

Số: 30/2022/BC-TGD

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2022.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Về Kết quả hoạt động SXKD năm 2021 và Kế hoạch SXKD năm 2022

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

Năm 2021, cùng với khó khăn chung của nền kinh tế Việt Nam và thế giới, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 cũng bị ảnh hưởng nặng bởi đại dịch Covid-19, sự tăng giá nguyên vật liệu, khan hiếm nhân công xây dựng, chế độ chính sách liên quan đến đầu tư bất động sản. Nhưng với sự đoàn kết, nỗ lực của Ban Tổng giám đốc và Tập thể người lao động, được sự chỉ đạo sâu sát, quyết liệt, kịp thời của Hội đồng quản trị, Công ty đã cơ bản hoàn thành mục tiêu chính của giao. Ban Tổng giám đốc xin báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021 và Kế hoạch SXKD năm 2022 như sau:

I- Báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2021

1- Các chỉ tiêu chính thực hiện SXKD năm 2021:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2021	Thực hiện năm 2021	Tỷ lệ %	
					So với thực hiện năm 2020	So với kế hoạch năm 2021
1	2	3	4	5	6	7=5/4
I	Kết quả SXKD hợp nhất Công ty					
1	Tổng giá trị SXKD	Tr. đồng	1.555.710	871.346	116%	56%
2	Tổng doanh thu	Tr. đồng	1.440.749	934.976	78%	65%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr. đồng	40.172	75.235	198%	187%
II	Kết quả SXKD Công ty mẹ					
1	Tổng giá trị SXKD	Tr. đồng	1.445.537	798.720	122%	55%
2	Tổng doanh thu	Tr. đồng	1.333.035	915.047	83%	69%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr. đồng	37.825	105.310	288%	279%

2- Tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2021

2.1 Hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản:

2.1.1. Kết quả hoạt động:

- + Tổng giá trị SXKD công tác kinh doanh bất động sản năm 2021 đạt: 200 tỷ đồng bằng 65,3 % kế hoạch giao năm 2021

- + Doanh thu Bất động sản đạt: 313,6 tỷ đồng bằng 125,3% kế hoạch năm 2021
- + Lợi nhuận trước thuế: 115,681 tỷ đồng bằng 347% kế hoạch năm 2021.

2.1.2. Các công việc chính thực hiện năm 2021:

Với định hướng hoạt động của Công ty tập trung vào lĩnh vực đầu tư bất động sản, Công ty đã tiến hành rà soát, đánh giá các dự án hiện có để phân loại và đề ra những giải pháp chỉ đạo triển khai thực hiện đối với từng tính chất, quy mô của dự án, cụ thể:

* Các dự án trọng điểm nhóm A gồm:

- + Dự án VINA2 Panorama: Hoàn thành các thủ tục đầu tư như Giấy chứng nhận đầu tư, phê duyệt dự án đầu tư, phê duyệt thiết kế, dự toán, thiết kế cơ sở, giấy phép xây dựng; công trình đã thi công cất nóc. Công tác bán hàng: do ảnh hưởng của dịch Covid 19, sự cạnh tranh của các dự án lân cận cùng phân khúc nhà ở xã hội nên hiệu quả bán hàng thấp, tỷ lệ các căn hộ đã ký hợp đồng đạt 35%.
- + Dự án Khu ĐTM Kim Văn – Kim Lũ: Thực hiện quyết toán vốn đầu tư các dự án tòa B, thấp tầng; xong công tác thu hồi công nợ ô đất trường học phổ thông, trung học tổng số tiền thu về 107,712 tỷ đồng (bao gồm cả lãi chậm trả); thu hồi công nợ khách hàng Tòa B và thấp tầng của dự án.
- + Dự án Khu nhà ở để bán Quang Minh: Tiếp tục xây dựng các căn biệt thự, bàn giao khách hàng; thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch khu cao tầng.
- + Dự án Khu nhà ở sinh thái Vinaconex2 tại thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc: Tiếp tục làm việc với UBND tỉnh Vĩnh Phúc và sở ban ngành thực hiện thủ tục đầu tư dự án.
- + Trong năm 2021, Công ty đã tham gia đấu thầu một số dự án và đã có kết quả trúng sơ tuyển như Dự án Khu đô thị phía bắc sông Như Ý thuộc khu E - Khu đô thị mới An Vân Dương (ô đất ký hiệu OTT-26, diện tích 9,93 ha) kết hợp với Liên danh là một trong hai nhà đầu tư qua vòng sơ tuyển; Dự án Đồi Chè, Quảng Ninh - phường Cao Xanh và Cao Thắng, thành phố Hạ Long; kết hợp với Liên danh là nhà đầu tư duy nhất có đủ năng lực và kinh nghiệm.

* Các dự án nhóm B và nhóm C:

Công ty vẫn tiếp tục đẩy mạnh thủ tục giai đoạn chuẩn bị đầu tư như Dự án Cải tạo chung cư cũ số 162 Trần Quang Khải (23B Hàng Tre) – Hà Nội; Dự án Khu dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng tại xã Phú Diên, huyện Phú Vang, tỉnh Thừa Thiên Huế; Dự án Mộc Châu – Sơn La; Dự án Điện Hòa, Quảng Nam; Dự án Khu nhà ở thương mại, nhà ở XH tại xã Phú Xuân, TP.Thái Bình

2.2 Hoạt động xây lắp:

- Năm 2021, tổng giá trị SXKD công tác xây lắp đạt: 587,8 tỷ đồng bằng 51,9 % kế hoạch giao năm 2021; doanh thu xây lắp đạt: 552 tỷ đồng bằng 53% kế hoạch năm 2021: Công ty đã hoàn thành thi công phần ngầm Dự án I- Tower Quy Nhơn và đang triển khai phân thân Toà tháp. Công ty cũng đã tập trung thi công các dự án như: Đê Đông, Nhà máy Favor, Nhà máy SIYOTO Hà Nam, Nhiệt điện Vân Phong 1 - Bãi xỉ, Chung cư 9 tầng T&T Hưng Yên và một số dự án khác...
- Trong năm vừa qua Công ty tập trung đấu thầu các công trình vốn ngân sách, FDI và các đối tác chiến lược với nguồn vốn ổn định và có sẵn. Trong năm, Công ty đã ký được các hợp đồng xây lắp mới với tổng giá trị: 1.332 tỷ đồng, cụ thể là: Thi công kết cấu phần thân và nhà mẫu I Tower Quy Nhơn (600,3 tỷ); Xây dựng Trung tâm chỉ huy Công An tỉnh Đồng Nai (284 tỷ); Thi công hạ tầng bãi xỉ Nhà máy Nhiệt điện Vân

Phong 1 (242 tỷ); Thi công nhà máy SYIOTO - Hà Nam (114 tỷ); Thi công trụ sở T&T- Hưng Yên (67,5 tỷ); Thi công kết cấu móng+ thân VINA2 Panorama (24 tỷ)....

- Công tác ATVSLĐ- PCCC được thống nhất triển khai đồng bộ trong toàn Công ty và tại các Dự án, Ban điều hành thi công. Các công trường thi công luôn tuân thủ nghiêm túc các Quy định của Pháp luật hiện hành và Quy chế của Công ty về công tác an toàn, vệ sinh lao động và PCCC. Mạng lưới an toàn viên của Công ty được thành lập và kiện toàn thường xuyên đáp ứng yêu cầu sản xuất trên công trường. Người lao động vào làm việc tại các công trường được ký HĐLĐ, huấn luyện an toàn, PCCC, được trang bị đầy đủ BHLĐ và phương tiện, dụng cụ an toàn. Đời sống, môi trường làm việc của người lao động tại các công trường luôn được cải thiện. Năm 2021, Công ty đã đảm bảo sản xuất an toàn tuyệt đối cho con người và máy móc thiết bị trong toàn Công ty.

2.3 Hoạt động tài chính và hoạt động khác:

- Trong năm 2021 Công ty đã tăng vốn điều lệ từ 150 tỷ đồng lên 400 tỷ đồng. Đã niêm yết bổ sung 25 triệu cổ phiếu trên sàn chứng khoán từ ngày 16/11/2021. Giá trị vốn hóa thị trường của doanh nghiệp tại thời điểm 31/12/2021 là 2.600 tỷ đồng, tăng trên 6 lần so với giá trị vốn hóa đầu năm 2021
- Nộp ngân sách nhà nước: 91,8 tỷ đồng trong đó thuế là 85,88 tỷ đồng, BHXH là 5,92 tỷ đồng.
- Phát hành thành công 2 gói Trái phiếu với tổng giá trị là 260 tỷ đồng: Trái phiếu Quang Minh số tiền là 150 tỷ đồng và Trái phiếu VINA2 Panorama GĐ 1 là 110 tỷ đồng
- Cơ bản đã cơ cấu, trả đúng hạn các khoản nợ Ngân hàng, không để xảy ra tình trạng nhảy nhóm nợ làm ảnh hưởng đến hoạt động SXKD của Công ty.
- Thanh toán bớt được các khoản nợ tồn đọng sau cơ cấu như nợ thuế, nợ tiền sử dụng đất, nợ BHXH...
- Hợp tác với các tổ chức tín dụng cho vay người mua nhà dự án VINA2 - Panorama như: VCB Bình Định, VPB, HDB, MSB bên cạnh ngân hàng phát triển dự án ban đầu là Agribank Từ Liêm.
- Duy trì và mở rộng quan hệ với các tổ chức tín dụng, đối tác truyền thống như BIDV, Agribank, MBB, BVSC, AASC... đồng thời phát triển quan hệ với các ngân hàng HDB, TPB, Pcombank, HDBs; chứng khoán Everest, chứng khoán FPT...
- Đáp ứng tài chính đầu tư vốn vào các dự án lớn như VINA2 Panorama, I- Tower, BOT Diên Châu – Bãi Vọt... cũng như góp vốn vào các công ty con, công ty liên kết như VINA2 Homes, Đô Thành...
- Trong năm 2021 Công ty đã tập trung cho công tác thu hồi công nợ công tác xây lắp và kinh doanh bất động sản:
 - Tiền về từ công tác xây lắp đạt 769,4 tỷ đồng bằng 85,3% kế hoạch năm 2021, bằng 115% thực hiện năm 2020. Trong đó: thu hồi công nợ khó đòi từ các Chủ đầu tư trong năm 2021 là 28,4 tỷ đồng.
 - Tiền về từ kinh doanh bất động sản đạt 229,9 tỷ đồng bằng 51,9% kế hoạch năm 2021

3- Các tồn tại, nguyên nhân ảnh hưởng đến thực hiện kế hoạch SXKD năm 2021

a. Công tác xây lắp:

Công tác xây lắp bị chậm tiến độ dẫn đến không hoàn thành kế hoạch sản lượng và doanh thu năm 2021, nguyên nhân:

- + Do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19, chỉ thị 16 của Chính phủ, một số công trình không đạt được các chỉ tiêu về sản lượng, doanh thu như dự án BOT Diễn Châu Bãi Vọt, Công an Tỉnh Đồng Nai. Cũng do đại dịch Covid -19 nên nhân công xây dựng thiếu, vật tư cung cấp khó khăn dẫn đến tiến độ thi công các công trình đều bị chậm;
- + Do khó khăn về tài chính ảnh hưởng đến tiến độ thi công công trình như I-Tower, Quang Minh, VINA2 Panorama;
- + Do chủ đầu tư điều chỉnh tiến độ dự án như công trình Công an Đồng Nai;
- + Do chủ đầu tư chậm cung cấp thiết kế như công trình Nhà máy nhiệt điện Vân Phong-Bãi Xi.

b. Công tác đầu tư và kinh doanh bất động sản:

- + Do ảnh hưởng của dịch Covid-19 ảnh hưởng lớn đến công tác kinh doanh thu tiền của các dự án bất động sản như dự án VINA2 Panorama, dự án Quang Minh ...
- + Hiện một số địa phương chưa có hướng dẫn cụ thể xác định giá trị bỏ thầu M3, gây ảnh hưởng đến tiến độ hoàn thành hồ sơ mời thầu của đơn vị tư vấn, ảnh hưởng đến kế hoạch đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án có sử dụng đất (như dự án OTT26 – Huế; dự án Phú Xuân – Thái Bình...).

II- Dự kiến kế hoạch SXKD năm 2022

Năm 2022 vẫn còn nhiều khó khăn do chúng ta vẫn phải sống chung với dịch bệnh Covid-19 và thực hiện sản xuất kinh doanh trong điều kiện “Thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch bệnh COVID-19”, tình hình thế giới bất ổn, lạm phát và giá cả vật liệu xây dựng liên tục tăng cao. Tuy vậy, Công ty cũng có nhiều thuận lợi, cụ thể:

- + Có sự định hướng và thống nhất cao về chiến lược phát triển của Hội đồng quản trị Công ty; có sự đồng hành, liên danh liên kết của các Công ty thành viên trong hệ thống VINA2, Trainco Group phối hợp, giúp đỡ, phát huy & tận dụng thế mạnh của từng Công ty thành viên để cùng phát triển.
- + Các thành viên trong HĐQT và Ban Tổng giám đốc Công ty là những người tâm huyết, có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực xây lắp, đầu tư kinh doanh bất động sản, tài chính, thị trường và có quan hệ đối ngoại sâu rộng từ Trung ương đến địa phương.
- + Công ty có truyền thống ổn định, đoàn kết với bản sắc văn hóa doanh nghiệp giàu truyền thống, được duy trì, vun đắp trong hơn 50 năm xây dựng, phát triển và trưởng thành. Công ty đã tích lũy được rất nhiều kinh nghiệm về xây dựng doanh nghiệp, phát triển sản xuất, tổ chức quản lý, điều hành hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong nhiều lĩnh vực. Cơ cấu tổ chức, bộ máy điều hành của Công ty ổn định, Đội ngũ cán bộ chuyên môn, nghiệp vụ của công ty có chuyên môn sâu, kinh nghiệm, được tôi luyện trong thị trường và hoạt động sản xuất kinh doanh nhiều năm.

