

# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**

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

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

**Năm báo cáo: 2022**

## **I. THÔNG TIN CHUNG:**

### **1. Thông tin khái quát:**

- Tên giao dịch: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 0102675516 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/03/2008, thay đổi lần thứ 14 ngày 18/08/2021.
- Vốn điều lệ: **2.100.000.000.000 VNĐ** (Hai nghìn một trăm tỷ đồng)
- Vốn góp của chủ sở hữu: 2.100.000.000.000 VNĐ (tại ngày 31/12/2022)
- Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: 024.62511666
- Fax: 024.62816845
- Website: <http://www.vinaconexitc.com.vn>
- Mã cổ phiếu: VCR
- Quá trình hình thành, phát triển và các sự kiện chính:

Công ty Vinaconex-ITC được thành lập vào ngày 07/03/2008 với mục tiêu đầu tư và phát triển dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà (dự án Cát Bà Amatina) trở thành một dự án du lịch, nghỉ dưỡng đẳng cấp quốc tế, đồng thời mở rộng đầu tư, kinh doanh bất động sản du lịch - một lĩnh vực đang được ưu tiên phát triển ở Việt Nam.

Tại thời điểm thành lập, Công ty có vốn điều lệ là 300 tỷ đồng. Tháng 05/2010, Cổ phiếu Vinaconex-ITC (mã VCR) đã chính thức chào sàn HNX (Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội) đánh dấu sự hội nhập thị trường chứng khoán. Từ ngày 12/5/2020 tới nay, cổ phiếu VCR đã chuyển sang giao dịch trên sàn Upcom.

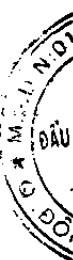
Năm 2021, Công ty đã hoàn thành việc tăng vốn điều lệ lên 2.100 tỷ đồng.

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

#### **2.1. Ngành nghề kinh doanh:**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102675516 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/03/2008 và thay đổi lần thứ 14 ngày 18/8/2021. Một số ngành nghề Công ty được kinh doanh gồm:

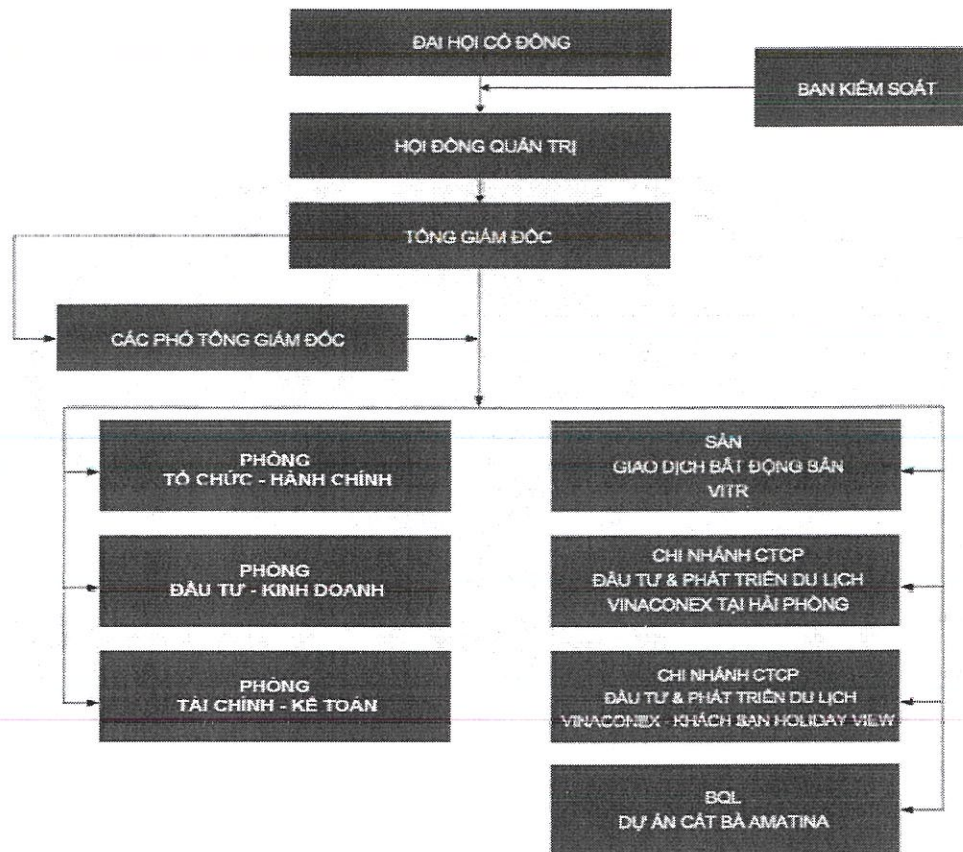
- Kinh doanh bất động sản.
- Quản lý dự án đầu tư xây dựng.
- Cung cấp các dịch vụ liên quan đến bất động sản: môi giới, định giá, đấu giá, tư vấn quảng cáo bất động sản và cho thuê văn phòng...
- Kinh doanh du lịch lữ hành quốc tế và các dịch vụ phục vụ khách du lịch.
- Kinh doanh nhà hàng, khách sạn, dịch vụ vui chơi giải trí...



## 2.2. Địa bàn kinh doanh: Việt Nam

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

Sơ đồ tổ chức của Công ty Vinaconex-ITC (tính đến 31/12/2022):



#### Ghi chú:

- Chi nhánh Hải Phòng hiện đang tạm dừng hoạt động từ ngày 01/01/2023 theo Giấy xác nhận về việc tạm ngừng hoạt động số 35430/22 ngày 03/11/2022 của Sở kế hoạch và đầu tư Hải Phòng.

- Chi nhánh KS Holiday View hiện đang tạm dừng hoạt động từ ngày 01/01/2023 theo Giấy xác nhận về việc tạm ngừng hoạt động số 35293/22 ngày 03/11/2022 của Sở kế hoạch và đầu tư Hải Phòng.

#### 4. Định hướng phát triển:

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

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

- Không ngừng hoàn thiện phương thức quản lý, điều hành, kinh doanh tạo động lực để Công ty phát triển trong một môi trường cạnh tranh ngày càng cao với sự tham gia của các doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế, bao gồm cả các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và tổ chức quốc tế tại Việt Nam.

- Tạo môi trường làm việc có hiệu quả, có chính sách hấp dẫn để gắn kết người lao động với công ty như: tăng thu nhập, tạo cơ hội học tập, đào tạo và phát triển nghề nghiệp nhằm duy trì, phát triển và thu hút nhân tài, thu hút nguồn lao động có chất lượng cao.

