



CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX
Nhà đầu tư và phát triển bất động sản chuyên nghiệp

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2015

MỤC LỤC

TT	Nội dung	Trang
	Thư ngỏ của Tổng giám đốc Công ty	1 – 2
I	Thông tin chung	3 – 5
1	Thông tin khái quát	3
2	Quá trình hình thành và phát triển	3 - 4
3	Nghành nghề và địa bàn kinh doanh	4
4	Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	4
5	Định hướng phát triển	4
6	Các rủi ro	5
II	Tình hình hoạt động trong năm 2015	
1	Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	5 – 6
2	Tổ chức và nhân sự	6 – 9
3	Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	9 – 10
4	Tình hình tài chính	10 – 13
5	Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	13 – 14
III	Báo cáo và đánh giá của Ban giám đốc Công ty	
1	Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	14 – 16
2	Tình hình tài chính	16 – 17
3	Cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý doanh nghiệp	17
4	Kế hoạch phát triển năm 2016	17 – 19
5	Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội	19
IV	Tình hình hoạt động đầu tư tài chính các dự án của Công ty năm 2015	
1	Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	19 - 20
2	Tình hình hoạt động tài chính của Công ty	20 – 21
V	Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty	
1	Hoạt động của Hội đồng quản trị	22 – 23
2	Tình hình thực hiện nội dung Nghị quyết ĐHĐCĐ	23
3	Kết quả giám sát các hoạt động của Ban điều hành	24
4	Hội đồng quản trị	24 – 25
5	Hoạt động của Ban kiểm soát	25 – 26
VI	Báo cáo tài chính	
1	Ý kiến của kiểm toán	27 – 28
2	Báo cáo tài chính tóm tắt	28 - 32

THƯ NGỎ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Kính thưa Quý cổ đông !

Công ty VINACONEX - ITC xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc đến Quý vị cổ đông đã tin tưởng, đồng hành cùng Công ty trong suốt thời gian đầy khó khăn và thách thức vừa qua. Hi vọng Công ty sẽ tiếp tục nhận được sự đồng hành của Quý vị trên con đường xây dựng Công ty VINACONEX - ITC trở thành một doanh nghiệp đầu tư và phát triển bất động sản chuyên nghiệp tại Việt Nam.

Năm 2015 tiếp tục là một năm hết sức khó khăn của Công ty VINACONEX - ITC; Tuy thị trường bất động sản đã có các dấu hiệu ấm lên nhưng thị trường bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng tại Cát Bà vẫn còn nhiều khó khăn đã ảnh hưởng rất lớn đến Dự án Cát Bà Amatina do Công ty VINACONEX - ITC làm chủ đầu tư. Việc kinh doanh, huy động vốn từ các nhà đầu tư và khách hàng gặp không ít khó khăn, hàng tồn kho nhiều, thanh khoản kém Điều đó đã ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và việc thực hiện các chỉ tiêu và kế hoạch của Doanh nghiệp trong năm 2015 vừa qua.

Trước tình hình khó khăn trên, toàn thể CBCNV Công ty đã luôn đồng lòng, cùng nỗ lực hết sức mình để duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, từng bước đưa Công ty qua giai đoạn khó khăn và chuẩn bị sẵn sàng đón bắt những cơ hội trong thời gian tới khi thị trường sôi động trở lại. Với niềm tin và sự nỗ lực hết mình, Công ty rất mong sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ và đồng hành của Quý vị cổ đông.

Bên cạnh đó, trong suốt quá trình xây dựng và phát triển, công ty đã nhận được sự ủng hộ mạnh mẽ từ các đơn vị, đối tác trong và ngoài nước, các cấp cơ quan chính quyền địa phương huyện Cát Hải, chính quyền thành phố Hải Phòng, các cơ quan quản lý Nhà nước và sự đồng thuận từ phía Tổng công ty Cổ phần Vinaconex.

Công ty VINACONEX - ITC xin được chia sẻ những nét chính của Công ty trong năm 2015 trên những lĩnh vực chủ chốt;

Trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản, bất động sản du lịch:

Công ty đã thực hiện đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật khu A3 qua đó tăng thêm sức hút đối với khách hàng. Công ty cũng đã triển khai thi công khối lượng còn lại của hạng mục tuynel kỹ thuật, thoát nước mưa thuộc gói thầu thi công hệ thống cấp thoát nước giai đoạn IB của Dự án; đảm bảo đáp ứng các điều kiện sinh hoạt của cư dân sau này. Bên cạnh đó, Công ty thực hiện xây dựng các lô biệt thự BT4, B2-B3 cho khách hàng.

Trong năm qua, Công ty đã tập trung toàn lực đẩy mạnh việc kinh doanh biệt thự tìm kiếm đối tác nhận chuyển nhượng tài sản trên đất, bán bãi tắm Tùng Thu và các khu dịch vụ khác đủ điều kiện kinh doanh và bước đầu đã đạt được những kết quả tương đối khả quan.

Mặc dù còn phải đối mặt nhiều khó khăn, nhưng Công ty VINACONEX - ITC rất tự hào và tin tưởng vào tiềm năng và sự phát triển của Dự án khu du lịch phức hợp nghỉ dưỡng, bến du thuyền - Dự án Cát Bà Amatina. Cùng với sự phát triển đồng bộ, đầu tư mạnh mẽ về hạ tầng giao thông thành phố Hải Phòng nói chung và giao thông ra đảo Cát Bà nói riêng, việc đi lại không còn là mối e ngại của khách hàng khi nhắc tới Cát Bà. Với những lợi thế về cảnh quan thiên nhiên và hạ tầng xã hội, trong tương lai gần, đảo Cát Bà chắc chắn sẽ trở thành một điểm đến du lịch mang tầm cỡ Quốc tế. Xác định rõ đây ra một điểm mạnh, thu hút đầu tư của Dự án, Công ty đã có những bước đi quyết liệt, triển khai nhiều hoạt động xúc tiến đầu tư, tìm kiếm các đối tác trong và ngoài nước để chào bán các sản

phẩm thuộc Dự án. Tuy kết quả đạt chưa nhiều, nhưng Công ty đã kết nối liên lạc với nhiều đối tác và nhận được sự quan tâm lớn đến Dự án Cát Bà Amatina.

Trong lĩnh vực kinh doanh khác:

Hoạt động kinh doanh của Công ty vẫn chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản và dịch vụ du lịch nên gặp nhiều rủi ro, đặc biệt là khi thị trường đi xuống. Chính vì vậy, Công ty đã phát triển thêm các mảng kinh doanh khác như: Dịch vụ bất động sản (định giá tài sản đảm bảo, giao dịch qua sàn), tư vấn giám sát, tư vấn đầu tư, thi công xây dựng, dịch vụ du lịch ... Đây là các lĩnh vực hoạt động mà Công ty có thế mạnh, ít chi phí. Tuy nhiên, năm 2015 các mảng này còn chưa đem lại kết quả như kỳ vọng. Để ứng phó tốt nhất trước những biến động của thị trường, Công ty sẽ tiếp tục phát triển mạng các mảng dịch vụ này.

Trong công tác đổi mới doanh nghiệp:

Công ty VINACONEX - ITC luôn chú trọng đến công tác xây dựng bộ máy theo hướng gọn nhẹ, hiệu quả đồng thời luôn luôn xem xét, nghiên cứu để tìm ra những hạn chế, yếu kém trong hệ thống, mô hình quản lý của Công ty và đưa ra biện pháp khắc phục những hạn chế, yếu kém đó trong hệ thống, mô hình quản lý của Công ty đồng thời nâng cao năng lực quản lý cho đội ngũ cán bộ lãnh đạo, quản lý đạt đến trình độ quản lý chuyên nghiệp, hiệu quả, tối thiểu hóa chi phí và đánh thức tiềm năng sáng tạo của đội ngũ cán bộ, công nhân viên Công ty.

Việc tiết giảm chi phí cũng được thực hiện triệt để trong mọi công tác quản lý của doanh nghiệp.

Bước sang năm 2016, cùng với sự đầu tư, phát triển mạnh mẽ, đồng bộ hạ tầng giao thông của thành phố Hải Phòng, Công ty VINACONEX - ITC sẽ đón bắt những cơ hội giới thiệu dự án Cát Bà Amatina tới các nhà đầu tư, đẩy mạnh hoạt động sản xuất kinh doanh ở lĩnh vực chủ đạo của Công ty là đầu tư và kinh doanh Bất động sản.

Thay mặt Ban Giám đốc, tôi xin trân thành cảm ơn sự tin tưởng, quan tâm hỗ trợ của các Quý cổ đông, sự năng động, sáng tạo, tận tâm của đội ngũ Cán bộ công nhân viên Công ty trong suốt năm vừa qua. Sự tin nhiệm và ủng hộ của Quý cổ đông chính là nguồn động viên to lớn đối với toàn thể Cán bộ công nhân viên Công ty. Công ty VINACONEX - ITC mong muốn Quý cổ đông tiếp tục tin tưởng, chia sẻ và đồng hành cùng Công ty đưa Công ty VINACONEX - ITC vượt qua mọi khó khăn thách thức để tiếp tục phát triển trong năm 2016, và ngày càng phát triển trong những năm tới!

