toán nhanh | Lần | 0,09 |
| Hệ số nợ/ Tổng tài sản | Lần | 0,66 |
| Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu | Lần | 1,95 |

Hệ số thanh toán ngắn hạn là 0,09 lần – Hệ số thanh toán ngắn hạn tương đối thấp cho thấy công ty đang gặp khó khăn về khả năng thanh khoản. Hai năm gần đây hệ số này của Công ty bị giảm đi, lý do chủ yếu từ sự phân loại lại các chỉ tiêu trên báo cáo tài chính theo thông tư 200/2014/TT-BTC.

Hệ số thanh toán nhanh của Công ty tương đối thấp, chỉ có 0,09 lần: phản ánh nếu công ty không bán được hàng tồn kho thì tài sản ngắn hạn sẽ không đủ để thanh toán các khoản nợ ngắn hạn. Tuy nhiên năm 2018 Công ty đã lập kế hoạch cụ thể về việc thu hồi công nợ và chuẩn bị nguồn tiền để giải quyết tình trạng trên.

Xét về cơ cấu vốn năm 2017: Cứ một đồng vốn chủ sở hữu phải gánh 1,95 đồng tiền nợ, số nợ chiếm 66,1% tổng số tài sản hiện có của Công ty. Hệ số này vẫn tương đối cao, lý do là Công ty Vinaconex ITC hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản. Cuối năm 2017 phần lớn vốn của công ty đang được đầu tư và tập hợp thành Tài sản dở dang dài hạn (Chỉ tiêu số 240 trên Bảng cân đối kế toán) – Là các tài sản chưa đủ điều kiện để bán. Nếu số sản phẩm hình thành từ tài sản dở dang dài hạn bán được thì sẽ trang trải được toàn bộ số nợ phải trả; Ban tổng giám đốc cũng tin tưởng Công ty có thể tạo hoặc huy động đủ nguồn vốn lưu động để đáp ứng nhu cầu đầu tư và nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

3/ Phân tích một số chỉ tiêu về năng lực hoạt động năm 2017 của Công ty:

| Chỉ tiêu về năng lực hoạt động | ĐVT | Số liệu |
|--------------------------------|--------|---------|
| Giá vốn hàng bán | Tỷ VNĐ | 1,76 |
| Hàng tồn kho bình quân | Tỷ VNĐ | 0 |
| Doanh thu thuần | Tỷ VNĐ | 2,75 |
| Vòng quay hàng tồn kho | Lần | 0 |

| | | |
|--|------------|--------------|
| Hiệu suất sử dụng tài sản trong năm | Lần | 0,003 |
|--|------------|--------------|

Cũng như năm 2016, Vòng quay hàng tồn kho của công ty năm 2017 thấp nguyên nhân chính là do sự phân loại lại các chỉ tiêu trên báo cáo tài chính theo thông tư 200/2014/TT – BTC. Tài sản dở dang dài hạn đang chiếm tỷ trọng lớn là 91,16%/ Tổng tài sản (802,43 tỷ đồng/880,26 tỷ đồng) chứng tỏ phần lớn tài sản của công ty đang trong quá trình đầu tư, chưa đủ điều kiện bán. Trong những năm tới đây, Ban điều hành công ty sẽ nỗ lực hơn nữa trong việc hoàn thiện triển khai đầu tư cũng như các thủ tục liên quan đến dự án, đẩy mạnh bán hàng đối với các tài sản đủ điều kiện để tình hình tài chính của Công ty phát triển khả quan hơn.

Hiệu suất sử dụng tài sản trong năm là 0,003 lần (xem phân tích ở mục các chỉ tiêu phản ánh Hiệu quả sử dụng tài sản trong doanh nghiệp).

4/ Phân tích chỉ tiêu về khả năng sinh lời năm 2017:

Như đã phân tích ở trên, trong năm 2017 thực hiện theo chủ trương của thành phố Hải Phòng, Ban tổng giám đốc công ty đã xem xét và chủ động điều chỉnh chiến lược kinh doanh với mục tiêu chính là duy trì bộ máy để phối kết hợp với các Sở ban ngành, nhà thầu, khách hàng, ngân hàng nhằm giải quyết các vấn đề liên quan đến việc triển khai Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà. Đây cũng là nguyên nhân chính khiến cho các chỉ tiêu chủ yếu về khả năng sinh lời của năm 2017 bị giảm đi so với cùng kỳ năm trước.

| Chỉ tiêu về khả năng sinh lời năm 2017 | ĐVT | Số liệu |
|---|------------|----------------|
| Doanh thu thuần | Tỷ VNĐ | 2,75 |
| Lợi nhuận sau thuế | Tỷ VNĐ | (15,82) |
| Vốn chủ sở hữu | Tỷ VNĐ | 298,05 |
| Tổng tài sản | Tỷ VNĐ | 880,26 |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động SXKD | Tỷ VNĐ | (15,93) |
| Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần | Lần | (5,74) |
| Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu | Lần | (0,05) |

| | | |
|--|-----|---------|
| Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản | Lần | (0,018) |
| Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần | Lần | (5,78) |

B/ Đánh giá của Ban Tổng giám đốc về một số tình hình tài chính chủ yếu của Công ty:

1/ Tình hình tài sản Công ty:

Tài sản của Công ty có sự biến động, tính tới 31/12/2017 tổng tài sản tăng so cùng kỳ năm trước là 22,82 tỷ đồng , trong đó:

+/ Tài sản ngắn hạn tăng 18,24 tỷ đồng (Chủ yếu tăng trên các chỉ tiêu: Tiền và các khoản tương đương tiền; Đầu tư tài chính ngắn hạn... so với cùng kỳ năm trước);

+/ Tài sản dài hạn tăng 4,58 tỷ đồng chủ yếu trên chỉ tiêu Tài sản dở dang dài hạn do trong năm 2017 Công ty có ghi nhận thêm giá trị đầu tư Dự án.