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

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

##### *\* Về đầu tư xây dựng:*

- Dự án thuộc địa bàn biển đảo nên việc huy động và vận chuyển các trang thiết bị, máy móc thi công (đặc biệt là các máy móc quá khổ, hạng nặng) qua tàu phà rất khó khăn. Quá trình thi công diễn ra trong thời gian dài và việc thi công ngoài trời trong môi trường khí hậu biển đảo đặc thù khiến máy móc thiết bị cũng dễ hư hỏng hơn.

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

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

##### *\* Về công tác kinh doanh:*

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

- Sản phẩm của Dự án thuộc phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng nên phụ thuộc phần lớn vào tình hình thị trường du lịch, nghỉ dưỡng trong nước và quốc tế vốn đang chịu tác động rất lớn từ biến động kinh tế vĩ mô, cung cầu thị trường, chính sách tín dụng của NHNN..

## **II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2022**

### **1. Tình hình sản xuất kinh doanh năm 2022**

Bảng tổng hợp kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022:

*Đơn vị tính: Tỷ đồng*

| TT | Các chỉ tiêu chủ yếu        | Kế hoạch 2022<br>(theo NQĐHCD) | Thực hiện 2022 |                        |
|----|-----------------------------|--------------------------------|----------------|------------------------|
|    |                             |                                | Giá trị        | % so với Kế hoạch 2022 |
| 1  | Giá trị sản xuất kinh doanh | 1.902,88                       | 1.300,82       | 68%                    |
| 2  | Tổng doanh thu              | 506,45                         | 188,91         | 37%                    |
| 3  | Lợi nhuận trước thuế        | 104,96                         | 5,41           | 5%                     |
| 4  | Lợi nhuận sau thuế          | 83,97                          | 5,41           | 6%                     |

### **2. Tổ chức và nhân sự:**

#### *2.1. Danh sách Ban điều hành:*

| TT | Thành viên      | Chức vụ                                                          | Ngày bắt đầu/không còn là thành viên của BDH | Tóm tắt lý lịch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | % sở hữu CP có quyền biểu quyết |
|----|-----------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1  | Lê Văn Huy      | Tổng Giám đốc                                                    | 22/3/2018 đến nay                            | <p>Ngày sinh: 24/3/1971<br/>         Quê quán: Sầm Sơn, Thanh Hóa<br/>         Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế, Thạc sỹ kinh tế, Tiến sỹ kinh tế chính trị.<br/>         Quá trình công tác:<br/>         - Từ 08/1996 - 08/1999: Kế toán tại Tổng công ty CP VINACONEX.<br/>         - Từ 09/1999 - 03/2000: Kế toán tổng hợp tại Công ty xây dựng số 12.<br/>         - Từ 04/2000 - 07/2002: Phó phòng Tài chính kế toán tại Công ty xây dựng số 12.<br/>         - Từ 08/2002 - 08/2003: Phụ trách Phòng TCKT tại Công ty xây dựng số 12.<br/>         - Từ 09/2003 - 04/2007: Kế toán trưởng tại Công ty CP xây dựng số 12.<br/>         - Từ 05/2007 - 03/2013: Kế toán trưởng tại Công ty CP Đầu tư và phát triển đô thị Vinaconex Hoàng Thành.<br/>         - Từ 03/2013 đến 21/3/2018: Phó Tổng Giám đốc Công ty kiêm KTT Vinaconex-ITC<br/>         - Từ 22/3/2018 đến nay: Tổng Giám đốc Công ty Vinaconex-ITC.</p>                                                                                                                                                                                                               | 0                               |
| 2  | Nguyễn Trung Vũ | Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc Ban quản lý Dự án Cát Bà Amatina | 1/11/2021 đến nay                            | <p>Ngày sinh: 29/12/1965<br/>         Quê quán: Yên Thành, Ý Yên, Nam Định<br/>         Trình độ chuyên môn: Kỹ sư chế tạo máy; Cử nhân kinh tế đối ngoại; Kỹ sư xây dựng dân dụng và công nghiệp.<br/>         Quá trình công tác:<br/>         - Từ 10/1986-09/1993: Cán bộ kỹ thuật tại Nhà máy cơ khí chính xác số 1, Hà Nội.<br/>         - Từ 09/1993-09/1995: Thực tập tại Viện hàn Paton, Kiev, Ukraina.<br/>         - Từ 10/1995-12/1998: Kỹ sư tại Liên doanh Vinata.<br/>         - Từ 12/1998-03/1999: Chuyên viên tại Ban dự án cấp nước 1A- TCT Vinaconex<br/>         - Từ 04/1999- 05/2005: Chuyên viên tại Liên danh Vikowa- TCT Vinaconex<br/>         - Từ 06/2005-04/2008: Chuyên viên Ban QLDA ĐTXD HTCN Sông Đà – Hà Nội, TCT Vinaconex<br/>         - Từ 04/2008- 10/2010: Trưởng phòng Kinh doanh tại Công ty TNHH Vinasanwa, TCT Vinaconex<br/>         - Từ 10/2010 – 12/2015: IP kỹ thuật, Chỉ huy trưởng tại BDH thi công dự án KĐT Bắc An Khánh, TCT Vinaconex<br/>         - Từ 01/2016-03/2017: Chỉ huy trưởng, Giám đốc Ban điều hành tại BDH thi công Dự án Chung cư CT19B Việt Hưng (Valencia Garden), TCT</p> | 0                               |

| TT | Thành viên        | Chức vụ                                           | Ngày bắt đầu/không còn là thành viên của BDH | Tóm tắt lý lịch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | % sở hữu CP có quyền biểu quyết |
|----|-------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|    |                   |                                                   |                                              | <p>Vinaconex</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Từ 04/2017-12/2017: Chuyên viên, PGĐ Ban điều hành tại Ban chuẩn bị, Ban điều hành GĐ2 Dự án KĐT Bắc An Khánh</li> <li>- Từ 01/2018-02/2019: Giám đốc Ban điều hành tại Ban điều hành GĐ2 Dự án KĐT Bắc An Khánh</li> <li>- Từ 03/2019 – 12/2019: Chuyên viên tại Ban xây dựng, TCT CP Vinaconex</li> <li>- Từ 01/2020 – 10/2021: Giám đốc BCH dự án lọc hóa dầu Long Sơn tại TCT CP Vinaconex.</li> <li>- Từ 11/2021 – nay: Phó tổng giám đốc, kiêm Giám đốc BQLDA Cát Bà Amatina, Công ty Vinaconex-ITC.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |
| 3  | Nguyễn Đắc Trường | Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc tài chính Công ty | 1/11/2021 đến nay                            | <p>Ngày sinh: 14/2/1983<br/>         Quê quán: Hà Nội<br/>         Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kinh tế, cử nhân kinh tế ngành kế toán<br/>         Quá trình công tác:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Từ 7/2005 – 5/2008: Trưởng nhóm kiểm toán tại Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn (A&amp;C)</li> <li>- Từ 5/2009 – 7/2010: Chuyên viên kế toán tổng hợp tại Công ty TNHH dây và cáp Nexans Lioa-Tập đoàn Nexans</li> <li>- Từ 9/2010 – 4/2011: Chuyên viên kế toán tại Công ty CP Vincom (Dự án Royal City)</li> <li>- Từ 5/2011-12/2011: Kế toán trưởng công ty CP đầu tư công nghệ và địa ốc Interland</li> <li>- Từ 12/2011-4/2019: Thành viên Ban kiểm soát nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị tập đoàn FPT</li> <li>- Từ 4/2019 -11/2021: Kế toán trưởng tại Công ty CP Thăng Long TJC</li> <li>- Từ 11/2021 – nay: Phó tổng giám đốc, kiêm giám đốc tài chính Công ty Vinaconex-ITC</li> </ul> | 0                               |