Trân trọng !

CÔNG TY VINACONEX - ITC



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Trung Thành

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát:

Tên Công ty : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX**
 Tên Tiếng Anh : **VINACONEX INVESTMENT AND TOURISM DEVELOPMENT JOIN STOCK COMPANY;**
 Tên viết tắt : **VINACONEX - ITC., JSC.**
 Trụ sở chính : **Tầng 1, Tòa nhà 17T5, KĐT Trung Hòa Nhân Chính, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.**
 Điện thoại : **(84-4) 62815347** Fax: **(84-4) 62815349.**
 Website : **<http://www.vinaconexitc.com.vn> ; <http://www.vitc.com.vn>.**
 Mã số doanh nghiệp : **0102675516 chuyển từ ĐKKD số 010322823 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/03/2008, thay đổi lần thứ 10 ngày 09/09/2014.**
 Vốn điều lệ hiện nay : **360.000.000.000 (Ba trăm sáu mươi tỷ đồng).**
 Tài khoản số : **1200 20800 7912 Tại: Chi nhánh Sở Giao dịch NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, số 2 Láng Hạ, Ba Đình, Hà Nội.**

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

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

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

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

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

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

Tháng 05 năm 2009, Sàn VITR chính thức trở thành thành viên Mạng các sàn giao dịch bất động sản Miền Bắc Việt Nam. Tháng 8 năm 2009, Công ty tham gia vào Hiệp Hội bất động sản du lịch Việt Nam mở ra nhiều cơ hội tiếp cận với những nhà đầu tư tiềm năng trong và ngoài nước.

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

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

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

Để thích ứng với thực tế kinh doanh Bất động sản hiện nay, Công ty đã tiến hành tái cấu trúc bộ máy gọn nhẹ và hiệu quả để duy trì và phát triển kinh doanh dự án và khai thác tốt hiệu quả kinh doanh của Khách sạn Holiday View.

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

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

✓ Địa bàn kinh doanh: Việt Nam

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

Các đơn vị trực thuộc:

- ✓ Sàn giao dịch Bất động sản VITR;
- ✓ Các phòng chuyên môn, nghiệp vụ:
 - + Phòng Tổ chức - Hành chính;
 - + Phòng Tài chính - Kế toán;
 - + Phòng Đầu tư - Kinh doanh.
- ✓ Ban quản lý dự án Cát Bà Amatina: Thị trấn Cát Bà, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng;
- ✓ Chi nhánh Khách sạn HOLIDAY VIEW: Đường 1/4, Thị trấn Cát Bà, Huyện Cát Hải, Hải Phòng.
Tel: (84 -31) 3887200 Fax: (84 -31) 3887208/09
- ✓ Chi nhánh Công ty tại Hải Phòng: Thị trấn Cát Bà, Huyện Cát Hải, Hải Phòng.

5. Định hướng phát triển:

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

Phương châm làm việc:

TÂM HUYẾT - CHUYÊN NGHIỆP - SÁNG TẠO - HIỆU QUẢ

Quan niệm về giá trị:

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

6. Các rủi ro:

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

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2015

1. Tình hình sản xuất kinh doanh

1.1. Thuận lợi:

- Dự án Khu đô thị du lịch Cái giá - Cát Bà (Cát Bà Amatina) nằm tại đảo Cát Bà - khu dự trữ sinh quyển thế giới, hòn đảo lớn nhất trong quần thể các đảo thuộc vịnh Hạ Long.
- Định hướng phát triển trong thời gian tới của chính phủ là ưu tiên phát triển du lịch, trong đó có các chính sách nhằm đưa Cát Bà trở thành một trung tâm du lịch quốc tế tại miền Bắc. Định hướng này được cụ thể hóa bằng hàng loạt những dự án đầu tư xây dựng hạ tầng trọng điểm đã đang và sẽ được đầu tư xây dựng như: Dự án nâng cấp và điều chỉnh tuyến đường xuyên đảo Cát Bà đi qua Dự án Cát Bà Amatina; Dự án đầu tư xây dựng mở rộng sân bay Cát Bi; Dự án Đường cao tốc 5B Hà Nội - Hải Phòng; Dự án Cầu Đình Vũ - Cát Hải; Dự án Cảng cửa ngõ quốc tế Lạch Huyện; Dự án cao tốc Hải Phòng-Hạ Long.
- Dự án Khu đô thị du lịch Cái giá - Cát Bà (Cát Bà Amatina) được sự ủng hộ của Thành phố Hải Phòng ;
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch đồng ý cho Công ty VINACONEX - ITC thực hiện cơ cấu nợ khi Công ty thanh toán hết các khoản nợ gốc quá hạn và có văn bản gia hạn thời gian bảo lãnh trả nợ thay của Tổng Công ty cổ phần VINACONEX (tại biên bản làm việc 3 bên ngày 23/10/2015 giữa Tổng Công ty cổ phần VINACONEX, Công ty VINACONEX - ITC, Ngân hàng Agribank - Chi nhánh Sở giao dịch).
- Công ty nhận được sự quan tâm, giúp đỡ của Lãnh đạo Tổng Công ty cổ phần VINACONEX.

1.2. Khó khăn:

- Vốn điều lệ của Công ty VINACONEX - ITC chỉ là 360 tỷ đồng, rất nhỏ so với quy mô của dự án, gây khó khăn về tài chính cho Công ty trong quá trình thực hiện đầu tư và kinh doanh.
- Thị trường bất động sản trong năm 2015 đã có nhiều khởi sắc, nhiều tín hiệu lạc quan, nhưng lại tập trung chủ yếu ở thị trường bất động sản tại các thành phố lớn và một số dự án bất động sản

ngỉ dưỡng được đầu tư tốt tại khu vực miền trung và miền nam. Riêng đối với thị trường bất động sản nghỉ dưỡng tại Cát Bà vẫn còn gặp rất nhiều khó khăn do đặc thù về vị trí địa lý nằm ở ngoài đảo, cách biệt với đất liền đồng thời các hoạt động du lịch bị ảnh hưởng bởi yếu tố mùa vụ. Điều này khiến cho Công ty VINACONEX - ITC gặp nhiều khó khăn trong công tác triển khai đầu tư và kinh doanh tại dự án.

- Lượng hàng tồn kho tại Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà (Dự án Cát Bà Amatina) của Công ty lớn, trong khi thị trường BĐS có những diễn biến khó lường và sự cạnh tranh ngày càng gay gắt tại thị trường miền bắc đặc biệt là tại Hải Phòng, điển hình như các dự án do tập đoàn Vingroup đầu tư tại đảo Vũ Yên (quy mô 900 ha), khu biệt thự + bệnh viện Vinmec; Dự án do tập đoàn Xuân Trường đầu tư khu nghỉ dưỡng, du lịch tâm linh tại đảo Cát Hải với quy mô 200 ha, ...
- Công ty hiện đang phải chịu áp lực rất lớn về tài chính, hàng ngày Công ty vẫn phải đối mặt với các vấn đề trả lãi ngân hàng, trả nợ nhà thầu, sức ép của cổ đông, tiền sử dụng đất của dự án.
- Các khoản công nợ khách hàng khó thu hồi đều có thời gian chậm nộp kéo dài.
- Thủ tục để đưa các sản phẩm của Dự án vào kinh doanh mất nhiều thời gian, gây ra chậm trễ làm mất cơ hội kinh doanh, chậm tạo dòng tiền doanh thu cho Công ty.

1.3. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2015:

- Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty VINACONEX - ITC bao gồm: Đầu tư và kinh doanh dự án Cát Bà Amatina; Kinh doanh dịch vụ định giá tài sản, dịch vụ giao dịch bất động sản; Kinh doanh dịch vụ khách sạn và du lịch.
- Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2015:

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	ĐVT	Kế hoạch năm 2015	Thực hiện năm 2015	Tỷ lệ % so với kế hoạch 2015
1	Tổng giá trị SXKD	Tr.đồng	62.709,65	36.891,45	58,83%
2	Thu tiền từ hoạt động SXKD	Tr.đồng	131.862,52	24.934,38	18,91%
3	Tổng doanh thu	Tr.đồng	109.579,22	27.997,61	25,55%
4	Tổng chi phí	Tr.đồng	106.946,37	25.281,32	23,64%
5	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	2.632,85	2.716,29	103,17%
6	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	2.632,85	2.716,29	103,17%

2. Tổ chức và nhân sự

2.1 Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty:

• Hội đồng quản trị

1. Ông Thân Thế Hà Chủ tịch HĐQT
2. Ông Nguyễn Trung Thành Thành viên, Tổng giám đốc Công ty
3. Ông Vũ Văn Mạnh Thành viên
4. Ông Trương Quang Minh Thành viên
5. Ông Hoàng Tuấn Khải Thành viên
6. Ông Phạm Văn Thành Thành viên

• Ban Giám đốc

1. Ông Nguyễn Trung Thành Tổng giám đốc

2. Ông Nguyễn Hoàng Anh Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc chi nhánh Công ty tại HP;
3. Ông Lê Văn Huy Phó Tổng giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng Công ty, kiêm Giám đốc Chi nhánh Khách sạn Holiday View;

• **Ban kiểm soát**

1. Bà Nguyễn Thái Hà Trưởng ban Kiểm soát
2. Ông Tôn Thất Diên Khoa Thành viên
3. Ông Nguyễn Hoàng Anh Thành viên

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

2.2.1. Số lượng và phân loại: Đến thời điểm 31/12/2015, tổng số CBCNV Công ty là 32 người:

- Trình độ trên đại học : 03 người;
- Trình độ đại học : 24 người;
- Cao đẳng : 01 người;
- Trung cấp : 01 người;
- Khác : 03 người.

