

Số: 33/2021/NVB-CBTT
V/v: CBTT Biên bản và Nghị quyết ĐHĐCĐ
thường niên năm 2021

Hà Nội, ngày 24 tháng 6 năm 2021

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY
BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TP. HỒ CHÍ MINH**

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh**

- Tên Công ty: **CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY**
- Mã chứng khoán: NVT
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 4, tòa nhà Hoàng Gia, số 180 Triệu Việt Vương, P. Nguyễn Du, Q. Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
- Điện thoại: 024. 39264950 Fax: 024. 39264952
- Người thực hiện công bố thông tin: **Ngô Thị Thanh Hải**
- Địa chỉ liên hệ: Tầng 4, tòa nhà Hoàng Gia, số 180 Triệu Việt Vương, P. Nguyễn Du, Q. Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
- Điện thoại (cơ quan): 024. 39264950 Fax: 024. 39264952
- Loại thông tin công bố: ☒ 24 giờ ☐ 72 giờ ☐ bất thường ☐ yêu cầu ☐ định kỳ

Nội dung thông tin công bố: Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay công bố Biên bản và Nghị quyết họp Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 23 tháng 6 năm 2021.

Thông tin này được đăng tải trên Trang thông tin điện tử của Công ty tại địa chỉ: <http://www.ninhvanbay.vn> vào ngày 24/6/2021.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT



Ngô Thị Thanh Hải

Số: 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 23 tháng 6 năm 2021

NGHỊ QUYẾT

CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY NĂM 2021

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2021

- 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 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh Nghiệp;
- 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 tháng 11 năm 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng Khoán; Căn cứ 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;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay số 01/2021/ĐHĐCĐ-BB ngày 23 tháng 6 năm 2021,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Báo cáo của Hội đồng Quản trị về tình hình hoạt động năm 2020 và định hướng chiến lược phát triển giai đoạn 2021 - 2025 của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (“Công ty”).

Điều 2. Thông qua Báo cáo của Tổng Giám đốc về kết quả kinh doanh năm 2020 và kế hoạch kinh doanh năm 2021 của Công ty.

Điều 3. Thông qua Báo cáo của Ban Kiểm soát về kết quả kiểm tra, giám sát đối với hoạt động của Công ty năm 2020.

Điều 4. Thông qua các Báo cáo Tài chính đã được kiểm toán năm 2020 (Theo nội dung Tờ trình số 01/2021/HĐQT-TTr ngày 02/6/2021).

Điều 5. Thông qua việc chi trả thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2020 và kế hoạch năm 2021 (Theo nội dung Tờ trình số 02/2021/HĐQT-TTr ngày 02/6/2021).

Điều 6. Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2021 (Theo nội dung Tờ trình số 01/2021/BKS-TTr ngày 01/6/2021).

Điều 7. Thông qua việc ban hành toàn văn Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty thay thế cho bản Điều lệ hiện tại (Theo nội dung Tờ trình số 03/2021/HĐQT-TTr ngày 02/6/2021).

Điều 8. Thông qua việc ban hành toàn văn Quy chế nội bộ về quản trị Công ty thay thế cho bản Quy chế hiện tại (Theo Tờ trình số 03/2021/TTr-HĐQT ngày 02/6/2021).

Điều 9. Thông qua việc ban hành toàn văn Quy chế hoạt động của HĐQT Công ty (Theo Tờ trình số 03/2021/TTr-HĐQT ngày 02/6/2021).

Điều 10. Thông qua việc ban hành toàn văn Quy chế hoạt động của BKS Công ty (Theo Tờ trình số 02/2021/BKS-TTr ngày 01/6/2021).

Điều 11. Thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu để tăng vốn Điều lệ năm 2021 của Công ty (Theo Tờ trình số 06/2021/HĐQT-TTr ngày 02/6/2021).

Điều 12. Thông qua chủ trương giao dịch với người có liên quan (Theo nội dung Tờ trình số 07/2021/HĐQT-TTr ngày 02/6/2021).

Điều 13. Thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng Quản trị xem xét quyết định, thực hiện một số quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông giữa hai kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên (Theo nội dung Tờ trình số 07/2021/HĐQT-TTr ngày 02/6/2021).

Điều 14. Thông qua việc thay đổi người đại diện theo pháp luật do sửa đổi quy định liên quan tại Điều lệ Công ty (Theo nội dung Tờ trình số 08/2021/HĐQT-TTr ngày 20/6/2021).

Điều 15. Thông qua việc miễn nhiệm chức vụ thành viên Hội đồng quản trị đối với các cá nhân có tên dưới đây kể từ ngày 23/06/2021:

- Ông Ikhwan Primanda;
- Ông Hoàng Anh Dũng.

Giao Ban Tổng Giám đốc Công ty xem xét và giải quyết các vấn đề về quyền lợi, chế độ của các cá nhân có tên trên theo đúng quy định của Công ty và pháp luật liên quan.

Điều 16. Thông qua việc miễn nhiệm chức vụ thành viên Ban Kiểm soát đối với các cá nhân có tên dưới đây kể từ ngày 23/06/2021:

- Ông Dedy Rifdy Ramsey;
- Bà Ngô Thị Trúc Mai;
- Bà Đào Thị Hải Yến.

Giao Ban Tổng Giám đốc Công ty xem xét và giải quyết các vấn đề về quyền lợi, chế độ của các cá nhân có tên trên theo đúng quy định của Công ty và pháp luật liên quan.

Điều 17. Bầu bổ sung các cá nhân có tên dưới đây giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị của Công ty kể từ ngày 23/06/2021:

- Ông Trịnh Nguyên Khánh;
- Ông Vũ Ngọc Tú. Ông Vũ Ngọc Tú là thành viên Hội đồng Quản trị độc lập của Công ty.

Nhiệm kỳ của các thành viên Hội đồng quản trị mới theo nhiệm kỳ còn lại của Hội đồng quản trị Công ty hiện tại (2019 - 2024).

Điều 18. Bầu bổ sung các cá nhân có tên dưới đây giữ chức vụ thành viên Ban Kiểm soát của Công ty kể từ ngày 23/06/2021:

- Bà Đinh Thị Hạnh;
- Ông Nguyễn Hồ Ngọc;
- Phạm Thị Thu Phương.

Nhiệm kỳ của các thành viên Ban Kiểm soát mới theo nhiệm kỳ còn lại của Ban Kiểm soát Công ty hiện tại (2019 - 2024).



Điều 19. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày được thông qua. Các cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng giám đốc, các cán bộ và nhân viên của Công ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Như Điều 19;
- Người CBTT (để CBTT);
- Website;
- Lưu: VT.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI**



Phạm Thành Thái Lĩnh



BIÊN BẢN

HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY NĂM 2021

A. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM, THÀNH PHẦN THAM DỰ VÀ MỤC ĐÍCH CUỘC HỌP

I. Thời gian, địa điểm:

Hôm nay, vào hồi 9 giờ 11 phút ngày 23 tháng 6 năm 2021 tại Phòng họp Hội An, tầng G, Khách sạn Hilton Hanoi Opera, số 1 Lê Thánh Tông, Quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội, Việt Nam, Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 (“ĐHĐCĐ”).

II. Thành phần tham dự:

2.1. Các cổ đông và người được ủy quyền tham dự:

Tổng số 23 cổ đông tham dự trực tiếp và thông qua người được ủy quyền đại diện cho 86.793.620 cổ phần biểu quyết, chiếm 95,9% tổng số phiếu biểu quyết của Công ty theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 10/5/2021.

ĐHĐCĐ đủ điều kiện tiến hành theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

2.2. Đại diện Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban Kiểm soát của Công ty tham dự

Các thành viên Hội đồng quản trị (“HDQT”), Ban Tổng giám đốc, Ban Kiểm soát (“BKS”) tham dự cuộc họp gồm có:

- Ông Phạm Thành Thái Lĩnh - Chủ tịch HDQT
- Ông Hồ Việt Hà - Thành viên HDQT
- Ông Nguyễn Hoàng Giang - Thành viên HDQT
- Bà Ngô Thị Trúc Mai - Trưởng BKS
- Bà Ngô Thị Thanh Hải - Phó Tổng giám đốc
- Ông Vũ Hồng Quỳnh - Phó Tổng giám đốc

III. MỤC ĐÍCH CỦA ĐHĐCĐ

ĐHĐCĐ được tổ chức nhằm thảo luận và thống nhất đề thông qua các nội dung dự kiến sau:

- Thông qua các Báo cáo của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát;
- Thông qua các Tờ trình của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát;
- Thông qua các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020;
- Thông qua các nội dung khác theo quy định tại Điều lệ Công ty và pháp luật liên quan.

B. DIỄN BIẾN CỦA ĐHĐCĐ

I. Thủ tục khai mạc và thông qua Chương trình, nhân sự và các vấn đề khác tại ĐHĐCĐ:

1.1. Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông:

Bà Ngô Thị Trúc Mai - Trưởng Ban Kiểm soát Công ty đã báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự và tính hợp lệ của ĐHĐCĐ. Theo đó, ĐHĐCĐ được diễn ra hợp lệ với số cổ đông, người được ủy quyền đại diện cho số cổ phần có quyền biểu quyết nêu tại phần A.II.2.1 Biên bản này.

1.2. Giới thiệu Đoàn Chủ tịch:

Ban tổ chức ĐHĐCĐ đã giới thiệu và ĐHĐCĐ đã thông qua Đoàn Chủ tịch gồm các thành viên sau (tỷ lệ tán thành 100%):

1. Ông Phạm Thành Thái Lĩnh, Chủ tịch HĐQT - Chủ tọa ĐHĐCĐ;
2. Ông Hồ Việt Hà, Thành viên HĐQT - Thành viên Đoàn Chủ tịch;
3. Ông Vũ Hồng Quỳnh, Phó Tổng giám đốc - Thành viên Đoàn Chủ tịch.

1.3. Khai mạc ĐHĐCĐ:

Chủ tọa cuộc họp tuyên bố khai mạc ĐHĐCĐ vào thời gian và địa điểm như nêu tại mục A.I Biên bản này.

1.4. Chỉ định Ban Thư ký và thông qua Ban kiểm phiếu

- Thay mặt Đoàn Chủ tịch, Chủ tọa ĐHĐCĐ chỉ định Ban Thư ký gồm 02 thành viên:
 - + Bà Đỗ Thị Lan Hương - Trưởng ban;
 - + Bà Nguyễn Thị Bình - Thành viên
- Chủ tọa đề cử Ban Kiểm phiếu gồm 03 thành viên:
 - + Bà Ngô Thị Thanh Hải, Phó Tổng giám đốc, Trưởng Ban;
 - + Bà Ngô Thị Trúc Mai, Trưởng Ban kiểm soát - Thành viên, Giám sát kết quả kiểm phiếu;
 - + Bà Nguyễn Thúy Liên, Kế toán trưởng - Thành viên.

Các cổ đông dự họp đã thông qua thành phần Ban Kiểm phiếu ĐHĐCĐ với tỷ lệ tán thành: 100%.

1.5. Thông qua Quy chế tổ chức và biểu quyết tại ĐHĐCĐ:

Toàn thể cổ đông tham dự cuộc họp đại diện cho 100% số phiếu biểu quyết tại ĐHĐCĐ đã biểu quyết thông qua Quy chế tổ chức và biểu quyết tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 (*Dự thảo Quy chế kèm theo*).