| TT | Thành viên       | Chức vụ        | Ngày bắt đầu/không còn là thành viên của BDH | Tóm tắt lý lịch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | % sở hữu CP có quyền biểu quyết |
|----|------------------|----------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 4  | Nguyễn Doãn Dũng | Kế toán trưởng | 07/5/2018 đến nay                            | <p>Ngày sinh: 20/01/1977<br/>         Quê quán: Nghi Hải - Cửa Lò Nghệ An<br/>         Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán, Cử nhân Ngoại Ngữ, Thạc sỹ kế toán<br/>         Quá trình công tác:<br/>         - Từ 04/2002-03/2005:<br/>         Nhân viên Kế toán, Nhân viên phòng Kinh doanh XNK; Phó phòng Kinh doanh XNK - Công ty Xuất Nhập khẩu Thủy sản Nghệ An.<br/>         - Từ 04/2005-09/2006: Chuyên viên phòng kinh doanh XNK; Phó phòng kinh doanh XNK Công ty CP Vinaconex Sài Gòn.<br/>         - Từ 10/2006-03/2014: Chuyên viên Kế toán, Tổ trưởng tổ kế toán Phòng Kế toán Ban QLDA ĐTXD mở rộng đường Láng - Hoà Lạc thuộc Tổng Công ty CP Vinaconex.<br/>         - Từ 03/2014 - 05/2018: Chuyên viên Ban quản lý và Giám sát ĐTTC - chuyên trách giúp việc Ban kiểm soát Tổng công ty CP Vinaconex.<br/>         - Từ 05/2018 - nay: Kế toán trưởng Công ty Vinaconex-ITC.</p> | 0                               |

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

a) Số lượng lao động: tổng số CBCNV Công ty là 53 người (tại 31/12/2022).

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

### - Chế độ tuyển dụng:

+ Việc tuyển dụng luôn tuân theo Quy trình tuyển dụng và lựa chọn nhân sự của Công ty, phù hợp với kế hoạch SXKD và định hướng phát triển của Doanh nghiệp.

+ Trong các trường hợp đặc biệt, để thu hút nguồn nhân lực có chất lượng cao, HĐQT và Tổng giám đốc Công ty có thể đưa ra những cơ chế vận dụng linh hoạt hơn.

### - Đào tạo và phát triển:

+ Công ty luôn coi vấn đề đào tạo, phát triển nguồn nhân lực là nhu cầu ưu tiên, cấp bách. Vì vậy, Công ty luôn tạo mọi điều kiện cho CBCNV được đào tạo, nghiên cứu, học tập để phát triển bản thân, cải thiện vị trí làm việc và nâng cao thu nhập.

+ Tất cả các CBCNV trong Công ty đều nhận thức rõ việc đào tạo vừa là hoạt động thường xuyên, liên tục để nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ, vừa để trao đổi, chia sẻ kinh nghiệm, phát triển kỹ năng chuyên môn một cách toàn diện nhất.

### - Mục tiêu đào tạo:

+ Trang bị kiến thức cần thiết để thực hiện công việc.

+ Rèn luyện kỹ năng trong giải quyết công việc.

+ Phát triển, khai thác các tiềm năng nổi bật của từng cá nhân.

- Phương thức đào tạo:

Công ty Vinaconex-ITC áp dụng các phương thức đào tạo đa dạng (như đào tạo tập trung dài hạn, ngắn hạn, tại chỗ, nội bộ), phù hợp với từng đối tượng và mục tiêu đào tạo trong từng giai đoạn cụ thể.

- Lương, thưởng, phụ cấp và các chế độ khác: xây dựng cơ cấu lương có tính cạnh tranh và các chế độ lương thưởng khác gắn với kết quả SXKD của Công ty, hiệu quả công việc của CBCNV cũng như gắn liền với mặt bằng chung của thị trường lao động.

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

- Công tác giải phóng mặt bằng: Đã hoàn thành.

- Hoàn thành việc san lấp khoảng 98% mặt bằng toàn bộ Dự án

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật: Đã cơ bản hoàn thành Hệ thống hạ tầng kỹ thuật giai đoạn I (gồm hệ thống đường giao thông, cấp thoát nước, điện và thông tin liên lạc, kè sông, cầu và cây xanh đô thị, nạo vét lòng sông cảnh quan,...). Công ty đang triển khai đầu tư xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật còn lại.

- Các công trình trên đất: Đã hoàn thành 99/99 căn biệt thự song lập tại khu A1 (BT4) thuộc giai đoạn I của dự án; Công ty đang triển khai đầu tư xây dựng các công trình thấp tầng của giai đoạn 1; Công ty đang thực hiện công tác phá đá và tạo mặt bằng để xây dựng Phân khu CT02; Hoàn thành xây dựng hoàn thiện nhà điều hành dự án phục vụ công tác quản lý và trưng bày sản phẩm, quảng cáo và bán hàng.

### 4. Tình hình tài chính:

#### 4.1. Tình hình tài chính

| Chỉ tiêu                                | ĐVT     | Năm 2021 | Năm 2022 | % tăng giảm |
|-----------------------------------------|---------|----------|----------|-------------|
| Tổng giá trị tài sản                    | Tỷ đồng | 6.776,27 | 7.164,33 | 105,7%      |
| Doanh thu thuần                         | Tỷ đồng | 78,83    | 186,29   | 236,3%      |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | Tỷ đồng | (7,11)   | 4,08     |             |
| Lợi nhuận khác                          | Tỷ đồng | 0,08     | 1,33     | 1681,9%     |
| Lợi nhuận trước thuế                    | Tỷ đồng | (7,11)   | 5,41     |             |
| Lợi nhuận sau thuế                      | Tỷ đồng | (7,11)   | 5,41     |             |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức              |         | -        | -        | 0,0%        |