Từ những thuận lợi và khó khăn nêu trên, Công ty VINA2 đã xây dựng kế hoạch SXKD năm 2022 với các nội dung như sau:

1- Các chỉ tiêu chính kế hoạch SXKD năm 2022

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2021	Kế hoạch năm 2022	% KH so với thực hiện năm 2021
1	2	3	4	5	7=5/4
I	Kế hoạch SXKD hợp nhất Công ty				
1	Tổng giá trị SXKD	Tr. đồng	871.346	3.141.400	361%
2	Tổng doanh thu	Tr. đồng	934.976	2.870.100	307%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr. đồng	75.235	307.700	409%
II	Kế hoạch SXKD Công ty mẹ				
1	Tổng giá trị SXKD	Tr. đồng	798.720	2.866.400	359%
2	Tổng doanh thu	Tr. đồng	915.047	2.634.100	288%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr. đồng	105.310	290.200	276%
4	Cổ tức	%		20%	

2- Các nhiệm vụ trọng tâm năm 2022

- Kiện toàn tổ chức của Công ty mẹ theo mô hình Holding. Ngoài các Công ty thành viên hiện có như : Công ty cổ phần Điện nước & PCCC VINA2, Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ đô thị VINA2, Công ty cổ phần VINA2 Homes, Công ty cổ phần VINA2-Sài Gòn, Công ty cổ phần Cơ khí và Thiết bị VINA2. Dự kiến Quý II/2022 sẽ thành lập thêm các Công ty con: công ty VINA2- Bình Định và công ty VINA2- Hà Nội đồng thời nhanh chóng kiện toàn tổ chức, tạo mọi nguồn lực đưa các Công ty thành lập này vào hoạt động. Xây dựng, kiện toàn xong mô hình hoạt động Công ty theo hướng Holding, với vai trò là Công ty mẹ dẫn dắt, định hướng cho các Công ty thành viên trong hệ thống VINA2, đồng thời phát huy tính chủ động, hiệu quả của các Công ty thành viên. Tiếp tục thực hiện công tác tái cấu trúc hệ thống Công ty thành viên để nâng cao năng lực hoạt động, phát huy hiệu quả đầu tư vốn của Công ty
- Tập trung đẩy mạnh thi công các công trình xây lắp đã ký hợp đồng đảm bảo đúng tiến độ yêu cầu của Chủ đầu tư, Tổng thầu như phần thân Dự án I- Tower, Dự án Công An Đồng Nai, DA BOT cao tốc Bắc Nam Diễn Châu- Bãi Vọt, Thi công các căn hộ Shop house tại Hậu Nghĩa- Đức Hòa- Long An...
- Đầu tư kinh doanh bất động sản: Dự án VINA2 Panorama hoàn thành và bàn giao vào Quý IV/2022; Dự án Quang Minh và dự án Kim Văn Kim Lũ: hoàn thiện đồng bộ dự án và thu hồi công nợ; Dự án Khu nhà ở sinh thái Vinaconex2: Hoàn tất các thủ tục đầu tư để triển khai thi công và kinh doanh thu tiền; Đẩy mạnh các dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư trên địa bàn Hà Nội, Thái Bình, Nam Định, Thái Bình, Quảng Ninh, Huế, Đà Nẵng, Sơn La...
- Xây dựng thương hiệu VINA2 trở thành thương hiệu mạnh trong lĩnh vực xây lắp công trình và đầu tư kinh doanh bất động sản. Hướng tới năm 2025 khi Công ty tròn 55 tuổi sẽ là một thương hiệu được tôn trọng trong cộng đồng doanh nghiệp và có giá trị thị trường cao.

3- Các giải pháp để hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2022

3-1 Giải pháp về sản xuất kinh doanh:

a. Công tác xây lắp:

- Tích cực làm việc với các Chủ đầu tư để giải quyết các vướng mắc, tồn tại trong công tác quyết toán hợp đồng và thu hồi công nợ. Tăng cường cán bộ có kinh nghiệm cho công tác nghiệm thu thanh quyết toán đặc biệt là công tác quyết toán các hợp đồng với chủ đầu tư;
- Kịp thời tháo gỡ những khó khăn vướng mắc liên quan trong quá trình thi công, đảm bảo nghiệm thu thanh toán kịp thời, giảm giá trị khối lượng dở dang ở mức thấp nhất tránh tồn đọng vốn.
- Các dự án thi công hiện nay sẽ song song thực hiện cả 2 phương thức quản lý tập trung và giao khoán nhưng phải gắn với các điều kiện: Tiêu chí các gói thầu, phân việc phải cụ thể, minh bạch; Giá cả giao kết phải chuẩn NET; Người nhận trách nhiệm phải có chuyên môn, đạo đức công việc tốt; Hệ thống quản lý của công ty phải nghiêm túc, kịp thời, chủ động.
- Tăng cường công tác quản lý kỹ thuật, mỹ thuật, tiến độ, an toàn lao động và vệ sinh môi trường, quản lý chặt chẽ chất lượng, khối lượng thi công, khối lượng nghiệm thu thanh quyết toán với Chủ đầu tư và Thầu phụ, khối lượng vật tư hao hụt trên công trường;
- Nghiên cứu, từng bước áp dụng các công nghệ, giải pháp tiên tiến trong thi công nhà cao tầng và các công trình công nghiệp, giao thông, dân dụng khác;
- Từng bước xây dựng hệ thống định mức, đơn giá nội bộ của công ty làm cơ sở quản lý chi phí, giao khoán chi phí thi công và đấu thầu các công trình xây lắp.
- Tăng cường công tác quản lý chi phí thi công, tiết kiệm vật tư, giảm hao hụt vật tư trên công trường để giảm giá thành sản phẩm xây lắp; Giao khoán từng phần chi phí thi công. Gắn trách nhiệm, quyền lợi cụ thể của các giám đốc ban điều hành và chỉ huy trưởng công trường trong công tác quản lý, tiết kiệm vật tư, giảm giá thành thi công xây lắp.
- Nâng cao trách nhiệm, nghĩa vụ, quyền hạn của các giám đốc Ban điều hành công trường/Chỉ huy trưởng công trường. Có chế độ đãi ngộ phù hợp với các Giám đốc ban điều hành/Chỉ huy trưởng công trường có năng lực, thi công các công trình đạt tiến độ, hiệu quả cao.
- Tăng cường công tác hướng dẫn, kiểm tra thường xuyên việc thực hiện công tác an toàn vệ sinh lao động- PCCC trong toàn Công ty, đặc biệt là các dự án trọng điểm I-TOWER, VINA2 Panorama và các dự án khác.
- Phân cấp và lưu trữ hồ sơ thi công đầy đủ, khoa học đáp ứng yêu cầu công tác quyết toán hợp đồng với các Chủ đầu tư nhanh gọn, đúng quy định.
- Tiếp tục tìm kiếm tham gia đấu thầu các công trình, các dự án có nguồn vốn lớn rõ ràng, cơ chế minh bạch để tạo thêm nguồn công việc ổn định cho Công ty và các công ty con hoạt động. Tăng cường tiếp thị các dự án công ty đang tiếp xúc và nghiên cứu như các dự án: Dự án Nhà máy VPP Hà Nam (đã ký hợp đồng tư vấn thiết kế), Dự án Nhà máy bóng đèn ô tô - Phú Thọ, Dự án Nhà máy Led Hà Nam, Dự án Grand Mercure Hội An, Dự án Panorama Hoàng Mai, Dự án ODA Thủy lợi Cần Thơ, Dự án Nghi Sơn Luxury với tổng giá trị tiếp thị tại các dự án này dự kiến 800 tỷ đồng. Tổng giá trị công trình dự kiến trúng thầu trong năm 2022 là 1.700 tỷ.

b. Đối với công tác đầu tư kinh doanh bất động sản:

15/11/2022

- Tiếp tục rà soát phân loại dự án đầu tư theo nhóm A-B-C (theo Phụ lục 1 đính kèm) để tập trung mọi nguồn lực đẩy mạnh hoàn thiện thủ tục đầu tư các dự án trọng điểm nhóm A. Đặt mục tiêu được giao làm Chủ đầu tư thực hiện dự án để thực hiện đầu tư và kinh doanh. Phân loại đánh giá những vướng mắc tồn tại của từng dự án, theo đó có các biện pháp chỉ đạo giải quyết dứt điểm tháo gỡ kịp thời, đủ điều kiện để tiến hành triển khai dự án trong thời gian sớm nhất.
- Đối với những dự án trước đây Công ty đã tìm kiếm cơ hội đầu tư, tiếp tục bám sát thị trường, bám sát các cấp thẩm quyền liên quan để có giải pháp xử lý vướng mắc phù hợp.
- Đẩy mạnh công tác kinh doanh, bán hàng tại Dự án VINA2 Panorama, đặt mục tiêu bán hết căn hộ tại dự án VINA2 Panorama vào quý 4 năm 2022

3-2 Giải pháp về tài chính:

- Cân đối nguồn tài chính đảm bảo kịp thời cho hoạt động SXKD của Công ty, bám sát thị trường tài chính, kịp thời nắm bắt cơ hội để có quyết định sử dụng vốn linh hoạt, an toàn và có hiệu quả. Đa dạng hóa các kênh huy động vốn như: phát hành trái phiếu, tăng vốn, tiếp cận vốn ngân hàng & các tổ chức tài chính, huy động từ khách hàng để đảm bảo đủ nguồn vốn cho sản xuất kinh doanh. Tìm kiếm các nguồn vốn giá rẻ để nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty. Nâng hạn mức tín dụng ở các ngân hàng, giải ngân mới cho các công trình đang triển khai cũng như các công trình mới trong năm 2022.
- Tiếp tục thực hiện tăng vốn điều lệ lên tối thiểu 700 tỷ đồng đáp ứng yêu cầu hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh của Công ty. Nâng vốn hóa phù hợp với quy mô Công ty cũng như uy tín và truyền thống của doanh nghiệp. Phát hành trái phiếu bổ sung cho thị công DA Quang Minh và một số dự án đánh giá có hiệu quả cao, thu hồi vốn nhanh.
- Quản lý và sử dụng vốn có hiệu quả, không đầu tư dàn trải vào những công việc, lĩnh vực không phải là thế mạnh của Công ty. Việc đầu tư vốn phải dựa trên quy mô, đặc thù hoạt động SXKD của từng công ty thành viên để quyết định việc sở hữu vốn phù hợp.
- Xây dựng, hoàn thiện bộ máy mạng quan hệ công chúng, chứng khoán, quan hệ cổ đông.
- Thu hồi vốn từ giá trị khối lượng dở dang, hàng hóa tồn kho, công nợ tồn đọng, khó đòi. Tập trung cho công tác thu hồi công nợ đối với các Chủ đầu tư tại các dự án mà Công ty đã thi công xong như Aqua Park Bắc Giang, Royal Park Bắc Ninh, Dự án tháp A, B, C- Intracom, DA An Khánh Splendor Zone 8, DA Hanovid, DA nhà ở để bán Viwaseen...
- Tiếp tục mời các Đội xây lắp còn lại đến làm việc để tìm giải pháp thu hồi công nợ và có các biện pháp xử lý công nợ khó đòi này đối với từng trường hợp cụ thể.

3-3 Giải pháp khác:

- Rà soát, kiện toàn sắp xếp bộ máy tổ chức phù hợp với mô hình hoạt động mới, không ngừng nâng cao công tác quản trị nội bộ thống nhất từ Công ty Mẹ (công ty Holdings) đến các Công ty con. Điều động, bổ nhiệm những cán bộ có kinh nghiệm về năng lực quản lý, điều hành giữ các vị trí chủ chốt quản lý tại các công ty con, tạo điều kiện cho các đơn vị mới thành lập thuận lợi trong quá trình thực hiện nhiệm vụ SXKD. Giao trách nhiệm cho người quản lý phần vốn, cùng với sự hỗ trợ và giám sát cần thiết của Công ty mẹ và các Ban chức năng Công ty để công ty thành viên chủ động trong hoạt động SXKD trên nguyên tắc bảo tồn và phát triển vốn của Công ty mẹ. Mức độ giám

sát của Công ty mẹ sẽ tùy thuộc quy mô và đặc điểm hoạt động của từng Công ty thành viên;

- Xây dựng cơ chế để thu hút những cán bộ giỏi, có trình độ quản lý, kinh nghiệm và năng lực trong điều hành hoạt động SXKD, đáp ứng nhu cầu nhân lực cho Công ty mẹ và các đơn vị thành viên theo yêu cầu SXKD đồng thời tiếp tục xây dựng, đào tạo, đào tạo lại đội ngũ nhân sự tại chỗ đáp ứng yêu cầu chuyên môn, nghiệp vụ, đạo đức nghề nghiệp để hoàn thành nhiệm vụ được giao. Có kế hoạch sắp xếp, bố trí công việc mới kịp thời hoặc giải quyết chế độ cho lao động sau khi đã hoàn thành nhiệm vụ tại các BQL, BDH để người lao động an tâm công tác, sẵn sàng nhận nhiệm vụ tại các công trình, dự án mới khi được phân công nhiệm vụ.
- Xây dựng, duy trì mối quan hệ giữa người quản lý với người lao động trong Công ty và giữa những người lao động trong Công ty bằng mối quan hệ gần gũi, gắn kết, chia sẻ cùng nhau, cùng thấu hiểu, đồng cảm, khơi dậy nhiệt huyết của mỗi cá nhân để cùng nhau vượt khó khăn hoàn thành nhiệm vụ được giao.
- Tăng cường công tác tiếp thị, truyền thông, quảng bá để nâng cao hình ảnh của Công ty VINA2 đến các đối tác trong và ngoài nước.
- Tăng cường công tác giám sát nội bộ đối với các Dự án/ Công trình Công ty đã và đang thi công. Tiếp tục hoàn thiện công tác quản lý, sử dụng vật tư, thiết bị, quản lý nhân công trực tiếp, quản lý chi phí, quản lý công trường ...;
- Từng bước áp dụng công nghệ thông tin vào quản lý doanh nghiệp nhằm từng bước tinh gọn bộ máy, tăng độ chính xác, linh hoạt và kịp thời trong chỉ đạo, quản lý, điều hành.
- Tiếp tục tăng cường công tác phòng, chống bệnh dịch trước các biến chứng mới của Dịch Covid-19 tại trụ sở Công ty và các Ban điều hành thi công. Đề xuất các giải pháp thích ứng linh hoạt trong trạng thái bình thường mới.
- Chăm lo đời sống, ổn định, nâng dân thu nhập và phúc lợi xã hội cho người lao động trong toàn Công ty, tạo điều kiện cho người lao động gắn bó và cống hiến lâu dài cho Công ty. Phân đầu nâng thu nhập bình quân trong năm 2022 tăng thêm 10- 15% so với năm 2021.