Quy chế này có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm được ĐHĐCĐ thông qua và áp dụng tại ĐHĐCĐ. Chủ tịch HĐQT - Chủ tọa ĐHĐCĐ, ông Phạm Thành Thái Lĩnh thay mặt ĐHĐCĐ ký thông qua các Quy chế này.

1.6. Thông qua nội dung Chương trình ĐHĐCĐ:

Tại cuộc họp, theo đề nghị của Chủ tọa, các cổ đông đã biểu quyết thông qua toàn bộ nội dung Chương trình ĐHĐCĐ với tỷ lệ tán thành đạt 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông.

1.7. Thông qua Quy chế bầu cử tại ĐHĐCĐ:

Theo đề nghị của Chủ tọa, toàn thể cổ đông tham dự cuộc họp đại diện cho 100% số phiếu biểu quyết tại ĐHĐCĐ đã biểu quyết thông qua Quy chế bầu cử bổ sung thành viên HĐQT, BKS tại ĐHĐCĐ (*Dự thảo Quy chế kèm theo*).

Quy chế này có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm được ĐHĐCĐ thông qua và áp dụng tại ĐHĐCĐ. Chủ tịch HĐQT - Chủ tọa ĐHĐCĐ, ông Phạm Thành Thái Lĩnh thay mặt ĐHĐCĐ ký thông qua các Quy chế này.

II. Phần trình bày các Báo cáo, Tờ trình tại ĐHĐCĐ:

ĐHĐCĐ đã nghe phần trình bày các Báo cáo và Tờ trình sau:

1. Ông Phạm Thành Thái Lĩnh - Chủ tịch HĐQT trình bày Báo cáo số 01/2021/HĐQT-BC của HĐQT;
2. Ông Vũ Hồng Quỳnh - Phó Tổng giám đốc trình bày Báo cáo của Ban Tổng giám đốc số 01/2021/TGD-BC;

3. Bà Ngô Thị Trúc Mai - Trưởng Ban kiểm soát trình bày Báo cáo số 01/2021/BKS-BC và Tờ trình số 01/2021/BKS-TTr, Tờ trình 02/2021/BKS-TTr của Ban kiểm soát;
4. Ông Hồ Việt Hà - Thành viên HĐQT trình bày các Tờ trình của HĐQT từ Tờ trình số 01 đến số 05/2021/HĐQT-TTr;
5. Ông Phạm Thành Thái Lĩnh - Chủ tịch HĐQT, trình bày các Tờ trình của HĐQT từ Tờ trình số 06 đến số 08/2021/HĐQT-TTr.

III. Thảo luận và biểu quyết thông qua nội dung các Tờ trình về miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên HĐQT, BKS Công ty:

- Các cổ đông đều nhất trí và không có ý kiến thảo luận nào với nội dung của 02 Tờ trình của HĐQT về việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2019 - 2024 (Tờ trình số 04/2021/HĐQT-TTr và Tờ trình số 05/2021/HĐQT-TTr).
- Theo Quy chế tổ chức và biểu quyết, ĐHĐCĐ đã tiến hành biểu quyết thông qua các nội dung liên quan đến Tờ trình số 04/2021/HĐQT-TTr và Tờ trình số 05/2021/HĐQT-TTr của HĐQT bằng phương thức ghi phiếu biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp.

Kết quả biểu quyết như sau:

- + 100% cổ đông dự họp thống nhất thông qua nội dung liên quan tại Tờ trình số 04/2021/HĐQT-TTr, cụ thể như sau:
 - (i) Thông qua việc miễn nhiệm chức vụ thành viên HĐQT đối với Ông Ikhwan Primanda, Ông Hoàng Anh Dũng kể từ ngày 23/06/2021;
 - (ii) Thông qua việc bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2019 - 2024 với số lượng được bầu là 02 thành viên, trong đó có ít nhất 01 thành viên HĐQT độc lập.
- + 100% cổ đông dự họp thống nhất thông qua nội dung liên quan tại Tờ trình số 05/2021/HĐQT-TTr, cụ thể như sau:
 - (i) Thông qua việc miễn nhiệm chức vụ thành viên BKS đối với ông Dedy Rifdy Ramsey, bà Ngô Thị Trúc Mai và Bà Đào Thị Hải Yến kể từ ngày 23/06/2021;
 - (ii) Thông qua việc bầu bổ sung thành viên BKS nhiệm kỳ 2019 – 2024 với số lượng được bầu là 03 thành viên.

IV. Thảo luận về các Báo cáo và các Tờ trình khác của HĐQT, BKS:

Chi tiết nội dung thảo luận đã được Ban Thư ký tổng hợp tại Phụ lục đính kèm Biên bản họp này.

V. Biểu quyết thông qua các nội dung tại các Báo cáo và các Tờ trình khác của HĐQT, BKS:

Sau khi kết thúc phiên thảo luận về các Báo cáo và Tờ trình khác của HĐQT, BKS, theo đề nghị của Chủ tọa, Ban kiểm phiếu tiến hành làm việc và hướng dẫn cổ đông thực hiện bỏ phiếu kín đối với các nội dung tại các Báo cáo và Tờ trình của HĐQT, BKS theo đúng quy định của Quy chế tổ chức và biểu quyết, Quy chế bầu cử.

Ban kiểm phiếu đã tiến hành các thủ tục kiểm phiếu theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ và các Quy chế tại ĐHĐCĐ.

VI. Kết quả kiểm phiếu biểu quyết theo hình thức bỏ phiếu kín và kết quả kiểm phiếu bầu cử:

Trưởng Ban kiểm phiếu - bà Ngô Thị Thanh Hải đã báo cáo kết quả kiểm phiếu biểu quyết và kiểm phiếu bầu cử ngay tại ĐHĐCĐ.

7.1. Kết quả kiểm phiếu biểu quyết:

7.1.1. Thông qua Báo cáo của Hội đồng Quản trị về tình hình hoạt động năm 2020 và định hướng chiến lược phát triển giai đoạn 2021 - 2025 của Công ty.

- ❖ **Số phiếu tán thành: 86.793.620 phiếu biểu quyết, tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết dự họp.**
- 7.1.2. Thông qua Báo cáo của Tổng Giám đốc về kết quả kinh doanh năm 2020 và kế hoạch kinh doanh năm 2021 của Công ty.
- ❖ **Số phiếu tán thành: 86.793.620 phiếu biểu quyết, tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết dự họp.**
- 7.1.3. Thông qua Báo cáo của Ban Kiểm soát về kết quả kiểm tra, giám sát đối với hoạt động của Công ty năm 2020.
- ❖ **Số phiếu tán thành: 86.793.620 phiếu biểu quyết, tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết dự họp.**
- 7.1.4. Thông qua các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2020 (Theo nội dung Tờ trình số 01/2021/HĐQT-TTr ngày 02/6/2021).
- ❖ **Số phiếu tán thành: 86.793.620 phiếu biểu quyết, tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết dự họp.**
- 7.1.5. Thông qua việc chi trả thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2020 và kế hoạch năm 2021 (Tờ trình số 02/2021/HĐQT-TTr ngày 02/6/2021 kèm theo).
- ❖ **Số phiếu tán thành: 86.793.620 phiếu biểu quyết, tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết dự họp.**
- 7.1.6. Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán các Báo cáo tài chính năm tài 2021 (Theo nội dung Tờ trình số 01/2021/BKS-TTr ngày 01/6/2021).
- ❖ **Số phiếu tán thành: 86.793.620 phiếu biểu quyết, tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết dự họp.**
- 7.1.7. Thông qua việc ban hành toàn văn Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty thay thế cho bản Điều lệ hiện tại (Theo nội dung Tờ trình số 03/2021/HĐQT-TTr ngày ngày 02/6/2021).
- ❖ **Số phiếu tán thành: 86.793.620 phiếu biểu quyết, tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết dự họp.**
- 7.1.8. Thông qua việc ban hành toàn văn Quy chế nội bộ về quản trị Công ty thay thế cho bản Quy chế hiện tại (Theo Tờ trình số 03/2021/TTr-HĐQT ngày 02/6/2021).
- ❖ **Số phiếu tán thành: 86.793.620 phiếu biểu quyết, tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết dự họp.**
- 7.1.9. Thông qua việc ban hành toàn văn Quy chế hoạt động của HĐQT Công ty (Theo Tờ trình số 03/2021/TTr-HĐQT ngày 02/6/2021).
- ❖ **Số phiếu tán thành: 86.793.620 phiếu biểu quyết, tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết dự họp.**
- 7.1.10. Thông qua việc ban hành toàn văn Quy chế hoạt động của BKS Công ty (Theo Tờ trình số 02/2021/BKS-TTr ngày 01/6/2021).
- ❖ **Số phiếu tán thành: 86.793.620 phiếu biểu quyết, tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết dự họp.**
- 7.1.11. Thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ năm 2021 (Theo Tờ trình số 06/2021/HĐQT-TTr ngày 02/6/2021).
- ❖ **Số phiếu tán thành: 86.792.880 phiếu biểu quyết, tương ứng 99,999% tổng số phiếu biểu quyết dự họp.**

3-TP
Y
IN
DUL
IBA

7.1.12. Thông qua chủ trương giao dịch với người có liên quan (Theo nội dung Tờ trình số 07/2021/HĐQT-TTr ngày 02/6/2021).

❖ **Số phiếu tán thành: 86.793.620 phiếu biểu quyết, tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết dự họp.**

7.1.13. Thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng Quản trị xem xét quyết định, thực hiện một số quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông giữa hai kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên (Theo nội dung Tờ trình số 07/2021/HĐQT-TTr ngày 02/6/2021).

❖ **Số phiếu tán thành: 86.793.620 phiếu biểu quyết, tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết dự họp.**

7.1.14. Thông qua việc thay đổi người đại diện theo pháp luật do sửa đổi quy định liên quan tại Điều lệ Công ty (Theo nội dung Tờ trình số 08/2021/HĐQT-TTr ngày 20/6/2021).

❖ **Số phiếu tán thành: 86.793.620 phiếu biểu quyết, tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết dự họp.**

7.2. Kết quả kiểm phiếu bầu cử:

Căn cứ quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế tổ chức và biểu quyết và Quy chế bầu cử tại ĐHĐCĐ, theo kết quả kiểm phiếu bầu cử, các ứng viên sau trúng cử là thành viên HĐQT, BKS của Công ty với nhiệm kỳ theo nhiệm kỳ còn lại của HĐQT và BKS (2019 – 2024):

a) Thành viên HĐQT:

STT	Họ và tên ứng viên	Số phiếu bầu	Tỷ lệ bầu
1	Ông Trịnh Nguyên Khánh	86.793.620	100%
2	Ông Vũ Ngọc Tú	86.793.620	100%

b) Thành viên BKS:

STT	Họ và tên ứng viên	Số phiếu bầu	Tỷ lệ bầu
1	Bà Đinh Thị Hạnh	86.793.960	100%
2	Ông Nguyễn Hồ Ngọc	86.793.960	100%
3	Bà Phạm Thị Thu Phương	86.792.940	99,99%

VII. Các Nghị quyết được ĐHĐCĐ thông qua:

Căn cứ quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế tổ chức và biểu quyết, Quy chế bầu cử bổ sung thành viên HĐQT, BKS tại ĐHĐCĐ và theo kết quả kiểm phiếu biểu quyết, bầu cử, các nghị quyết nêu tại mục B.III và mục B.VI của Biên bản này đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 thông qua và có hiệu lực kể từ thời điểm được thông qua.