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

| Chỉ tiêu                                  | ĐVT     | Năm 2021 | Năm 2022 | Ghi chú |
|-------------------------------------------|---------|----------|----------|---------|
| <b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b> |         |          |          |         |
| Tài sản ngắn hạn                          | Tỷ đồng | 238,01   | 356,34   |         |
| Nợ ngắn hạn                               | Tỷ đồng | 551,44   | 1.208,32 |         |
| Hệ số thanh toán ngắn hạn                 | Lần     | 0,43     | 0,29     |         |
| Hệ số thanh toán nhanh                    | Lần     | 0,08     | 0,06     |         |
| <b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>          |         |          |          |         |
| Nợ phải trả                               | Tỷ đồng | 4.890,39 | 5.273,05 |         |
| Vốn chủ sở hữu                            | Tỷ đồng | 1.885,87 | 1.891,29 |         |
| Tổng giá trị tài sản                      | Tỷ đồng | 6.776,27 | 7.164,33 |         |
| Hệ số nợ/ Tổng tài sản                    | Lần     | 0,72     | 0,74     |         |
| Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu                  | Lần     | 2,59     | 2,79     |         |

| Chỉ tiêu                                                 | ĐVT    | Năm 2021 | Năm 2022 | Ghi chú |
|----------------------------------------------------------|--------|----------|----------|---------|
| <b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>                 |        |          |          |         |
| Giá vốn hàng bán                                         | Tỷ VNĐ | 69,47    | 158,61   |         |
| Hàng tồn kho bình quân                                   | Tỷ VNĐ | 634,65   | 1.124,22 |         |
| Tổng tài sản bình quân                                   | Tỷ VNĐ | 5.113,48 | 6.970,30 |         |
| Doanh thu thuần                                          | Tỷ VNĐ | 78,83    | 186,29   |         |
| Vòng quay hàng tồn kho                                   | Lần    | 0,11     | 0,14     |         |
| Vòng quay tổng tài sản                                   | Lần    | 0,02     | 0,03     |         |
| <b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>                  |        |          |          |         |
| Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần                | Lần    | (0,09)   | 0,03     |         |
| Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu                 | Lần    | (0,00)   | 0,00     |         |
| Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản                   | Lần    | (0,00)   | 0,00     |         |
| Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần | Lần    | (0,09)   | 0,02     |         |

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

#### 5.1. Danh sách cổ đông:

| TT | Tên cổ đông                                                          | Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành | Tỷ lệ % nắm giữ |
|----|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------|
| 1  | Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam (VINACONEX) | 107.100.000                              | 51,00%          |
| 2  | Các cổ đông góp vốn khác                                             | 102.900.000                              | 49,00%          |
|    | <b>Tổng cộng</b>                                                     | <b>210.000.000</b>                       | <b>100,0%</b>   |
|    | <b>Trong đó:</b>                                                     |                                          |                 |
| -  | Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do                                 | <b>210.000.000</b>                       |                 |
| -  | Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng                               | <b>0</b>                                 |                 |

(Theo Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam VSD cung cấp ở thời điểm 30/12/2022)

#### 5.2. Cơ cấu cổ đông:

❖ **Tại thời điểm 30/12/2022, tổng số cổ đông của Công ty là: 1.712 Cổ đông**

- Cổ đông là cá nhân: 1.701 Cổ đông, nắm giữ 100.696.235 CP phổ thông, chiếm 47,95% tổng số cổ phần của Công ty.

Trong đó cổ đông là cá nhân Nước ngoài: 02 Cổ đông, nắm giữ 900 CP phổ thông chiếm 0,0004% tổng số cổ phần của Công ty.

- Cổ đông là Tổ chức: 11 Cổ đông, nắm giữ 109.303.765 CP phổ thông chiếm 52,04% tổng số cổ phần của Công ty.

Trong đó cổ đông là Tổ chức Nước ngoài: 01 Cổ đông, nắm giữ: 10.600 CP phổ thông chiếm 0,005% tổng số cổ phần của Công ty.

Cổ đông lớn: 01 Cổ đông (TỔNG CÔNG TY VINACONEX nắm tỷ lệ sở hữu 51%)

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

- Số vốn ban đầu khi thành lập: 300.000.000.000 đồng
- Tổng vốn đầu tư của Chủ sở hữu tại 31/12/2022: 2.100.000.000.000 đồng

## **6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty**

- Quản lý nguồn nguyên vật liệu: Công ty sử dụng nguồn nguyên vật liệu tại địa phương và các khu vực lân cận để thực hiện đầu tư xây dựng dự án Cát Bà Amatina.

- Tiêu thụ năng lượng: Công ty sử dụng nguồn năng lượng chủ yếu là điện, dầu máy, xăng để thực hiện đầu tư xây dựng tại Dự án. Việc tiết kiệm năng lượng luôn được Công ty chú trọng và thường xuyên đưa ra các giải pháp để sử dụng năng lượng hiệu quả.

- Tiêu thụ nước: Nguồn cung cấp nước cho Dự án lấy từ nhà máy nước tại Cát Bà và từ các nguồn nước tự nhiên khác. Việc tiêu thụ nước được sử dụng tiết kiệm và được tái chế tùy theo điều kiện sử dụng.

- Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường: Công ty luôn tuân thủ quy định Pháp luật về bảo vệ môi trường và không bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.

- Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương: Công ty và tập thể CBNV đã tích cực hưởng ứng, tham gia thực hiện các hoạt động từ thiện, an sinh xã hội do địa phương phát động như: Ủng hộ Hội khuyến học của huyện Cát Hải, TP Hải Phòng; Ủng hộ, hỗ trợ người nghèo, người có hoàn cảnh khó khăn nhân dịp Tết nguyên đán 2023 tại xã Trân Châu, huyện Cát Hải, TP Hải Phòng; Ủng hộ xây dựng Đình làng xã Trân Châu, huyện Cát Hải, TP Hải Phòng,...

## **III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY**

### **1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất Kinh doanh năm 2022**

#### *1.1. Kết quả thực hiện một số chỉ tiêu sản xuất kinh doanh chính năm 2022*

- Chỉ tiêu giá trị sản xuất kinh doanh đạt 68% so với Kế hoạch năm 2022. Kết quả thực hiện chưa đạt so với kế hoạch, nguyên nhân chủ yếu là do sự trầm lắng của thị trường bất động sản, Công ty đã chủ động cắt giảm sản lượng đầu tư Dự án, đây là biện pháp phù hợp để phát huy tối đa hiệu quả sử dụng vốn của doanh nghiệp trong giai đoạn hiện tại. Cụ thể Công ty tập trung vào đầu tư hoàn thiện Hạ tầng kỹ thuật và hoàn thành việc xây dựng, bàn giao sản phẩm cho Khách hàng tại khu BT4 của Dự án.

- Chỉ tiêu doanh thu đạt 37% và lợi nhuận sau thuế đạt 6% so với Kế hoạch năm 2022. Việc không hoàn thành kế hoạch đề ra là do tình hình thị trường Bất động sản trầm lắng kéo dài và thanh khoản thấp. Do đó, thay vì mở bán các sản phẩm mới ra thị trường, Công ty đã tập trung hoàn thành bàn giao nhà cho Khách hàng và ghi nhận doanh thu, lợi nhuận từ khu biệt thự song lập BT4.