Trên đây là báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 của Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2. Ban Tổng giám đốc Công ty trân trọng cảm ơn các Quý Cổ đông, đối tác, khách hàng, HĐQT và toàn thể CBCNV, người lao động Công ty đã ủng hộ, tạo điều kiện để Ban lãnh đạo Công ty hoàn thành các chỉ tiêu do ĐHCĐ giao đồng thời cũng tiếp tục phát huy tinh đoàn kết và nỗ lực phấn đấu để hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2022, duy trì sự phát triển ổn định, bền vững của Công ty, phát huy hiệu quả đồng vốn của các cổ đông.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như kính gửi (để B/C)
- HQQT Công ty (để B/C)
- Ban TGD Cty (Chỉ đạo T/h)
- Các ban trong Cty (thực hiện)
- Lưu BDT& KTTC/Văn thư.

TỔNG GIÁM ĐỐC 



Nguyễn Việt Cường

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
VỀ QUẢN TRỊ, KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
VÀ TỪNG THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY**

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

Năm 2021 tình hình kinh tế trong nước và thế giới vẫn tiếp tục phải chịu ảnh hưởng nặng nề bởi đại dịch COVID-19 với những biến chủng mới. Kinh tế thế giới phục hồi nhưng không đồng đều, chưa bền vững; lạm phát tăng nhanh; thị trường tài chính, tiền tệ biến động mạnh, tiềm ẩn nhiều rủi ro. Sự thiếu hụt cả đầu vào và đầu ra trong chuỗi cung ứng khi các quốc gia thực hiện các biện pháp giãn cách, hạn chế các hoạt động kinh tế. Giá hàng hóa thế giới tăng nhanh đối với một số mặt hàng thiết yếu và nguyên, nhiên, vật liệu sử dụng trong sản xuất do gián đoạn chuỗi cung ứng hoặc do chi phí vận tải gia tăng. Ở trong nước, bên cạnh những thuận lợi, cũng phải chống đỡ với khó khăn, thách thức rất lớn do đại dịch COVID-19 lần thứ tư với biến chủng Delta có tốc độ lây lan nhanh, nguy hiểm hơn, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến sức khỏe, tính mạng, đời sống kinh tế-xã hội. Mặt khác, dịch bệnh kéo dài “bào mòn” sức lực của nhiều doanh nghiệp trong nước, trong đó các doanh nghiệp xây dựng cũng bị tác động tiêu cực.

Nhận định và nắm bắt được tình hình kinh tế xã hội, những tác động của chính sách Nhà nước đến thị trường xây dựng, bất động sản; những giải pháp thay đổi của Chính phủ trong công tác phòng chống dịch bệnh COVID 19: từ ứng phó, kiểm chế, kiểm soát được dịch bệnh, từng bước chuyển sang trạng thái. "**Thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch COVID-19**". Hội đồng quản trị Công ty (HĐQT) cùng Ban điều hành đã có những chỉ đạo thích ứng linh hoạt phù hợp với quan điểm, chính sách của Chính phủ; đánh giá, nhận định nền kinh tế trong nước có những giải pháp đồng bộ, quyết liệt trong công tác điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty để thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu theo kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, cụ thể:

I. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SXKD CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2021

- 1. Kết quả hoạt động SXKD năm 2021 của Công ty Mẹ và hợp nhất so với kế hoạch được ĐHCĐ thường niên năm 2021 thông qua như sau:**

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2021	Thực hiện năm 2021	Tỷ lệ %	
					So với thực hiện năm 2020	So với kế hoạch năm 2021
1	2	3	4	5	6	7=5/4
I	Kết quả SXKD hợp nhất Công ty					
1	Tổng giá trị SXKD	Tr. đồng	1.555.710	871.346	116%	56%
2	Tổng doanh thu	Tr. đồng	1.440.749	934.976	78%	65%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr. đồng	40.172	75.235	198%	187%
II	Kết quả SXKD Công ty mẹ					
1	Tổng giá trị SXKD	Tr. đồng	1.445.537	798.720	122%	55%
2	Tổng doanh thu	Tr. đồng	1.333.035	915.047	83%	69%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr. đồng	37.825	105.310	288%	279%

2. Đánh giá chung về kết quả hoạt động SXKD năm 2021 của Công ty Mẹ và hợp nhất Công ty:

- Năm 2021, kết quả SXKD của Công ty mẹ: Tổng giá trị SXKD đạt 56%; Tổng doanh thu đạt 65% và Lợi nhuận trước thuế đạt 187% so với kế hoạch được ĐHCĐ năm 2021 thông qua. Nguyên nhân chính Công ty không hoàn thành kế hoạch các chỉ tiêu về giá trị SXKD, doanh thu chủ yếu do giá trị SXKD, doanh thu của lĩnh vực xây lắp không đạt được như kỳ vọng vì hầu hết dự án có giá trị sản lượng lớn trong năm 2021 là các công trình đi vào bàn giao, nghiệm thu, thanh quyết toán, có một số dự án chậm tiến độ triển khai do nguyên nhân từ chủ đầu tư thiếu nguồn vốn, thiếu vật tư, vật liệu... Mặt khác, do dịch bệnh Covid19 và các chính sách giãn cách xã hội kéo dài suốt năm 2021, khiến đứt gãy chuỗi cung ứng dịch vụ hàng hóa; sự cạnh tranh gay gắt trong công tác đấu thầu, tìm kiếm việc làm giữa các doanh nghiệp xây lắp nên cũng làm giảm số công trình trúng thầu và thi công trong năm 2021.
- Đối với các hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản: dựa trên nền tảng các dự án bất động sản chuyển tiếp từ năm 2020, Công ty tiếp tục tập trung mọi nguồn lực để triển khai công tác thi công, kinh doanh bán hàng, thu tiền. Tuy nhiên, do tình hình dịch bệnh Covid 19 kéo dài công tác bán hàng tại Dự án trọng điểm VINA2 Panorama vẫn chưa đạt kỳ vọng, vẫn còn chậm, chưa có tín hiệu khả quan.
- Tình hình tài chính của Công ty tiếp tục được lành mạnh hoá, giảm nợ vay và đẩy mạnh được công tác thu hồi công nợ của Công ty làm giảm nợ phải thu; việc thay đổi tư duy, đổi mới trong công tác quản lý tài chính của Công ty đã góp vai trò quan trọng trong việc khơi thông nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Trong năm 2021 Công ty đã tăng vốn điều lệ từ 150 tỷ đồng lên 400 tỷ đồng. Đã niêm yết bổ sung 25 triệu cổ

phiếu trên sàn chứng khoán. Giá trị vốn hóa thị trường của doanh nghiệp tại thời điểm 31/12/2021 là 2.600 tỷ đồng, tăng trên 6 lần so với giá trị vốn hóa đầu năm 2021.

- Các hoạt động khác: Năm 2021, công tác thu hồi công nợ trong hoạt động xây lắp đạt 769,4 tỷ đồng, trong đó công nợ tồn đọng khó đòi là 28,4 tỷ đồng; tiền về từ kinh doanh bất động sản 229,9 tỷ đồng. Mặc dù phải đối mặt với những khó khăn về công việc, dịch bệnh Covid 19 kéo dài nhưng năm 2021 Ban điều hành vẫn duy trì ổn định đời sống cho người lao động, với mức lương bình quân 13,9 triệu đồng/người/tháng.

II. ĐÁNH GIÁ VỀ CÔNG TÁC QUẢN LÝ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2021

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

Trong năm 2021, tại Đại hội đồng cổ đông bất thường diễn ra ngày 10/9/2021 đã thống nhất kiện toàn và điều chỉnh nâng số lượng thành viên HĐQT nhiệm kỳ năm 2019 - 2024 từ 03 thành viên lên 05 thành viên. Với sự tham gia của các thành viên HĐQT mới có năng lực, kinh nghiệm trong công tác quản lý thi công, tài chính sẽ góp phần nâng cao năng lực quản trị điều hành Công ty. Với sự tham gia của các cổ đông lớn, VINA2 đã tiến hành tái cấu trúc toàn diện Công ty. Với nhiệm vụ được giao, năm 2021 các thành viên HĐQT về cơ bản đã hoàn thành trọng trách, thực hiện các nhiệm vụ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ phê duyệt; hoạt động tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ và Quy chế tổ chức hoạt động của HĐQT; thực hiện tốt vai trò quản lý, chỉ đạo Ban Tổng giám đốc điều hành các lĩnh vực hoạt động SXKD của Công ty phù hợp theo quy định tại Điều lệ, các quy chế hoạt động của Công ty và pháp luật hiện hành.

2. Công tác tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2021, các thành viên đương nhiệm đã tích cực thực hiện vai trò, nhiệm vụ của mình một cách nghiêm túc, trách nhiệm theo chuẩn mực quản trị của công ty cổ phần. HĐQT được tổ chức hoạt động có sự phân công nhiệm vụ cho các thành viên HĐQT theo từng lĩnh vực chuyên môn. Các thành viên HĐQT đã thực hiện tốt vai trò chỉ đạo, giám sát, đôn đốc kịp thời các hoạt động của Ban điều hành. Trong năm 2021, HĐQT đã tổ chức được 40 cuộc họp theo quy định của Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty để thực hiện chức năng quản trị hoạt động của Công ty và giám sát, chỉ đạo hoạt động của Ban Tổng giám đốc trong việc triển khai thực hiện các nhiệm vụ SXKD được ĐHĐCĐ giao, cụ thể:

- Chỉ đạo việc tổ chức thành công Đại hội cổ đông thường niên năm 2021 của Công ty (được tổ chức vào ngày 28/4/2021), Đại hội cổ đông bất thường năm 2021 (được tổ chức vào ngày 10/9/2021) theo quy định pháp luật và Điều lệ Công ty, lựa chọn Công ty kiểm toán AASC để kiểm toán, soát xét báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty năm 2020;
- Lập báo cáo tài chính Công ty mẹ, báo cáo hợp nhất theo quý, năm theo quy định của pháp luật hiện hành; Báo cáo thường niên năm 2021; Báo cáo tình hình quản trị Công ty đại chúng năm 2021
- Phê duyệt hạn mức tín dụng năm 2021;
- Giám sát, chỉ đạo Ban Tổng giám đốc điều hành hoạt động SXKD năm 2021 của Công ty theo Nghị quyết ĐHĐCĐ, mặc dù các chỉ tiêu về sản lượng và doanh thu xây lắp không đạt kế hoạch nhưng chỉ tiêu về lợi nhuận toàn Công ty đã vượt theo kế hoạch ĐHĐCĐ đã phê duyệt;
- Chỉ đạo Ban điều hành tích cực trong việc tìm kiếm nguồn việc xây lắp và tìm kiếm các dự án đầu tư, triển khai thực hiện dự án; đôn đốc thu hồi công nợ;

- Rà soát sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty, Quy chế tổ chức hoạt động của Hội đồng quản trị, Quy chế quản trị nội bộ phù hợp theo quy định của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2021. Điều chỉnh và ban hành hệ thống các quy chế, quy định điều chỉnh các quan hệ lao động như Nội quy lao động, Thỏa ước Lao động tập thể, Quy chế dân chủ cơ sở tại nơi làm việcphù hợp theo quy định của Bộ luật lao động có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2021; rà soát và sửa đổi các quy chế quản trị nội bộ phù hợp chức năng nhiệm vụ của các Ban chức năng nghiệp vụ, mô hình hoạt động Công ty và quy định thay đổi, bổ sung của pháp luật hiện hành có liên quan.
- Ban điều hành đã thực hiện theo nội dung theo Nghị quyết, Quyết định Hội đồng quản trị đã ban hành về kiện toàn công tác cán bộ, bổ nhiệm nhân sự và giao nhiệm vụ, thôi giao nhiệm vụ tại các vị trí chức danh trong Ban điều hành Công ty; thực hiện điều động, luân chuyển cán bộ thuộc thẩm quyền HĐQT đảm bảo tinh gọn và hiệu quả bộ máy, nhân sự đáp ứng nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty trong giai đoạn mới.

3. Hoạt động của từng thành viên HĐQT:

Đề nghị Quý cổ đông xem Phụ lục gửi kèm Báo cáo này.

4. Thù lao và chi phí của từng thành viên HĐQT, Ban Tổng giám đốc:

Đề nghị Quý cổ đông xem chi tiết tại Báo cáo thường niên năm 2021 của Công ty được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty tại địa chỉ www.vina2.com.vn

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

Đề nghị Quý cổ đông xem chi tiết tại Báo cáo thường niên năm 2021 của Công ty được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty tại địa chỉ www.vina2.com.vn

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

Ban Tổng giám đốc, đứng đầu là Tổng giám đốc Công ty đã điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tuân thủ nghiêm túc, trách nhiệm các quy định pháp luật hiện hành, phù hợp với nội dung đăng ký kinh doanh của Công ty. Các thành viên trong Ban Tổng giám đốc luôn thể hiện trình độ chuyên môn, tinh thần trách nhiệm, bản lĩnh lãnh đạo, đoàn kết, sáng tạo thực hiện tốt các nhiệm vụ được phân công, tuân thủ và triển khai đầy đủ, kịp thời các Nghị quyết, quyết định của HĐQT. Trong công tác điều hành Ban Tổng giám đốc đã thể hiện tinh thần quyết toán, dám nghĩ dám làm, dám chịu trách nhiệm, mạnh dạn đề xuất nhiều ý tưởng mới và giải pháp thực hiện để HĐQT xem xét, quyết định.