VIII. Công bố và biểu quyết thông qua Biên bản, Nghị quyết của ĐHĐCĐ

Bà Đỗ Thị Lan Hương - Thư ký cuộc họp trình bày Biên bản ĐHĐCĐ ghi nhận các nội dung được ĐHĐCĐ thông qua.

Biên bản ĐHĐCĐ được ghi chép trực tiếp tại cuộc họp. Chủ tọa ghi nhận không có nội dung đề nghị nào của cổ đông, người đại diện của cổ đông và người tham dự khác về việc cho phép được ghi âm, ghi hình tại cuộc họp theo Quy chế đã được toàn thể Đại hội thông qua tại cuộc họp.

Theo đề nghị của Chủ tọa, các cổ đông/người đại diện theo ủy quyền của cổ đông đã biểu quyết thông qua Biên bản với tỷ lệ tán thành là 100% số phiếu có quyền biểu quyết của cổ đông tham dự tại ĐHĐCĐ.

Trên cơ sở Biên bản họp này, Chủ tọa Đại hội hoàn thiện, ban hành và công bố Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 theo đúng quy định.

Cuộc họp kết thúc vào hồi 11 giờ 20 phút cùng ngày.

Chủ tọa và Trưởng ban Thư ký của ĐHĐCĐ ký tên vào Biên bản này.

**TM. BAN THƯ KÝ
TRƯỞNG BAN**



Đỗ Thị Lan Hương

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI**



**CHỦ TỊCH HĐQT
Phạm Thành Thái Lĩnh**

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2021

*Về tình hình hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2020, định hướng chiến lược
và mục tiêu phát triển giai đoạn 2021 - 2025*

Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (sau đây gọi tắt là “**Công ty**” hoặc “**Ninh Vân Bay**”) xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông Công ty về tình hình hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2020 và định hướng chiến lược và mục tiêu phát triển của Công ty giai đoạn 2021 - 2025, như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG:

Năm 2020, nền kinh tế ở hầu khắp các quốc gia trên thế giới theo đà suy giảm do ảnh hưởng nặng nề bởi dịch bệnh Covid-19. Theo ước tính, kinh tế thế giới cần thời gian ít nhất từ 2 - 3 năm để khôi phục lại được nhịp độ tăng trưởng ở thời điểm trước khi dịch bệnh bùng phát. Những nền kinh tế lâu nay chưa giải quyết được các vấn đề và bất cập mang tính cơ cấu cũng như phụ thuộc nhiều nhất vào ngành dịch vụ thì đều bị ảnh hưởng tiêu cực, nặng nề nhất.

Tại Việt Nam, do việc đóng cửa biên giới để ngăn chặn Covid-19, năm 2020 khách quốc tế đến Việt Nam chỉ đạt khoảng 3,7 triệu lượt, giảm 79,5% so với năm 2019; khách nội địa đạt 56 triệu lượt, giảm 34,1%; tổng thu du lịch đạt 312 nghìn tỷ đồng, giảm 58,7%, mức giảm tương đương 19 tỷ USD. Khoảng 40 - 60% lao động bị mất việc làm hoặc cắt giảm ngày công. Khoảng 95% doanh nghiệp lữ hành quốc tế đã ngừng hoạt động. Nhiều khách sạn phải đóng cửa, công suất sử dụng phòng có thời điểm chỉ đạt từ 10 - 15%.

Tuy nhiên, triển vọng dài hạn cho thị trường khách sạn của Việt Nam vẫn tích cực, một phần là do Việt Nam được cộng đồng quốc tế đánh giá cao về sự quyết liệt và hiệu quả trong nỗ lực ngăn chặn COVID-19. Thành tựu này sẽ giúp Việt Nam nâng cao hình ảnh của mình trên nền du lịch toàn cầu như một trong những điểm đến du lịch an toàn một khi đại dịch kết thúc. Không những thế, kết nối giữa Việt Nam và các nước trong khu vực, cũng như giữa nhiều điểm đến khác nhau ở Việt Nam, dự kiến sẽ tiếp tục cải thiện trong thời gian tới nhờ cơ sở hạ tầng tốt hơn và các thủ tục thị thực được sắp xếp hợp lý hơn.

Riêng đối với Ninh Vân Bay, từ lâu đã là một thương hiệu danh tiếng trên thị trường bất động sản du lịch tại Việt Nam. Khu du lịch nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay của Ninh Vân Bay trong năm 2020 luôn nằm trong nhóm những khu du lịch nghỉ dưỡng có hiệu quả kinh doanh tốt nhất, không những tại Việt Nam mà còn trên toàn khu vực và châu lục.

II. ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC VÀ MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN CỦA CÔNG TY GIAI ĐOẠN 2021 - 2025:

2.1. Nền tảng và tiềm năng các Dự án của Ninh Vân Bay: Sở hữu những khu nghỉ độc đáo và cao cấp nhất Việt Nam.

Ninh Vân Bay hiện đang sở hữu những bất động sản có giá trị và đặc biệt bậc nhất tại Việt Nam. Bên cạnh việc sở hữu Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay danh tiếng, mới đây Ninh Vân Bay đã thực hiện giao dịch thành công khoản đầu tư mới và hiện đang sở hữu thêm một khu nghỉ dưỡng vô cùng đặc biệt là Ana Mandara Villas Dalat Resort&Spa tại thành phố Đà Lạt và một

dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp khác tại Mũi Né, thành phố Phan Thiết. Thành công này đã tạo ra nền tảng vững chắc cho việc tiếp tục theo đuổi chiến lược và khẳng định mục tiêu đưa Ninh Vân Bay trở thành thương hiệu sở hữu những khu nghỉ đặc biệt và cao cấp bậc nhất tại Việt Nam.

a) Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay:

Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay là một khu nghỉ dưỡng đặc biệt cao cấp và nổi tiếng bậc nhất Việt Nam với quy mô 62 biệt thự, cùng hệ thống các khu phụ trợ đồng bộ, tiêu chuẩn quốc tế. Song hành cùng với thương hiệu quản lý Six Senses, Ninh Vân Bay không chỉ khẳng định thương hiệu và danh tiếng của khu nghỉ, mà còn khẳng định về hiệu quả hoạt động hàng đầu trên thị trường, không chỉ ở Việt Nam mà còn trong cả hệ thống của Six Senses trên thế giới. Năm 2020, mặc dù bị ảnh hưởng lớn từ dịch bệnh Covid-19, khu nghỉ vẫn tiếp đón 40,724 lượt khách, doanh thu đạt trên 09 triệu USD và lợi nhuận sau phí quản lý là trên 03 triệu USD. Đây là kết quả đáng mơ ước của bất kỳ một khu nghỉ dưỡng nào tại Việt Nam trong năm qua.

Tiếp nối thành công, Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay - Giai đoạn 2 sẽ được triển khai trong thời gian tới. Dự kiến sẽ chỉ có khoảng 30 biệt thự (Residence Villas) đặc biệt cao cấp và khác biệt trên thị trường. Mỗi biệt thự là một tác phẩm nghệ thuật độc đáo, quy mô từ 03 tới 05 phòng ngủ, có giá trị ít nhất từ 03 triệu đến 07 triệu USD cho một biệt thự, dành cho một số lượng giới hạn những chủ nhân mong muốn sở hữu. Khu biệt thự mới sẽ được kiến tạo bởi các trúc sư danh tiếng trên thế giới, được quản lý vận hành bởi tập đoàn quản lý Six Senses và đặc biệt gắn liền với khái niệm về du lịch bền vững.

b) Khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Villas Dalat Resort & Spa:

Ana Mandara Dalat Resort&Spa là một khu nghỉ dưỡng nổi tiếng hàng đầu không chỉ ở thành phố Đà Lạt mà cả Việt Nam. Khu nghỉ có giá trị lịch sử đặc biệt, được hình thành từ việc phục dựng các biệt thự cổ được người Pháp xây dựng từ những năm đầu của thế kỷ 19. Khu nghỉ từng được quản lý và vận hành bởi Six Senses, với cụm 23 biệt thự riêng biệt, bao gồm khu tiện ích phụ trợ, trên quy mô đất 07ha nằm bên đồi thông tại vị trí trung tâm thành phố Đà Lạt. Trong điều kiện khó khăn của thị trường năm 2020, khu nghỉ vẫn đạt được kết quả kinh doanh rất ấn tượng với tổng doanh thu đạt xấp xỉ 39 tỷ đồng và lợi nhuận gộp gần 12 tỷ đồng.

Ana Mandara Dalat Resort&Spa cũng đang được nghiên cứu cải tạo thành khu nghỉ đặc biệt cao cấp, hướng tới dòng sản phẩm Khu nghỉ Di sản (“Heritage Property”), với dự kiến đưa thương hiệu Six Senses quay trở lại để quản lý, vận hành theo phân khúc đặc biệt cao cấp. Khu nghỉ hứa hẹn sẽ là một địa chỉ du lịch, nghỉ dưỡng sang trọng nổi bật không chỉ tại Đà Lạt mà ở cả Việt Nam. Việc sở hữu và chiến lược vận hành Ana Mandara Dalat Resort&Spa được kỳ vọng sẽ mang lại danh tiếng và hiệu quả kinh doanh tốt cho Ninh Vân Bay trong thời gian tới.

c) Dự án Khu nghỉ Mũi Né:

Dự án Khu nghỉ dưỡng Mũi Né có quy mô 04ha đất, với vị trí đắc địa ven bờ biển Mũi Né và đối diện với Đồi Cát bay nổi tiếng của thành phố Phan Thiết. Dự án đang được thiết kế bởi các kiến trúc sư danh tiếng quốc tế và cũng sẽ được quản lý vận hành bởi thương hiệu và nhà quản lý quốc tế chuyên nghiệp. Dự án Khu nghỉ dưỡng Mũi Né nằm trong mục tiêu phát triển chuỗi các khu nghỉ dưỡng cao cấp hàng đầu của Ninh Vân Bay ở các địa bàn du lịch trọng điểm của Việt Nam.

2.2. Định hướng chiến lược và mục tiêu phát triển giai đoạn 2021 - 2025:

a) Định hướng phát triển mạnh mẽ bất động sản du lịch: Hợp tác với Sixsenses phát triển thêm nhiều khu nghỉ dưỡng cao cấp 5 sao, gắn liền với du lịch bền vững

Thời gian tới là cơ hội hiếm có của thị trường đặc biệt dành cho các nhà đầu tư có kinh nghiệm và năng lực, Ninh Vân Bay định hướng phát triển mạnh mẽ mảng bất động sản nghỉ dưỡng, bằng việc phát triển các dự án mới, mua lại các dự án đang triển khai hoặc đang vận hành thông qua các hình thức đầu tư phù hợp. Cùng với giá trị của các khu nghỉ dưỡng mà Ninh Vân Bay hiện đang sở hữu, Công ty đặt mục tiêu trong 05 năm tới phát triển mở rộng thành chuỗi với 10 khu nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp, với tổng quy mô 1.000 phòng tiêu chuẩn 5 sao quốc tế. Quá

trình vận hành chuỗi luôn song hành cùng với thương hiệu quản lý Six Senses và các thương hiệu quản lý khách sạn quốc tế danh tiếng, gắn liền với mục tiêu phát triển du lịch bền vững.