Các chỉ tiêu phản ánh Hiệu quả sử dụng tài sản: Do công ty đang trong quá trình đầu tư vào dự án nên hệ số sinh lợi tài sản và hiệu suất sử dụng tài sản còn thấp.

Cụ thể xem bảng chỉ tiêu đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản sau:

***/ Một số chỉ tiêu đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản năm 2017**

| Chỉ tiêu đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản | ĐVT | Số liệu |
|--|--------|---------|
| Doanh thu thuần | Tỷ vnd | 2,75 |
| Tổng tài sản bình quân trong kỳ | Tỷ vnd | 868,85 |
| Tổng tài sản ngắn hạn bình quân trong kỳ | Tỷ vnd | 31,51 |
| Tổng tài sản dài hạn bình quân trong kỳ | Tỷ vnd | 837,34 |
| Lợi nhuận trước thuế | Tỷ vnd | (15,82) |
| Lợi nhuận sau thuế | Tỷ vnd | (15,82) |
| Hiệu suất sử dụng tổng tài sản | Lần | 0,003 |
| Hệ số sinh lợi tổng tài sản (ROA) | Lần | (0,02) |
| Hiệu suất sử dụng tài sản ngắn hạn | Lần | 0,09 |
| Hệ số sinh lợi tài sản ngắn hạn | Lần | (0,5) |

| | | |
|-----------------------------------|-----|---------|
| Hiệu suất sử dụng tài sản dài hạn | Lần | 0,003 |
| Hệ số sinh lợi tài sản dài hạn | Lần | (0,019) |

2/ Một số phân tích về cơ cấu tài sản- hàng tồn kho và nguồn vốn đầu tư hàng tồn kho, tình hình nợ phải trả của Công ty:

Tài sản dở dang dài hạn (sản phẩm bất động sản dở dang) của Công ty trong cơ cấu tài sản: (chủ yếu là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn và chi phí xây dựng cơ bản dở dang) hiện đang chiếm tỷ trọng là 91,16%/ Tổng tài sản (802,43 tỷ đồng/880,26 tỷ đồng)

Nguồn vốn đầu tư giá trị tài sản dở dang dài hạn này chủ yếu là nguồn vốn chủ sở hữu, vốn vay và vốn huy động từ khách hàng (nguồn vốn chủ sở hữu là 298,05 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 33,9%/ Tổng nguồn vốn), (Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn chiếm tỷ lệ 66,1%) (582,21 tỷ đồng/ 880,26 tỷ đồng)

Hệ số thanh toán nhanh của Công ty là 0,09 lần: Như đã phân tích ở trên, chỉ tiêu này hiện đang tương đối thấp phản ánh khả năng dùng tài sản ngắn hạn để thanh toán các khoản nợ ngắn hạn mà không cần phải bán hàng tồn kho là không đủ.

Ban Tổng giám đốc đánh giá Công ty có rủi ro thanh khoản do Công ty trong tình trạng rất thiếu vốn lưu động, nhưng Ban Tổng giám đốc tin tưởng ở các phương án của Công ty trong các năm tới đây, cũng như tin tưởng ở sự quyết tâm của HĐQT Công ty về vấn đề thống nhất với thành phố Hải Phòng phương án đền bù dự án. Sau khi thống nhất được với thành phố Hải Phòng và nhận được tiền đền bù, Công ty sẽ thanh toán được các khoản nợ với ngân hàng, nhà cung cấp, các cổ đông... Công ty đã lên phương án thúc đẩy kinh doanh phần diện tích đất còn lại đồng thời tìm kiếm và đầu tư thêm các dự án mới phù hợp với năng lực và kinh nghiệm của Công ty, cân đối lại cán cân tài chính đảm bảo đủ nguồn vốn lưu động để truy trì hoạt động của Công ty và đáp ứng các nghĩa vụ tài chính.

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

Với lãi vay năm 2017: Theo chính sách điều tiết của nhà nước, lãi vay tín dụng áp dụng cho việc vay tín dụng của doanh nghiệp tại các tổ chức tín dụng là các ngân hàng có xu hướng tăng nhẹ. Lãi suất vay của Công ty tại Sở giao dịch NHNo& PTNT cũng tăng nhẹ tương ứng dưới sự điều tiết của NHNN. Công ty không chịu nhiều ảnh hưởng từ ảnh hưởng chênh lệch tỷ giá và chênh lệch lãi vay.