Tổng giám đốc thực hiện chế độ họp giao ban định kỳ hàng tuần với các Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Giám đốc, Phó giám đốc các Ban nghiệp vụ Công ty, đồng thời tổ chức họp chuyên đề theo từng việc, dự án có liên quan để chỉ đạo sát sao và xử lý kịp thời các vấn đề phát sinh. Bên cạnh đó, Tổng giám đốc cũng đã chủ động tổ chức các cuộc họp định kỳ hàng tháng với Chủ tịch HĐQT và các thành viên HĐQT nhằm đánh giá, rà soát tình hình thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh hàng tháng của Công ty. Căn cứ vào yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty, Ban Tổng giám đốc đã chủ động đề xuất HĐQT các giải pháp cần thiết về tài chính, nhân sự, cơ cấu lại nguồn vốn đầu tư, huy động nguồn lực từ các đơn vị thành viên nhằm hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh được ĐHCĐ phê duyệt. Cụ thể:

- Trong hoạt động xây lắp, Ban Tổng giám đốc đã nỗ lực trong việc tìm kiếm nguồn việc, mặc

dù phải chịu tác động của dịch bệnh Covid 19, năm 2021 Công ty đã ký được hợp đồng xây lắp ký mới với giá trị 1.332 tỷ đồng đây được coi là thành quả, sự nỗ lực đáng ghi nhận của Ban điều hành trong bối cảnh thị trường xây dựng tiếp tục có sự cạnh tranh quyết liệt và dịch bệnh kéo dài.

- Trong hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản, song song với việc triển khai công tác bán hàng, tìm kiếm dự án mới, Ban điều hành vẫn tiếp tục triển khai giải quyết những tồn đọng. Tiếp tục đẩy mạnh triển khai các công tác tìm kiếm dự án mới, xúc tiến thủ tục giai đoạn chuẩn bị đầu tư tại các dự án như Dự án cải tạo chung cư cũ số 162 Trần Quang Khải - Hà Nội, Dự án Khu dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng tại xã Phú Diên, huyện Phú Vang, tỉnh Thừa Thiên Huế; Dự án Mộc Châu – Sơn La; Dự án Điện Hòa, Quảng Nam; Dự án Khu nhà ở thương mại, nhà ở Xuân Hòa tại xã Phú Xuân, TP.Thái Bình, Dự án Đồi Chè, Quảng Ninh - phường Cao Xanh và Cao Thắng, thành phố Hạ Longvới những bên thực hiện liên danh là nhà đầu tư có đủ năng lực và kinh nghiệm.
- Trong công tác tài chính: tiếp tục duy trì sự ổn định, an toàn, thiết lập và duy trì sự phối hợp tốt với các tổ chức tín dụng.
- Trong công tác quản lý, vận hành thiết bị, máy móc: được duy trì, quản lý và khai thác hiệu quả các thiết bị, máy móc theo yêu cầu thi công các công trình do Công ty thực hiện, đồng thời khai thác tốt việc cho thuê với các đối tác, khách hàng đem lại lợi nhuận cho Công ty.
- Trong công tác quan hệ cổ đông, truyền thông, thương hiệu được duy trì tốt và hiện đang tập trung triển khai có hiệu quả việc nhận diện thương hiệu trong toàn bộ hệ thống VINA2. Với hình ảnh mới VINA2 tiếp tục thu hút và bước đầu đã khẳng định vị trí thương hiệu của Công ty trên thị trường xây dựng.
- Trong công tác tổ chức, nhân sự: Ban Tổng giám đốc đã ra các quyết định thuộc thẩm quyền và đã thu hút được lực lượng lao động có kinh nghiệm và trình độ làm việc tại Công ty. Giới thiệu nhân sự vào nguồn quy hoạch để HĐQT lựa chọn và bổ nhiệm những chức danh chủ chốt của Công ty. Trong năm 2021, để đảm bảo nhân sự lãnh đạo cho phù hợp với mô hình hoạt động mới của Công ty, Ban Tổng giám đốc đã thực hiện kiện toàn cơ cấu tổ chức (sáp nhập và thành lập các Ban nghiệp vụ, chức năng); thực hiện điều động/luân chuyển/bổ nhiệm/bổ nhiệm lại đối với các chức danh cán bộ chủ chốt tại các đơn vị trên cơ sở tinh gọn, linh hoạt và hiệu quả phù hợp với định hướng phát triển của Công ty trong giai đoạn mới.
- Công tác quan hệ cổ đông, công bố thông tin được thực hiện nghiêm túc theo quy định pháp luật và Điều lệ Công ty
- Ban Tổng giám đốc đã tiếp tục tạo điều kiện, phối hợp tốt với các tổ chức Đảng, Đoàn thể của Công ty trong việc tổ chức các hoạt động thi đua sản xuất kinh doanh, các hoạt động phong trào văn hóa văn nghệ, thể dục thể thao, củng cố sự đồng thuận, đoàn kết trong hoạt động của Công ty, chăm sóc đời sống vật chất, tinh thần và điều kiện môi trường làm việc cho người lao động. Ban Tổng giám đốc đã có các chính sách khen thưởng, phúc lợi, đãi ngộ đối với những thành tích, những đóng góp của CBCNV, người lao động từ đó động viên, khuyến khích người lao động tăng năng suất lao động cũng như vững tâm công hiến tại công ty.

IV. MỘT SỐ VẤN ĐỀ TỒN TẠI:

- Dịch bệnh Covid -19 tuy đã được khống chế về cơ bản nhưng vẫn còn tiềm ẩn nhiều diễn biến phức tạp; các Chỉ thị giãn cách của Chính phủ, Thành phố Hà Nội đã gây ra đứt gãy chuỗi cung

ứng làm thiếu hụt nguồn nhân công, vật tư dẫn đến chậm tiến độ công trình và một số nguyên nhân chủ quan khác từ phía các Chủ đầu tư;

- Một số dự án xây lắp dở dang kéo dài qua nhiều năm chưa được giải quyết dứt điểm; công tác nghiệm thu thanh quyết toán thu hồi công nợ đối với các công trình hoàn thành xong chưa quyết liệt, vẫn còn tình trạng nợ đọng dây dưa kéo dài....
- Nhiều dự án đầu tư vẫn đang trong giai đoạn nghiên cứu, chuẩn bị nên chưa ghi nhận doanh thu, lợi nhuận trong thời gian trước mắt. Công tác kinh doanh bán hàng tại các dự án đầu tư cũng gặp nhiều khó khăn do bị tác động của dịch bệnh Covid 19
- Sự thiếu hụt nguồn nhân lực chất lượng cao do sự khan hiếm từ nguồn cung lao động trên thị trường xây dựng. Cơ cấu bộ máy tổ chức, tư duy và tác phong làm việc của một bộ phận người lao động cần tiếp tục được cải thiện để đảm bảo năng suất, chất lượng, hiệu quả công việc

V. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG TRỌNG TÂM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG 2022:

Năm 2022, nền kinh tế trong nước và Quốc tế tiếp tục vẫn được nhận định sẽ có những diễn biến hết sức phức tạp, khó lường, nền kinh tế thế giới và Việt Nam bị tác động nặng nề của Dịch Covid-19, xung đột Nga - Ukraina đang xoáy sâu vào áp lực lạm phát và tăng trưởng kinh tế. Lạm phát tiếp tục leo thang tại nhiều quốc gia khi giá nhiên liệu, lương thực liên tục tăng. Nghị quyết 01/NQ-CP ngày 8/1/2022 của Chính phủ về nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội với phương hướng hoạt động trọng tâm "**Đoàn kết kỷ cương, chủ động thích ứng, an toàn hiệu quả, phục hồi phát triển**". Bên cạnh những khó khăn, thách thức, nhận định tình hình kinh tế xã hội năm 2022: những sửa đổi trong Luật Đầu tư công sẽ giúp cải thiện hoạt động đầu tư bằng cách đẩy nhanh các quy trình, đơn giản hóa thủ tục, tạo điều kiện để giải ngân vốn đầu tư công; các hiệp định thương mại tự do thế hệ mới tiếp tục mở ra khả năng tiếp cận thị trường cho những hoạt động thương mại và đầu tư lớn hơn. Dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài sẽ duy trì và có thể mở rộng hơn khi Việt Nam mở trở lại các đường bay quốc tế trong thời gian tới. Trên cơ sở đánh giá tình hình kinh tế trong nước và thế giới, Hội đồng quản trị đề ra các giải pháp, định hướng nhiệm vụ chính trong năm 2022 như sau:

- Tập trung chỉ đạo, giám sát Ban Tổng giám đốc triển khai các giải pháp nhằm thực hiện thành công kế hoạch SXKD năm 2022 được ĐHĐCĐ phê duyệt; xây dựng các kịch bản quản trị điều hành để hạn chế tối đa những ảnh hưởng tiêu cực của dịch bệnh Covid 19 đối với hoạt động SXKD của toàn Công ty.
- Đẩy mạnh quá trình đổi mới tư duy, tác phong làm việc của người lao động; hoàn thiện hệ thống quy chế, quy trình quản trị nội bộ. Xây dựng, kiện toàn xong mô hình hoạt động Công ty theo hướng Holding, với vai trò là Công ty mẹ dẫn dắt, định hướng cho các Công ty thành viên trong hệ thống VINA2, đồng thời phát huy tính chủ động, hiệu quả của các Công ty thành viên. Tiếp tục thực hiện công tác tái cấu trúc hệ thống Công ty thành viên để nâng cao năng lực hoạt động, phát huy hiệu quả đầu tư vốn của Công ty
- Thực hiện tốt việc kiểm soát dòng tiền và triển khai quyết liệt, có hiệu quả công tác thu hồi công nợ tại các dự án/công trình của Công ty nhằm ổn định và nâng cao năng lực tài chính cho Công ty. Cân đối nguồn tài chính đảm bảo kịp thời cho hoạt động SXKD của Công ty, bám sát thị trường tài chính, kịp thời nắm bắt cơ hội để có quyết định sử dụng vốn linh

hoạt, an toàn và có hiệu quả. Đa dạng hóa các kênh huy động vốn như: phát hành trái phiếu, tăng vốn, tiếp cận vốn ngân hàng và các tổ chức tài chính, huy động từ khách hàng để đảm bảo đủ nguồn vốn cho sản xuất kinh doanh.

- Nâng cao uy tín, hình ảnh, năng lực cạnh tranh của VINA2 trong mọi lĩnh vực, thể hiện thông qua chất lượng, tiến độ, hiệu quả. Xây dựng thương hiệu VINA2 trở thành thương hiệu mạnh trong lĩnh vực xây lắp công trình và đầu tư kinh doanh bất động sản. Hướng tới năm 2025 khi VINA2 tròn 55 tuổi sẽ là một thương hiệu được nhiều người biết đến trong cộng đồng doanh nghiệp và có giá trị thị trường cao.
- Tiếp tục đẩy mạnh và phát huy các hoạt động thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp với các công tác xã hội, từ thiện, bảo vệ môi trường, sử dụng năng lượng xanh, đặc biệt là tiếp tục bắt tay triển khai có hiệu quả các công tác phòng chống dịch Covid-19 tại doanh nghiệp cũng như chung tay triển khai các hoạt động phòng chống dịch trên toàn quốc nhằm đảm bảo xây dựng và duy trì sự phát triển bền vững, hài hòa của doanh nghiệp và cộng đồng.

Trên đây là báo cáo đánh giá tổng kết hoạt động quản lý của Hội đồng quản trị trong năm 2021. Với sự ủng hộ, đồng hành của quý vị cổ đông, nhà đầu tư và sự đoàn kết, quyết tâm của Ban điều hành và tập thể cán bộ công nhân viên, HĐQT Công ty tin tưởng **VINA2 - Mã chứng khoán VC2** sẽ tiếp tục mạnh mẽ vững bước trên con đường phát triển phía trước và cũng xin được gửi lời cảm ơn trân trọng đến sự đồng hành, ủng hộ của quý vị cổ đông, nhà đầu tư, sự nỗ lực quyết tâm, đoàn kết của Ban điều hành và tập thể cán bộ công nhân viên Công ty trong năm qua. Bước sang năm 2022, Hội đồng quản trị sẽ tiếp tục chỉ đạo quyết liệt, đồng hành với Ban Tổng giám đốc nhằm triển khai hoàn thành kế hoạch SXKD, cố gắng được ĐHCĐ giao, tiếp tục củng cố và phát triển toàn diện các lĩnh vực hoạt động của Công ty, mang lại lợi ích tối đa cho các cổ đông, nâng cao thương hiệu vị thế VINA2 trên thị trường xây dựng.

Trân trọng !

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, HĐQT, TBTK.