2.2.2. Chính sách đối với người lao động:

• **Chế độ tuyển dụng**

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

• **Đào tạo và phát triển**

- Công ty coi vấn đề đào tạo, phát triển nguồn nhân lực là nhu cầu cấp bách và tất yếu. Tất cả các CBCNV trong Công ty từ Cán bộ quản lý cao cấp, trung cấp đến các nhân viên đều nhận thức rõ kết quả của việc đào tạo là để hoàn thành tốt nhiệm vụ của mình;
- Công ty VINACONEX - ITC quan niệm: Đào tạo vừa là hoạt động thường xuyên, liên tục để nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ vừa để người lao động trong Công ty thấm nhuần các nội dung Văn hóa doanh nghiệp; Hoạt động đào tạo còn là hoạt động để trao đổi, chia sẻ kinh nghiệm, phát triển kỹ năng lãnh đạo của tất cả các cấp từ Ban Tổng Giám đốc, Trưởng các Phòng, ban, bộ phận chuyên môn nghiệp vụ đến các Trưởng các Nhóm ...; Bên cạnh đó hoạt động đào tạo của Công ty VINACONEX - ITC cũng thúc đẩy mạnh mẽ động lực cá nhân của từng người lao động, tạo cho mỗi người lao động có cơ hội phát triển cả về vị trí làm việc và thu nhập.

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

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

• **Chính sách đào tạo:**

- Công ty VINACONEX - ITC tạo điều kiện cho mọi nhân viên đều được đào tạo, nghiên cứu, học tập thông qua các chương trình đào tạo nội bộ, đào tạo bên ngoài phù hợp với yêu cầu của vị trí công việc của mỗi người trong lĩnh vực chuyên môn cần quản lý;

- Công tác đào tạo phát triển năng lực được tiến hành một cách có hệ thống và liên tục ở tất cả các cấp, các Phòng/ban/bộ phận trong Công ty;
- Mỗi nhân viên được tạo điều kiện để tự phát triển năng lực bản thân phù hợp kế hoạch phát triển nguồn nhân lực của Công ty;
- Nhân viên mới được đào tạo, huấn luyện đầy đủ để có thể hòa nhập tốt nhất vào môi trường làm việc chung của Công ty VINACONEX - ITC;
- Tạo điều kiện cho CBCNV thay đổi vị trí công việc trong Công ty để phát triển kỹ năng một cách toàn diện nhất.

• **Phương thức đào tạo:**

- Công ty VINACONEX - ITC áp dụng phương thức đào tạo đa dạng, phù hợp với từng đối tượng và mục tiêu đào tạo trong từng giai đoạn cụ thể;
- Đào tạo tập trung dài hạn: Tập trung vào các lãnh đạo cấp cao của Công ty, đào tạo phát triển kỹ năng lãnh đạo, phong cách lãnh đạo, đào tạo về trình độ lý luận chính trị cũng như đào tạo phát triển các kỹ năng chuyên môn khác như các khóa đào tạo về Giám đốc tài chính chuyên nghiệp, Giám đốc điều hành chuyên nghiệp, Giám đốc nhân sự;
- Đào tạo tập trung ngắn hạn: Là loại hình đào tạo nhằm mục đích nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho các chuyên viên ở các Phòng/ban/bộ phận trong Công ty để đáp ứng ngay nhu cầu của hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty như các khóa đào tạo về đấu thầu và quản lý dự án, đào tạo kỹ năng hành nghề kinh doanh bất động sản, kỹ năng quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản, kỹ năng định giá đầu tư tài sản, đào tạo các nghiệp vụ thuế;
- Đào tạo thường xuyên: Là hoạt động đào tạo được Công ty tổ chức định kỳ như một sinh hoạt chung của toàn Công ty bao gồm các khóa đào tạo về văn hóa doanh nghiệp, kỹ năng giao tiếp công vụ, kỹ năng thuyết trình, kỹ năng làm việc nhóm;
- Đào tạo tại chỗ: Là hoạt động đào tạo theo phương châm "cầm tay chỉ việc" hoạt động đào tạo này vừa mang tính chất trao đổi công việc giữa những nhân viên có kinh nghiệm làm việc lâu năm với nhân viên mới được tuyển dụng vừa mang tính chất hướng dẫn để sử dụng Hệ thống kỹ thuật, thiết bị, công nghệ tiên tiến trong quản lý điều hành doanh nghiệp cũng như thực hiện công việc;
- Đào tạo nội bộ: Là hoạt động tự đào tạo do các Phòng, ban, bộ phận trong Công ty tổ chức đào tạo cho CBCNV thuộc bộ phận mình quản lý và các CBCNV ở các bộ phận khác có liên quan nhằm nâng cao khả năng phối hợp giải quyết công việc theo mục tiêu chung do lãnh đạo Công ty đặt ra.

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

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

• **Chế độ riêng của Công ty**

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

✓ **Chi thăm hỏi, ốm đau:**

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

✓ **Chia buồn:**

- + Người lao động chết, ngoài các chế độ theo luật định, được thêm trợ cấp của Công ty 5.000.000 đồng/người;
- + Tử thân phụ mẫu của người lao động chết, mức chi phúng viếng: 500.000 đồng;
- + Vợ, chồng, con của người lao động chết, mức chi phúng viếng: 1.000.000 đồng.
- ✓ **Nghỉ hưu:** Người lao động khi nghỉ hưu, ngoài chế độ chung, được cơ quan trợ cấp thêm một khoản thu nhập tùy theo mức đóng góp với Công ty do Tổng giám đốc quyết định.
- ✓ **Nghỉ mát:** Hàng năm, người lao động đã làm việc cho Công ty VINACONEX-ITC từ 12 tháng trở lên được nghỉ 03 (ba) ngày hưởng nguyên lương đi nghỉ mát. Thời gian, địa điểm và chi phí cho chuyến đi do Tổng giám đốc quyết định trên cơ sở đề xuất của Công đoàn và kết quả kinh doanh của Công ty.
- ✓ **Đồng phục:** Được cấp phát theo quy định của Công ty.
- ✓ **Trợ cấp ăn ca:** Công ty chi trả tiền ăn ca theo mức lương tối thiểu vùng quy định của từng thời kỳ.
- ✓ **Quà cưới:** Nhân lễ cưới của mình, nhân viên được nhận một món quà của Công ty là 500.000 đồng/người.
- ✓ **Quà sinh nhật:** Nhân dịp sinh nhật của mình, mỗi CBCNV sẽ được Công ty tặng quà (trị giá 100.000 đồng/người) và hoa.
- ✓ **Quà trẻ sơ sinh:** Nhân ngày ra đời của con, nhân viên được nhận một món quà là 500.000 đồng/con.

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

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

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

- **Công tác thủ tục đầu tư:**

- + Công ty đã hoàn thành việc đăng ký tài sản trên đất của Khách sạn Holiday view.
- + Công ty đã hoàn thiện hồ sơ quy hoạch 1/500 và các hồ sơ theo hướng dẫn của Huyện Cát Hải để thực hiện xin mở rộng khách sạn Holiday view.
- + Thủ tục giao đất, thuê đất tại dự án:

Giao đất: Ngày 21/07/2015, UBND T.P Hải Phòng đã ban hành Quyết định số 1687/QĐ-UBND về việc điều chỉnh, bổ sung quyết định số 556/QĐ-UBND ngày 13/04/2011 của UBND thành phố giao đất và cho phép Tổng công ty cổ phần VINACONEX thuê đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị du lịch Cái Giá tại thị trấn Cát Bà, xã Trần Châu, huyện Cát Hải.

Thuê đất: Ngày 16/12/2015, Sở Tài nguyên Môi trường T.P HP và Công ty VINACONEX - ITC đã ký Hợp đồng thuê đất số 165/HĐ-TĐ.

- + Thủ tục cho người dân tự xây dựng tại dự án theo nghị định tại dự án theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP và Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV: Bộ xây dựng đã có văn bản số 1738/BXD-PTĐT ngày 06/08/2015 chấp thuận cho phép dự án thực hiện theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013.
- + Điều chỉnh quy hoạch khu A2: UBND huyện Cát Hải đã có đã có văn bản trình UBND T.P Hải Phòng xin đồng ý chủ trương điều chỉnh quy hoạch khu A2.