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

| TỔNG HỢP THU NHẬP BAN TỔNG GIÁM ĐỐC NĂM 2017 | | | | |
|--|--------------------|-----------|----------------------|---------|
| Stt | Họ và tên | Chức danh | Tổng cộng | Ghi chú |
| 1 | Nguyễn Trung Thành | TGD | 312.149.300 đ | |
| 2 | Lê Văn Huy | PTGD | 234.110.563 đ | |
| 3 | Nguyễn Hoàng Anh | PTGD | 248.024.360 đ | |
| | Tổng cộng | | 794.284.223 đ | |

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

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

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

1. Danh sách cổ đông:

| TT | Tên cổ đông | Cơ cấu cổ phần | | | Tỷ lệ |
|----|--|-------------------|----------------------|-------------------|-------------|
| | | CP phổ thông | CP ưu đãi biểu quyết | Tổng số CP | |
| 1 | Tổng Công ty CP VINACONEX | 19.280.000 | | 19.280.000 | 53,560% |
| 2 | Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam (EXIMBANK) | 3.909.756 | | 3.909.756 | 10,860% |
| 3 | Công ty cổ phần chứng khoán Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam(AGRISECO) | 4.891.067 | | 4.891.067 | 13,586% |
| 4 | Các cổ đông khác | 7.919.177 | | 7.919.177 | 21,994% |
| | Tổng cộng | 36.000.000 | | 36.000.000 | 100% |

(Theo Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán do Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam VSD cung cấp ở thời điểm 29/12/2017)

2. Cơ cấu cổ đông:

- ✓ Tổng số cổ đông: 905 cổ đông;
- ✓ Cổ đông cá nhân là 881 cổ đông, nắm giữ 6.576.750 cổ phần phổ thông, chiếm 18,27% tổng số cổ phần của Công ty;
- ✓ Cổ đông tổ chức là 24 cổ đông, nắm giữ 29.423.250 cổ phần phổ thông, chiếm 81,73% tổng số cổ phần của Công ty;
- ✓ Cổ đông cá nhân nước ngoài là 4 cổ đông, nắm giữ 8.800 cổ phần phổ thông của Công ty chiếm 0,024% tổng số cổ phần phổ thông của Công ty;

- ✓ Cổ đông tổ chức nước ngoài là 3 cổ đông nắm giữ 32.761 cổ phần phổ thông Công ty chiếm 0,091% tổng số cổ phần của Công ty.

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

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

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

Trong năm 2017, các chỉ tiêu chính tăng, giảm so với kế hoạch bởi những nguyên nhân sau:

- Về chỉ tiêu *Giá trị sản xuất kinh doanh*: chỉ tiêu giá trị sản xuất kinh doanh thấp hơn kế hoạch đề ra (đạt 98,3%) là do Công ty thực hiện tiết giảm chi phí tối đa dẫn đến chi phí quản lý dự án giảm.
- Về chỉ tiêu *doanh thu*: Chỉ tiêu doanh thu không có trong kế hoạch năm 2017, tuy nhiên năm 2017 Công ty đã ghi nhận doanh thu phát sinh từ hoạt động đối trừ công nợ khu biệt thự A3 cho nhà thầu Bình Minh và thu nhập khác từ việc bán các cấu kiện bê tông đúc sẵn thừa tại Dự án.
- Về chỉ tiêu *chi phí*: Chỉ tiêu chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty đạt 109,5% kế hoạch đề ra. Nguyên nhân là do phát sinh tăng từ giá vốn hàng bán và chi phí hoạt động tài chính.

1.2. Một số công việc chính đạt được trong năm 2017:

Đại hội đồng cổ đông Công ty Vinaconex-ITC đã thông qua kế hoạch năm 2017, theo đó Công ty Vinaconex-ITC sẽ thực hiện các công việc chính là duy trì bộ máy để phục vụ giải quyết các công việc phát sinh liên quan đến Sở ban ngành, nhà thầu, khách hàng, ngân hàng... Và trong suốt thời gian năm 2017, Công ty Vinaconex-ITC đã nỗ lực, thiện chí phối hợp với UBND thành phố Hải Phòng và các sở ban ngành, nhà thầu, khách hàng, ngân hàng... để giải quyết các vấn đề liên quan đến việc triển khai Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà.

Các công việc chính đã thực hiện gồm:

- *Chuyển nhượng bãi tắm Tùng Thu:*

Ngày 05/01/2017 Công ty Vinaconex-ITC và Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hoàng Gia Quảng Ninh đã ký hợp đồng số 89/HĐCN/2017 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại khu bãi tắm Tùng Thu. Công ty Vinaconex-ITC đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất tại khu bãi tắm Tùng Thu và hoàn thành các thủ tục pháp lý để sang tên bãi tắm Tùng Thu cho Công ty Hoàng Gia Quảng Ninh. Tuy nhiên theo chỉ đạo của UBND huyện Cát Hải về việc tạm dừng triển khai xây dựng các công trình thuộc Dự án đầu tư trong phạm vi ranh giới khảo sát đề xuất đầu tư của Công ty CP tập toàn mặt trời, trong đó có dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà, nên việc hoàn tất các thủ tục sang tên bãi tắm Tùng Thu cho Công ty Hoàng Gia Quảng Ninh bị đình chỉ lại.

- *Công tác tính toán và xác định giá trị tiền đến bù.*

Đến ngày 21/11/2017 Công ty Vinaconex-ITC đã cơ bản hoàn thành việc cung cấp hồ sơ tài liệu liên quan đến chi phí đầu tư của dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà, làm cơ sở cho Tổ công tác liên ngành của thành phố Hải Phòng xác định giá trị đền bù cho Dự án.