Song hành với thương hiệu quản lý khách sạn hàng đầu Six Senses từ lâu và nhận thức rõ về giá trị của Du lịch bền vững (Sustainable Tourism), Ninh Vân Bay định hướng phát triển chuỗi tất cả các dự án gắn liền với khái niệm này. Tiêu chí thân thiện, giảm thiểu các tác động đến môi trường; Gắn gũi và tôn trọng văn hóa và truyền thống địa phương; Đóng góp về mặt kinh tế, tạo ra những thu nhập công bằng và ổn định cho cộng đồng địa phương là định hướng mà chắc chắn Ninh Vân Bay sẽ theo đuổi.

b) Định hướng phát triển bất động sản nghỉ dưỡng đô thị và ven đô: Phát triển các bất động sản theo mô hình Second Home, quản lý và vận hành bởi thương hiệu Ana Mandara 5*

Song song với bất động sản du lịch, Ninh Vân Bay định hướng phát triển lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng đô thị và ven đô với mục tiêu phát triển thành chuỗi với các sản phẩm khác biệt và mới mẻ trên thị trường. Các công trình trong dự án sẽ thực hiện theo mô hình Ngôi nhà thứ 2 ("Second Home"), cập nhật xu hướng của các đô thị hiện đại.

Ninh Vân Bay định vị các dự án, công trình mang đẳng cấp và phong cách Boutique, không phát triển đại trà và đặc biệt - hạn chế về số lượng. Cũng giống như các sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng, sứ mệnh của Ninh Vân Bay là tạo ra một loại hình bất động sản mới với các sản phẩm có khái niệm riêng biệt, độc đáo.

Song hành với các thương hiệu, đối tác quản lý vận hành, dịch vụ khách hàng, vị trí và thiết kế đẳng cấp, mọi công trình mà Ninh Vân Bay vận hành đều là một hệ sinh thái toàn diện, không chỉ tượng trưng cho phong cách sống hiện đại, văn minh mà còn là biểu trưng cho thương hiệu và tầm vóc, tâm thế của Ninh Vân Bay trong thị trường bất động sản.

Mục tiêu trong 05 năm tới, Ninh Vân Bay sẽ phát triển chuỗi 10 khu đô thị bất động sản nghỉ dưỡng đô thị và ven đô với quy mô giới hạn 30 tới 50 biệt thự lớn mỗi khu theo định hướng trên. Cùng sự hợp tác quản lý và vận hành bởi Six Senses, các khu đô thị cao cấp này dự kiến được quản lý và phát triển theo thương hiệu Ana Mandara đạt tiêu chuẩn 5 sao quốc tế. Hiện tại Công ty đã và đang nghiên cứu hình thức hợp tác phát triển 02 dự án cho dòng sản phẩm này tại khu vực Hà Nội và tích cực tìm kiếm các cơ hội đầu tư tại các thành phố lớn như Đà Nẵng, TP. Hồ Chí Minh và các đô thị lớn tiềm năng tại Việt Nam.

2.3. Kế hoạch và mục tiêu trong năm 2021:

a) Tích cực tìm kiếm các cơ hội đầu tư tiềm năng mới:

Trong giai đoạn khó khăn hiện nay của thị trường nói chung cũng mở ra nhiều cơ hội cho những nhà đầu tư có năng lực tài chính và năng lực quản lý, điều hành như Ninh Vân Bay. Tận dụng cơ hội thị trường trong năm 2021, Công ty đặt mục tiêu tăng quy mô sở hữu với kế hoạch sở hữu 05 khu nghỉ, khách sạn và sản phẩm nghỉ dưỡng bất động sản 5 sao với tổng quy mô khoảng 500 phòng, tại các thành phố lớn Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh thành tiềm năng khác, bằng các hình thức mua bán, sáp nhập doanh nghiệp, góp vốn công ty, hợp tác đầu tư, kinh doanh hoặc các hình thức đầu tư phù hợp khác, nhằm tới các dự án tiềm năng có cùng phân khúc, phù hợp định hướng phát triển, thoả mãn tiêu chí phát triển bền vững và có hiệu quả đầu tư.

b) Huy động vốn và củng cố năng lực tài chính: Phát hành thêm 25 triệu cổ phần, huy động vốn thêm 500 tỷ đồng

Nhằm nâng cao năng lực tài chính của Công ty, đồng thời để thực hiện mục tiêu đề ra trong năm 2021, Hội đồng Quản trị dự kiến phương án tăng vốn thông qua hình thức phát hành riêng lẻ 25 triệu cổ phần, với mức giá phát hành dự kiến là 20.000 đồng/cổ phần, tổng nguồn vốn huy động ước khoảng 500 tỷ đồng. Mục đích phát hành để tăng năng lực tài chính Công ty, thực hiện chiến lược mở rộng quy mô theo định hướng phát triển. Phương án phát hành đã có đối tác quan tâm và mong muốn đầu tư.

Bên cạnh việc phát hành tăng vốn củng cố năng lực tài chính, Công ty dự kiến tìm kiếm, huy động thêm các nguồn vốn khác thông qua các hình thức như phát hành trái phiếu doanh nghiệp, tài trợ vốn từ ngân hàng, tổ chức tài chính, công ty chứng khoán và các cá nhân, tổ chức khác với các hình thức huy động vốn phù hợp theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty nhằm tập trung cho chiến lược phát triển dài hạn và phù hợp với mục tiêu đã đề ra. Cùng với đó, Công ty luôn chú trọng thực hiện các giải pháp quản lý vốn hiệu quả, tối ưu dòng tiền và kiểm soát rủi ro.

III. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2020:

3.1. Đánh giá chung các hoạt động của Hội đồng Quản trị trong năm 2020:

Trong năm 2020, Hội đồng Quản trị đã thực hiện các công tác sau:

- Thực hiện đầy đủ chức năng của Hội đồng Quản trị trong việc chỉ đạo, giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc nhằm thực hiện thành công các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh và trong điều hành hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty;
- Phối hợp chặt chẽ với Tổng giám đốc và Ban điều hành để đưa ra các định hướng cũng như quyết sách kịp thời các yêu cầu kinh doanh cho Công ty;
- Quyết định việc cơ cấu lại mô hình kinh doanh và cơ cấu tổ chức của Công ty và công ty con để mang lại hiệu quả trong công tác quản lý;
- Triệu tập và tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020;
- Chỉ đạo và tiếp tục triển khai các hoạt động tìm kiếm đầu tư thông qua việc hợp tác với các đối tác có năng lực và kinh nghiệm trong hoạt động mua/ sáp nhập doanh nghiệp để thúc đẩy các cơ hội đầu tư phát triển các dự án mới, tiềm năng cho mục tiêu xây dựng chuỗi dự án bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp của Công ty. Các nội dung hợp tác đầu tư này được phản ánh đầy đủ trên các báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020 của Công ty.
- Các thành viên Hội đồng Quản trị đặc biệt là các thành viên điều hành trong đó có vai trò của Chủ tịch Hội đồng Quản trị - Người đại diện theo pháp luật đã trực tiếp tham gia chỉ đạo các hoạt động quản trị và điều hành hoạt động của Công ty.

Nhìn chung, công tác chỉ đạo, giám sát của Hội đồng Quản trị đối với Ban Tổng giám đốc và hoạt động của Công ty được duy trì thường xuyên và chặt chẽ giúp cho hoạt động của Công ty ổn định, thực thi đúng các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị, định hướng hoạt động theo thông lệ quốc tế, hướng trọng tâm vào công tác quản trị rủi ro, tuân thủ quy định của Điều lệ, quy định của pháp luật.

3.2. Các cuộc họp và quyết định của Hội đồng Quản trị năm 2020:

Để bảo đảm thuận tiện và kịp thời triển khai các hoạt động của Công ty, Hội đồng Quản trị tiến hành các cuộc họp và tổ chức lấy ý kiến các thành viên Hội đồng Quản trị bằng văn bản để thông qua các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị (Phụ lục số 01 kèm theo Báo cáo này). Ngoài ra, các thành viên Hội đồng Quản trị cũng trực tiếp trao đổi và làm việc thông qua điện thoại, email để bàn bạc và thảo luận về tình hình hoạt động của Công ty.

3.3. Thù lao của Hội đồng Quản trị:

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 đã thông qua tổng mức thù lao và chi phí cho hoạt động của Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát trong năm này là 300.000.000 đồng. Công ty chưa thực hiện chi trả thù lao cho các thành viên Hội đồng Quản trị trong tổng định mức trên. Tuy nhiên, Hội đồng Quản trị Công ty cũng thống nhất việc các thành viên Hội đồng Quản trị hoạt động không có thù lao trong năm 2020.

Trên đây là báo cáo của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay về tình hình hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2020 và định hướng chiến lược, mục tiêu phát triển của Công ty giai đoạn 2021 - 2025. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

51947
3 TY
HÂN
ẢNH
AN BAY
G-TP

Hội đồng Quản trị trân trọng cảm ơn sự tin tưởng của Quý Cổ đông trong thời gian qua và rất mong tiếp tục nhận được sự ủng hộ, đồng hành của Quý cổ đông cho định hướng chiến lược và mục tiêu phát triển của Công ty trong thời gian tới.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Phạm Thành Thái Lĩnh



Phụ lục số 01

CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2020

*(Kèm theo Báo cáo số 01/2021/HĐQT-BC của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần
Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ngày 02 tháng 6 năm 2021)*

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/2020/NQ-HĐQT	05/3/2020	Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020
2	02/2020/NQ-HĐQT	30/3/2020	Quyết định thời gian, địa điểm và bãi bỏ 01 nội dung họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020
3	03/2020/NQ-HĐQT	30/3/2020	Bổ nhiệm Người Phụ trách Quản trị Công ty
4	04/2020/NQ-HĐQT	03/4/2020	Gia hạn thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020
5	05/2020/NQ-HĐQT	08/6/2020	Lựa chọn đơn vị kiểm toán các Báo cáo tài chính của Công ty năm 2020

3
0
5

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY
Về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 và kế hoạch kinh doanh năm 2021**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (sau đây gọi tắt là “**Công ty**”, “**NVT**” hoặc “**Ninh Vân Bay**”), xin báo cáo Đại hội đồng Cổ đông Công ty về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 và kế hoạch kinh doanh năm 2021, như sau:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020:

Trong bối cảnh nền kinh tế thế giới và trong nước gặp nhiều khó khăn, hoạt động kinh doanh của Công ty và công ty con cũng phải điều chỉnh và áp dụng linh hoạt để bảo đảm duy trì ổn định và có bước phục hồi tăng trưởng nhẹ trong năm 2020.

Trong năm 2020, hoạt động kinh doanh của Công ty đạt mức doanh thu thuần hợp nhất 211,057 triệu đồng, giảm 24.03% so với năm 2019 và tăng 12.9% so với kế hoạch đề ra, mức lợi nhuận sau thuế đạt 19,199 triệu đồng.