- + Ký hợp đồng hợp tác kinh doanh nước tại dự án với Công ty CP điện nước lắp máy Hải Phòng.
- **Công tác đầu tư:**
- + Thi công hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật tại khu biệt thự A3 (nguồn vốn được huy động theo phương án đổi đất lấy hạ tầng).
- + Triển khai thi công khối lượng còn lại của hạng mục tuynel kỹ thuật, thoát nước mưa thuộc gói thầu thi công hệ thống cấp thoát nước giai đoạn IB của Dự án (nguồn vốn được huy động theo phương án đổi đất lấy hạ tầng).
- + Triển khai thi công khối lượng còn lại của gói thầu trạm cấp điện và hệ thống điện hạ thế giai đoạn IB.
- + Theo dõi và quản lý công tác giám sát thi công trên công trường và bảo vệ tài sản Dự án.
- **Hoạt động kinh doanh dự án:**
- + Triển khai mạnh mẽ công tác quảng cáo, bán hàng các bán lô đất A3 và các khu khác của Dự án. Kêu gọi các nhà đầu tư trong và ngoài nước quan tâm đầu tư vào Dự án.
- + Thực hiện việc đối trừ công nợ bằng quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật với nhà thầu thi công hạ tầng kỹ thuật khu A3 và một số nhà thầu khác.
- + Thu tiền bán biệt thự A3 cho khách hàng cá nhân; thu tiền xây dựng biệt thự khu BT4; thu công nợ khu DV2 và khu B2, B3.
- + Kinh doanh dịch vụ định giá và giao dịch qua sàn.
- + Kinh doanh dịch vụ du lịch, khách sạn.

4. Tình hình tài chính

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

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

Năm 2014 tình hình kinh tế nói chung và tình hình bất động sản nói riêng đã có nhiều chuyển biến tích cực và có những dấu hiệu phục hồi. Thị trường Bất động sản tại Cát Bà đón nhận những thuận lợi do các Dự án của nhà nước mang lại như: Dự án Cảng nước sâu Lạch Huyện vốn đầu tư 25.000 tỷ đồng; tuyến đường Tân Vũ - Lạch Huyện là công trình cầu; đường vượt biển dài nhất Đông Nam Á với vốn đầu tư gần 12.000 tỷ đã được Thủ tướng Chính phủ phát lệnh khởi công; tuyến đường 5B Hà Nội - Hải Phòng, công trình cải tạo nâng cấp sân bay Cát Bi đang được triển khai tích cực. Nhờ đó, thị trường Bất động sản khu vực Cát Bà đã và đang nhận được sự quan tâm của rất nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Trước những thuận lợi đó, ngay từ cuối năm 2014, Công ty đã bắt đầu khởi công lại Dự án, tiếp tục đẩy mạnh tiến độ đầu tư xây dựng Biệt thự và hạ tầng Dự án để bán cho khách hàng, được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và ban hành quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch Cái Giá tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải. Bên cạnh đó, năm 2015 Ban lãnh đạo công ty cũng chủ động điều chỉnh chiến lược kinh doanh và nỗ lực trong việc tìm kiếm nguồn tạo doanh thu, tìm kiếm nguồn tạo dòng tiền duy trì ổn định Công ty, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính với nhà nước, với các đối tác và với người lao động ... đồng thời có được kết quả khả quan hơn về tài chính năm 2015 (thể hiện ở một số chỉ tiêu ở bảng sau)

VCR - BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2015

Một số chỉ tiêu đánh giá tình hình tài chính	2015 (tỷ VND)	2014 (tỷ VND)	So sánh năm 2015 với 2014 (tỷ VND)
Tổng giá trị tài sản	888.61	880.34	8.27
Doanh thu thuần	25.70	41.57	(13.11)
Lợi nhuận từ hoạt động khác	0.843	(0.005)	0.85
Lợi nhuận trước thuế	2.72	2.104	0.61
Lợi nhuận sau thuế	2.72	2.104	0.61

2/ Phân tích một số chỉ tiêu về khả năng thanh toán và về cơ cấu vốn năm 2015:

TT	Nội dung	ĐVT (tỷ VND)
1	Tài sản lưu động	24.69
2	Nợ ngắn hạn	427.77
3	Nợ phải trả	582.25
4	Hàng tồn kho (phân loại lại theo thông tư 200/2014/TT - BTC)	0
5	Vốn chủ sở hữu	306.36
6	Tổng tài sản	888.61
7	Hệ số thanh toán ngắn hạn	0.06
8	Hệ số thanh toán nhanh	0.06
9	Hệ số nợ/ Tổng tài sản	0.66
10	Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	1.90

Hệ số thanh toán ngắn hạn là 0.06 - Hệ số thanh toán ngắn hạn tương đối thấp cho thấy công ty đang gặp khó khăn về khả năng thanh khoản. Tuy nhiên năm 2016 Công ty đã lập kế hoạch cụ thể về việc thu hồi công nợ và chuẩn bị nguồn tiền để giải quyết tình trạng trên.

Hệ số thanh toán nhanh của Công ty thấp, chỉ có 0.06: Phản ánh nếu công ty không bán được hàng tồn kho thì tài sản ngắn hạn sẽ không đủ để thanh toán các khoản nợ ngắn hạn.

Xét về cơ cấu vốn năm 2015: Cứ một đồng vốn chủ sở hữu phải gánh 1.9 đồng tiền nợ, số nợ chiếm 66% tổng số tài sản hiện có của Công ty. Một phần lớn vốn của công ty được đầu tư và tập hợp thành chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn. Do đặc thù xây dựng nên chỉ tiêu này có thể được hiểu như hàng tồn kho của công ty. Nếu số sản phẩm hình thành từ này chi phí này bán được thì sẽ trang trải được toàn bộ số nợ phải trả; Ban giám đốc cũng tin tưởng Công ty có thể tạo hoặc huy động đủ nguồn vốn lưu động để đáp ứng nhu cầu đầu tư và nghĩa vụ tài chính khi đến hạn. Thực tế năm 2015 vừa qua đã minh chứng điều đó.

3/ Phân tích một số chỉ tiêu về năng lực hoạt động năm 2015 của Công ty:

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:	(Tỷ VND)
Giá vốn hàng bán	15.19
Hàng tồn kho bình quân	0.37
Doanh thu thuần	25.701
Vòng quay hàng tồn kho	40.87
Hiệu suất sử dụng tài sản trong năm	0.03

Vòng quay hàng tồn kho của công ty năm 2015 là 40.87 có sự thay đổi rõ rệt so với năm 2014 nguyên nhân chính là do sự phân loại lại các chỉ tiêu trên báo cáo tài chính theo thông tư 200/2014/TT - BTC. Nhìn vào chỉ tiêu vòng quay hàng tồn kho ta thấy hàng tồn kho của công ty hiện nay không bị ứ đọng. Tài sản dở dang dài hạn đang chiếm tỷ trọng lớn là 87.3%/ Tổng tài sản (776.16 tỷ đồng/888.61 tỷ đồng) chứng tỏ phần lớn tài sản của công ty đang nằm trong các sản phẩm bất động sản dở dang. Trong năm 2015 trước tình hình bất động sản đóng băng, Ban giám đốc công ty đã xem xét và chủ động điều chỉnh chiến lược kinh doanh nhằm thúc đẩy công tác bán hàng. Trong những năm tới đây, Ban Giám đốc công ty sẽ nỗ lực hơn nữa để tình hình tài chính của Công ty phát triển khả quan hơn.

Hiệu suất sử dụng tài sản: Trong năm là 0.03 (xem phân tích ở mục các chỉ tiêu phản ánh Hiệu quả sử dụng tài sản trong doanh nghiệp).

4/ Phân tích chỉ tiêu về khả năng sinh lời năm 2015 (tỷ VND):

Như đã phân tích ở trên, trong năm vừa qua tuy đã có những chuyển biến tích cực nhưng nhìn chung thị trường bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn, hơn nữa Công ty Vinaconex - ITC đang trong quá trình đầu tư dự án bất động sản nghỉ dưỡng Cát Bà Amatina- một dự án lớn có vị trí tại địa bàn đặc biệt, do vậy vẫn có những ảnh hưởng tiêu cực đến kết quả hoạt động của Công ty. Nhìn vào các chỉ tiêu chủ yếu khi phân tích khả năng sinh lời tuy có chuyển biến tích cực so với các năm trước nhưng vẫn chưa tương xứng với tiềm năng phát triển của Dự án (Biểu bên dưới). Nguyên nhân chủ yếu là do Dự án đang trong quá trình đầu tư.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời năm 2015:	Tỷ VND
Doanh thu thuần	25.70
Lợi nhuận sau thuế	2.72
Vốn chủ sở hữu	306.36
Tổng tài sản	888.61
Lợi nhuận thuần từ hoạt động SXKD	1.87
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	0.11
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	0.01
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	0.003
Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần	0.49

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

1/ Tình hình tài sản Công ty:

Tài sản của Công ty không có biến động nhiều, tính tới 31/12/2015 tổng tài sản tăng so cùng kỳ năm trước là 8.27 tỷ đồng, trong đó:

+/ Tài sản ngắn hạn giảm 1.67 tỷ đồng (Hầu hết bị giảm trên tất cả các chỉ tiêu: hàng tồn kho, các khoản phải thu ngắn hạn ... so với cùng kỳ năm trước);

+/ Tài sản dài hạn tăng 9.94 tỷ đồng (chủ yếu tăng ở chi tiêu tài sản dở dang dài hạn)

Các chỉ tiêu phản ánh Hiệu quả sử dụng tài sản: Do công ty đang trong quá trình đầu tư vào dự án nên hệ số sinh lợi tài sản và hiệu suất sử dụng tài sản còn thấp nhưng đã tăng so với 2 năm gần đây, Kết quả kinh doanh năm 2015 đã có lãi và đạt 103.17% lợi nhuận đặt ra.