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



Nguyễn Thanh Tuyên

Phục lục: HOẠT ĐỘNG CỦA TỪNG THÀNH VIÊN HĐQT NĂM 2021

TT	Thành viên HĐQT	Phân công nhiệm vụ và báo cáo kết quả hoạt động của từng thành viên HĐQT trong năm 2021
1	Ông Nguyễn Thanh Tuyên - Chủ tịch HĐQT	<ul style="list-style-type: none"> - Điều phối chung các hoạt động và công việc của HĐQT. Xây dựng định hướng chung, phân công tổ chức công việc tới từng thành viên HĐQT; - Chỉ đạo việc lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị từng tháng, quý; Chỉ đạo chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ họp ĐHĐCĐ, HĐQT; Chủ tọa ĐHĐCĐ, HĐQT; - Ký ban hành các Quyết định thay mặt HĐQT; - Chỉ đạo và giám sát việc thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT; - Phụ trách công tác chiến lược phát triển chung của Công ty
2	Ông Ngô Việt Hậu – Phó Chủ tịch thường trực HĐQT	<ul style="list-style-type: none"> - Thực hiện các quyền và nhiệm vụ được HĐQT, các quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch khi Chủ tịch vắng mặt hoặc ủy quyền. - Nắm bắt chỉ đạo, tham mưu giúp việc cho Chủ tịch trong việc thực hiện nhiệm vụ của HĐQT; chỉ đạo công tác tái cấu trúc doanh nghiệp, công tác đầu tư, xây lắp của Công ty - Trưởng tiểu ban hệ thống, công nghệ, thương hiệu
3	Ông Đỗ Trọng Quỳnh- Phó Chủ tịch HĐQT	<ul style="list-style-type: none"> - Thực hiện các quyền và nhiệm vụ được HĐQT, các quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch/Phó Chủ tịch thường trực khi Chủ tịch/Phó Chủ tịch thường trực vắng mặt hoặc ủy quyền. - Định hướng chỉ đạo điều hành hoạt động SXKD của Công ty thuộc thẩm quyền của HĐQT theo nghị quyết, quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT và các quy định phù hợp của pháp luật - Trưởng tiểu ban thi đua, khen thưởng và kỷ luật

4	Ông Nguyễn Việt Cường - Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty	<ul style="list-style-type: none"> - Trực tiếp chỉ đạo, điều hành toàn diện hoạt động SXKD của Công ty trên cơ sở kế hoạch được ĐHĐCĐ phê duyệt và các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT; - Phụ trách công tác tổ chức sự kiện cổ đông; quảng bá và phát triển thương hiệu, hình ảnh VC2. - Tham gia quản lý phần vốn của Công ty tại các Công ty thành viên
5	Ông Nguyễn Huy Quang - Thành viên HĐQT	<ul style="list-style-type: none"> - Chỉ đạo trực tiếp công tác tài chính, kế toán; kiểm toán; công nợ; chứng khoán; đầu tư tài chính' M&A; quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ - Người đại diện ủy quyền phát ngôn của Công ty với cơ quan truyền thông, báo chí; cơ quan nhà nước có thẩm quyền - Trưởng tiểu ban nguồn vốn và đầu tư tài chính

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
Về hoạt động của Ban kiểm soát năm 2021**

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

Căn cứ:

- Chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Đầu tư & xây dựng VINA2 (sau đây gọi tắt là Công ty);
 - Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty;
 - Kết quả hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban Kiểm soát năm 2021.
- Ban kiểm soát báo cáo trước Hội đồng quản trị về kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của Công ty trong năm 2021 cụ thể như sau:

I. Hoạt động của Ban Kiểm soát

- Trong năm 2021, Ban kiểm soát đã tổ chức các cuộc họp để đánh giá hoạt động của công ty bao gồm: hoạt động của HĐQT, Ban điều hành; Thẩm tra Báo cáo tài chính năm 2021, soát xét báo cáo 6 tháng, 9 tháng đầu năm 2021; đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty.
- Đại diện Ban Kiểm soát đã tham dự các cuộc họp của HĐQT Công ty. Trong các cuộc họp, Đại diện Ban kiểm soát tham gia ý kiến với HĐQT và Ban điều hành về những vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty;
- Trình và đề xuất Đại hội đồng cổ đông quyết định đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán và soát xét Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty;
- Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và của Công ty trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc;
- Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và của Công ty;
- Thẩm tra các Báo cáo tài chính nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, tuân thủ các chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các quy định của pháp luật hiện hành;
- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của công ty niêm yết theo các quy định của pháp luật;
- Thực hiện các công tác khác theo chức năng, nhiệm vụ.

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

- Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường theo quy định của Điều lệ, quy chế tổ chức và hoạt động của HĐQT Công ty. Trong năm 2021, HĐQT đã tổ chức 40 cuộc họp, ban hành 40 Nghị quyết. Các cuộc họp đều được ghi biên bản. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban hành đúng trình tự, đúng thẩm quyền và phù hợp quy định của pháp luật và điều lệ Công ty.
- Ban Kiểm soát đánh giá hoạt động của HĐQT phù hợp với Điều lệ của Công ty, đáp ứng yêu cầu quản lý, điều hành của Công ty trong năm.



- Hội đồng quản trị đã thảo luận và quyết định một số vấn đề quan trọng liên quan đến hoạt động của Công ty www.vina2.com.vn

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

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

- 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.
- Ban Kiểm soát nhận được các tài liệu, thông tin theo quy định của Luật Doanh nghiệp (về quyền được cung cấp thông tin của Ban Kiểm soát): Các phiếu xin ý kiến, Tờ trình Hội đồng quản trị, các Biên bản họp, Nghị quyết, Quyết định của HĐQT Công ty đều được cung cấp cho Ban Kiểm soát cùng thời điểm và theo phương thức như đối với thành viên HĐQT.
- Ban Kiểm soát được Ban điều hành cung cấp thông tin liên quan đến hoạt động của Công ty khi có yêu cầu bằng văn bản.

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

1. Về thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh Công ty:

- Trong năm 2021 tình hình kinh tế xã hội thế giới và Việt Nam tiếp tục đối mặt với những khó khăn, thách thức do ảnh hưởng của dịch COVID -19; dẫn đến tăng giá đột biến của nhiên liệu cũng vật liệu như, sắt, thép...gây ra, tiếp tục là năm khó khăn của cả nền kinh tế cũng như ngành xây dựng, thị trường bất động sản tăng trưởng thấp, không nhiều dự án mới triển khai nên mảng xây lắp gặp rất nhiều khó khăn.
- Mục tiêu hoàn chỉnh bộ máy trong giai đoạn mới, với sự quyết tâm, nỗ lực vượt bậc và sự chỉ đạo sâu sát của Ban Tổng giám đốc. Mặc dù chỉ tiêu sản lượng và doanh thu của Công ty chưa đạt như kỳ vọng với tỷ lệ: 56 % và 65% kế hoạch nhưng chỉ tiêu lợi nhuận đạt ở mức kỷ lục 187 % kế hoạch năm.

2. Về công tác tài chính, kế toán:

- Trong năm 2021, dòng tiền của Công ty gặp nhiều khó khăn do một số công trình chủ đầu tư chậm thanh toán, số phải thu khách hàng 648.720 triệu đồng; phải thu các đội xây dựng 166.470 triệu đồng, Công ty xây dựng hạ tầng đô thị và giao thông: 29.000 triệu đồng, phải thu tạm ứng cá nhân 10.684 triệu đồng, thu khác 18.096 triệu đồng (Có chiều hướng tăng hơn 30,4 tỷ đồng thời điểm ngày 01/01/2021), bên cạnh đó thì chi phí sản xuất kinh doanh dờ dang và hàng hóa bất động sản đã giảm nhiều so với thời điểm đầu năm 2021.
- Công ty đã thực hiện nhiều biện pháp nhằm nâng cao công tác quản lý tài chính như tìm kiếm các tổ chức tín dụng mới, tăng cường đầu tư tài chính, đôn đốc thu hồi công nợ, cơ cấu lại bộ máy và đã đem lại hiệu quả nhất định, đáp ứng được cơ bản cho nhu cầu của hoạt động sản xuất kinh doanh.

V. Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2021 Công ty mẹ:

- Báo cáo tài chính năm 2021 của công ty được lập theo các Chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành;
- Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực, hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2021, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.
- Đánh giá khái quát tình hình tài chính công ty mẹ tại ngày 31/12/2021:

- + Số dư tiền mặt và đầu tư tài chính ngắn hạn tại 31/12/2021 là 235.053 triệu đồng.
- + Phải thu ngắn hạn khách hàng tại ngày 31/12/2021 là 620.637 triệu đồng (trong đó có một số khoản phải thu lớn như phải thu: Aqua Park Bắc Giang: 38.468 triệu đồng, Dự án I-Tower Quy Nhơn: 168.318 triệu đồng, Tòa nhà Royal Park Bắc Ninh: 13.620 triệu đồng; Phải thu Dự án An Khánh Splendor zone: 44.201 triệu đồng; Phải thu Intracom: 19.315 triệu đồng), Thủy điện Ngòi Hút: 7.099 triệu đồng. Trung tâm phát triển quỹ đất: 21.169 triệu đồng, Tuyến đường sắt đô thị Depo Hà Nội: 16.464 triệu đồng, TTTM nhà ở cao tầng và thấp tầng Hanovid: 17.316 triệu đồng, Viwaseen: 16.855 triệu đồng, Peninsula Nha Trang: 14.402 triệu đồng...; Khoản phải thu ngắn hạn gấp 1,25 lần doanh thu năm 2021, tỷ lệ này so với doanh thu ghi nhận trong năm khá cao. Công ty cần quyết liệt hơn trong công tác thu hồi công nợ để trả nợ vay Ngân hàng, thuế, bảo hiểm nhằm đảm bảo cân đối nguồn vốn hoạt động cho Công ty.
- + Hàng tồn kho lũy kế đến ngày 31/12/2021 là trên 261.126 triệu đồng; (01/01/2021: 481.015 triệu đồng)
- + Số dư vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, dài hạn tại ngày 31/12/2021 tương ứng là 627.500 triệu đồng và 520 triệu đồng (tại ngày 01/01/2021: 356.862 triệu đồng và 987.225 triệu đồng). Số dư vay này là khá lớn, chủ yếu dùng cho hoạt động xây lắp, Bất động sản so với thời điểm 01/01/2021. (Chi tiết lãi vay của bất động sản: 2.560 triệu đồng, lãi vay xây lắp: 35.100 triệu đồng)
- + Số trích lập dự phòng nợ phải thu lũy kế đến ngày 31/12/2021 là 33.611 triệu đồng.
- + Đầu tư tài chính dài hạn tính đến ngày 31/12/2021 của Công ty là 285.150 triệu đồng. Trong đó: Đầu tư vào công ty con là 18.650 triệu đồng; đầu tư góp vốn vào đơn vị Công ty CP Đầu tư Phúc Thành Hưng - BOT Diễn Châu Bãi Vọt: 82.500 triệu đồng; Đầu tư Công ty Sông Hồng là: 54.000 triệu đồng và đầu tư vào Công ty Cổ phần Vina2 Homes: 130.000 triệu đồng.
- + Tỷ lệ Nợ phải trả/Nguồn vốn chủ sở hữu là 2,23 lần (nếu loại trừ khoản người mua trả tiền trước thì tỷ lệ này là 1,86 lần). Tỷ lệ này khá cao, chứng tỏ hoạt động của Công ty vẫn dựa chủ yếu bằng vốn vay và vốn của các đối tác.

VI. Đánh giá kết quả thực hiện nghị quyết ĐHĐ cổ đông thường niên 2021

Do ảnh hưởng của Covid 19, Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty đã nỗ lực hết mình mặc dù chỉ tiêu sản lượng và doanh thu chỉ đạt 55 % và 69 % nhưng chỉ tiêu lợi nhuận và vốn điều lệ của Công ty đạt ở mức cao 279 % kế hoạch năm cụ thể như sau:

1. Các chỉ tiêu chính thực hiện SXKD năm 2021:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2021	Thực hiện năm 2021	Tỷ lệ %	
					So với thực hiện năm 2020	So với kế hoạch năm 2021
1	2	3	4	5	6	7=5/4
I	Kết quả SXKD hợp nhất Công ty					
1	Tổng giá trị SXKD	Tr. đồng	1.555.710	871.346	116%	56%
2	Tổng doanh thu	Tr. đồng	1.440.749	934.976	78%	65%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr. đồng	40.172	75.235	198%	187%

II	Kết quả SXKD Công ty mẹ					
1	Tổng giá trị SXKD	Tr. đồng	1.445.537	798.720	122%	55%
2	Tổng doanh thu	Tr. đồng	1.333.035	915.047	83%	69%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr. đồng	37.825	105.310	288%	279%

- Công ty đã kiện toàn cơ cấu tổ chức bộ máy và nhân sự Công ty trong giai đoạn mới;
- Công ty đã thực hiện lựa chọn và ký hợp đồng với Công ty TNHH Hằng kiểm toán AASC thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2021;
- Công ty đã chuyển nhượng thành công căn hộ 1201 tại Tòa tháp Heitower - Ngụy Như Kon Tum;
- Công ty đã thực hiện góp vốn Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng; Công ty Cổ phần VINA2 Homes; dự án BOT Diên Châu Bảy Vọt và mua cổ phần Công ty Sông Hồng;
- Công ty đã thực hiện phát hành trái phiếu riêng lẻ;
- Công ty đã tăng Vốn điều lệ lên 400 tỷ đồng;
- Công ty đã trích lập chi phí trả thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2020 và năm 2021;
- Công ty chưa chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và trả cổ tức trong năm 2020.

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

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

- 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.
- Ban Kiểm soát nhận được các tài liệu, thông tin theo quy định của Luật Doanh nghiệp (về quyền được cung cấp thông tin của Ban Kiểm soát): Các phiếu xin ý kiến, Tờ trình Hội đồng quản trị, các Biên bản họp, Nghị quyết, Quyết định của HĐQT Công ty đều được cung cấp cho Ban Kiểm soát cùng thời điểm và theo phương thức như đối với thành viên Hội đồng quản trị.
- Ban Kiểm soát được Ban điều hành cung cấp thông tin liên quan đến hoạt động của Công ty khi có yêu cầu bằng văn bản.

IIIX. Kiến nghị

- Đề nghị Hội đồng Quản trị, Ban điều hành Công ty có giải pháp chỉ đạo quyết liệt Công ty tăng cường công tác thanh, quyết toán và thu hồi công nợ từ các Chủ đầu tư và công nợ nội bộ để giảm số dư tiền vay, giảm chi phí tài chính, nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Đề nghị Hội đồng quản trị, Ban điều hành cân đối nguồn thu để thanh toán dứt điểm các khoản nợ Ngân sách, chế độ BHXH đối với người lao động và các khoản nợ của các tổ chức tín dụng;
- Nâng cao công tác quản trị nội bộ trong việc kiểm soát doanh thu theo dự toán, phương án kinh doanh của các công trình, dự án đã được duyệt nhằm giảm chi phí, tăng hiệu quả kinh doanh Công ty;
- Tăng cường các quan hệ hợp tác với đối tác trong nước và ngoài nước để tìm kiếm cơ hội hợp tác đầu tư, kinh doanh, mở rộng hoạt động Sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Không ngừng kiện toàn, đào tạo, bồi dưỡng, phát triển nguồn nhân lực của Công ty theo hướng tinh gọn, hiệu quả và thu hút nguồn nhân lực có chất lượng cao trong giai đoạn mới

theo mô hình quản trị, thương hiệu, văn hóa doanh nghiệp và áp dụng công nghệ thông tin định hướng xây dựng mô hình quản trị theo nguyên tắc “5 hóa” gồm hạt nhân hóa; chuẩn hóa; tối ưu hóa, công nghệ hóa và thu nhập hóa;

- Công ty nhanh chóng cân đối nguồn vốn trả thù lao Ban kiểm soát, Hội đồng quản trị và chi trả cổ tức năm 2020 cho các cổ đông.