- *Điều chỉnh quy hoạch bổ sung cục bộ chi tiết 1/500*: Công ty đã phối hợp với đơn vị tư vấn hoàn thành việc lập và trình UBND thành phố Hải Phòng phương án điều chỉnh bổ sung cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà.
- *Kiểm toán chi phí thực hiện các hạng mục và Kiểm toán quyết toán dự án hoàn thành*.

Để thực hiện các công việc kiểm toán theo yêu cầu cấp bách hiện tại, Công ty đã phối hợp với Công ty kiểm toán AAFC tích cực hoàn thiện các hồ sơ để bổ sung vào tài liệu cung cấp cho Tổ công tác liên ngành thành phố Hải Phòng, đồng thời làm cơ sở cho Công ty báo cáo HĐQT khi thành phố Hải Phòng xác định giá trị đền bù.

- *Kiến nghị Quyết định số 2786/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của UBND thành phố Hải Phòng về việc thu hồi đất của Dự án*.

Trong năm 2017, Công ty Vinaconex-ITC đã tiến hành nhiều buổi làm việc cũng như gửi rất nhiều văn bản đề nghị UBND thành phố Hải Phòng và các cấp ngành liên quan của Thành phố đề nghị phải đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của gần 1.000 cổ đông, khách hàng, nhà đầu tư, nhà thầu, ngân hàng... cũng như phải giải quyết các kiến nghị của Công ty liên quan đến việc thu hồi Dự án theo đúng quy định của pháp luật.

Mặc dù vậy, ngày 25/10/2017 UBND thành phố Hải Phòng đã ban hành Quyết định số 2786/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của Dự án trong khi chưa thống nhất, giải quyết bất kỳ kiến nghị nào của Công ty.

Vì vậy, được sự đồng ý của Hội đồng quản trị Công ty, ngày 04/01/2018 Công ty Vinaconex-ITC đã chính thức gửi đơn khiếu nại số 0001/KN-VITC về việc khiếu nại Quyết định số 2786/QĐ-UBND của UBND thành phố Hải Phòng.

- *Lựa chọn đơn vị tư vấn Luật*.

Công ty Vinaconex-ITC đã ký hợp đồng tư vấn pháp lý số 0002/2018/HĐTVPL-DVL-VITC với Công ty luật TNHH Davilaw để hỗ trợ pháp lý cho Công ty khi làm việc với UBND thành phố Hải Phòng và các đơn vị có liên quan, nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của Công ty, cổ đông, khách hàng, ngân hàng, nhà thầu... khi xảy ra tranh chấp liên quan đến việc Dự án bị thu hồi.

2. Tình hình hoạt động tài chính của Công ty:

2.1 Về cơ cấu tài sản và nguồn vốn của Công ty:

- Trong cơ cấu tài sản thì số tài sản dở dang dài hạn của Công ty hiện đang chiếm một tỷ trọng rất lớn là 91,16%/ Tổng tài sản (802,43 tỷ đồng/880,26 tỷ đồng). Nguồn vốn đầu tư hàng tồn kho này chủ yếu là nguồn vốn vay và công nợ phải trả (*Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn chiếm tỷ lệ 66,14%*), còn nguồn vốn chủ sở hữu chiếm tỷ lệ thấp.

2.2 Tình hình công nợ của Công ty tại thời điểm báo cáo:

- Tại thời điểm 31/12/2017, tổng các khoản phải thu của Công ty là 12,13 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 1,38% tổng tài sản (12,13 tỷ đồng/880,26 tỷ đồng).
- Tổng số công nợ phải trả là 582,21 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 66,14% trên tổng nguồn vốn (582,21 tỷ đồng/880,26 tỷ đồng). Công ty cần phải chi trả các khoản nợ như: tiền lãi vay phải trả khoảng 76,41 tỷ đồng, chi phí duy trì tối thiểu bộ máy hoạt động của Công ty là 8,89 tỷ đồng, tiền cổ tức năm 2010 là 52,86 tỷ đồng (nếu phải trả), công nợ đến hạn phải trả nhà thầu là 53,04 tỷ đồng (chỉ tính đến các hồ sơ đã đủ chứng từ thanh toán).
- Hệ số thanh toán nhanh của Công ty quá thấp là 0,09 lần.

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

Thực hiện tiết giảm bộ máy nhân sự, củng cố và tổ chức lại bộ máy, duy trì ổn định doanh nghiệp, đảm bảo công tác điều hành, quản lý của các Phòng, Ban, Đơn vị.

4. Kế hoạch phát triển trong năm 2018:

4.1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018:

Hiện nay Công ty Vinaconex-ITC và thành phố Hải Phòng chưa thống nhất được phương án đền bù Dự án nên Công ty Vinaconex-ITC sẽ tiếp tục tạm dừng các hoạt động liên quan đến đầu tư, xây dựng tại Dự án. Kế hoạch trong năm 2018, Công ty sẽ duy trì bộ máy để phục vụ giải quyết các công việc phát sinh liên quan đến việc thu hồi Dự án.