Mặc dù không hoàn thành các chỉ tiêu kinh tế theo kế hoạch đã đề ra, nhưng những kết quả đạt được cho thấy nỗ lực của Ban điều hành trong tình hình thị trường đang khó khăn, bất lợi.

#### *1.2. Một số công việc chính đạt được trong năm 2022*

Trong năm 2022, Công ty đã hoàn thành được các mục tiêu quan trọng như sau:

**- Công tác tư vấn và thủ tục pháp lý Dự án:**

+ Hoàn thiện các hồ sơ pháp lý quan trọng của Dự án, đặc biệt là việc cấp đổi toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các khu đất thương mại thuộc Dự án. Pháp lý rõ ràng, minh bạch là một trong những lợi thế của Dự án trong bối cảnh thị trường Bất động sản đang khủng hoảng niềm tin, đồng thời cũng là cơ sở để Công ty đẩy mạnh hoạt động kinh doanh trong tương lai;

+ Hoàn thành phê duyệt đánh giá tác động môi trường của Dự án;

+ Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án hạ tầng kỹ thuật khu đô thị du lịch Cái Giã, Cát Bà đã được Bộ Xây dựng thẩm định và Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt;

+ Trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng phân khu A3, A4;

+ Đang triển khai thiết kế cơ sở, lập hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi và hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công các hạng mục công trình thuộc giai đoạn 1 của Dự án, gồm: Khu nhà ở thấp tầng, Khu cao tầng hỗn hợp...

**- Thi công xây dựng:**

+ Thi công các hạng mục Hạ tầng kỹ thuật dự án, bao gồm: San nền, hệ thống đường giao thông, cầu, tường chắn và đập tràn, hệ thống cấp thoát nước, hào kỹ thuật, hệ thống điện và chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc, cây xanh...

+ Hoàn thành việc xây dựng 99/99 căn Biệt thự song lập khu BT4;

+ Khởi công đầu tư xây dựng các công trình nhà liền kề, biệt thự song lập khu A3, A4;

+ Thi công phá đá và tạo mặt bằng để xây dựng phân khu CT02.

**- Công tác tài chính và thu xếp vốn:**

+ Hoàn thành việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của Dự án: nộp tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, thuế tài nguyên, phí bảo vệ môi trường...;

+ Thị trường bất động sản khó khăn đã ảnh hưởng lớn đến tình hình tài chính của công ty, tuy nhiên Công ty đã thu xếp nguồn tiền để triển khai đầu tư Dự án, trả nợ ngân hàng đúng hạn và hoàn thành việc chi trả cổ tức năm 2010 cho các cổ đông;

**- Công tác tổ chức, nhân sự:** Liên tục bổ sung nguồn lao động chất lượng cao cho các Phòng, ban đơn vị chức năng để đáp ứng tốt yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

**2. Tình hình tài chính:**

**2.1. Tình hình tài sản Công ty:**

Một số chỉ tiêu đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản của Công ty như sau:

| Chỉ tiêu đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản | ĐVT    | Năm 2021 | Năm 2022 | Ghi chú |
|--------------------------------------------|--------|----------|----------|---------|
| Doanh thu thuần                            | Tỷ VNĐ | 78,83    | 186,29   |         |
| Tổng tài sản bình quân trong kỳ            | Tỷ VNĐ | 5.113,48 | 6.970,30 |         |
| Tổng tài sản ngắn hạn bình quân trong kỳ   | Tỷ VNĐ | 1.246,57 | 297,18   |         |
| Tổng tài sản dài hạn bình quân trong kỳ    | Tỷ VNĐ | 3.866,91 | 6.673,12 |         |

| Chỉ tiêu đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản | ĐVT    | Năm 2021 | Năm 2022 | Ghi chú |
|--------------------------------------------|--------|----------|----------|---------|
| Lợi nhuận trước thuế                       | Tỷ VNĐ | (7,11)   | 5,41     |         |
| Lợi nhuận sau thuế                         | Tỷ VNĐ | (7,11)   | 5,41     |         |
| Hiệu suất sử dụng tổng tài sản             | Lần    | 0,02     | 0,03     |         |
| Hệ số sinh lợi tổng tài sản (ROA)          | Lần    | (0,00)   | 0,00     |         |
| Hiệu suất sử dụng tài sản ngắn hạn         | Lần    | 0,06     | 0,63     |         |
| Hệ số sinh lợi tài sản ngắn hạn            | Lần    | (0,01)   | 0,02     |         |
| Hiệu suất sử dụng tài sản dài hạn          | Lần    | 0,02     | 0,03     |         |
| Hệ số sinh lợi tài sản dài hạn             | Lần    | (0,00)   | 0,00     |         |

- Tại ngày 31/12/2022, Tổng giá trị tài sản của Công ty là 7.164,33 tỷ đồng, tăng 105,7% so với năm 2021, do Công ty ghi nhận tăng chi phí đầu tư Dự án.

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

- Tài sản dở dang dài hạn (là sản phẩm bất động sản dở dang) và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang. Nguồn vốn đầu tư vào giá trị tài sản dở dang dài hạn này chủ yếu từ nguồn vốn đầu tư của chủ sở hữu, vốn vay, và vốn huy động từ khách hàng.

## 2.2. Tình hình nợ phải trả:

- Tổng số nợ phải trả của Công ty tại ngày 31/12/2022 là 5.273,05 tỷ đồng, do trong năm Công ty ghi nhận khối lượng nghiệm thu phải trả nhà thầu thi công tại Dự án Cát Bà Amatina và số tiền huy động từ Ngân hàng cho Dự án.

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

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

Năm 2022, Công ty đã kiện toàn, bổ sung nhân sự tại các Phòng, Ban chức năng để có thể đáp ứng được nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

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

## 4. Kế hoạch phát triển trong năm 2023:

Bước sang năm 2023, tình hình kinh tế thế giới và trong nước được dự báo sẽ có nhiều diễn biến khó lường và còn khó khăn hơn năm 2022. Do đó kế hoạch năm 2023 Công ty sẽ tập trung thực hiện công tác thiết kế, đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và một số công trình trên đất. Công ty xác định 2023 sẽ là năm nền tảng, tạo đà để chuẩn bị đón đầu chu kỳ tăng trưởng của thị trường bất động sản, do vậy kế hoạch kinh doanh được xây dựng trên cơ sở thận trọng.

Dự kiến kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 của Công ty với các nội dung chính như sau:

- Công tác tư vấn và thủ tục pháp lý Dự án: Trình thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi và hoàn thành thủ tục chuẩn bị thi công các công trình giai đoạn 1: Khu nhà ở thấp tầng; Khu cao tầng hỗn hợp...