Một số chỉ tiêu cơ bản trong kết quả kinh doanh của Công ty năm 2020 như sau:

1.1. Kết quả kinh doanh Công ty mẹ:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2020	Kế hoạch năm 2020	Tỷ lệ thực hiện so với kế hoạch	Thực hiện năm 2019	So sánh năm 2019
1	Doanh thu hoạt động tài chính	31.625	10.000	316%	43.364	73%
2	Lợi nhuận trước thuế	22.757	3.000	759%	34.919	65%
3	Lợi nhuận sau thuế	22.757	3.000	759%	34.919	65%
4	Vốn điều lệ	905.000	905.000	100%	905.000	100%
5	Tổng cộng tài sản	455.127			515.154	

1.2. Kết quả kinh doanh Hợp nhất:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2020	Kế hoạch năm 2020	Tỷ lệ thực hiện so với kế hoạch	Thực hiện năm 2019	So sánh năm 2019
1	Doanh thu thuần hợp nhất	211.058	187.000	113%	277.816	76%
2	Lợi nhuận gộp hợp nhất	92.624	70.700	131%	145.601	64%
3	Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	26.559	4.400	604%	68.001	39%
4	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	19.199	1.000	1920%	54.451	35%
5	Tổng cộng tài sản	535.431			624.567	

1.3. Kết quả hoạt động đầu tư:

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/5/2020, Công ty đã tiếp tục triển khai các hoạt động tìm kiếm đầu tư thông qua việc hợp tác với các đối tác có năng lực và kinh nghiệm trong hoạt động mua bán/sáp nhập doanh nghiệp để thúc đẩy các cơ hội đầu tư phát triển các dự án mới tiềm năng cho mục tiêu xây dựng chuỗi dự án bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp của Công ty. Các hoạt động đầu tư của Công ty trong năm được phản ánh đầy đủ trên các báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020 của Công ty.

Thêm vào đó, đến thời điểm tháng 5/2021, Công ty đã thực hiện thành công việc đầu tư sở hữu lên tới 99,51% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương để nắm quyền sở hữu chi phối tại 02 Khu nghỉ dưỡng cao cấp tại tỉnh Lâm Đồng và tỉnh Bình Thuận.

- Khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Villas Dalat Resort&Spa tại thành phố Đà Lạt là một trong những resort hàng đầu tại thành phố du lịch này. Đây là một khu nghỉ có giá trị lịch sử, được hình thành bằng việc phục dựng các biệt thự cổ được người Pháp xây dựng từ những năm đầu của thế kỷ 19. Khu nghỉ là một trong những resort hiếm hoi có hoạt động kinh doanh hiệu quả trong năm 2020.
- Đối với dự án khu nghỉ dưỡng Mũi Né, tỉnh Bình Thuận là một sự dự án hết sức tiềm năng, có quy mô gần 04 ha đất nằm tại vị trí đặc địa ven bờ biển Mũi Né, với dự kiến phát triển thành cụm dự án gồm 01 toà khách sạn và các biệt thự nghỉ dưỡng kèm các khu phụ trợ tiêu chuẩn quốc tế. Dự án góp phần hình thành nên mục tiêu phát triển chuỗi các khu nghỉ dưỡng cao cấp hàng đầu của Ninh Vân Bay ở các địa bàn du lịch trọng điểm của Việt Nam.

II. KẾ HOẠCH KINH DOANH CỦA CÔNG TY NĂM 2021

Ban Tổng giám đốc xác định mục tiêu cho năm 2021 chủ yếu tập trung vào mục tiêu chính là (1) Nâng tầm giá trị tài sản hiện có; và (2) Tìm kiếm và nắm bắt cơ hội đầu tư mới. Cụ thể:

2.1. Nâng tầm giá trị bất động sản hiện có:

a) Dự án Khu nghỉ mát Six Senses Ninh Vân Bay và Kế hoạch phát triển Giai đoạn 2:

Mặc dù gặp phải nhiều khó khăn thị trường trong năm 2020, Khu nghỉ mát Six Senses Ninh Vân Bay vẫn tiếp tục là một trong những khu nghỉ có hoạt động kinh doanh tốt nhất Việt Nam và khu

vực. Tỷ lệ lấp đầy trung bình cả năm 2020 đạt 56%. Giá phòng bình quân năm 2020 đạt 442 USD/đêm.

Trong năm 2021, Công ty đặt ra nhiệm vụ trọng tâm là phải tiếp tục nâng cao giá trị của Khu nghỉ mát Six Senses Ninh Vân Bay hơn nữa, với các giải pháp cụ thể:

▪ *Về hoạt động vận hành khai thác:*

- Nâng cao chất lượng dịch vụ trên cơ sở các giá trị độc đáo của khu nghỉ;
- Mở rộng các chương trình, chính sách để tiếp tục thu hút khách du lịch trong nước;
- Chuẩn bị sẵn sàng chào đón làn sóng khách quốc tế quay trở lại;
- Tăng cường truyền thông đa phương tiện, quảng bá, khẳng định vị trí số một về du lịch nghỉ dưỡng biển tại Việt Nam.

▪ *Về dự kiến kế hoạch phát triển tăng quy mô:*

- Khảo sát mở rộng tối đa các khu vực khả thi chuẩn bị cho phát triển Giai đoạn 2;
- Mục tiêu phát triển khoảng 30 biệt thự lớn và đặc biệt cao cấp (Residence Villas), hình thành một cụm dự án đồng bộ với hiện trạng của dự án hiện nay. Hướng đến dòng sản phẩm đặc biệt cao cấp với giá bán mục tiêu từ 03 - 07 triệu USD/căn.
- Bắt đầu triển khai 03 biệt thự trong giai đoạn 2021 - 2022 trên cơ sở quy hoạch tổng thể của dự án.

b) Triển khai Dự án Mũi Né:

Công ty đặt mục tiêu triển khai xây dựng Dự án ngay trong năm 2021 và được xác định là trọng điểm trong năm nay, góp phần khẳng định cho vị trí và đẳng cấp của Ninh Vân Bay là chủ đầu tư sở hữu những khu nghỉ cao cấp, đặc biệt nhất tại Việt Nam.

- Phương án thiết kế mang đậm phong cách và đẳng cấp của NVT và có sự liên kết về khái niệm Du lịch bền vững như Six Senses Ninh Vân Bay. Dự án được thiết kế bởi các kiến trúc sư danh tiếng hàng đầu quốc tế trong lĩnh vực nghỉ dưỡng cao cấp, với tổng quy mô 110 phòng ngủ, trong đó bao gồm 01 tòa khách sạn và 10 biệt thự cao cấp chuẩn quốc tế.
- Dự án được quản lý và vận hành bởi tập đoàn quản lý khách sạn quốc tế và dự kiến kế hoạch khai trương vào đầu năm 2023.

c) Nâng cấp Dự án Ana Mandara Dalat Resort & Spa:

Ana Mandara Dalat Resort & Spa là một khu nghỉ dưỡng đặc biệt và nổi tiếng tại thành phố Đà Lạt cũng như thị trường du lịch Việt Nam. Đây là khu nghỉ dưỡng cao cấp từng được Six Senses quản lý vận hành, với quy mô trên 07ha diện tích đất, nằm bên những đồi thông ở trung tâm Thành phố Đà Lạt. Trải qua gần 15 năm đưa vào khai thác, vận hành, khu nghỉ đã có được vị trí, danh tiếng và sự đặc biệt của nó, khu nghỉ dưỡng được định hướng trở thành một khu nghỉ di sản có một không hai trên thị trường Đà Lạt và Việt Nam.

Năm 2020, hoạt động của khu nghỉ đã đạt những kết quả ấn tượng bất chấp các tác động xấu từ dịch bệnh làm ảnh hưởng tới môi trường kinh doanh. Trong năm 2021 sẽ tiếp tục phát huy tối ưu các lợi thế và hiệu quả hoạt động của khu nghỉ.

Bên cạnh đó, khu nghỉ dự kiến được lên kế hoạch nâng cấp cải tạo trong giai đoạn 2021 - 2022, đưa khu nghỉ lên một tầm cao mới, xứng đáng với tiềm năng sẵn có, cụ thể:

2051
NG 1
PHÁ
G SÁN D
VÂN
UNG -

- Dự án sẽ được các kiến trúc sư danh tiếng nghiên cứu phương án cải tạo Khu nghỉ Ana Mandara Dalat Resort & Spa thành khu nghỉ đẳng cấp, hướng tới dòng sản phẩm cao cấp “Heritage Property” (Khu nghỉ Di sản).
- Kết nối và đưa các thương hiệu vận hành quản lý ở phân khúc đặc biệt cao cấp cho Khu nghỉ này, dự kiến đưa thương hiệu Six Senses quay trở lại đây.

2.2. Tìm kiếm, nắm bắt các cơ hội đầu tư tiềm năng và phát triển dự án mới:

Trong năm 2021, thông qua các hoạt động mua, sáp nhập để tận dụng các cơ hội đầu tư xuất hiện trên thị trường bất động sản, Công ty sẽ từng bước thực hiện chiến lược mở rộng phát triển để tiếp tục khẳng định thương hiệu là công ty bất động sản du lịch đẳng cấp, sở hữu những dự án sang trọng, độc đáo với thương hiệu và phong cách riêng biệt.

- Tăng cường hoạt động đầu tư bằng các hình thức mua bán, sáp nhập doanh nghiệp, góp vốn công ty, hợp tác đầu tư, kinh doanh hoặc các hình thức đầu tư phù hợp khác, nhằm tới các dự án tiềm năng có cùng phân khúc, phù hợp định hướng phát triển, thoả mãn tiêu chí phát triển bền vững và có hiệu quả đầu tư.
- Mục tiêu giai đoạn 2021 - 2022, đẩy mạnh tăng quy mô với kế hoạch sở hữu 05 khu nghỉ, khách sạn và sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng bất động sản 05 sao, với tổng quy mô khoảng 500 phòng, tại các thành phố lớn Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh và các đô thị tiềm năng khác.
- Sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng là sản phẩm thiết kế riêng cho dòng sản phẩm đô thị và ven đô, với quy mô giới hạn từ 30 - 50 biệt thự mỗi khu nghỉ mang các đặc điểm của các sản phẩm lớn, sang trọng, độc đáo và khác biệt.
- Song hành với thương hiệu Six Senses và Ana Mandara trong hoạt động quản lý và đồng nhất các dự án và khu nghỉ theo chủ đề riêng của khái niệm Du lịch Bền vững, Du lịch Di sản.
- Mục tiêu trong vòng 05 năm tới, phát triển thành công chuỗi các dự án gắn liền với thương hiệu Ana Mandara và thương hiệu riêng (Branded Residences) mang phong cách đặc trưng của Ninh Vân Bay.