Cụ thể xem bảng chỉ tiêu đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản sau: **Một số chỉ tiêu đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản năm 2015 (tỷ VNĐ):**

Doanh thu thuần	25.70
Tổng tài sản bình quân trong kỳ	884.47
Tổng tài sản ngắn hạn bình quân trong kỳ	25.52
Tổng tài sản dài hạn bình quân trong kỳ	858.95
Lợi nhuận trước thuế	2.72
Lợi nhuận sau thuế	2.72
Hiệu suất sử dụng tổng tài sản	0.03
Hệ số sinh lợi tổng tài sản	0.003
Hiệu suất sử dụng tài sản ngắn hạn	1.01
Hệ số sinh lợi tài sản ngắn hạn	0.106
Hiệu suất sử dụng tài sản dài hạn	0.03
Hệ số sinh lợi tài sản dài hạn	0.003

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

Tài sản dở dang dài hạn (sản phẩm bất động sản dở dang) của Công ty trong cơ cấu tài sản: (chủ yếu là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn và chi phí xây dựng cơ bản dở dang) hiện đang chiếm tỷ trọng là 87.3%/ Tổng tài sản (776.16 tỷ đồng/888.61 tỷ đồng)

Nguồn vốn đầu tư giá trị tài sản dở dang dài hạn này chủ yếu là nguồn vốn chủ sở hữu, vốn vay và vốn huy động từ khách hàng (nguồn vốn chủ sở hữu là 306.36 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 34.5%/ Tổng nguồn vốn), (Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn chiếm tỷ lệ **65.5%**) (582.25 tỷ đồng/ 888.61 tỷ đồng)

Hệ số thanh toán nhanh của Công ty thấp là 0.06 lần: Phản ánh khả năng dùng tài sản ngắn hạn để thanh toán các khoản nợ ngắn hạn mà không cần phải bán hàng tồn kho là không đủ.

Tuy Ban giám đốc đánh giá Công ty có rủi ro thanh khoản do Công ty trong tình trạng rất thiếu vốn lưu động, nhưng Ban giám đốc tin tưởng ở các phương án của Công ty, cũng như tin tưởng ở sự quyết tâm của HĐQT Công ty sẽ tạo ra đủ nguồn vốn lưu động để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính, thực hiện các mục tiêu của dự án và mục tiêu của Công ty, để có dòng tiền duy trì hoạt động Công ty trong năm 2016 và những năm tới đây.

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

Với lãi vay năm 2015: Theo chính sách điều tiết của nhà nước, lãi vay tín dụng áp dụng cho việc vay tín dụng của doanh nghiệp tại các tổ chức tín dụng là các ngân hàng đều có xu hướng giảm dần. Công ty cũng được Sở giao dịch NHNo& PTNT áp dụng với lãi vay giảm tương ứng dưới sự điều tiết của NHNN. Công ty không chịu nhiều ảnh hưởng từ chênh lệch tỷ giá và chênh lệch lãi vay.

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

a) Cổ đông sáng lập và các cổ đông góp vốn khác:

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

(Theo Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam VSD cung cấp ở thời điểm 24/02/2016)

b) Cơ cấu cổ đông:

- ✓ Tổng số cổ đông: **970** cổ đông;
- ✓ Cổ đông cá nhân là **940** cổ đông, nắm giữ **6.837.499** cổ phần phổ thông, chiếm **18,99%** tổng số cổ phần của Công ty;
- ✓ Cổ đông tổ chức là **26** cổ đông, nắm giữ **29.095.101** cổ phần phổ thông, chiếm **80,82%** tổng số cổ phần của Công ty;
- ✓ Cổ đông cá nhân nước ngoài là **3** cổ đông, nắm giữ **52.700** cổ phần phổ thông của Công ty chiếm **0,15%** tổng số cổ phần phổ thông của Công ty;
- ✓ Cổ đông tổ chức nước ngoài là **1** cổ đông nắm giữ **14.900** cổ phần phổ thông của Công ty chiếm **0,04%** tổng số cổ phần của Công ty.

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không.

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không.

e) Các chứng khoán khác: Không.

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh

1.1. Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh

Trong năm 2015, các chỉ tiêu chính tăng, giảm so với kế hoạch bởi những nguyên nhân sau:

- + Về chỉ tiêu *Giá trị sản xuất kinh doanh*: Chỉ tiêu giá trị sản xuất kinh doanh thấp hơn kế hoạch đề ra (58,83%) chủ yếu do tổng giá trị đầu tư dự án Cát Bà Amatina thấp hơn so với kế hoạch: Do khách hàng không thực hiện nộp tiền xây dựng biệt thự theo tiến độ nên giá trị đầu tư xây dựng biệt thự không đạt kết hoạch đề ra; Công ty cũng không thể thu xếp được nguồn vốn để nộp tiền sử dụng đất của dự án.
- + Về chỉ tiêu *Doanh thu*: Chỉ tiêu doanh thu của Công ty chỉ đạt 25,55% kế hoạch. Công ty đã ký hợp đồng đặt cọc khu dịch vụ bãi tắm Tùng Thu, tuy nhiên do chưa hoàn thành các thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật để tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên sẽ không ghi nhận được doanh thu trong năm 2015. Bên cạnh đó Khách sạn Holiday view chưa được Tổng Công ty cổ phần VINACONEX đồng ý phương án bán. Do vậy, doanh thu ghi nhận của Công ty trong năm 2015 đạt thấp hơn so với kế hoạch đề ra.

- + Về chỉ tiêu chi phí: Chỉ tiêu chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty đạt 23,64% kế hoạch đề ra. Công ty đã thực hiện tiết giảm chi phí tối đa, bên cạnh đó việc không ghi nhận được doanh thu bán bãi tắm Tùng Thu và khách sạn Holiday view khiến cho tổng chi phí trong năm 2015 thấp hơn so với kế hoạch đề ra.

1.2. Các thành tựu và các vấn đề còn tồn tại trong hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2015.

- a. **Thành tựu:** Công ty VINACONEX - ITC tiếp tục trải qua năm 2015 đầy khó khăn; Tuy nhiên, với sự đồng lòng và nỗ lực của toàn thể cán bộ, công nhân viên, Công ty VINACONEX - ITC đã đạt được các thành tựu sau:

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

- **Công tác thủ tục đầu tư:**

- + Công ty đã hoàn thành việc đăng ký tài sản trên đất của Khách sạn Holiday view.
- + Công ty đã hoàn thiện hồ sơ quy hoạch 1/500 và các hồ sơ theo hướng dẫn của Huyện Cát Hải để thực hiện xin mở rộng khách sạn Holiday view.
- + Thủ tục giao đất, thuê đất tại dự án:

Giao đất: Ngày 21/07/2015, UBND T.P Hải Phòng đã ban hành Quyết định số 1687/QĐ-UBND về việc điều chỉnh, bổ sung quyết định số 556/QĐ-UBND ngày 13/04/2011 của UBND thành phố giao đất và cho phép Tổng công ty xuất nhập khẩu Việt Nam - VINACONEX thuê đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị du lịch Cái Giá tại Thị trấn Cát Bà, xã Trân Châu, huyện Cát Hải.

Thuê đất: Ngày 16/12/2015, Sở Tài nguyên Môi trường T.P Hải Phòng và Công ty VINACONEX - ITC đã ký Hợp đồng thuê đất số 165/HĐ-TĐ.