- Thi công xây dựng: Thi công hoàn thiện các hạng mục Hạ tầng kỹ thuật dự án và một số công trình trên đất.

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

- Công tác kinh doanh: Triển khai kinh doanh các sản phẩm của Dự án khi đủ điều kiện và phù hợp với diễn biến thị trường.

- Công tác tổ chức bộ máy nhân sự: Tiếp tục kiện toàn cơ cấu tổ chức các Phòng Ban chức năng để đáp ứng kịp thời nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

#### **IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

##### **1. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty**

Công ty dự kiến tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 vào ngày 27/3/2023.

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

| Chỉ tiêu                         | ĐVT     | KH 2022  | TH 2022  | TH/KH |
|----------------------------------|---------|----------|----------|-------|
| Tổng giá trị sản xuất kinh doanh | Tỷ đồng | 1.902,88 | 1.300,82 | 68%   |
| Tổng doanh thu                   | Tỷ đồng | 506,45   | 188,91   | 37%   |
| Lợi nhuận sau thuế               | Tỷ đồng | 83,97    | 5,41     | 6%    |

##### **1.2. Một số công việc chính đạt được trong năm 2022:**

Trong năm 2022, Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp trực tiếp, ban hành các Nghị quyết và Quyết định (tại các phiên họp trực tiếp hoặc xin ý kiến bằng văn bản) để thực hiện chức năng quản trị hoạt động của Công ty và chỉ đạo Ban điều hành trong việc thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh được Đại hội đồng cổ đông giao, cụ thể như sau:

- Chỉ đạo tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty. Hội đồng quản trị đã tổ chức các phiên họp, đưa ra các Nghị quyết mang tính định hướng toàn diện để chỉ đạo Ban Tổng giám đốc tổ chức triển khai thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Các thành viên Ban Kiểm soát được mời tham gia và đóng góp ý kiến tại tất cả các phiên họp của Hội đồng quản trị. Giữa các phiên họp định kỳ, Hội đồng quản trị đã thông qua nhiều chủ trương, quyết sách bằng hình thức xin ý kiến bằng văn bản nhằm đáp ứng tiến độ công việc. Các quyết nghị và chỉ đạo của Hội đồng quản trị được ban hành kịp thời, phù hợp với điều kiện thực tế và đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ của Công ty, tạo điều kiện để Ban điều hành chủ động hơn trong việc tổ chức triển khai thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh trong năm 2022.

- Phê duyệt điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà.

- Phê duyệt chỉ định nhà thầu thực hiện gói thầu "Tổng thầu thi công xây dựng và mua sắm, lắp đặt thiết bị các công trình HTKT dự án KĐT du lịch Cái Giá, Cát Bà.

- Phê duyệt kế hoạch đấu thầu, chỉ định nhà thầu/lựa chọn nhà thầu, Hợp đồng/Phụ lục hợp đồng, quyết toán gói thầu thuộc thẩm quyền của HĐQT.

- Giám sát, chỉ đạo Ban điều hành triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2022.

## **2. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Điều hành Công ty:**

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

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

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

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

- Tập trung chỉ đạo, phối hợp và giám sát Ban Tổng giám đốc triển khai các giải pháp nhằm thực hiện thành công kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 được Đại hội đồng cổ đông thông qua.- Công tác tài chính: Tiếp tục làm việc với các Tổ chức tín dụng, các Nhà đầu tư có năng lực tài chính để tài trợ vốn thực hiện Dự án.- Công tác kinh doanh: Triển khai kinh doanh các sản phẩm của Dự án khi đủ điều kiện.- Công tác tổ chức bộ máy nhân sự: Tiếp tục kiện toàn cơ cấu tổ chức các Phòng, ban đơn vị chức năng và tăng cường công tác tuyển dụng để bổ sung nguồn nhân lực chất lượng, đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

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

- Công tác tư vấn và thủ tục pháp lý Dự án:

+ Hoàn thiện các hồ sơ pháp lý quan trọng của Dự án, đặc biệt là việc cấp đổi toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các khu đất thương mại thuộc Dự án. Pháp lý rõ ràng, minh bạch là một trong những lợi thế của Dự án trong bối cảnh thị trường Bất động sản đang khủng hoảng niềm tin, đồng thời cũng là cơ sở để Công ty đẩy mạnh hoạt động kinh doanh trong tương lai;

+ Hoàn thành phê duyệt đánh giá tác động môi trường của Dự án;

+ Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án hạ tầng kỹ thuật khu đô thị du lịch Cái Giã, Cát Bà đã được Bộ Xây dựng thẩm định và Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt;

+ Trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng phân khu A3, A4;

+ Đang triển khai thiết kế cơ sở, lập hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi và hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công các hạng mục công trình thuộc giai đoạn 1 của Dự án, gồm: Khu nhà ở thấp tầng; Khu cao tầng hỗn hợp;...

- Thi công xây dựng:

+ Thi công các hạng mục Hạ tầng kỹ thuật dự án, bao gồm: San nền, hệ thống đường giao thông và cầu, tường chắn và đập tràn, hệ thống cấp thoát nước, hào kỹ thuật, hệ thống điện và chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc, cây xanh...

- + Hoàn thành việc xây dựng 99/99 căn Biệt thự song lập khu A1 (BT4);
- + Khởi công đầu tư xây dựng các công trình nhà liền kề, biệt thự song lập khu A3, A4;
- + Thi công phá đá và tạo mặt bằng để xây dựng phân khu C102.
- Công tác kinh doanh: Triển khai kinh doanh các sản phẩm của Dự án khi đủ điều kiện và phù hợp với diễn biến thị trường.

## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 1. Hội đồng quản trị Công ty:

#### 1.1. Thành viên và cơ cấu HĐQT:

Danh sách thành viên HĐQT Công ty tại thời điểm 31/12/2022:

| TT | Thành viên HĐQT       | Chức vụ           |
|----|-----------------------|-------------------|
| 1  | Ông Đào Ngọc Thanh    | Chủ tịch HĐQT     |
| 2  | Ông Dương Văn Mậu     | Phó Chủ tịch HĐQT |
| 3  | Ông Trần Quang Phụng  | Ủy viên HĐQT      |
| 4  | Ông Nguyễn Tuấn Hải   | Ủy viên HĐQT      |
| 5  | Ông Nguyễn Đức Trường | Ủy viên HĐQT      |

#### 1.2. Các tiểu ban thuộc HĐQT:

- Chưa có các tiểu ban thuộc HĐQT.
- Thư ký Công ty: 01 người. Tham gia các cuộc họp HĐQT Công ty, cập nhật các thông tin cho HĐQT và BKS; Soạn thảo biên bản và nghị quyết của HĐQT Công ty.