2.3. Một số chỉ tiêu kinh doanh của Công ty trong năm 2021:

Ban Tổng giám đốc dự kiến và trình Đại hội đồng cổ đông kế hoạch kinh doanh năm 2021 của Công ty với các chỉ tiêu chủ yếu sau:

- Doanh thu tài chính Công ty mẹ:	23.000.000.000 đồng
- Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ:	1.100.000.000 đồng
- Doanh thu hợp nhất:	279.100.000.000 đồng
- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất:	40.700.000.000 đồng

a) Kết quả kinh doanh Công ty mẹ:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2021	Thực hiện 2020	Tỷ lệ so với năm 2020
1	Doanh thu hoạt động tài chính	23.000	31.625	73%
2	Lợi nhuận trước thuế	1.100	22.757	5%
3	Lợi nhuận sau thuế	1.100	22.757	5%

b) Kết quả kinh doanh Hợp nhất:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2021	Thực hiện 2020	Tỷ lệ so với năm 2020
1	Doanh thu thuần hợp nhất	279.100	211.058	132%
2	Lợi nhuận gộp hợp nhất	147.700	92.624	160%
3	Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	54.500	26.559	205%
4	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	40.700	19.199	213%

Trên đây là Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2020 và kế hoạch kinh doanh năm 2021. Ban Tổng giám đốc trân trọng cảm ơn sự quan tâm, tin tưởng, hợp tác và ủng hộ của Quý Cổ đông đối với Công ty trong thời gian qua và rất mong tiếp tục nhận được sự đồng hành của Quý Cổ đông cho mục tiêu và chiến lược phát triển của Công ty trong thời gian tới.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

**TM. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



Vũ Hồng Quỳnh



Số 101/2021/BKS-BC

Hà Nội, ngày 01 tháng 6 năm 2021

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Về kết quả kiểm tra, giám sát đối với hoạt động của Công ty năm 2020

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát (“BKS”) theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (“Công ty”) báo cáo Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thường niên năm 2021 về kết quả kiểm tra, giám sát đối với hoạt động của Công ty năm 2020, cụ thể như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2020

1.1. Cơ cấu nhân sự của Ban kiểm soát:

Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2019 - 2024 hoạt động gồm 03 thành viên:

- Bà Ngô Thị Trúc Mai - Trưởng ban;
- Bà Đào Thị Hải Yến - Thành viên;
- Ông Dedy Rifdy Ramsey - Thành viên.

1.2. Các hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2020:

Năm 2020, BKS đã tiến hành hoạt động theo đúng chức năng, nhiệm vụ được quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, cụ thể:

- Đã tiến hành đánh giá công tác quản trị, điều hành việc thực hiện nhiệm vụ kinh doanh của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc theo đúng Nghị quyết của ĐHĐCĐ/Hội đồng quản trị (“HĐQT”) đã ban hành và Điều lệ của Công ty.
- Trình Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua các tiêu thức và ủy quyền cho HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện soát xét và kiểm toán báo cáo tài chính giữa niên độ và báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty.
- Đã thực hiện việc giám sát nội dung, phạm vi, tiến độ soát xét và kiểm toán các Báo cáo tài chính trong năm 2020 theo Hợp đồng cung cấp dịch vụ kiểm toán đã được ký kết với Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam; thẩm tra các báo cáo tài chính của Công ty trong năm; kiểm soát báo cáo tài chính kiểm toán 2020 để đảm bảo báo cáo được lập theo quy trình, chuẩn mực, phản ánh trung thực tình hình tài chính của Công ty; kiểm soát hoạt động tái cấu trúc tài chính của Công ty; kiểm soát hoạt động kinh doanh tại Công ty con thông qua người đại diện quản lý phần vốn góp.
- Giám sát việc công bố thông tin định kỳ, thông tin bất thường một cách kịp thời tới các cổ đông của Công ty.
- Phối hợp và trao đổi cùng các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc về các vấn đề trong quản trị, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.

II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY

Trên cơ sở thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh do

Công ty cung cấp và quá trình làm việc của các Kiểm soát viên, Ban kiểm soát đã thực hiện các công việc kiểm tra, soát xét và đưa ra nhận xét, đánh giá như sau:

2.1. Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc

Trong năm 2020, Ban Kiểm soát đã phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, giám sát việc triển khai Nghị quyết của ĐHĐCĐ và các nghị quyết HĐQT. Theo đó, HĐQT có 05 thành viên, đảm bảo cơ cấu phù hợp quy định pháp luật và Điều lệ Công ty; đồng thời HĐQT tổ chức các cuộc họp, lấy ý kiến bằng văn bản để thông qua các quyết định theo quy định pháp luật và Điều lệ Công ty. Cụ thể:

- HĐQT đã thực hiện chốt danh sách cổ đông tại ngày 26/3/2020 để tổ chức ĐHĐCĐ thường niên, đồng thời thực hiện thủ tục gia hạn thời gian tổ chức ĐHĐCĐ thường niên theo đúng quy định của pháp luật và tổ chức thành công ĐHĐCĐ vào ngày 28/5/2020 theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;
- HĐQT đã tiến hành 04 cuộc họp và ban hành 05 nghị quyết, quyết định để thực hiện kế hoạch kinh doanh cũng như các nội dung mà ĐHĐCĐ thường niên 2020 đã thông qua. Theo đánh giá của BKS, các quyết định của HĐQT là phù hợp với chủ trương, định hướng về chiến lược, kế hoạch sản xuất kinh doanh mà ĐHĐCĐ đã quyết định thông qua.
- Chủ tịch HĐQT cùng các thành viên HĐQT đã tích cực triển khai, thực hiện nhiệm vụ được phân công, kịp thời nghiên cứu và có các nghị quyết, quyết định nhằm hỗ trợ, tạo điều kiện Ban Tổng giám đốc triển khai hoạt động kinh doanh và/hoặc xử lý các tồn tại, khó khăn vướng mắc trong hoạt động kinh doanh.
- Hoạt động công bố thông tin của Công ty được thực hiện đầy đủ trên các phương tiện công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật đối với Công ty niêm yết.
- Kết quả thực hiện các chỉ tiêu của Công ty trong năm 2020 cụ thể như sau:
 - + Doanh thu thuần hợp nhất năm 2020 đạt 211 tỷ đồng, giảm 24.03% so với năm 2019, đạt 112.9% kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ đạt 5.9 tỷ đồng, giảm 77.8% so với năm 2019.
 - + Trong năm 2020, mặc dù chịu ảnh hưởng bởi tình hình dịch bệnh nhưng hoạt động kinh doanh chính của Công ty tại Khu nghỉ mát Six Senses Ninh Van Bay vẫn đạt những kết quả khích lệ với 41.627 lượt khách, tăng gần 5.000 lượt khách so với năm 2019, Tỷ lệ sử dụng phòng cao nhất trong năm đạt 92,04% và tỷ lệ đặt phòng trung bình năm đạt 57,8 %.

2.2. Kết quả giám sát tình hình tài chính của Công ty:

Qua thẩm tra các Báo cáo tài chính, BKS xin báo cáo kết quả như sau:

a) Về việc thực hiện chế độ kế toán và báo cáo tài chính:

- Các báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất lập trong năm 2020 được thực hiện trên cơ sở lựa chọn chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Công ty đã thực hiện công tác tài chính, kế toán, lập và kiểm toán báo cáo quyết toán tài chính năm 2020 tại các Công ty thành viên và Công ty mẹ.
- Công ty thực hiện công tác hạch toán kế toán theo đúng quy định của chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam các số liệu tài chính được ghi nhận đầy đủ, chính xác từ việc tổng hợp số liệu chi tiết của các chứng từ gốc hợp pháp, hợp lý, hợp lệ, báo cáo quyết toán tài chính hợp nhất và của Công ty mẹ năm 2020 được lập đồng thời theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các chế độ quản lý tài chính.

10205
ÔNG
CỔ PH.
ĐỘNG SẢN
INH VÂN
TRUNG

b) Kết quả công tác hạch toán kế toán và tình hình tài chính của Công ty:

BKS thống nhất với các nội dung của Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2020 đã được Ban Tổng giám đốc Công ty lập và được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam với ý kiến của đơn vị kiểm toán xác nhận: báo cáo tài chính riêng/hợp nhất của Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng/hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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 riêng/hợp nhất.

c) Các chỉ tiêu cơ bản theo Báo cáo tài chính kiểm toán riêng và hợp nhất như sau:

Đvt: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	BCTC riêng kiểm toán	BCTC hợp nhất kiểm toán
1	Doanh thu thuần	-	211.0
2	Doanh thu hoạt động tài chính	31.6	2.3
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	23.7	27.4
4	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	92.6
5	Tổng lợi nhuận trước thuế	22.8	26.6
6	Lợi nhuận sau thuế	22.8	19.2
7	Tài sản ngắn hạn	148.5	190.0
8	Tài sản dài hạn	306.6	345.4
9	Nợ phải trả	6.4	130.7
10	Vốn chủ sở hữu	448.7	404.7
11	Tổng cộng tài sản	455.1	535.4

2.3. Thù lao của Ban Kiểm Soát trong năm 2020

Công ty chưa thực hiện chi trả thù lao hoạt động năm 2020 cho các thành viên BKS. BKS thống nhất và đồng ý việc hoạt động của BKS năm 2020 không có thù lao.

2.4. Sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cổ đông

- BKS đã nhận được đầy đủ các thông tin và nghị quyết của HĐQT, Báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo tài chính năm 2020 đã được kiểm toán của Công ty.
- Kiểm soát viên tham gia các phiên họp/lấy ý kiến bằng văn bản của HĐQT, trên cơ sở đó kịp thời theo sát các hoạt động của Công ty và việc thực hiện nghị quyết của ĐHCĐ.
- BKS duy trì độc lập trong hoạt động kiểm tra giám sát của mình. Trong năm, BKS cũng chưa nhận được kiến nghị nào của cổ đông đối với chỉ đạo và điều hành của HĐQT, BKS, BGĐ và các cán bộ quản lý khác của Công ty.

2.5. Đánh giá kết quả hoạt động của Ban Kiểm soát, tổng kết các cuộc họp của Ban Kiểm soát và các kết luận, kiến nghị của Ban Kiểm soát

Trong phạm vi trách nhiệm, chức năng và quyền hạn của BKS theo quy định tại Điều lệ Công ty, tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp và các quy chế nội bộ có liên quan, BKS trong năm 2020 đã nỗ lực hoàn thành các công việc theo đúng chức năng, nhiệm vụ.

Trong năm 2020 BKS đã tổ chức họp 01 cuộc họp và thường xuyên duy trì các nội dung họp, trao đổi qua email, điện thoại để phối hợp triển khai công việc giữa các thành viên để đạt được hiệu quả cao trong quá trình kiểm tra, giám sát các hoạt động của Công ty.

Qua công tác kiểm tra, kiểm soát hoạt động của Công ty năm 2020, BKS có kết luận như sau:

- Công ty và các thành viên HĐQT, BGĐ, BKS, Kế toán trưởng của Công ty đã tuân thủ các quy định pháp luật, quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định nội bộ của Công ty trong năm 2020.
- Trong thời gian tới Công ty cần lưu ý trong việc kiện toàn hệ thống quản lý và hệ thống nhân sự để phù hợp với quy mô hiện tại cũng như xu hướng phát triển của công ty.