- + Thủ tục cho người dân tự xây dựng tại dự án theo nghị định tại dự án theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP và Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV: Bộ xây dựng đã có văn bản số 1738/BXD-PTĐT ngày 06/08/2015 chấp thuận cho phép dự án thực hiện theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013.
- + Điều chỉnh quy hoạch khu A2: UBND huyện Cát Hải đã có đã có văn bản trình UBND T.P Hải Phòng xin đồng ý chủ trương điều chỉnh quy hoạch khu A2.
- + Ký hợp đồng hợp tác kinh doanh nước tại dự án với Công ty CP điện nước lắp máy Hải Phòng.
- **Công tác đầu tư:**
- + Thi công hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật tại khu biệt thự A3 (nguồn vốn được huy động theo phương án đổi đất lấy hạ tầng).
- + Triển khai thi công khối lượng còn lại của hạng mục tuynel kỹ thuật, thoát nước mưa thuộc gói thầu thi công hệ thống cấp thoát nước giai đoạn IB của Dự án (nguồn vốn được huy động theo phương án đổi đất lấy hạ tầng).
- + Triển khai thi công khối lượng còn lại của gói thầu trạm cấp điện và hệ thống điện hạ thế giai đoạn IB.
- + Theo dõi và quản lý công tác giám sát thi công trên công trường và bảo vệ tài sản Dự án thường xuyên.
- **Hoạt động kinh doanh dự án:**

- + Triển khai mạnh mẽ công tác quảng cáo, bán hàng các bán lô đất A3 và các khu khác của Dự án. Kêu gọi các nhà đầu tư trong và ngoài nước quan tâm đầu tư vào Dự án.
- + Thực hiện việc đối trừ công nợ bằng quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật với nhà thầu thi công hạ tầng kỹ thuật khu A3 và một số nhà thầu khác.
- + Thu tiền bán biệt thự A3 cho khách hàng cá nhân; thu tiền xây dựng biệt thự khu BT4; thu công nợ khu DV2 và khu B2, B3.
- + Kinh doanh dịch vụ định giá và giao dịch qua sàn.
- + Kinh doanh dịch vụ du lịch, khách sạn.
- **Công tác quản lý tài chính**
- + Làm việc với Tổng Công ty cổ phần VINACONEX, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch để thực hiện cơ cấu nợ vay của Công ty.
- + Thực hiện các biện pháp đối trừ công nợ đối với các nhà cung cấp bằng đất biệt thự có hạ tầng của Dự án để giảm áp lực công nợ đối với Công ty.
- + Tiết giảm tối đa các khoản mục chi phí trong Công ty.

b. Các vấn đề còn tồn tại:

- Hoạt động kinh doanh của Công ty còn ở tình trạng độc canh, chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và dịch vụ du lịch, nên khi các yếu tố vĩ mô biến động thì gặp rủi ro rất lớn.
- Công ty hàng ngày phải đối mặt với áp lực trả nợ Ngân hàng và nhà thầu rất lớn.
- Công ty chưa thanh toán hết tiền sử dụng đất tại dự án (Công ty mới thanh toán được 23 tỷ đồng/tổng số 158,83 tỷ đồng tiền sử dụng đất tại dự án).
- Công tác lập hồ sơ hoàn công của các Nhà thầu còn rất chậm, hiện tại vẫn còn một số Nhà thầu chưa trình hoặc không trình hồ sơ nghiệm thu, hoàn công để Chủ đầu tư, Tư vấn giám sát kiểm tra rà soát.

2. Tình hình tài chính

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

- Trong cơ cấu tài sản thì số tài sản dở dang dài hạn của Công ty hiện đang chiếm một tỷ trọng rất lớn là 87,35%/Tổng tài sản (776,16 tỷ đồng/888,61 tỷ đồng). Nguồn vốn đầu tư hàng tồn kho này chủ yếu là nguồn vốn vay và công nợ phải trả (Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn chiếm tỷ lệ 65,52%), còn nguồn vốn chủ sở hữu chiếm tỷ lệ thấp. Công ty cần phải chi trả các khoản nợ như: tiền lãi vay phải trả khoảng 55,87 tỷ đồng, chi phí duy trì tối thiểu bộ máy hoạt động của Công ty là 8,85 tỷ đồng, tiền cổ tức năm 2010 là 52,86 tỷ đồng (nếu phải trả), công nợ đến hạn phải trả nhà thầu rất lớn là 67,25 tỷ đồng (chỉ tính đến các hồ sơ đã đủ chứng từ thanh toán).
- Hệ số thanh toán nhanh của Công ty quá thấp là 0,06 lần.

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

- **Tổng các khoản phải thu: 12,1 tỷ đồng.**
- + Phải thu của khách hàng: 1,075 tỷ đồng.
- + Trả trước cho người bán: 5,69 tỷ đồng.
- + Các khoản phải thu khác: 6,45 tỷ đồng.

- + Dự phòng phải thu khó đòi: (1,125) tỷ đồng.
- Theo dõi các khoản phải thu của khách hàng theo hợp đồng đã ký:
- + Phải thu của khách hàng mua biệt thự, khu dịch vụ (hạ tầng): 28,13 tỷ đồng.
- + Phải thu của khách hàng mua biệt thự (phần xây dựng): 32,35 tỷ đồng.
- **Tổng số công nợ phải trả là 579,88 tỷ đồng, cụ thể:**
- + Vay nợ ngắn hạn: 57,82 tỷ đồng.
- + Phải trả cho người bán: 67,25 tỷ đồng; Trong đó phí bảo lãnh tín dụng của Tổng Công ty là: 10,18 tỷ đồng.
- + Người mua trả tiền trước: 16 tỷ đồng.
- + Thuế và các khoản phải nộp nhà nước: 136,3 tỷ đồng; Trong đó nợ tiền sử dụng đất: 135,83 tỷ đồng.
- + Phải trả người lao động: 1,59 tỷ đồng.
- + Chi phí phải trả: 40,57 tỷ đồng.
- + Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn: 0,97 tỷ đồng
- + Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác: 104,87 tỷ đồng; Trong đó nợ tiền cổ tức năm 2010: 52,86 tỷ đồng.
- + Chi phí phải trả dài hạn: 55,87 tỷ đồng; Trong đó tổng giá trị tiền lãi vay ngân hàng: 55,87 tỷ đồng.
- + Vay và nợ thuê tài chính dài hạn: 98,6 tỷ đồng; Trong đó tổng giá trị tiền vay ngân hàng: 98,6 tỷ đồng.

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

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

4. Kế hoạch phát triển trong năm 2016

Nội dung chính của kế hoạch năm 2016:

4.1. Về đầu tư Dự án Khu đô thị du lịch Cát Giá - Cát Bà (dự án Cát Bà Amatina):

- Xây dựng biệt thự:
- + Xây dựng hoàn thiện nốt biệt thự mẫu B2-2
- + Xây dựng biệt thự B2, B3 và BT4 theo tiến độ nộp tiền của khách hàng.
- Hạ tầng kỹ thuật giai đoạn IB:
- + Thi công nốt khối lượng công việc còn lại của hạng mục tuynel kỹ thuật, thoát nước mưa thuộc hệ thống cấp thoát nước giai đoạn IB.
- + Thi công nốt khối lượng còn lại của gói thầu trạm cấp điện và hệ thống điện hạ thế giai đoạn IB.
- Xây dựng cảnh quan dọc tuyến đường dự án từ đường xuyên đảo đến bãi tắm Tùng Thu, trồng cây làm hàng rào, trồng cây xanh tại khu A3, dọn dẹp mặt bằng trồng cây xanh tại khu TT hội nghị Quốc tế.

4.2. Về thủ tục đầu tư:

Trong năm 2016 Công ty tập trung thực hiện các công việc sau:

- Hoàn thành chuyển nhượng cho Bãi tắm Tùng Thu.
- Hoàn thành đăng ký lại ưu đãi đầu tư cho Dự án và khách sạn.
- Hoàn thành việc xin giao đất bổ sung cho Khách sạn Holiday view.
- Điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và đất thuê của Dự án theo quy hoạch mới được phê duyệt.
- Thực hiện xin điều chỉnh mục đích sử dụng đất khu A2 và hoàn thành phê duyệt quy hoạch.
- Xin cơ chế nộp tiền sử dụng đất cho khu A3 và tiến hành hoàn thành cấp sổ đỏ cho các căn biệt thự cho khách hàng đủ điều kiện.

4.3. Về triển khai kinh doanh:

- Bán mới khu A3 cho khách hàng cá nhân.
- Thu công nợ khu B2, B3, A3 và tiến hành ký hợp đồng mua bán đối với các khách hàng có đủ điều kiện.
- Thu tiền xây dựng biệt thự của các khách hàng khu B2, B3 và BT4.
- Thu tiền bãi tắm Tùng Thu theo tiến độ hợp đồng.
- Thực hiện các thủ tục bán đấu giá khách sạn Holiday view.
- Tăng cường hợp tác với nhà đầu tư nước ngoài, mở rộng đối tượng khách hàng và bán với mức giá bằng và lớn hơn giá thành nhằm cạnh tranh, thu hút các nhà đầu tư, giúp Công ty mau chóng thu hồi vốn đầu tư và vượt qua được giai đoạn khó khăn này.
- Kêu gọi nhà đầu tư mua các khu dịch vụ - khách sạn của Dự án.
- Thực hiện kinh doanh dịch vụ bất động sản (định giá tài sản đảm bảo và giao dịch qua sàn).
- Thực hiện các lĩnh vực hoạt động mà Công ty có thế mạnh và ít chi phí là hoạt động tư vấn giám sát, tư vấn đầu tư, thi công xây dựng trên các biệt thự tại dự án.