#### 1.3. Hoạt động của HĐQT:

**Đánh giá chung về hoạt động của HĐQT:** Trong năm 2022, Hội đồng quản trị đã hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao, hoạt động tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ và các quy định của Công ty, thực hiện tốt vai trò quản lý, chỉ đạo Ban Tổng giám đốc điều hành các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

**Về công tác tổ chức và hoạt động của HĐQT:** Trong năm 2022, Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp trực tiếp, ban hành các Nghị quyết và Quyết định (tại các phiên họp trực tiếp hoặc xin ý kiến bằng văn bản) để thực hiện chức năng quản trị hoạt động của Công ty và chỉ đạo Ban điều hành trong việc thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh được Đại hội đồng cổ đông giao, cụ thể như sau:

- Chỉ đạo tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty. Hội đồng quản trị đã tổ chức các phiên họp, đưa ra các Nghị quyết mang tính định hướng toàn diện để chỉ đạo Ban Tổng giám đốc tổ chức triển khai thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Các thành viên Ban Kiểm soát được mời tham gia và đóng góp ý kiến tại tất cả các phiên họp của Hội đồng quản trị. Giữa các phiên họp định kỳ, Hội đồng quản trị đã thông qua nhiều chủ trương, quyết sách bằng hình thức xin ý kiến bằng văn bản nhằm đáp ứng tiến độ công việc. Các quyết nghị và chỉ đạo của Hội đồng quản trị được ban hành kịp thời, phù hợp với điều kiện thực tế và đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ của Công ty, tạo điều kiện để Ban điều hành chủ động hơn trong việc tổ chức triển khai thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh trong năm 2022.

- Phê duyệt điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà.

- Phê duyệt chỉ định nhà thầu thực hiện gói thầu "Tổng thầu thi công xây dựng và mua sắm, lắp đặt thiết bị các công trình HTKT dự án KĐT du lịch Cái Giá, Cát Bà.

- Phê duyệt kế hoạch đấu thầu, chỉ định nhà thầu/lựa chọn nhà thầu, Hợp đồng/Phụ lục hợp đồng, quyết toán gói thầu thuộc thẩm quyền của HĐQT.

- Giám sát, chỉ đạo Ban điều hành triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2022.

**Các cuộc họp Hội đồng quản trị:**

| TT | Thành viên BKS        | Số buổi họp tham dự | Tỷ lệ tham dự họp | Tỷ lệ biểu quyết | Lý do không tham dự họp   |
|----|-----------------------|---------------------|-------------------|------------------|---------------------------|
| 1  | Ông Đào Ngọc Thanh    | 7                   | 100%              | 100%             |                           |
| 2  | Ông Dương Văn Mậu     | 7                   | 100%              | 100%             |                           |
| 3  | Ông Trần Quang Phụng  | 7                   | 100%              | 100%             |                           |
| 4  | Ông Nguyễn Tuấn Hải   | 7                   | 100%              | 100%             |                           |
| 5  | Ông Nguyễn Đức Trường | 5                   | 50%               | 100%             | Được bầu ngày 28/3/2022   |
| 6  | Bà Trần Thị Thu Hồng  | 2                   | 50%               | 100%             | Miễn nhiệm ngày 28/3/2022 |

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

1.5. Hoạt động của các tiểu ban thuộc HĐQT: Thư ký Công ty tham gia các cuộc họp HĐQT Công ty, cập nhật các thông tin cho HĐQT và BKS; Soạn thảo biên bản và nghị quyết của HĐQT Công ty.

**2. Ban kiểm soát Công ty:**

**2.1. Về cơ cấu tổ chức Ban Kiểm soát:**

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

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

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

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

Trong năm 2022, các Kiểm soát viên và Ban Kiểm soát đã thực hiện kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ tổ chức và hoạt động và các quy chế nội bộ của Công ty trong việc quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Hội đồng quản trị và Ban điều hành, cụ thể như sau:

- Đánh giá hoạt động của HĐQT, Ban điều hành, thẩm định báo cáo tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2021; Thông qua các Báo cáo/Tờ trình của Ban kiểm soát trình ĐHĐCĐ thường niên 2022.

- Trình và đề xuất Đại hội đồng cổ đông phê duyệt phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán và soát xét Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty; hỗ trợ công ty trong công tác lựa chọn đơn vị kiểm toán.

- Kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và của công ty trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc;

- Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty.

- Hỗ trợ công ty trong công tác rà soát tài liệu, chuẩn bị, tổ chức và điều hành ĐHĐCĐ thường niên 2022.

- Giám sát, đánh giá hoạt động của HĐQT, Ban điều hành và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2022; Thẩm định các Báo cáo tài chính quý, năm 2022 nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, tuân thủ các chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các quy định của pháp luật hiện hành.

- Giám sát việc công bố thông tin của Công ty theo các quy định của pháp luật;

- Tham gia ý kiến, kiến nghị với HĐQT, Ban điều hành về các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty;

- Thực hiện các công tác khác theo chức năng, nhiệm vụ.

Thù lao của Ban kiểm soát: Đề nghị Quý cổ đông xem tại Báo cáo chi trả thù lao cho thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát Công ty năm 2022 đang trình ĐHĐCĐ.

Tổng kết các cuộc họp của Ban Kiểm soát: Đề nghị Quý cổ đông xem tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2022 của Công ty được đăng tải trên website của Công ty.

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

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

- Ban Kiểm soát đã được mời tham dự và tham gia ý kiến tại các cuộc họp của HĐQT và các cuộc họp quan trọng của Ban điều hành công ty. Được tham gia ý kiến về các vấn đề liên quan đến công tác quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Ban Kiểm soát được cung cấp thông tin, tài liệu, thông tin của Công ty theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty.

- Ban Kiểm soát được cung cấp thông tin liên quan đến công tác quản lý, điều hành và tình hình tài chính của Công ty khi có yêu cầu của Ban kiểm soát.

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

- HĐQT Công ty đã chỉ đạo tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2022, việc tổ chức ĐHĐCĐ của Công ty được thực hiện tuân thủ quy định của pháp luật và quy định tại Điều lệ Công ty.

- Trong năm 2022, HĐQT đã tổ chức các cuộc họp trực tiếp, ban hành các Nghị quyết và Quyết định thông qua các phiên họp trực tiếp hoặc xin ý kiến bằng văn bản để thực hiện chức năng quản trị và chỉ đạo Ban điều hành trong việc thực hiện các nhiệm

vụ sản xuất kinh doanh được ĐHĐCĐ giao. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban hành đúng trình tự, đúng thẩm quyền và phù hợp căn cứ pháp lý theo quy định của pháp luật và của Công ty

- Trong năm 2022, Hội đồng quản trị đã thảo luận và quyết định một số vấn đề quan trọng sau:

+ Thông qua kế hoạch, chương trình, tài liệu và tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2022.