Trên đây là Báo cáo của Ban kiểm soát năm 2021 nhiệm kỳ 2019 - 2024, Kính trình Hội đồng quản trị xem xét thông qua. Ban kiểm soát trân trọng cảm ơn sự hợp tác, giúp đỡ, tạo điều kiện thuận lợi của Quý cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty trong năm 2021.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, HĐQT, Ban TGD

TM. Ban Kiểm soát Công ty

Trưởng Ban



Lê Thị Tuyết Anh

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

“V/v: Đề nghị ĐHĐCĐ thông qua lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2”

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2;
- Căn cứ kết quả thẩm tra của Ban Kiểm soát về công tác lập và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty.

Ban kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty lựa chọn một trong số các Công ty Kiểm toán sau đây thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022 cho Công ty:

1. Công ty TNHH Hãng Kiểm toán KPMG (KPMG)
2. Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC (AASC)
3. Công ty TNHH Kiểm toán và thẩm định giá Việt Nam (AVA)

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

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, HĐQT, Ban TGD



Lê Thị Tuyết Anh

TỜ TRÌNH

Về việc Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

- 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 Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 đã được Đại hội đồng cổ đông sửa đổi, bổ sung và thông qua ngày 28/04/2021;
- Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh (SXKD) năm 2021 của Công ty;
- Căn cứ kết quả kiểm toán của Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC.

Ngày 22/03/2022, Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 đã hoàn thành việc lập, công bố thông tin Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC. Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2021 được Công ty công bố trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban chứng khoán nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và đăng tải trên Website của Công ty (<http://vina2.com.vn>).

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua phê duyệt Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán của Công ty.

Trân trọng !

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, TCHC.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thanh Tuyên

Số: 35/2022/TT-HĐQT

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2022

TỜ TRÌNH

Thông qua phương án phân chia lợi nhuận năm 2021

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2;
- Căn cứ vào Báo cáo tài chính kiểm toán riêng Công ty mẹ và Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2021 của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2.

HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và chấp thuận phương án phân phối lợi nhuận năm 2021 và các đề xuất như sau:

Đơn vị tính: Đồng

Stt	CHỈ TIÊU (THEO BCTC HỢP NHẤT NĂM 2021)	Số tiền
1	Lợi nhuận trước thuế	75.235.423.339
2	Thuế TNDN năm 2020 - Thuế TNDN hiện hành - Thuế TNDN hoãn lại	13.834.312.987 20.010.384.781 (6.176.071.794)
3	Lợi nhuận sau thuế (3) = (1) – (2) - Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ (3.1) - Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát (3.2)	61.401.110.352 61.016.024.411 385.085.941
4	Trích lập quỹ Đầu tư phát triển	0
5	Trích lập 2 quỹ khen thưởng và phúc lợi - Trích lập quỹ Khen thưởng 4% - Trích lập quỹ Phúc lợi 2%	3.660.961.464 2.440.640.976 1.220.320.488
6	Lợi nhuận phân phối các năm trước chuyển sang	21.084.996.183
7	LN sau thuế chưa phân phối (7) = (3.1) - (4) - (5) + (6)	78.440.059.130
8	Trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 18% vốn điều lệ. Trong đó:	72.000.000.000



Stt	CHỈ TIÊU (THEO BCTC HỢP NHẤT NĂM 2021)	Số tiền
	- Trả cổ tức năm 2020 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 12% (*)	48.000.000.000
	- Trả cổ tức năm 2021 bằng cổ phiếu tỷ lệ 6%	24.000.000.000
9	Lợi nhuận sau thuế sau khi phân phối (9) = (7) – (8)	6.440.059.130

(*) Lưu ý: Điều chỉnh phương án trả cổ tức năm 2020 bằng tiền tỷ lệ 12% đã thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 thành chi trả cổ tức năm 2020 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 12%.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 xem xét, thông qua.

Trân trọng kính trình./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS, Ban TGD;
- Lưu Công ty.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ *hct*
CHỦ TỊCH



[Handwritten signature]

Nguyễn Thanh Tuyên



Số: 36/2022/TT-HĐQT

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2022

TỜ TRÌNH

Thông qua phương án chi trả thù lao Hội đồng quản trị; Ban kiểm soát năm 2021 và kế hoạch năm 2022

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

Căn cứ Điều 11, Nghị Quyết số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/04/2021 của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2021 về việc phê duyệt kế hoạch chi trả thù lao cho HĐQT, BKS năm 2021;

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh (SXKD) năm 2021 và kế hoạch SXKD năm 2022 của Công ty. Hội đồng quản trị (HĐQT) kính trình ĐHĐCĐ Công ty xem xét phê duyệt phương án chi trả thù lao cho HĐQT, BKS năm 2021 và kế hoạch năm 2022 như sau:

1. Thù lao chi trả đối với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2021

Đơn vị: Đồng

STT	Nội dung	Số thành viên	Thù lao đã được ĐHĐCĐ phê duyệt	Thù lao thực tế chi trả
1	Hội đồng quản trị	05	420.000.000	500.000.000
2	Ban Kiểm soát	03	240.000.000	240.000.000
	Cộng		660.000.000	740.000.000

Ghi chú: Thù lao thực tế chi trả 500.000.000 đồng tăng so với thù lao được ĐHĐCĐ phê duyệt do điều chỉnh số lượng thành viên HĐQT từ 03 lên 05 thành viên HĐQT theo Nghị quyết số 04/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/09/2021.

2. Kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2022

2.1 Thù lao cho Hội đồng quản trị:

- Chủ tịch Hội đồng quản trị: 15.000.000 đồng/người/tháng.
- Thành viên Hội đồng quản trị: 10.000.000 đồng/người/tháng.

2.2 Thù lao cho Ban kiểm soát:

- Trưởng ban kiểm soát: 10.000.000 đồng/người/tháng.
- Thành viên Ban kiểm soát: 5.000.000 đồng/người/tháng.

2.3 Kế hoạch tổng chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2022 là:



Đơn vị: Đồng

STT	Nội dung	Số thành viên	Thù lao đề xuất ĐHĐCĐ phê duyệt	Thù lao dự kiến chi trả
1	Hội đồng quản trị	05	660.000.000	660.000.000
2	Ban Kiểm soát	03	240.000.000	240.000.000
	Cộng		900.000.000	900.000.000

Hội đồng quản trị kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 xem xét, thông qua ./.

Trân trọng !

Nơi nhận:

- Như kính gửi
- Lưu: VT, TCHC

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thanh Tuyên



Số: 37/2022/TT-HĐQT

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2022

TỜ TRÌNH

*Về việc thông qua việc phê duyệt các giao dịch giữa Công ty
với các bên liên quan của Công ty*

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 được Đại hội thông qua ngày 10/9/2021.

Thực hiện định hướng, chiến lược phát triển chung của Công ty trong thời gian tới sẽ tập trung phát triển cùng một lúc nhiều dự án; tham gia tổ chức thi công nhiều công trình có quy mô vừa và lớn thông qua các Công ty con, Công ty liên kết và các bên có liên quan khác nhằm nâng cao năng lực; uy tín và đem lại hiệu quả, lợi ích kinh tế tối đa cho Công ty và các Cổ đông của Công ty. Hội đồng quản trị Công ty “HĐQT” kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 xem xét thông qua các nội dung sau:

- 1- Chấp thuận các hợp đồng, giao dịch trong tương lai giữa Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 với các Công ty con, Công ty liên kết (theo danh sách chi tiết tại Phụ lục 1 đính kèm theo Tờ trình này), các bên có liên quan khác theo quy định tại Điều 167 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 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.
- 2- ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT Công ty và chấp thuận việc HĐQT Công ty ủy quyền lại Chủ tịch HĐQT hoặc Tổng giám đốc hoặc người quản lý khác của Công ty:
 - Xem xét, quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của các giao dịch liên quan; các hợp đồng, giao dịch cụ thể tại mục 1 Tờ trình này, kể cả việc sửa đổi, bổ sung, chấm dứt, thay thế các hợp đồng, giao dịch đó (nếu có).
 - Ký kết, thực hiện các giao dịch có liên quan; các hợp đồng, giao dịch cụ thể tại mục 1 Tờ trình này, kể cả việc sửa đổi, bổ sung, chấm dứt, thay thế các hợp đồng, giao dịch đó (nếu có).

Việc ĐHĐCĐ ủy quyền và giao cho HĐQT xem xét, quyết định các hợp đồng, giao dịch này sẽ đảm bảo các giao dịch được thực hiện một cách kịp thời, nhanh chóng để đáp ứng được yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty cũng như tiết kiệm được các chi phí liên quan đến việc tổ chức lấy ý kiến cổ đông hoặc tổ chức đại hội. Đặc biệt sẽ

tạo sự chủ động, linh hoạt cần thiết cho HĐQT phát huy vai trò trong thời gian tới, đồng thời tăng cường trách nhiệm của thành viên HĐQT bởi theo Luật Doanh nghiệp, các thành viên HĐQT phải có nghĩa vụ thực hiện công việc được giao một cách trung thực, cẩn trọng, đảm bảo lợi ích hợp pháp tối đa của Công ty và các Cổ đông của Công ty
Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng !

Nơi nhận:

- Như kính gửi
- HĐQT, BKS, Ban TGD
- Lưu: TCHC, VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thanh Tuyên



PHỤ LỤC I
DANH SÁCH CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT VÀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN VỚI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

STT	TÊN CÔNG TY	GHI CHÚ
I	Công ty con	
1	Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	
2	Công ty TNHH Đầu tư và dịch vụ đô thị VINA2	
3	Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị VINA2	
4	Công ty Cổ phần VINA2 Sài Gòn	
5	Công ty Cổ phần VINA2 Homes	
6	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Đô Thành	
II	Công ty liên kết	
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital	
III	Các bên có liên quan khác	
1	Công ty Cổ phần Đầu tư MST	
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển An Nhân	
3	Công ty Cổ phần Trainco Group	
4	Hợp tác xã Vận tải Nội Bài	
5	Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên	
6	Công ty TNHH MTV Sản xuất Kinh doanh XNK quận 3	
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Bắc Đô	
8	Công ty Cổ phần Xăng dầu Hưng Yên	
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	
IV	Các Công ty con/Công ty liên kết/các bên có liên quan khác với Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 “VINA2” (gia nhập nhóm VINA2 trong tương lai thông qua việc thành lập mới hoặc thông qua giao dịch mua bán; sáp nhập; nhận chuyển nhượng của VINA2)	

D.T.C.P. * 104

Số: 38/2022/TT-HĐQT

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2022

TỜ TRÌNH

Thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 đã được ĐHĐCĐ thông qua ngày 10/9/2021.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua các nội dung sau:

1. Thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty (Phương án phát hành đính kèm).
2. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện sửa đổi, bổ sung các nội dung liên quan đến phương án phát hành khi có yêu cầu của cơ quan quản lý theo quy định.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 xem xét, thông qua.

Trân trọng kính trình./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS, Ban TGD;
- Lưu Công ty.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ *Lucl*
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thanh Tuyên

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Tầng 2-4, tòa nhà B, Khu ĐTM Kim Văn – Kim Lũ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội



PHƯƠNG ÁN

**PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ
CÔNG TY**

HÀ NỘI, THÁNG 04/2022

18/04/2022

CĂN CỨ PHÁP LÝ CHO ĐỢT PHÁT HÀNH

Phương án phát hành cổ phiếu này được trình tại Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 vào ngày 22 tháng 04 năm 2022. Phương án này được xây dựng căn cứ vào:

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hoà Xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Thông tư 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và huỷ tư cách Công ty đại chúng;
- Căn cứ theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2;
- Căn cứ chiến lược phát triển hoạt động kinh doanh và nhu cầu vốn của Công ty cho các năm tiếp theo.

Nay xây dựng phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ Công ty như sau:

I. PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TRẢ CỔ TỨC CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU

1. Phương án phát hành

- Tên cổ phiếu	:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2
- Loại cổ phiếu phát hành	:	Cổ phần phổ thông
- Mệnh giá	:	10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu
- Hình thức phát hành:	:	Trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
- Số lượng phát hành:	:	7.200.000 (Bảy triệu hai trăm nghìn) cổ phiếu.
- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá:	:	72.000.000.000 (Bảy mươi hai tỷ) đồng.
- Tỷ lệ thực hiện:	:	18%. Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, Cổ đông sở hữu 100 (Một trăm) cổ phiếu cũ sẽ được nhận 18 (mười tám) cổ phiếu mới.
- Đối tượng nhận cổ tức bằng cổ phiếu:	:	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu.
- Chuyển nhượng quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu:	:	Người sở hữu quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu không được chuyển nhượng quyền.
- Điều kiện chuyển nhượng:	:	Cổ tức bằng cổ phiếu được tự do chuyển nhượng.

- Nguồn phát hành:	:	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tính đến thời điểm 31/12/2021 theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 đã kiểm toán
- Phương án làm tròn và xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh:	:	Số cổ phiếu lẻ phát sinh sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, Phần lẻ cổ phần phát sinh sẽ được huỷ bỏ.

2. Niêm yết bổ sung và Lưu ký bổ sung

Toàn bộ số cổ phiếu phát hành thêm sẽ được Công ty thực hiện lưu ký bổ sung và niêm yết bổ sung theo quy định.

3. Ủy quyền

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến đợt phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu, cụ thể:

- Triển khai Phương án phát hành cổ phiếu:
 - Chủ động xây dựng và giải trình hồ sơ xin phép Ủy ban chứng khoán Nhà nước thực hiện việc phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu;
 - Lựa chọn thời điểm thích hợp chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu.
- Thực hiện việc sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu theo kết quả thực tế của đợt phát hành.
- Thực hiện các thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty liên quan tới việc thay đổi vốn điều lệ theo kết quả thực tế của đợt phát hành với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- Thực hiện các công việc khác có liên quan.

II. PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ CHÀO BÁN CHO NHÀ ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN CHUYÊN NGHIỆP

1. Phương án phát hành:

- Tên cổ phiếu	:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2
- Loại cổ phiếu	:	Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá	:	10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu
- Phương án phát hành	:	Chào bán riêng lẻ cổ phiếu cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp
- Số lượng cổ phiếu phát hành	:	30.000.000 cổ phiếu (Bằng chữ: Ba mươi triệu cổ phiếu)
- Tổng giá trị cổ phiếu phát hành tính trên mệnh giá	:	300.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm tỷ đồng)

- Tiêu chí lựa chọn đối tượng phát hành	:	Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là cá nhân, tổ chức trong nước có tiềm lực về tài chính vững mạnh, có thể hỗ trợ Công ty trong mảng xây dựng cốt lõi; nâng cao năng lực tài chính; quản trị doanh nghiệp.
- Đối tượng phát hành	:	Là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, số lượng là 08 nhà đầu tư theo danh sách đính kèm. <i>(Danh sách nhà đầu tư chuyên nghiệp được lựa chọn mua cổ phiếu riêng lẻ đính kèm)</i> Ủy quyền cho HĐQT thay đổi số lượng cổ phần chào bán cho từng nhà đầu tư và thay đổi nhà đầu tư chuyên nghiệp được lựa chọn mua cổ phiếu riêng lẻ nếu cần thiết và tùy tình hình thực tế. Nhà đầu tư chuyên nghiệp được lựa chọn thay thế (nếu có) phải đáp ứng tiêu chí trên.
- Giá phát hành	:	18.000 đồng/cổ phiếu
- Chuyển nhượng quyền mua	:	Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được phân bổ quyền mua trong trường hợp này không được chuyển nhượng quyền mua cho đối tượng khác
- Hạn chế chuyển nhượng	:	Cổ phiếu chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán. Trừ trường hợp chuyển nhượng giữa nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp với nhau hoặc thực hiện theo bản án, quyết định của tòa án có hiệu lực hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.
- Thời gian dự kiến phát hành	:	Ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn thời điểm phù hợp để thực hiện chào bán. Việc chào bán chỉ thực hiện sau khi được sự chấp thuận của Ủy ban chứng khoán nhà nước.
- Phương án xử lý cổ phiếu không đặt mua hết:	:	Trường hợp kết thúc đợt chào bán, số lượng cổ phiếu còn dư chưa phân phối hết, ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện phân phối cho các đối tượng khác là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp với giá không thấp hơn 18.000 đồng /cổ phần. Trong trường hợp này Công ty sẽ tiến hành tăng vốn điều lệ theo số cổ phiếu đã phát hành thành công. Số lượng cổ phiếu không được Nhà đầu tư mua sẽ bị hủy bỏ.
- Đảm bảo tỷ lệ của nhà đầu tư nước ngoài	:	Đối tượng phát hành là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước nên việc phát hành đảm tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài trong Công ty phù hợp với quy định của pháp luật.

2. Mục đích và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành

a) Mục đích phát hành

Cơ cấu lại khoản nợ vay tại các tổ chức tín dụng để nâng cao năng lực tài chính và Đầu tư mua sở hữu bất động sản là 12 căn hộ tầng 23 và toàn bộ diện tích 6 mặt sàn căn hộ tầng 24, 25, 26, 27, 28, 29 tại toà A dự án Trung tâm Thương mại – Dịch vụ, Văn phòng và Căn hộ I Tower Quy Nhơn để kinh doanh.

b) Phương án sử dụng vốn

Số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 540.000.000.000 đồng (Năm trăm bốn mươi tỷ đồng) sẽ được sử dụng cơ cấu lại các khoản nợ vay tại tổ chức tín dụng và đầu tư mua 12 căn hộ tầng 23 và toàn bộ diện tích 6 mặt sàn các căn hộ tầng 24, 25, 26, 27, 28, 29 tại toà A dự án Trung tâm Thương mại – Dịch vụ, Văn phòng và Căn hộ I Tower Quy Nhơn với tổng diện tích là 8.547 m2 (Diện tích thông thủy) để kinh doanh. Cụ thể:

Stt	Phương án sử dụng vốn dự kiến	Số vốn dự kiến sử dụng (VNĐ)
1	Cơ cấu lại các khoản vay tại Ngân hàng BIDV – Sở giao dịch I, khoản vay tại Agribank – Chi nhánh Hà Nội 2 và khoản vay tại Ngân hàng VPBank – Hội sở chính	260.000.000.000 VNĐ
2	Thanh toán 70% giá trị đầu tư mua bất động sản là 12 căn hộ tầng 23 và toàn bộ diện tích 06 mặt sàn các căn hộ tầng 24, 25, 26, 27, 28, 29 tại toà A dự án Trung tâm Thương mại – Dịch vụ, Văn phòng và Căn hộ I Tower Quy Nhơn với tổng diện tích là 8.547 m2 (Diện tích thông thủy) để kinh doanh.	280.000.000.000 VNĐ
Tổng cộng		540.000.000.000 VNĐ

Trong trường hợp số vốn huy động được ít hơn 540 tỷ đồng và lớn hơn 280 tỷ thì số vốn thu được sẽ được ưu tiên để đầu tư mua các căn hộ với tổng diện tích 8.547 m2 tại toà A dự án Trung tâm Thương mại – Dịch vụ, Văn phòng và Căn hộ I Tower Quy Nhơn trước khi cơ cấu lại các khoản nợ vay tại tổ chức tín dụng. Trường hợp số vốn huy động từ đợt chào bán ít hơn 280 tỷ, Công ty sẽ huy động các nguồn vốn chủ, nguồn vốn vay khác để đầu tư mua bất động sản trên do có tiềm năng tăng lớn trong tương lai gần.

Một số thông tin tổng quan về dự án “*Khu trung tâm thương mại – Dịch vụ và Căn hộ I-Tower Quy Nhơn*” mà Công ty dự kiến đầu tư mua 12 căn hộ tầng 23 và toàn bộ diện tích 6 (Sáu) mặt sàn căn hộ từ tầng 24 đến tầng 29 tại toà A để kinh doanh. Cụ thể:

- Tên dự án: Trung tâm Thương mại – Dịch vụ, Văn phòng và Căn hộ I Tower Quy Nhơn
- Địa chỉ dự án: Số 28 Lê Duẩn, phường Lý Thường Kiệt, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
- Vị trí dự án: gồm 04 mặt tiền đường Lê Duẩn – Vũ Bảo – Nguyễn Tư – Đường liền kề trụ sở BIDV Bình Định.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành
- Quy mô dự án: Dự án được xây dựng trên khu đất tổng diện tích 10.748 m2 bao gồm:

- Diện tích giao thông, sân bãi, cây xanh: 5.442,48 m²
- Diện tích xây dựng công trình: 5.305,52 m²
- Quy mô công trình: Gồm 02 toà tháp với 02 tầng hầm; Toà tháp A : 36 tầng, toà tháp B: 41 tầng; Khối đế: từ tầng 1 đến tầng 5 là khu TTTM, dịch vụ, shophouse.
- Hồ sơ pháp lý của dự án: Dự án có đầy đủ tính pháp lý và đủ điều kiện mở bán theo công văn của Sở Xây Dựng. Cụ thể:
 - Công văn số 1099/SXD-QLN&PTĐT ngày 17/05/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định về việc Dự án Trung tâm thương mại – dịch vụ căn hộ I-Tower Quy Nhơn do Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành làm chủ đầu tư đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản 2014.
 - Giấy phép xây dựng số 21/GPXD ngày 02/04/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định cấp phép cho Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Đô Thành được phép xây dựng công trình “Trung tâm thương mại – Dịch vụ căn hộ I-Tower Quy Nhơn”.
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG134115 của Sở Tài Nguyên Môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 24/04/2017 cho Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành với mục đích sử dụng là đất thương mại, dịch vụ kết hợp đất ở (Trung tâm thương mại – Dịch vụ căn hộ I-Tower Quy Nhơn)
 - Giấy chứng nhận đầu tư số 2643373338 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 22/07/2020 cho Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành triển khai dự án Trung tâm thương mại – Dịch vụ căn hộ I-Tower Quy Nhơn.
- Một số thông tin về Bất động sản dự kiến đầu tư:
 - Đầu tư mua 12 căn hộ tầng 23 và toàn bộ diện tích 6 mặt sàn căn hộ từ tầng 24 → tầng 29 tại toà A (Tên thương mại: Wyndham Sailing bay resort Quy Nhơn) dự án Trung tâm Thương mại – Dịch vụ, Văn phòng và Căn hộ I Tower Quy Nhơn với tổng diện tích mỗi sàn là 1.300 m² thông thủy và tổng diện tích đầu tư căn hộ là 8.547 m² (Diện tích thông thủy).
 - Tổng giá trị đầu tư dự kiến: 400.558.792.222 đồng (Đã bao gồm VAT) trong đó thanh toán thành 03 giai đoạn. Cụ thể:
 - Thanh toán 70% giá trị Bất động sản đầu tư là 280.391.154.555 VNĐ ngay sau khi ký hợp đồng mua bán.
 - Thanh toán 25% giá trị Bất động sản đầu tư là 100.139.698.056 VNĐ sau khi hoàn thiện và bàn giao căn hộ.
 - Thanh toán 5% giá trị Bất động sản đầu tư là 20.027.939.611 VNĐ sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
 - Mỗi mặt sàn có 19 căn hộ với các diện tích khác nhau từ hơn 50 m² đến gần 100 m² (thông thủy) được thiết kế từ 01 phòng ngủ đến 03 phòng ngủ. Hướng căn hộ có 2 view là hướng biển hoặc hướng thành phố.

3. Niêm yết bổ sung và lưu ký bổ sung

Toàn bộ số cổ phiếu phát hành thêm sẽ được Công ty thực hiện lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung theo quy định.

4. Ủy quyền

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ chào bán cho nhà đầu tư chuyên nghiệp để tăng vốn điều lệ, cụ thể:

- Triển khai Phương án phát hành cổ phiếu:
 - Chủ động xây dựng và giải trình hồ sơ xin phép Ủy ban chứng khoán Nhà nước thực hiện việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ chào bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước;
 - Điều chỉnh danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước mua cổ phiếu riêng lẻ và số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư nếu cần thiết và công bố công khai.
 - Xây dựng kế hoạch chi tiết sử dụng số tiền thu được đúng mục đích của đợt phát hành.
 - Quyết định phân phối số cổ phiếu không mua hết cho đối tượng khác là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước với giá không thấp hơn giá đã phát hành.
- Thực hiện việc sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ chào bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo kết quả thực tế của đợt phát hành.
- Thực hiện các thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty liên quan tới việc thay đổi vốn điều lệ theo kết quả thực tế của đợt phát hành với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- Thực hiện các công việc khác có liên quan.

Nơi nhận:

- HĐQT, BTGD, BKS;
- Lưu TK Công ty.

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 

CHỦ TỊCH




Nguyễn Thanh Tuyên



**DANH SÁCH NHÀ ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN CHUYÊN NGHIỆP
ĐƯỢC LỰA CHỌN MUA CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH RIÊNG LẺ**

(Đính kèm phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ chào bán cho NĐT chứng khoán chuyên nghiệp)

TT	Tên Nhà đầu tư	Số ĐKSH	Địa chỉ thường trú	Số lượng CP được mua	Ghi chú
1	Đỗ Thị Minh	001181031137	KĐT Nam La Khê, La Khê, Hà Đông, Hà Nội	3.000.000	CCCC
2	Trần Thị Linh	001193005764	29E Ngõ 236 Khương Đình, Hạ Đình, Thanh Xuân, Hà Nội	2.800.000	CCCC
3	Trần Thị Thúy	030197002630	Thị trấn Tứ Kỳ, Tứ Kỳ, Hải Dương	2.900.000	CCCC
4	Nguyễn Thanh Mai	001186031696	34 Ngõ Phát Lộc, Hàng Buồm, Hoàn Kiếm, Hà Nội	3.000.000	CCCC
5	Nguyễn Thị Tuyết	019176016222	LK 11-6 Khu nhà ở DC Ngõ Thị Nhâm, Hà Cầu, Hà Đông, Hà Nội	3.250.000	CCCC
6	Nguyễn Thị Mai Phương	024186009314	2H5, TT ĐHSP I, Tổ 26 Dịch Vọng Hậu, Cầu Giấy, Hà Nội	2.500.000	CCCC
7	Lê Thị Hiền	030196003444	Đại Hợp, Tứ Kỳ, Hải Dương	3.100.000	CCCC
8	Công ty Cổ phần Đầu tư MST	0103983390	Ngõ 159 phố Tây Sơn, Thị trấn Phùng, H. Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam	9.450.000	ĐKKD
Tổng cộng				30.000.000	



Số: 39 /2022/TT-HĐQT

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2022

TỜ TRÌNH

**Thông qua tăng số tiền góp vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng
và các nội dung có liên quan**

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG NĂM 2022**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 được Đại hội thông qua ngày 10/9/2021.

Thực hiện định hướng, chiến lược phát triển chung là tập trung tham gia đầu tư, xây lắp các công trình lớn, giá trị cao để nâng tầm thương hiệu và quy mô, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 đã tham gia liên danh đấu thầu thực hiện dự án thành phần Đầu tư xây dựng đoạn Diễn Châu – Bãi Vọt thuộc dự án Đầu tư xây dựng một số đoạn đường bộ cao tốc trên tuyến Bắc Nam phía Đông giai đoạn 2017 – 2020, ký kết hợp đồng BOT với Bộ Giao thông vận tải và thành lập doanh nghiệp dự án là Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng với tỷ lệ góp vốn của Công ty là 15% vốn điều lệ tương đương 153.450.000.000 đồng theo Nghị quyết số 02/2021/NQ-HĐQT ngày 12/01/2021 để đảm bảo tỷ lệ vốn theo quy định trong hợp đồng BOT là tổng vốn đầu tư (theo kết quả đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư) 11.157,82 tỷ đồng, vốn nhà đầu tư 5.050,08 tỷ đồng, trong đó vốn chủ sở hữu 1.023 tỷ đồng tương đương tỷ lệ vốn chủ sở hữu/vốn nhà đầu tư là 20%.