4.4. Về giải pháp tài chính:

- Công ty sẽ nỗ lực triển khai bán các sản phẩm của Dự án và tài sản của Công ty như khu A3, các khu đất dịch vụ khác và khách sạn Holiday view để cân đối nguồn trả nợ gốc và lãi đối với các khoản vay Ngân hàng.
- Trên cơ sở cân đối dòng tiền từ các hoạt động kinh doanh, Công ty sẽ làm việc với các Nhà thầu để gia hạn thời gian trả nợ hoặc đối trừ công nợ bằng đất kinh doanh của Dự án.
- Tiết giảm tối đa các khoản mục chi phí trong Công ty.
- Tìm mọi biện pháp để thu được tiền về theo kế hoạch, tạo dòng tiền vào cho Công ty.

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

- Duy trì và hoàn thiện bộ máy theo hướng chuyên nghiệp, nâng cao hiệu quả làm việc tại Công ty.
- Tăng cường công tác kiểm tra giám sát, tăng cường làm việc nhóm, tạo dựng lòng tin, tinh thần đoàn kết, đảm bảo làm việc có hiệu quả.

4.6. Các nội dung khác

- Trong điều kiện thị trường thuận lợi, khi thu xếp được nguồn vốn, Công ty Vinaconex-ITC sẽ thực hiện đầu tư vào khu C1.1, C2 thuộc dự án Cát Bà Amatina. Công ty dự kiến trong năm 2016 sẽ đầu tư 50% giá trị còn phải đầu tư tại khu C1.1, C2 vào cuối Quý II/2016:

Các chỉ tiêu quy hoạch tại khu C1.1, C2 như sau:

- + Tổng diện tích đất: 56.859 m², trong đó khu C1.1 là 23.252 m², khu C2 là 33.607 m².
- + Mật độ xây dựng: 40%.
- + Tầng cao tối đa: 3 tầng.
- + Biệt thự Khu C1.1 gồm 64 căn có diện tích từ 284m² đến 515m², khu biệt thự C2 gồm 63 căn biệt thự có diện tích từ 361m² đến 936m².
- Công ty sẽ thực hiện mở bán khu C1.1, C2 vào cuối Quý II/2016. Giá bán dự kiến là 5.000.000 đồng/m² (chưa bao gồm VAT). Trong năm 2016, Công ty dự kiến sẽ kinh doanh được 20% tổng diện tích khu C1.1, C2.

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

5.1 Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

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

5.2 Tiêu thụ năng lượng:

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

5.3 Tiêu thụ nước:

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

5.4 Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

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

5.5 Chính sách liên quan đến người lao động: Công ty thực hiện đúng theo các quy định hiện hành của Nhà nước, đảm bảo đầy đủ các quyền lợi đối với người lao động;

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

Công ty thường xuyên tham gia tài trợ cho các hoạt động cộng đồng tại địa phương như tài trợ cho lễ hội 1/4 tại Cát Bà và tham gia các hoạt động xã hội, phong trào do địa phương phát động.

IV. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, TÀI CHÍNH CÁC DỰ ÁN CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2015

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

- Công tác thủ tục đầu tư:

- + Công ty đã hoàn thành việc đăng ký tài sản trên đất của Khách sạn Holiday view.
- + Công ty đã hoàn thiện hồ sơ quy hoạch 1/500 và các hồ sơ theo hướng dẫn của Huyện Cát Hải để thực hiện xin mở rộng khách sạn Holiday view.
- + Thủ tục giao đất, thuê đất tại dự án:

Giao đất: Ngày 21/07/2015, UBND TP Hải Phòng đã ban hành Quyết định số 1687/QĐ-UBND về việc điều chỉnh, bổ sung quyết định số 556/QĐ-UBND ngày 13/04/2011 của UBND thành phố

giao đất và cho phép Tổng công ty xuất nhập khẩu Việt Nam - VINACONEX thuê đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng KĐT du lịch Cái Giá tại thị trấn Cát Bà, xã Trân Châu, huyện Cát Hải.

Thuê đất: Ngày 16/12/2015, Sở Tài nguyên Môi trường T.P Hải Phòng và Công ty VINACONEX - ITC đã ký Hợp đồng thuê đất số 165/HĐ-TĐ.

- + Thủ tục cho người dân tự xây dựng tại dự án theo nghị định tại dự án theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP và Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV: Bộ xây dựng đã có văn bản số 1738/BXD-PTĐT ngày 06/08/2015 chấp thuận cho phép dự án thực hiện theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013.
- + Điều chỉnh quy hoạch khu A2: UBND huyện Cát Hải đã có đã có văn bản trình UBND T.P Hải Phòng xin đồng ý chủ trương điều chỉnh quy hoạch khu A2.
- + Ký hợp đồng hợp tác kinh doanh nước tại dự án với Công ty CP điện nước lắp máy Hải Phòng.
- **Công tác đầu tư:**
- + Thi công hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật tại khu biệt thự A3 (nguồn vốn được huy động theo phương án đổi đất lấy hạ tầng).
- + Triển khai thi công khối lượng còn lại của hạng mục tuynel kỹ thuật, thoát nước mưa thuộc gói thầu thi công hệ thống cấp thoát nước giai đoạn IB của Dự án (nguồn vốn được huy động theo phương án đổi đất lấy hạ tầng).
- + Triển khai thi công khối lượng còn lại của gói thầu trạm cấp điện và hệ thống điện hạ thế giai đoạn IB.
- + Theo dõi, quản lý công tác giám sát thi công trên công trường và bảo vệ tài sản của Dự án thường xuyên.
- **Hoạt động kinh doanh dự án:**
- + Triển khai mạnh mẽ công tác quảng cáo, bán hàng các bán lô đất A3 và các khu khác của Dự án. Kêu gọi các nhà đầu tư trong và ngoài nước quan tâm đầu tư vào Dự án.
- + Thực hiện việc đối trừ công nợ bằng quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật với nhà thầu thi công hạ tầng kỹ thuật khu A3 và một số nhà thầu khác.
- + Thu tiền bán biệt thự A3 cho khách hàng cá nhân; thu tiền xây dựng biệt thự khu BT4; thu công nợ khu DV2 và khu B2, B3.
- + Thực hiện bán bãi tắm Tùng Thu: Công ty VINACONEX - ITC đã thực hiện ký hợp đồng với Công ty TNHH ĐTTM & DL Hoàng Gia Quảng Ninh ngày 13/02/2015, giá trị chuyển nhượng là 31 tỷ đồng (đã bao gồm VAT, các loại thuế, phí liên quan đến việc chuyển nhượng). Trong năm 2016 Công ty VINACONEX - ITC sẽ hoàn tất các thủ tục pháp lý để ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao bãi tắm Tùng Thu cho Công ty TNHH ĐTTM & DL Hoàng Gia Quảng Ninh.
- + Kinh doanh dịch vụ định giá và giao dịch qua sàn.
- + Kinh doanh dịch vụ du lịch, khách sạn.

2 Tình hình hoạt động tài chính của Công ty

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

- Trong cơ cấu tài sản thì số tài sản dở dang dài hạn của Công ty hiện đang chiếm một tỷ trọng rất lớn là 87,35%/Tổng tài sản (776,16 tỷ đồng/888,61 tỷ đồng). Nguồn vốn đầu tư hàng tồn kho này

chủ yếu là nguồn vốn vay và công nợ phải trả (Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn chiếm tỷ lệ 65,52%), còn nguồn vốn chủ sở hữu chiếm tỷ lệ thấp. Công ty cần phải chi trả các khoản nợ như: tiền lãi vay phải trả khoảng 55,87 tỷ đồng, chi phí duy trì tối thiểu bộ máy hoạt động của Công ty là 8,85 tỷ đồng, tiền cổ tức năm 2010 là 52,86 tỷ đồng (nếu phải trả), công nợ đến hạn phải trả nhà thầu rất lớn là 67,25 tỷ đồng (chỉ tính đến các hồ sơ đã đủ chứng từ thanh toán).

- Hệ số thanh toán nhanh của Công ty quá thấp là 0,06 lần.

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

- **Tổng các khoản phải thu: 12,1 tỷ đồng.**

+ Phải thu của khách hàng: 1,075 tỷ đồng.

+ Trả trước cho người bán: 5,69 tỷ đồng.

+ Các khoản phải thu khác: 6,45 tỷ đồng.

+ Dự phòng phải thu khó đòi: (1,125) tỷ đồng.

- **Theo dõi các khoản phải thu của khách hàng theo các hợp đồng đã ký:**

+ Phải thu của khách hàng mua biệt thự, khu dịch vụ (hạ tầng): 28,13 tỷ đồng.

+ Phải thu của khách hàng mua biệt thự (phần xây dựng): 32,35 tỷ đồng.

- **Tổng số công nợ phải trả là 579,88 tỷ đồng, cụ thể:**

+ Vay nợ ngắn hạn: 57,82 tỷ đồng.

+ Phải trả cho người bán: 67,25 tỷ đồng. Trong đó phí bảo lãnh tín dụng của Tổng Công ty: 10,18 tỷ đồng.

+ Người mua trả tiền trước: 16 tỷ đồng.

+ Thuế và các khoản phải nộp nhà nước: 136,3 tỷ đồng. Trong đó nợ tiền sử dụng đất: 135,83 tỷ đồng.