+ Thông qua việc lựa chọn Công ty kiểm toán soát xét BCTC 6 tháng và kiểm toán BCTC năm 2022 của Công ty.

+ Phê duyệt chi trả cổ tức năm 2010 bằng tiền cho cổ đông.

+ Phê duyệt điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà.

+ Phê duyệt kế hoạch đấu thầu, chỉ định nhà thầu/lựa chọn nhà thầu, Hợp đồng/Phụ lục hợp đồng, quyết toán gói thầu thuộc thẩm quyền của HĐQT.

+ Phê duyệt các nội dung khác thuộc thẩm quyền của HĐQT.

- Ban Kiểm soát đánh giá hoạt động của HĐQT trong năm phù hợp với quy định của Pháp luật hiện hành, Điều lệ và quy chế nội bộ của Công ty; Thực hiện tốt vai trò quản lý, chỉ đạo, giám sát Ban điều hành triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

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

- Ban Điều hành Công ty trực tiếp điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh theo chức năng và nhiệm vụ quy định tại Điều lệ Công ty, triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh theo nghị quyết của Đại hội cổ đông, nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

- Về thực hiện các chỉ tiêu kinh tế: Năm 2022 Công ty thực hiện giá trị đầu tư 1.300,82 tỷ đồng (đạt 68% kế hoạch), tổng doanh thu 188,91 tỷ đồng (đạt 37% kế hoạch) và lợi nhuận sau thuế 5,41 tỷ đồng (đạt 6% kế hoạch). Các chỉ tiêu kinh tế đạt thấp hơn kế hoạch do Công ty đã chủ động cắt giảm sản lượng đầu tư, điều chỉnh kế hoạch bán sản phẩm mới do sự trầm lắng của thị trường bất động sản và các chính sách thắt chặt tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp.

- Về tình hình thực hiện Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà: Trong năm 2022, Ban điều hành đã hoàn thành các công việc quan trọng:

+ Hoàn thiện các hồ sơ pháp lý quan trọng của Dự án, đặc biệt là việc cấp đổi toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các khu đất thương mại thuộc Dự án.

+ Hoàn thành phê duyệt đánh giá tác động môi trường của Dự án; Hoàn thành việc phê duyệt điều chỉnh Báo cáo NCKT Dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Dự án.

+ Thực hiện thủ tục trình thẩm định Báo cáo NCKT dự án đầu tư xây dựng phân khu A3, A4; Triển khai thiết kế cơ sở, lập hồ sơ Báo cáo NCKT và hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công các hạng mục công trình thuộc giai đoạn 1 của Dự án.

+ Triển khai thi công các hạng mục Hạ tầng kỹ thuật dự án; Hoàn thành việc xây dựng 99/99 căn Biệt thự song lập khu A1 (BT4); Khởi công đầu tư xây dựng các công

trình nhà liền kề, biệt thự song lập khu A3, A4; Thi công phá đá và tạo mặt bằng để xây dựng phân khu CT02, ...

+ Hoàn thành việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của Dự án: nộp tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, thuế tài nguyên, phí bảo vệ môi trường...

- Trong năm, Công ty đã thu xếp nguồn tiền để triển khai đầu tư Dự án, trả nợ ngân hàng đúng hạn và hoàn thành việc chi trả cổ tức năm 2010 cho các cổ đông.

- Ban Kiểm soát đánh giá, mặc dù không hoàn thành các chỉ tiêu kinh tế theo kế hoạch đã đề ra, nhưng những kết quả đạt được cho thấy nỗ lực của Ban điều hành trong tình hình kinh tế, thị trường đang khó khăn, bất lợi.

### 2.7. Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2022:

Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2022 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

Ý kiến của Kiểm toán viên tại Báo cáo kiểm toán độc lập Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2022 của Công ty: Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Ban Kiểm soát nhất trí với Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2022 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

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

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

- Lương Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý:

| TT | Họ và tên         | Chức danh         | Tiền lương | Ghi chú |
|----|-------------------|-------------------|------------|---------|
| 1  | Lê Văn Huy        | Tổng giám đốc     | 100%       |         |
| 2  | Nguyễn Trung Vũ   | Phó Tổng giám đốc | 100%       |         |
| 3  | Nguyễn Đắc Trường | Phó Tổng giám đốc | 100%       |         |
| 4  | Nguyễn Doãn Dũng  | Kế toán trưởng    | 100%       |         |

- Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát:

| TT | Họ và tên                | Chức danh         | Thù lao | Ghi chú                             |
|----|--------------------------|-------------------|---------|-------------------------------------|
| I  | <b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b> |                   |         |                                     |
| 1  | Đào Ngọc Thanh           | Chủ tịch HĐQT     | 100%    |                                     |
| 2  | Dương Văn Mậu            | Phó Chủ tịch HĐQT | 100%    |                                     |
| 3  | Trần Quang Phụng         | UV HĐQT           | 100%    |                                     |
| 4  | Nguyễn Tuấn Hải          | UV HĐQT           | 100%    |                                     |
| 5  | Nguyễn Đắc Trường        | UV HĐQT           | 100%    | TV HĐQT từ ngày 28/03/2022          |
| 6  | Trần Thị Thu Hồng        | UV HĐQT           | 100%    | Thôi làm TV HĐQT từ ngày 28/03/2022 |

| TT | Họ và tên            | Chức danh  | Thù lao | Ghi chú |
|----|----------------------|------------|---------|---------|
| II | <b>BAN KIỂM SOÁT</b> |            |         |         |
| 1  | Vũ Văn Mạnh          | Trưởng BKS | 100%    |         |
| 2  | Vũ Mạnh Hùng         | TV BKS     | 100%    |         |
| 3  | Vũ Thái Dương        | TV BKS     | 100%    |         |

**3.2. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:**

| TT | Người thực hiện giao dịch       | Quan hệ với người nội bộ | Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ |        | Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ |        | Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...) |
|----|---------------------------------|--------------------------|---------------------------|--------|----------------------------|--------|----------------------------------------------------|
|    |                                 |                          | Số cổ phiếu               | Tỷ lệ  | Số cổ phiếu                | Tỷ lệ  |                                                    |
| 1  | Tổng Công ty CP Vinaconex (VCG) | Công ty mẹ               | 49.280.000                | 23,47% | 107.100.000                | 51,00% | Đăng ký mua                                        |

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

**VI. Báo cáo tài chính năm 2022:**

**1. Ý kiến của Công ty Kiểm toán:**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

**2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:**

Toàn văn báo cáo tài chính của Công ty Vinaconex-ITC sau kiểm toán đã được đăng tải tại website <http://www.vinaconexitc.com.vn>

Trên đây là toàn văn Báo cáo thường niên năm 2022 của Công ty Vinaconex-ITC.

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2023

**CÔNG TY VINACONEX - ITC**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Lê Văn Huy*