Dưới đây là bảng Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018 của Công ty:

| TT | Các chỉ tiêu chủ yếu | ĐVT | Thực hiện năm 2017 | Kế hoạch năm 2018 | Tỷ lệ % so với KH |
|----|-----------------------------|---------|--------------------|-------------------|-------------------|
| 1 | Giá trị sản xuất kinh doanh | Tr.đồng | 10.993,92 | 1.217,11 | 11,1% |
| 2 | Tổng doanh thu | Tr.đồng | 3.281,32 | 550,00 | 16,77% |
| 3 | Lợi nhuận sau thuế | Tr.đồng | (15.821,92) | (17.001,33) | |

Các chỉ tiêu cụ thể như sau:

- Giá trị SXKD năm 2018:

+ Công ty Vinaconex-ITC sẽ tạm dừng các hoạt động liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản tại Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá- Cát Bà để tập trung thống nhất các vấn đề liên quan giữa Công ty và Thành phố Hải Phòng trong việc thu hồi một phần Dự án.

+ Công ty tập trung thực hiện công tác kiểm toán chi phí thực hiện các hạng mục và Kiểm toán quyết toán Dự án hoàn thành.

+ Công ty phối hợp với Tư vấn luật tập trung làm việc với Thành phố Hải Phòng để đảm bảo tốt nhất quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty và các cổ đông về việc Thành phố Hải Phòng thu hồi một phần Dự án.

+ Thực hiện điều chỉnh quy hoạch cục bộ 1/500, Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá-Cát Bà.

- *Kế hoạch thu tiền năm 2018*: Công ty Vinaconex-ITC sẽ tập trung thu hồi công nợ từ các lô Biệt thự B2-B3 đã ký hợp đồng với Khách hàng từ năm 2010-2011.

Giá trị thu tiền dự kiến trong năm 2018 là 15,1 tỷ đồng.

- *Kế hoạch dòng tiền năm 2018*:

Trong trường hợp năm 2018 Công ty Vinaconex-ITC chưa thống nhất được với thành phố Hải Phòng phương án đền bù Dự án thì Công ty xác định vẫn giữ nguyên bộ máy tối giản như hiện nay, cân đối dòng tiền thu và dòng tiền chi một cách hợp lý, đảm bảo hoạt động của Công ty.

4.2. Về giải pháp tài chính:

Công ty sẽ nỗ lực triển khai thu công nợ từ các Khách hàng B2-B3 đã ký Hợp đồng góp vốn từ năm 2010-2011 để có nguồn tài chính duy trì các hoạt động thường xuyên cho Công ty và đảm bảo quyền lợi cơ bản của cán bộ, nhân viên Công ty.

4.3. Công tác quản trị, xây dựng và tổ chức bộ máy:

- Duy trì và hoàn thiện bộ máy theo hướng chuyên nghiệp, nâng cao hiệu quả làm việc tại Công ty.

- Tăng cường công tác kiểm tra giám sát, tăng cường làm việc nhóm, tạo dựng lòng tin, tinh thần đoàn kết, đảm bảo làm việc có hiệu quả.

5. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội:

5.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

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

5.2. Tiêu thụ năng lượng:

Công ty sử dụng nguồn năng lượng chủ yếu là điện, dầu máy, xăng để thực hiện đầu tư xây dựng tại Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà. Việc tiết kiệm năng lượng được Công ty rất coi trọng và thường xuyên đưa ra các giải pháp để sử dụng năng lượng hiệu quả.

5.3. Tiêu thụ nước:

Nguồn cung cấp nước cho dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà lấy từ nhà máy nước tại Cát Bà và từ các nguồn nước tự nhiên khác. Việc tiêu thụ nước được sử dụng tiết kiệm và được tái chế tùy theo điều kiện sử dụng.

5.4. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

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

5.5. Chính sách liên quan đến người lao động:

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

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

Công ty thường xuyên tham gia các hoạt động cộng đồng tại địa phương như tài trợ cho lễ hội ¼ tại Cát Bà...

IV. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2017:

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

- Làm việc với UBND thành phố Hải Phòng và các sở ban ngành, nhà thầu, khách hàng, ngân hàng... để giải quyết các vấn đề liên quan đến việc triển khai Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà.
- Thực hiện gói thầu "Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà".
- Nộp tiền thuê đất trả một lần cho thời gian thuê đất bãi tắm Tùng Thu.
- Theo dõi, quản lý và bảo vệ tài sản Dự án thường xuyên.

2. Tình hình hoạt động tài chính của Công ty:

2.1 Về cơ cấu tài sản và nguồn vốn của Công ty:

- Trong cơ cấu tài sản thì số tài sản dở dang dài hạn của Công ty hiện đang chiếm một tỷ trọng rất lớn là 91,16%/ Tổng tài sản (802,43 tỷ đồng/880,26 tỷ đồng). Nguồn vốn đầu tư hàng tồn kho này chủ yếu là nguồn vốn vay và công nợ phải trả (*Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn chiếm tỷ lệ 66,14%*), còn nguồn vốn chủ sở hữu chiếm tỷ lệ thấp.