Trên đây là Báo cáo về kết quả kiểm tra, giám sát đối với hoạt động của Công ty năm 2020, Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, BKS.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Ngô Thị Trúc Mai





**CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN
DU LỊCH NINH VÂN BAY**

Số: 01/2021/BKS-TTr

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

Hà Nội, ngày 01 tháng 6 năm 2021

TỜ TRÌNH CỦA BAN KIỂM SOÁT

Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2021

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp của nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay,

Thực hiện các nghĩa vụ được quy định tại điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") và các quy định của pháp luật, Ban kiểm soát Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt việc lựa chọn công ty kiểm toán thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty dựa vào các tiêu chí như sau:

- Là công ty hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các công ty niêm yết năm 2021;
- Có uy tín về chất lượng kiểm toán và có kinh nghiệm kiểm toán đối với các công ty đại chúng, công ty niêm yết và các tổ chức ngân hàng, tài chính lớn tại Việt Nam;
- Đội ngũ kiểm toán viên có trình độ cao và nhiều kinh nghiệm;
- Đáp ứng được yêu cầu của Công ty về phạm vi và tiến độ kiểm toán;
- Có mức phí kiểm toán hợp lý phù hợp với chất lượng kiểm toán.

Trên cơ sở các tiêu chí lựa chọn trên, Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua việc Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị và Hội đồng Quản trị được ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng Quản trị lựa chọn đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2021 phù hợp với tình hình thực tế trong năm và đáp ứng các tiêu chí trên.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, biểu quyết thông qua!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, BKS.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

Ngô Thị Trúc Mai



**CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN
DU LỊCH NINH VÂN BAY**

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

Số 02/2021/BKS-TTr

Hà Nội, ngày 01 tháng 6 năm 2021

TỜ TRÌNH CỦA BAN KIỂM SOÁT

Về việc: Ban hành Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát của Công ty

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay;
- Căn cứ tình hình và yêu cầu hoạt động của Công ty,

Trên cơ sở những quy định của Luật Doanh nghiệp năm 2020 và Luật Chứng khoán năm 2019, nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động của Ban Kiểm soát tại Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay, Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua các vấn đề sau:

1. Thông qua việc ban hành toàn văn Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát của Công ty kèm theo Tờ trình này. Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày được Đại hội đồng cổ đông thông thường niên năm 2021 thông qua.
2. Giao cho Trưởng Ban Kiểm soát được chủ động hoàn thiện, hiệu chỉnh về kỹ thuật soạn thảo và cập nhật, chỉnh sửa các sai sót trong viện dẫn văn bản pháp luật, văn bản nội bộ (nếu có) để phát hành bản Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát của Công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 thông qua.

Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

Ngô Thị Trúc Mai

Số: 01/2021/HĐQT-TTr

Hà Nội, ngày 02 tháng 6 năm 2021

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Về việc thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán năm 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay;

Căn cứ vào tình hình hoạt động của Công ty Cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay (“Công ty”) năm 2020 và kế hoạch hoạt động năm 2021, đồng thời để bảo đảm chủ động cho các hoạt động quản trị, điều hành và kiểm soát của Công ty, Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng Cổ đông thông qua các Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng được kiểm toán của Công ty tại thời điểm 31/12/2020 bao gồm các nội dung sau:

- Báo cáo kiểm toán độc lập;
- Bảng cân đối kế toán;
- Kết quả sản xuất, kinh doanh;
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
- Thuyết minh Báo cáo tài chính.

(Nội dung chi tiết của các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020 của Công ty được đính kèm và đã được công bố thông tin theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty).

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Phạm Thanh Thái Lĩnh

Số: 02/2021/HĐQT-TTtr

Hà Nội, ngày 02 tháng 6 năm 2021

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Về việc thông qua Báo cáo thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2020
và Kế hoạch năm 2021

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán năm 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay;

Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng Cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) thông qua Báo cáo thù lao Hội đồng quản trị (“**HĐQT**”), Ban kiểm soát (“**BKS**”) năm 2020 và kế hoạch tổng mức thù lao HĐQT, BKS năm 2021:

1. Thông qua Báo cáo thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát của năm 2020:

- Tổng mức thù lao theo phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông năm 2020 theo Nghị quyết số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ của ĐHĐCĐ thường niên ngày 28/05/2020 đối với thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).
- Tổng mức thù lao đã chi trả đối với thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát trong năm 2020 là 0 đồng.

Theo nguyện vọng của các thành viên HĐQT và BKS về việc không nhận thù lao trong năm 2020, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua đề xuất về việc không thực hiện chi trả thù lao HĐQT và BKS theo Nghị quyết số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ của ĐHĐCĐ thường niên năm 2020.

2. Thông qua kế hoạch thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát của năm 2021:

Do Công ty vẫn trong tình trạng bị thua lỗ, cộng thêm những khó khăn chồng chất do tác động của đại dịch Covid - 19 đã được dự báo cho năm 2021, đồng thời, xuất phát từ nguyện vọng của các thành viên HĐQT, BKS hiện tại, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua kế hoạch thù lao năm 2021 như sau:

Stt	Nội dung	Tổng mức thù lao 2021 (VNĐ)
1	Các thành viên Hội đồng quản trị	0 VNĐ
2	Các thành viên Ban kiểm soát	0 VNĐ

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

Nơi nhân:

- Như trên;
- Lưu: VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Phạm Thành Thái Lĩnh

Số: 03/2021/HĐQT-TTtr

Hà Nội, ngày 02 tháng 6 năm 2021

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Về việc: Ban hành Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị Công ty

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay;
- Căn cứ tình hình và yêu cầu hoạt động của Công ty,

Hiện nay, Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (“**Công ty**”) có nhu cầu phát triển, mở rộng quy mô hoạt động. Nhằm đáp ứng yêu cầu điều chỉnh và nâng cao hiệu quả công tác quản trị, điều hành của Công ty, tuân thủ quy định của pháp luật, xây dựng hệ thống văn bản, quy định nội bộ thống nhất, chỉnh thể, trên cơ sở phù hợp với các quy định pháp luật về quản trị hiện hành, Hội đồng quản trị đã xây dựng dự thảo toàn văn bản Điều lệ Công ty quy định cụ thể về các vấn đề liên quan đến tổ chức, hoạt động của Công ty (“**Điều lệ**”), dự thảo Quy chế nội bộ về quản trị Công ty (“**Quy chế nội bộ**”), dự thảo Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị của Công ty phù hợp với tình hình mới.

Ngoài ra, với việc Luật Doanh nghiệp năm 2020 và Luật Chứng khoán năm 2019 đồng thời phát sinh hiệu lực từ 01/01/2021, nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động của Hội đồng Quản trị trong công tác quản trị, điều hành tại Công ty, Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua các vấn đề sau:

1. Thông qua việc ban hành toàn văn Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty kèm theo Tờ trình này. Điều lệ này có hiệu lực kể từ ngày được Đại hội đồng cổ đông thông thường niên năm 2021 thông qua và thay thế cho bản Điều lệ trước đó.
2. Thông qua việc ban hành toàn văn Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty kèm theo Tờ trình này. Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày được Đại hội đồng cổ đông thông thường niên năm 2021 thông qua và thay thế cho bản Quy chế trước đó.
3. Thông qua việc ban hành toàn văn Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty kèm theo Tờ trình này. Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày được Đại hội đồng cổ đông thông thường niên năm 2021 thông qua.



4. Giao cho Chủ tịch Hội đồng Quản trị được chủ động hoàn thiện, hiệu chỉnh về kỹ thuật soạn thảo và cập nhật, chỉnh sửa các sai sót trong viện dẫn văn bản pháp luật, văn bản nội bộ (nếu có) để phát hành bản Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị của Công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 thông qua.
5. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định các nội dung khác phát sinh để bảo đảm hoàn tất các thủ tục ban hành các văn bản nêu trên.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Phạm Thành Thái Lĩnh



Số: 06/2021/HĐQT-TTr

Hà Nội, ngày 02 tháng 6 năm 2021

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V/v: Thông qua Kế hoạch phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ năm 2021

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

Hội đồng quản trị (“**HĐQT**”) Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay kính trình Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) xem xét và thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ của Công ty, cụ thể như sau:

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội khóa 14 nước Cộng hòa XHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội khóa 14 nước Cộng hòa XHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay;
- Căn cứ tình hình và nhu cầu hoạt động thực tế của Công ty.

II. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ NĂM 2021

A. Thông tin chung về cổ phiếu đang lưu hành của Công ty

- | | |
|-----------------------------------|--|
| - Tên cổ phiếu | : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay |
| - Loại cổ phiếu | : Cổ phiếu phổ thông |
| - Mệnh giá | : 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu |
| - Vốn điều lệ hiện hành | : 905.000.000.000 đồng |
| - Số lượng cổ phiếu đã phát hành | : 90.500.000 cổ phiếu |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | : 90.500.000 cổ phiếu |

B. Chào bán cổ phiếu riêng lẻ

1. Mức tăng vốn điều lệ dự kiến:

- | | | |
|--|-------------------|------|
| - Vốn điều lệ trước phát hành: | 905.000.000.000 | đồng |
| - Vốn điều lệ dự kiến tăng thêm: | 250.000.000.000 | đồng |
| - Vốn điều lệ dự kiến sau khi hoàn thành phát hành riêng lẻ: | 1.155.000.000.000 | đồng |

- 2. Hình thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.



3. Phương án phát hành cụ thể:

- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành riêng lẻ: 25.000.000 cổ phiếu.
- Nguyên tắc xác định giá chào bán: Căn cứ giá trị sổ sách, giá thị trường và tiềm năng phát triển của công ty, Hội đồng quản trị đề xuất mức giá chào bán riêng lẻ là 20.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá: 250.000.000.000 đồng
- Tổng giá trị vốn huy động dự kiến: 500.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ số cổ phiếu đăng ký phát hành/tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 27,62%
- Mục đích phát hành: Toàn bộ số tiền thu được từ việc chào bán sẽ được sử dụng để bổ sung cho nguồn vốn hoạt động kinh doanh của Công ty. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị lập kế hoạch chi tiết mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành.
- Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư:
 - Tổ chức, cá nhân trong nước.
 - Nhà Đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp đáp ứng tiêu chuẩn nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của Luật chứng khoán năm 2019 và các văn bản hướng dẫn liên quan.
- Đối tượng và danh sách Nhà Đầu tư tham gia đợt chào bán: Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trong đó đảm bảo:
 - Tổng số lượng nhà đầu tư được chào bán trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ đảm bảo không vượt quá 50 Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp;
 - Đảm bảo danh sách các tổ chức, cá nhân tham gia đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật
 - Ủy quyền cho Hội đồng quản trị chủ động tìm kiếm, lựa chọn và thông qua danh sách, số lượng nhà đầu tư được tham gia mua cổ phần chào bán riêng lẻ, quyết định số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư.
- Hạn chế chuyển nhượng: Phần vốn góp phát hành riêng lẻ cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo phương án này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán, trừ trường hợp chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoặc thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật;
- Phương án xử lý cổ phiếu không phân phối hết: số lượng cổ phiếu không phân phối hết theo dự kiến sẽ được ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT ra quyết định chào bán cho các đối tượng khác (tổ chức, cá nhân trong nước) theo các điều kiện chào bán đã được ĐHĐCĐ thông qua và phù hợp với các quy định của Pháp luật.