Do yêu cầu khách quan trong quá trình tìm kiếm nguồn vốn tín dụng và yêu cầu của phía nhóm tổ chức tín dụng tài trợ cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng thực hiện đầu tư dự án là tỷ lệ vốn chủ sở hữu/vốn nhà đầu tư phải đạt tỷ lệ 30% đồng nghĩa vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp dự án – Công ty cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng phải tăng lên thành 1.530 tỷ đồng. Để dự án được thực hiện đúng tiến độ và đảm bảo lợi ích cao nhất của các cổ đông, Hội đồng quản trị xin được báo cáo Đại hội đồng cổ đông và kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua các nội dung cụ thể như sau:

1. Thông qua tăng số tiền góp vốn vào Công ty cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng lên tối đa **229.500.000.000 đồng** bằng **15%** vốn điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng. Trong đó:
 - Số tiền VC2 đã góp vào Công ty cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng: 82.499.606.123 đồng
 - Số tiền VC2 sẽ góp thêm vào Công ty cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng: 147.000.393.877 đồng



- Nguồn tiền sử dụng để góp thêm vốn vào Công ty cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng: Nguồn tiền thu từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp năm 2021. (*)

(*): Lưu ý: Điều chỉnh phương án sử dụng 150 tỷ thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2021 từ Bổ sung vốn lưu động để triển khai dự án thành phần đầu tư xây dựng đoạn Diễn Châu – Bãi Vọt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2021 sang sử dụng tối đa 147.000.393.877 đồng để đầu tư vào Công ty cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng – Doanh nghiệp dự án để triển khai đầu tư xây dựng đoạn Diễn Châu – Bãi Vọt thuộc Dự án xây dựng một số đoạn đường cao tốc trên tuyến Bắc Nam phía Đông giai đoạn 2017 – 2020. Số tiền còn lại được sử dụng để bổ sung vốn lưu động để triển khai dự án này.


2. Thông qua cấp bảo lãnh cho việc thanh toán đầy đủ tất cả các Nghĩa Vụ Nợ cho Ngân Hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam – Chi Nhánh Nghệ An, Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi Nhánh Nam Nghệ An, Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi Nhánh Nghệ An, Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Bắc Á – Chi Nhánh Hà Thành và Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Bắc Á – Chi Nhánh Hà Tĩnh (sau đây gọi chung là “**Các Bên Cho Vay**”). “**Nghĩa Vụ Nợ**” có nghĩa là tất cả các khoản tiền mà Bên Vay nợ và phải trả Các Bên Cho Vay theo các điều khoản của Hợp Đồng Tín Dụng, kể cả các khoản nợ gốc của các Khoản Vay là khoản vay hợp vốn tối đa không vượt quá **3.560.080.000.000 VNĐ** (Bằng chữ: Ba nghìn năm trăm sáu mươi tỷ không trăm tám mươi triệu Đồng Việt Nam), cùng lãi phát sinh/cộng dồn tính trên các Khoản Vay, các loại phí và chi phí phải trả, chi phí xử lý tài sản bảo đảm (bao gồm cả chi phí thu giữ, chi phí bán đấu giá, chi phí thi hành án) và các khoản tiền khác mà Bên Vay nợ và phải thanh toán cho bất kỳ Bên Cho Vay nào và/hoặc Các Bên Cho Vay theo Hợp Đồng Tín Dụng. Thời hạn bảo lãnh đến khi Bên Vay hoàn thành đầy đủ toàn bộ Nghĩa Vụ Nợ cho Các Bên Cho Vay.
3. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty xem xét, quyết định các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện Dự án thành phần đầu tư xây dựng đoạn Diễn Châu – Bãi Vọt thuộc dự án Đầu tư xây dựng một số đoạn đường bộ cao tốc trên tuyến Bắc Nam phía Đông giai đoạn 2017 – 2020 đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật có liên quan và lợi ích của các cổ đông.

Trân trọng !

Nơi nhận:

- Như kính gửi
- HĐQT, BKS, Ban TGD
- Lưu: TCHC, VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thanh Tuyên

C.T.C.P
ỨNG
HÀ NỘI

Số: 40/2022/TT-HĐQT

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2022

TỜ TRÌNH

Thông qua chủ trương đầu tư 12 căn hộ thuộc tầng 23 và toàn bộ diện tích 6 sàn căn hộ từ tầng 24 đến tầng 29 tại toà A dự án Trung tâm Thương mại – Dịch vụ, Văn phòng và Căn hộ I Tower Quy Nhơn

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 10/9/2021;
- Căn cứ vào định hướng phát triển của Công ty trong các năm tiếp theo.

Căn cứ chiến lược và nhu cầu mở rộng lĩnh vực kinh doanh bất động sản của Công ty trong thời gian tới. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt chủ trương đầu tư mua 12 căn hộ tầng 23 và toàn bộ diện tích 6 mặt sàn các căn hộ tầng 24, 25, 26, 27, 28, 29 tại toà A. Cụ thể:

- Bất động sản đầu tư: 12 căn hộ tầng 23 và toàn bộ diện tích 6 mặt sàn các căn hộ tầng 24, 25, 26, 27, 28, 29 tại toà A dự án Trung tâm Thương mại – Dịch vụ, Văn phòng và Căn hộ I Tower Quy Nhơn với tổng diện tích là 8.547 m² (Diện tích thông thủy)
- Tổng mức vốn đầu tư dự kiến: 400.558.792.222 đồng (Đã bao gồm VAT). Trong đó thanh toán thành 03 giai đoạn. Cụ thể:
 - o Thanh toán 70% giá trị Bất động sản đầu tư là 280.391.154.555 VNĐ ngay sau khi ký hợp đồng mua bán.
 - o Thanh toán 25% giá trị Bất động sản đầu tư là 100.139.698.056 VNĐ sau khi hoàn thiện và bàn giao căn hộ.
 - o Thanh toán 5% giá trị Bất động sản đầu tư là 20.027.939.611 VNĐ sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
- Nguồn vốn đầu tư: Sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt phát hành chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp 280 tỷ đồng để thanh toán giai đoạn 70% giá trị ngay sau khi ký hợp đồng. Phần còn lại thanh toán theo tiến độ sẽ được Công ty lấy từ nguồn vốn tự có và nguồn vốn huy động khác.
- Một số thông tin tổng quan về dự án “Khu trung tâm thương mại – Dịch vụ và Căn hộ I-Tower Quy Nhơn” mà Công ty dự kiến đầu tư mua 12 căn hộ tại tầng 23 và toàn bộ diện tích 6 (Sáu) mặt sàn căn hộ từ tầng 24 đến tầng 29 tại toà A để kinh doanh. Cụ thể:
 - Tên dự án: Trung tâm Thương mại – Dịch vụ, Văn phòng và Căn hộ I Tower Quy Nhơn



- Địa chỉ dự án: Số 28 Lê Duẩn, phường Lý Thường Kiệt, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
 - Vị trí dự án: gồm 04 mặt tiền đường Lê Duẩn - Vũ Bảo - Nguyễn Tư - Đường liền kề trụ sở BIDV Bình Định.
 - Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành
 - Quy mô dự án: Dự án được xây dựng trên khu đất tổng diện tích 10.748 m2 bao gồm:
 - Diện tích giao thông, sân bãi, cây xanh: 5.442,48 m2
 - Diện tích xây dựng công trình: 5.305,52 m2
 - Quy mô công trình: Gồm 02 toà tháp với 02 tầng hầm; Toà tháp A : 36 tầng, toà tháp B: 41 tầng; Khối đế: từ tầng 1 đến tầng 5 là khu TTTM, dịch vụ, shophouse.
- Hồ sơ pháp lý của dự án: Dự án có đầy đủ tính pháp lý và đủ điều kiện mở bán theo công văn của Sở Xây Dựng. Cụ thể:
- Công văn số 1099/SXD-QLN&PTĐT ngày 17/05/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định về việc Dự án Trung tâm thương mại – dịch vụ căn hộ I-Tower Quy Nhơn do Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành làm chủ đầu tư đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản 2014.
 - Giấy phép xây dựng số 21/GPXD ngày 02/04/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định cấp phép cho Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Đô Thành được phép xây dựng công trình “Trung tâm thương mại – Dịch vụ căn hộ I-Tower Quy Nhơn”.
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG134115 của Sở Tài Nguyên Môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 24/04/2017 cho Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành với mục đích sử dụng là đất thương mại, dịch vụ kết hợp đất ở (Trung tâm thương mại – Dịch vụ căn hộ I-Tower Quy Nhơn)
 - Giấy chứng nhận đầu tư số 2643373338 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 22/07/2020 cho Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành triển khai dự án Trung tâm thương mại – Dịch vụ căn hộ I-Tower Quy Nhơn.

Đại hội đồng cổ đông Công ty giao cho Tổng Giám đốc Công ty đàm phán, quyết định các điều khoản chi tiết của Hợp đồng mua bán với đối tác và ký hợp đồng mua bán bất động sản theo đúng chủ trương đã được Đại hội thông qua.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng !

Nơi nhận:

- Như kính trình;
- Lưu VT, TCHC.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 
CHỦ TỊCH




Nguyễn Thanh Tuyên

TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt chủ trương góp vốn thành lập Công ty thành viên, Công ty liên kết theo định hướng hoạt động Công ty theo mô hình Công ty Holdings

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/1/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty được ĐHĐCĐ thông qua ngày 10/9/2021.

Với mục tiêu phấn đấu đưa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 (sau đây gọi tắt là “VINA2”) trở thành tập đoàn kinh tế đa năng, có uy tín, thương hiệu trong cả nước. Trước mắt, để đẩy mạnh hơn nữa các hoạt động và đa dạng hóa hoạt động đầu tư, hoạt động xây lắp, hoạt động tài chính, VINA2 sẽ từng bước thành lập các công ty trực thuộc dưới hình thức: Công ty TNHH một thành viên; Công ty liên doanh (VINA2 chiếm tỷ lệ góp vốn từ 51% trở lên); Công ty cổ phần, trong đó VINA2 sẽ từng bước chiếm tỷ lệ chi phối đủ để kiểm soát và định hướng hoạt động của các công ty trên. Hoạt động của các công ty này sẽ tập trung và chuyên biệt vào các lĩnh vực như: xây dựng; cơ khí và thiết bị; đầu tư, kinh doanh bất động sản; đầu tư tài chính... để nâng cao và tối ưu hóa vốn của cổ đông đã đóng góp. Việc thành lập các công ty trực thuộc sẽ tạo cho VINA2 cơ hội đầu tư vào nhiều lĩnh vực khác nhau; mang tính chuyên môn hóa cao, đa dạng hóa sản phẩm dịch vụ, phát huy tiềm năng hiện có, đem lại nhiều lợi nhuận, tạo sức cạnh tranh và tính linh hoạt trong môi trường kinh doanh mới hiện nay. Đồng thời, thực hiện hóa định hướng hoạt động của Công ty theo mô hình holdings, trong đó VINA2 nắm giữ vai trò Công ty Mẹ quản lý tập trung về chiến lược, thương hiệu, nhân lực, tài chính; tạo sự gắn kết các thành viên theo mô hình liên kết - cộng hưởng và phát huy thế mạnh từng thành viên trên thị trường từ đó đưa VINA2 ngày càng lớn mạnh và phát triển bền vững.

Thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông “ĐHĐCĐ” thường niên năm 2021 số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/4/2021 và Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 04/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/9/2021, trong năm 2021 Công ty đã xúc tiến và thực hiện các thủ tục thành lập Công ty:

1. Công ty hoạt động trong lĩnh vực Đầu tư bất động sản: Công ty cổ phần VINA2 HOMES được thành lập ngày 30/9/2021, mã số doanh nghiệp: 2500671899 với vốn



Điều lệ 325 tỷ đồng, trong đó VINA2 góp 40% vốn Điều lệ tương đương 130 tỷ đồng (theo Quyết định số 108/2021/QĐ-HĐQT ngày 24/9/2021);

2. Công ty hoạt động trong lĩnh vực Xây lắp: Công ty cổ phần VINA2 Sài Gòn được thành lập ngày 03/12/2021, mã số doanh nghiệp: 0317065711 với vốn Điều lệ 100 tỷ đồng, trong đó VINA2 góp 55% vốn Điều lệ tương đương 55 tỷ đồng (theo Quyết định số 150/2021/QĐ-HĐQT ngày 02/12/2021)
3. Công ty hoạt động trong lĩnh vực cơ khí và thiết bị: Công ty cổ phần Cơ Khí và Thiết bị VINA2 được thành lập ngày 10/01/2022, mã số doanh nghiệp: 0109882695 với vốn Điều lệ 60 tỷ đồng, trong đó VINA2 góp 75% vốn điều lệ tương đương 45 tỷ đồng (theo Quyết định số 39/2022/QĐ-HĐQT ngày 06/01/2022).

Để tiếp tục cụ thể hóa định hướng hoạt động Công ty theo mô hình Công ty Holdings, tạo sự thuận lợi, chủ động trong việc thực hiện các thủ tục góp vốn thành lập các doanh nghiệp theo đúng quy định của pháp luật hiện hành, Hội đồng quản trị Công ty kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 xem xét, thông qua:

1. Chuyển đổi loại hình doanh nghiệp Công ty TNHH một thành viên là tổ chức sang công ty cổ phần đối với Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VINA2 do Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 là chủ sở hữu 100%. Sau khi chuyển đổi, VINA2 đảm bảo tỷ lệ sở hữu tối thiểu từ 51% trở lên vốn điều lệ Công ty.
2. Theo chiến lược phát triển của VINA2, tiếp tục Nghị quyết về việc thành lập các công ty trực thuộc và (hoặc) góp vốn vào các công ty liên kết với vốn điều lệ và tỷ lệ góp vốn của từng Công ty do Hội đồng quản trị Công ty quyết định phù hợp theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty.
3. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty lập các phương án/đề án, xúc tiến các thủ tục và quyết định các vấn đề có liên quan để thành lập các công ty theo quy định của pháp luật; Điều lệ Công ty; theo đúng các nội dung tại Mục 1,2 của Tờ trình này cũng như quyết định: vốn điều lệ, thời điểm thành lập; tên Công ty; địa chỉ; nguồn vốn góp và tỷ lệ góp vốn/bàn giao tài sản sang Công ty con; đối tác góp vốn, thực hiện liên danh, liên kết và tỷ lệ góp vốn; ngành nghề kinh doanh; lên phương án và thực hiện tổ chức nhân sự, tổ chức hoạt động... và các nội dung khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

Hội đồng quản trị kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 xem xét, thông qua.

Trân trọng !

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, TCHC.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thanh Tuyên