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

- **Tổng các khoản phải thu: 12,13 tỷ đồng.**
 - + Phải thu của khách hàng: 1,64 tỷ đồng.
 - + Trả trước cho người bán: 5,43 tỷ đồng.
 - + Các khoản phải thu khác: 6,18 tỷ đồng.
 - + Dự phòng phải thu khó đòi: -1,12 tỷ đồng.
- **Tổng số công nợ phải trả là 579,85 tỷ đồng, cụ thể:**
 - + Vay nợ ngắn hạn: 4,53 tỷ đồng. Trong đó tổng giá trị tiền vay Ngân hàng : 4,41 tỷ đồng.
 - + Phải trả cho người bán: 53,04 tỷ đồng. Trong đó phí bảo lãnh tín dụng của Tổng Công ty: 14,47 tỷ đồng.
 - + Người mua trả tiền trước: 35,92 tỷ đồng.
 - + Thuế và các khoản phải nộp nhà nước: 136,73 tỷ đồng.
 - + Phải trả người lao động: 1,21 tỷ đồng.
 - + Chi phí phải trả ngắn hạn: 44,51 tỷ đồng. Trong đó tiền lãi vay phải trả ngắn hạn là 5 tỷ đồng.
 - + Doanh thu chưa thực hiện: 11,78 tỷ đồng.
 - + Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác: 139,63 tỷ đồng. Trong đó nợ tiền cổ tức năm 2010: 52,86 tỷ đồng.
 - + Chi phí phải trả dài hạn: 71,41 tỷ đồng. Trong đó tổng số tiền lãi vay phải trả ngân hàng là 71,41 tỷ đồng.
 - + Vay nợ dài hạn: 81,09 tỷ đồng. Trong đó tổng giá trị tiền vay ngân hàng: 81,09 tỷ đồng.

2.3 Công tác quản lý tài chính:

Trong năm 2017, Công ty thực hiện theo chủ trương tạm dừng triển khai dự án của UBND thành phố Hải Phòng. Việc này ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình tài chính của Công ty. Nhưng Công ty luôn nỗ lực hết sức trong việc thu xếp nguồn tiền để trả nợ ngân hàng. Cụ thể, ngày 03/01/2017 Công ty đã trả một phần gốc vay Agribank Chi nhánh Sở giao dịch với số tiền là 14.086.817.806 đồng. Tính đến thời điểm 31/12/2017 Công ty đã thanh toán hết nợ đến hạn phải trả trong năm 2017 và thanh toán một phần nợ gốc trước hạn trong năm 2018 (ngày 20/11/2018).

V. ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2017:

1. Đánh giá hoạt động của HĐQT:

a) Về hoạt động của HĐQT:

Trong năm 2017, HĐQT đã tổ chức họp định kỳ hàng quý, họp qua điện thoại và bất thường để thảo luận tình hình kinh doanh và đầu tư, chiến lược phát triển, từ đó thông qua các chủ trương, chính sách lớn thuộc thẩm quyền của HĐQT tại Công ty. Ngoài ra HĐQT cũng đã thông qua nhiều chủ trương, chính sách, quyết định bằng hình thức xin ý kiến bằng văn bản. Nhìn chung, các quyết sách của HĐQT đã được ban hành kịp thời, phù hợp với điều kiện thực tế của doanh nghiệp và đã hỗ trợ tích cực Ban TGD trong việc điều hành kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2017. Nhìn chung hoạt động của HĐQT Công ty trong năm 2017 đã đảm bảo theo đúng kế hoạch đầu năm và đảm bảo theo quy định của điều lệ Công ty và phù hợp với tình hình thực tế Công ty.

Tham gia họp của các thành viên HĐQT trong năm 2017:

| STT | Thành viên HĐQT | Chức vụ | Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT | Số buổi họp tham dự | Tỷ lệ | Lý do không tham dự |
|-----|------------------------|----------|---|---------------------|-------|---------------------|
| 1 | Ông Thân Thế Hà | Chủ tịch | | 2 | 100% | |
| 2 | Ông Nguyễn Trung Thành | Ủy viên | | 2 | 100% | |
| 3 | Ông Trương Quang Minh | Ủy viên | | 2 | 100% | |
| 4 | Ông Vũ Văn Mạnh | Ủy viên | | 2 | 100% | |
| 5 | Ông Hoàng Tuấn Khải | Ủy viên | | 2 | 100% | |
| 6 | Ông Mai Khắc Chính | Ủy viên | | 2 | 100% | |

| STT | Thành viên HĐQT | Chức vụ | Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT | Số buổi họp tham dự | Tỷ lệ | Lý do không tham dự |
|-----|------------------------|----------|---|---------------------|-------|---------------------|
| 1 | Ông Dương Văn Mậu | Chủ tịch | | 4 | 100% | |
| 2 | Ông Nguyễn Trung Thành | Ủy viên | | 4 | 100% | |
| 3 | Ông Trương Quang Minh | Ủy viên | | 1 | 25% | Đi công tác |
| 4 | Ông Vũ Văn Mạnh | Ủy viên | | 4 | 100% | |
| 5 | Ông Hoàng Tuấn Khải | Ủy viên | | 4 | 100% | |
| 6 | Ông Mai Khắc Chinh | Ủy viên | | 3 | 75% | Đi công tác |

b) Các nội dung quyết sách chính đã được HĐQT ban hành: Nhằm thực hiện thành công Nghị quyết đại hội cổ đông thường niên năm 2017, HĐQT đã thông qua các chủ trương, quyết sách lớn như sau:

Phê duyệt các hoạt động của Công ty:

- Phê duyệt phương án thay đổi thời gian trả cổ tức năm 2010.
- Hoãn tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2017.
- Gia hạn thời gian tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2017.
- Phê duyệt giá khởi điểm bán đấu giá bán thanh lý 01 ô tô 16 chỗ hiệu Ford, BKS 16N-5632.
- Phê duyệt nội dung và kế hoạch ĐHĐCĐ thường niên năm 2017.
- Chấp thuận báo cáo kết quả SXKD năm 2016 và kế hoạch SXKD năm 2017 của Công ty để trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 thông qua.
- Nghị quyết của HĐQT Công ty bầu Ông Dương Văn Mậu làm chủ tịch HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2013-2018.
- Phê duyệt lựa chọn đơn vị Kiểm toán báo cáo tài chính năm 2017.