C. Mức độ pha loãng cổ phiếu dự kiến sau khi phát hành:

Việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ sẽ gây ra rủi ro pha loãng giá cổ phiếu, pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phiếu (EPS), pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu, pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết, cụ thể:

- Pha loãng giá cổ phiếu: Việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ sẽ không ảnh hưởng kỹ thuật đến giá giao dịch trên thị trường. Đồng thời, cổ phiếu phát hành riêng lẻ bị hạn chế

chuyển nhượng 1 năm, giá phát hành đang cao hơn giá thị trường hiện tại nên ít áp lực nguồn cung ra thị trường và do đó việc phát hành riêng lẻ đợt này ít ảnh hưởng đến giá cổ phiếu.

- **Rủi ro pha loãng EPS, pha loãng giá trị sổ sách:**

• **Rủi ro pha loãng EPS:**

Theo chuẩn mực Kế toán Việt Nam - Lãi cơ bản trên một cổ phiếu:

$EPS = \text{Lợi nhuận sau thuế} / \text{Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân}$

$$\text{SL cổ phiếu lưu hành bình quân} = \frac{X \cdot 12 + Y \cdot t}{12}$$

- ✓ X: Số lượng cổ phiếu lưu hành trước khi phát hành
- ✓ Y: Số lượng cổ phiếu phát hành thêm
- ✓ t: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) sẽ bị thay đổi do có sự thay đổi về vốn chủ sở hữu và tốc độ tăng trưởng lợi nhuận.

• **Về pha loãng giá trị sổ sách**

Công thức tính pha loãng BV dự kiến như sau:

$$BV = NVCSH / (Q - CPQ)$$

Trong đó:

- ✓ NVCSH: Nguồn vốn chủ sở hữu thuộc về cổ đông
- ✓ Q: Tổng số cổ phiếu đã chào bán
- ✓ CPQ: Tổng số cổ phiếu quỹ
- ✓ BV: Giá trị sổ sách cổ phiếu

Với việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ thì giá trị sổ sách cổ phiếu (BV) có thể thay đổi do sự thay đổi của Q và tốc độ tăng của NVCSH.

- Về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết: Việc phát hành thêm cổ phiếu cho các đối tượng không phải là cổ đông hiện hữu cũng làm giảm tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ phát hành thêm.

D. Thời gian dự kiến phát hành: Dự kiến trong năm 2021. thời điểm cụ thể được ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận.

E. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành: Toàn bộ số tiền thu được từ việc chào bán sẽ được sử dụng để bổ sung cho nguồn vốn hoạt động, kinh doanh của Công ty. Kế hoạch sử dụng vốn chi tiết sẽ ủy quyền cho HĐQT quyết định.

F. Ủy quyền HĐQT:

Ngoài các nội dung được ủy quyền riêng biệt nêu trên, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT toàn quyền xem xét, quyết định và triển khai thực hiện các công việc sau:

- Lập phương án phát hành chi tiết và/hoặc được quyền quyết định lựa chọn phương án phát hành thay thế và/hoặc điều chỉnh sửa đổi phương án nếu thấy cần thiết sao cho việc huy động vốn của Công ty được đảm bảo thành công và đúng quy định của pháp luật. Các điều khoản trong phương án đều có thể sửa đổi, thay thế, ngoại trừ nội dung về giá và khối lượng phát hành.

- Lập kế hoạch chi tiết sử dụng vốn và điều chỉnh Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán (trong trường hợp cần thiết, phù hợp với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty) và thực hiện các thủ tục liên quan đến Công bố thông tin theo đúng quy định.
- Lựa chọn thời điểm chào bán thích hợp để thực hiện chào bán cổ phần sau khi có chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật.
- Lựa chọn, đàm phán với Nhà đầu tư, các tổ chức có chức năng thực hiện bảo lãnh phát hành; quyết định giá bán cổ phần không phân phối hết trong phương án phát hành riêng lẻ cho các đối tượng khác phù hợp với các quy định tại Phương án phát hành.
- Triển khai các thủ tục cần thiết để đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung cổ phần phát hành tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định của pháp luật.
- Cân đối nguồn vốn thu được (bao gồm cả nguồn thặng dư thu được nếu có) để sử dụng theo đúng mục đích được Đại hội đồng cổ đông thông qua và điều chỉnh việc sử dụng nguồn vốn thu được hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn (nếu cần thiết) cho phù hợp với tình hình thực tế và báo cáo ĐHCĐ kỳ gần nhất về các điều chỉnh/thay đổi liên quan đến phương án sử dụng vốn này.
- Bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án phát hành hoặc thay đổi phương án này theo yêu cầu của các cơ quan quản lý Nhà nước sao cho việc huy động vốn của Công ty được thực hiện một cách hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và Công ty.
- Ủy quyền cho HĐQT quyết định việc tạm thời sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành vào các mục đích khác trước khi đến hạn sử dụng vốn cho các mục đích phát hành của phương án này.
- Ủy quyền cho HĐQT và Ban Tổng Giám đốc thực hiện các thủ tục sửa đổi Điều lệ, đăng ký thay đổi vốn điều lệ và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và các vấn đề khác liên quan đến tăng vốn sau khi hoàn tất các đợt phát hành.
- Quyết định các vấn đề khác có liên quan đến việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT;
- Lưu: VT,

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Phạm Thành Thái Lĩnh

Số: 07/2021/HĐQT-TTr

Hà Nội, ngày 02 tháng 6 năm 2021

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Về việc thông qua chủ trương thực hiện đối với các giao dịch có liên quan và các nội dung khác thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành (sau đây gọi là “**Luật Doanh nghiệp năm 2020**”);
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (sau đây gọi là “**Luật Chứng khoán**”);
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay;
- Căn cứ tình hình và yêu cầu hoạt động của Công ty,

Năm 2021 được dự báo là một năm có nhiều chuyển biến về môi trường kinh doanh liên quan tới hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (“**Công ty**”). Do vậy, để bảo đảm sự linh hoạt trong công tác quản trị, điều hành hoạt động của Công ty và chủ động nắm bắt những cơ hội kinh doanh, Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua các nội dung thuộc thẩm quyền như sau:

1. Thông qua chủ trương thực hiện đối với các giao dịch có liên quan:

- 1.1. Thông qua chủ trương về việc Công ty được ký kết và thực hiện các hợp đồng hoặc giao dịch với các đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 167 của Luật Doanh nghiệp năm 2020 và/hoặc quy định tại Khoản 4, 5 Điều 293 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.
- 1.2. Thông qua chủ trương về việc Công ty cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh và ký kết các hợp đồng, hồ sơ liên quan đến việc cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh cho công ty con, công ty liên kết và các đơn vị thành viên khác (nếu có) của Công ty.
- 1.3. Giao cho Chủ tịch Hội đồng quản trị triển khai thực hiện các chủ trương được Đại hội đồng cổ đông thông qua quy định tại mục 1.1 và mục 1.2 nêu trên theo nguyên tắc đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty; tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định tại Điều lệ, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của Hội đồng quản trị Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.

2. Thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng Quản trị xem xét quyết định, thực hiện một số quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông giữa hai kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 - 2022 như sau:

- 2.1. Chủ động điều chỉnh các chỉ tiêu kinh doanh và ngân sách hoạt động kinh doanh năm 2021 - 2022 cho phù hợp với diễn biến thị trường, chính sách kinh tế vĩ mô và quy định của pháp luật;
- 2.2. Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;



- 2.3. Chủ động triển khai các Nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua và đang có hiệu lực thi hành tại thời điểm Đại hội đồng cổ đông thông qua việc ủy quyền này. Trong trường hợp có bất kỳ vấn đề phát sinh nào liên quan đến các Nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, kể cả những vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông nhưng chưa được quy định cụ thể tại các Nghị quyết đã thông qua đó thì Hội đồng Quản trị được toàn quyền quyết định, xử lý mà không cần phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua chủ trương thực hiện đối với các giao dịch có liên quan và các nội dung khác thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông nêu trên.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
CÔNG TY
CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH
NINH VĂN BAY
Q. HAI BÀ TRUNG - TP. HÀ NỘI
Phạm Thanh Thái Lĩnh



Số: 08/2021/HĐQT-TTr

Hà Nội, ngày 20 tháng 6 năm 2021

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V/v: Thay đổi người đại diện theo pháp luật do sửa đổi quy định liên quan tại Điều lệ Công ty

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay;
- Căn cứ tình hình và yêu cầu hoạt động của Công ty,

Để đảm bảo sự phù hợp và thuận lợi cho công tác điều hành hoạt động của Công ty, Hội đồng quản trị (“**HĐQT**”) kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 (“**ĐHĐCĐ**”) Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (“**Công ty**”) xem xét và phê duyệt việc thay đổi người đại diện theo pháp luật do sửa đổi quy định liên quan tại Điều lệ Công ty như sau:

1. Sửa đổi quy định về người đại diện theo pháp luật tại Điều lệ Công ty như sau:

Điều khoản	Nội dung Điều lệ hiện hành	Nội dung dự kiến sửa đổi, bổ sung
Điều 2 Khoản 4	4. “ Chủ tịch Hội đồng quản trị là đại diện theo pháp luật của Công ty.”	4. Người đại diện theo pháp luật của Công ty: 4.1. Công ty có 01 Người đại diện theo pháp luật, Tổng Giám đốc là Người đại diện theo pháp luật của Công ty. Trong những khoảng thời gian Công ty không có Tổng Giám đốc (do Tổng Giám đốc cũ không còn đảm đương vị trí và Hội đồng quản trị chưa bổ nhiệm Tổng Giám đốc mới) thì Chủ tịch Hội đồng quản trị sẽ là thay thế Người đại diện theo pháp luật của Công ty để quyết định, ký và thực hiện tất cả các quyền hạn và trách nhiệm của Người đại diện theo pháp luật của Công ty, nhưng thời gian thay thế này không được quá 30 ngày kể từ ngày Tổng Giám đốc cũ không còn đảm đương vị trí. Trong thời hạn 30 ngày nêu trên, Hội đồng quản trị phải chính thức bổ nhiệm Tổng Giám đốc mới và thực hiện đăng ký với cơ quan quản lý nhà nước theo quy định của pháp luật hiện hành. 4.2. Quyền hạn và nghĩa vụ của Người đại diện theo pháp luật: a) Người đại diện theo pháp luật của Công ty là cá nhân đại diện cho Công ty thực hiện các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch của Công ty, đại diện cho Công ty với tư cách người yêu cầu giải quyết việc dân sự, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trước Trọng tài, Tòa án và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. b) Người đại diện theo pháp luật có thể ủy quyền cho cá nhân khác thực hiện một số quyền và nghĩa vụ của người đại diện theo pháp luật.



Giao HĐQT chủ trì hoàn thiện và ban hành toàn văn Điều lệ Công ty mới tích hợp các nội dung sửa đổi bổ sung nêu trên cùng với các nội dung khác tại Tờ trình số 03/2021/HĐQT-TTr ngày 02/6/2021 sau khi đã được ĐHĐCĐ thông qua.

2. Thay đổi người đại diện theo pháp luật do sửa đổi quy định liên quan tại Điều lệ Công ty như sau:

Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định việc thay đổi người đại diện theo pháp luật và chủ trì triển khai thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật để ghi nhận việc điều chỉnh nội dung đăng ký doanh nghiệp tương ứng.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Phạm Thành Thái Lĩnh