- Chấp thuận Đơn từ nhiệm chức vụ thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2013-2018 của Ông Trương Quang Minh. Theo Điều lệ Công ty, Ông Trương Quang Minh không còn tư cách là thành viên Hội đồng quản trị Công ty kể từ ngày 26/12/2017.
- Hội đồng quản trị Công ty Vinaconex-ITC thống nhất bổ nhiệm Ông Vũ Mạnh Hùng (Giám đốc Ban Đối ngoại Pháp chế - Tổng Công ty CP Vinaconex) làm thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2013-2018 kể từ ngày 26/12/2017.
- HĐQT thống nhất giao Ban điều hành Công ty lựa chọn ngay đơn vị Tư vấn luật hỗ trợ Công ty trong vụ việc Công ty khiếu nại Thành phố Hải Phòng về việc Thành phố ban hành Quyết định 2786/QĐ-UBND ngày 25/10/2017.
- HĐQT yêu cầu Ban điều hành Công ty chuẩn bị ngay văn bản khiếu nại Thành phố Hải Phòng về việc TP Hải Phòng ban hành Quyết định số 2786/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 và gửi ngay cho Thành phố trước ngày 3/1/2018.

Phê duyệt các thủ tục đầu tư và kinh doanh Dự án:

- Phê duyệt chủ trương chấp thuận cho Công ty thuê đơn vị thẩm định giá trị tài sản Dự án khu đô thị Cái Giá-Cát Bà.
- Chấp thuận chủ trương thực hiện các phương án liên quan đến dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá-Cát Bà.
- Chủ trương thiết kế điều chỉnh quy hoạch cục bộ 1/500, Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá-Cát Bà.
- Làm văn bản kiến nghị UBND Thành phố Hải Phòng về việc hướng dẫn thực hiện điều chỉnh quy hoạch Dự án theo công văn 6361/UBND-ĐC3 ngày 25/9/2017 của UBND Thành phố.
- Lựa chọn đơn vị Tư vấn thiết kế điều chỉnh quy hoạch cục bộ 1/500, Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá-Cát Bà.
- Làm văn bản kiến nghị UBND Thành phố Hải Phòng về việc Thành phố ban hành Quyết định 2786/QĐ-UBND ngày 25/10/2017.
- Chủ trương lựa chọn đơn vị Tư vấn kiểm toán vốn đầu tư Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá-Cát Bà.
- Thông báo cho khách hàng, cổ đông lớn và Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam về việc UBND TP Hải Phòng ban hành Quyết định 2786/QĐ-UBND ngày 25/10/2017.
- Yêu cầu Ban điều hành Công ty làm việc với Tư vấn nghiên cứu rà soát quy hoạch cục bộ 20 ha để tính toán các chỉ tiêu quy hoạch theo các quy định hiện hành trên cơ sở tối ưu hóa để làm việc với UBND Thành phố Hải Phòng.

- Yêu cầu Ban điều hành Công ty làm công văn gửi ngay cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam về việc xem xét khiếu nại UBND Thành phố Hải Phòng về việc thu hồi tài sản đảm bảo không đúng quy định.

c) Thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT Công ty năm 2017:

ĐVT: đồng

| STT | Chức danh | KH năm 2017 (đ/người/tháng) | Thực hiện năm 2017 (đ/người/tháng) | Ghi chú |
|-----|-----------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------|
| 1 | Chủ tịch HĐQT | 0 đ | 0 đ | |
| 2 | Thành viên HĐQT | 0 đ | 0 đ | |

- Tổng chi phí và thù lao Hội đồng quản trị là: **0 đồng** (Không đồng).

2. Tình hình thực hiện nội dung nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017:

a) Những nội dung đã thực hiện được:

Trong năm 2017, mặc dù gặp nhiều khó khăn, Hội đồng Quản trị đã có những chỉ đạo kịp thời để cùng Ban Tổng giám đốc và tập thể CBCNV, Công ty Vinaconex – ITC để thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông đã đề ra, cụ thể như sau:

ĐVT: Tỷ đồng.

| Chỉ tiêu | Kế hoạch năm 2017 | Thực hiện năm 2017 | Tỷ lệ % TH/KH |
|----------------------|----------------------|-----------------------|---------------|
| Giá trị SXKD | 11,182 | 10,993 | 98,3% |
| Tổng doanh thu | 0 | 3,281 | |
| Lợi nhuận trước thuế | -17,416 | -15,795 | |
| Cổ tức | 0% | 0% | |

Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty năm 2017 là Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam(VAE) trong các công ty kiểm toán đã được ĐHĐCĐ thông qua.

b) Những nội dung chưa thực hiện được:

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

3. Kết quả giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc, Ban điều hành và các cán bộ quản lý khác:

Hiện có 1 trong số 6 thành viên của Hội đồng quản trị tham gia điều hành trong công ty vì vậy việc cung cấp thông tin, báo cáo cho các thành viên khác không điều hành được thực hiện thường xuyên và đầy đủ, phục vụ kịp thời cho công việc chỉ đạo, giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban tổng giám đốc. Cụ thể:

- Tổng Giám đốc báo cáo thường xuyên cho Hội đồng quản trị bằng văn bản về tình hình tài chính, tình hình sản xuất, tiêu thụ sản phẩm của Công ty.
- Tham gia họp với Ban tổng giám đốc và các đối tác có liên quan khi có các vấn đề quan trọng của Công ty.
- Tham gia ý kiến hoặc chỉ đạo trực tiếp đối với các vấn đề phát sinh quan trọng hoặc đột xuất.

4. Hội đồng quản trị Công ty :

4.1. Thành viên và cơ cấu HĐQT:

- Danh sách thành viên HĐQT Công ty tại thời điểm 31/12/2017:

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

4.2. Các tiểu ban thuộc HĐQT:

+ Chưa có các tiểu ban thuộc HĐQT

+ Thư ký Công ty: Tham gia các cuộc họp HĐQT Công ty, cập nhật các thông tin cho HĐQT và BKS; Soạn thảo biên bản và nghị quyết của HĐQT Công ty.

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

4.4. Hoạt động của các tiểu ban thuộc HĐQT:

+ Thư ký Công ty: Tham gia các cuộc họp HĐQT Công ty, cập nhật các thông tin cho HĐQT và BKS; Soạn thảo biên bản và nghị quyết của HĐQT Công ty.

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

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

- Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích năm 2017 của Hội đồng quản trị: 0 đồng.

- Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích năm 2017 của Ban kiểm soát: 0 đồng.

b. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: Không

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

d. Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty: Công ty luôn thực hiện quản trị Công ty đúng quy định của Pháp luật hiện hành.

5. Hoạt động của Ban kiểm soát:

5.1. Về nhân sự Ban Kiểm soát:

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

Các Trưởng ban kiểm soát nhiệm kỳ vừa qua đều có trình độ chuyên môn về kế toán; các thành viên Ban kiểm soát đều hoạt động kiêm nhiệm không chuyên trách.

5.2. Hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Tổng giám đốc điều hành và cổ đông:

- Đại diện Ban kiểm soát tham dự và tham gia ý kiến tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị Công ty
- Giám sát việc triển khai các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 đối với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc.
- Xem xét các báo cáo định kỳ do Ban Tổng giám đốc lập: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2016, quý 1,2,3/2017 nhằm đánh giá tình trung thực và hợp lý của số liệu tài chính.
- Giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc trong công tác triển khai kế hoạch năm 2017, phân tích nguyên nhân chủ quan khách quan của việc không đạt kế hoạch đề ra.
- Nắm bắt công tác lập kế hoạch năm 2018 của Ban Tổng giám đốc lập để Ban kiểm soát có kế hoạch hoạt động giám sát phù hợp hơn.

5.3. Sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát đối với hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác:

- Việc phối hợp giữa Ban kiểm soát đối với các hoạt động của HĐQT, Ban Tổng giám đốc trong năm 2017 thuận lợi, HĐQT và Ban Tổng Giám đốc tạo điều kiện cho Ban kiểm soát làm việc, tham gia các cuộc họp và trao đổi thông tin để nắm bắt kịp thời.

5.4. Hoạt động khác của BKS (nếu có): không.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2017:

1. Ý kiến của kiểm toán:

Ý kiến kiểm toán trong Báo cáo tài chính năm 2017 đã được kiểm toán : Công ty đã tạm dừng triển khai Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà theo Thông báo số 54/TB-UBND ngày 02/03/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Cát Hải. Tuy nhiên, đến ngày 25/09/2017, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng có Công văn số 6361/UBND-ĐC3 chấp thuận để Công ty tiếp tục đầu tư thực hiện Dự án đối với phần diện tích đất thuộc các khu B1, A1, A3, A4 (diện tích khoảng 20 ha). Công ty được chấp thuận làm các thủ tục điều chỉnh quy hoạch các lô đất trên, đảm bảo quỹ đất ở và đất thương mại để giải quyết các tồn tại về chuyển nhượng, góp vốn khi thực hiện Dự án trước đây. Phúc đáp Công văn nêu trên, ngày 17/10/2017 Công ty đã có Công văn số 0168/CV-VITC-ĐTKD gửi Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về phương án triển khai và dự toán chi phí bồi thường cho dự án. Ngày 25/10/2017, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã có Quyết định số 2782/QĐ-UBND về việc thành lập tổ công tác liên ngành thành phố để xác định giá trị chi phí đầu tư đối với phần diện tích trả lại thành phố của Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà để hoàn trả cho Công ty theo quy định và trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt trước ngày 15/11/2017. Theo đó, các vấn đề liên quan đến công tác đền bù đối với phần giá trị đầu tư của phần diện tích trả lại thành phố của Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà đang trong quá trình được các cơ quan có thẩm quyền xem xét và tính toán.

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 Công ty VINACONEX - ITC năm 2017.

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2018



CÔNG TY VINACONEX - ITC

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Trung Hành