+ Phải trả người lao động: 1,59 tỷ đồng.

+ Chi phí phải trả: 40,57 tỷ đồng.

+ Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn: 0,97 tỷ đồng

+ Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác: 104,87 tỷ đồng. Trong đó nợ tiền cổ tức năm 2010: 52,86 tỷ đồng.

+ Chi phí phải trả dài hạn: 55,87 tỷ đồng. Trong đó tổng giá trị tiền lãi vay ngân hàng: 55,87 tỷ đồng.

+ Vay và nợ thuê tài chính dài hạn: 98,6 tỷ đồng. Trong đó tổng giá trị tiền vay ngân hàng: 98,6 tỷ đồng.

2.3 Công tác quản lý tài chính

- Làm việc với Tổng Công ty cổ phần VINACONEX, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch để thực hiện cơ cấu nợ vay của Công ty.

- Thực hiện các biện pháp đối trừ công nợ đối với các nhà cung cấp bằng đất biệt thự có hạ tầng của Dự án để giảm áp lực công nợ đối với Công ty.

- Tiết giảm tối đa các khoản mục chi phí trong Công ty.

V. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Căn cứ vào điều lệ và thực trạng của Công ty, Hội đồng quản trị đã thực hiện quyền hạn và nhiệm vụ của mình như sau :

1. Đánh giá hoạt động của HĐQT:

a) Về hoạt động của HĐQT:

Trong năm 2015, HĐQT Công ty đã tổ chức họp định kỳ hàng quý, họp qua điện thoại và bất thường để thảo luận tình hình kinh doanh và đầu tư, chiến lược phát triển, từ đó thông qua các chủ trương, chính sách lớn thuộc thẩm quyền của HĐQT tại Công ty. Ngoài ra HĐQT cũng đã thông qua nhiều chủ trương, chính sách, quyết định bằng hình thức xin ý kiến bằng văn bản. Nhìn chung, các quyết sách của HĐQT đã được ban hành kịp thời, phù hợp với điều kiện thực tế của doanh nghiệp và đã hỗ trợ tích cực Ban giám đốc trong việc điều hành hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2015. Nhìn chung hoạt động của HĐQT Công ty trong năm 2015 đã đảm bảo theo đúng kế hoạch đầu năm và đảm bảo theo quy định của điều lệ Công ty và phù hợp với tình hình thực tế Công ty. Tham gia họp của các thành viên HĐQT trong năm 2015:

TT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Ông Thân Thế Hà	Chủ tịch	3	100%	
2	Ông Nguyễn Trung Thành	Ủy viên	3	100%	
3	Ông Trương Quang Minh	Ủy viên	3	100%	
4	Ông Vũ Văn Mạnh	Ủy viên	3	100%	
5	Ông Hoàng Tuấn Khải	Ủy viên	1	33,33%	Đi công tác
6	Ông Phạm Văn Thành	Ủy viên	2	66%	Đi công tác

b) Các nội dung quyết sách chính đã được HĐQT ban hành: Nhằm thực hiện thành công Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2015, HĐQT đã thông qua các chủ trương, quyết sách lớn như sau:

Phê duyệt các hoạt động của Công ty:

- Xem xét kết quả SXKD năm 2014.
- Định hướng Kế hoạch SXKD năm 2015.
- Kế hoạch Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 của Công ty.
- Phê duyệt phương án thay đổi thời gian trả cổ tức năm 2010 của Công ty.
- Chấp thuận báo cáo kết quả SXKD năm 2014 và kế hoạch SXKD năm 2015 của Công ty để trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2015 của Công ty thông qua.
- Phê duyệt phương án cho thuê Khách sạn Holiday view.
- Phê duyệt giá khởi điểm bán thanh lý xe ô tô 29 chỗ 30K - 8883 và cho phép Tổng Giám đốc Công ty tự điều chỉnh giá khởi điểm.
- Bổ nhiệm lại chức vụ Phó TGD đối với ông Nguyễn Hoàng Anh.
- Phê duyệt chủ trương thanh lý xe ô tô 7 chỗ đã qua sử dụng.
- Phê duyệt giá khởi điểm bán thanh lý 01 xe ô tô 7 chỗ Pazerô.
- Phê duyệt lựa chọn đơn vị Kiểm toán BCTC năm 2015.
- Phê duyệt phương án cơ cấu vốn vay tại Sở giao dịch Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam.
- Thôi giao chức vụ Phó TGD, Giám đốc Chi nhánh khách sạn Holiday view, Giám đốc Chi nhánh Hải Phòng đối với Ông Trần Quốc Mạnh.
- Giao nhiệm vụ kiêm nhiệm chức vụ Giám đốc khách sạn Holiday view đối với ông Lê Văn Huy.
- Giao nhiệm vụ kiêm nhiệm chức vụ Giám đốc Chi nhánh H.P đối với ông Nguyễn Hoàng Anh.
- Xem xét kết quả SXKD năm 2015.
- Định hướng kế hoạch SXKD năm 2016.

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

- Phê duyệt giá và hình thức chuyển nhượng khu DV1 tại Dự án Cát Bà Amatina cho khách hàng.
- Phê duyệt chủ trương hợp tác đầu tư kinh doanh nước tại Dự án Cát Bà Amatina.
- Phê duyệt kế hoạch đấu thầu gói thầu "Thi công khối lượng công việc còn lại của hạng mục tuynel kỹ thuật, thoát nước mưa thuộc hệ thống cấp thoát nước giai đoạn IB" vào kế hoạch đấu thầu Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá-Cát Bà.
- Phê duyệt phương án chuyển nhượng dây chuyền sản xuất đá CS40-45m3 tại Dự án Cát Bà Amatina cho Công ty TNHH xây dựng Anh Minh.
- Phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà thầu thực hiện thi công khối lượng còn lại giai đoạn IB tại Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá-Cát Bà.
- Chủ trương đầu tư cảnh quan Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà.

c) Thủ lao và chi phí hoạt động của HĐQT, BKS Công ty năm 2015:

ĐVT: đồng

TT	Chức danh	Kế hoạch năm 2015 (đ/người/tháng)	Thực hiện năm 2015 (đ/người/12 tháng)	Ghi chú
1	Chủ tịch HĐQT	2.000.000	24.000.000	
2	Thành viên HĐQT	1.500.000	90.000.000	05 thành viên
3	Trưởng BKS	1.000.000	12.000.000	
4	Thành viên BKS	700.000	16.800.000	02 thành viên
Cộng:			142.800.000	

- Tổng chi phí và thù lao đã thanh toán cho HĐQT, BKS Công ty là: **142.800.000** đồng (Một trăm bốn mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng).

2. Tình hình thực hiện nội dung nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2015:

a) Những nội dung đã thực hiện được:

- Trong năm 2015, mặc dù gặp nhiều khó khăn, Hội đồng Quản trị đã có những chỉ đạo kịp thời để cùng Ban Tổng giám đốc và tập thể CBCNV, Công ty Vinaconex – ITC để thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông đã đề ra, các chỉ tiêu chính kết quả sản xuất kinh doanh năm 2015 cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2015	Thực hiện 2015	Tỷ lệ % TH/KH
Giá trị SXKD (tỷ đồng)	62,709	36,89	58,83%
Tổng doanh thu(tỷ đồng)	109,57	27,99	25,55%
Lợi nhuận trước thuế (Tỷ đồng)	2,63	2,72	103,17%
Cổ tức (%)	0	0	

- Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty năm 2015 là Công ty TNHH kiểm toán và định giá Việt Nam (VAE) trong các công ty kiểm toán đã được ĐHCĐ thông qua.

b) Những nội dung chưa thực hiện được:

- Chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng bãi tắm Tùng Thu.
- Chưa hoàn thành việc chuyển nhượng Khách sạn Holiday view do năm 2015 các cổ đông lớn thống nhất giữ lại Khách sạn để kinh doanh.

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

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

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

4. Hội đồng quản trị Công ty

4.1. Thành viên và cơ cấu HĐQT:

- Danh sách thành viên HĐQT Công ty:

TT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Ông Thân Thế Hà	Chủ tịch		1	100%	
2	Ông Nguyễn Trung Thành	Ủy viên		1	100%	
3	Ông Nguyễn Phúc Hường	Ủy viên	27/3/2015	1	100%	
4	Ông Vũ Văn Mạnh	Ủy viên		1	100%	
5	Ông Hoàng Tuấn Khải	Ủy viên		0	0%	Đi công tác
6	Ông Phạm Văn Thành	Ủy viên		1	100%	

- Cuộc họp ngày 24/4/2015 và 24/12/2015:

TT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Ông Thân Thế Hà	Chủ tịch		2	100%	
2	Ông Nguyễn Trung Thành	Ủy viên		2	100%	
3	Ông Trương Quang Minh	Ủy viên	27/3/2015	1	100%	
4	Ông Vũ Văn Mạnh	Ủy viên		2	100%	
5	Ông Hoàng Tuấn Khải	Ủy viên		1	50%	Đi công tác
6	Ông Phạm Văn Thành	Ủy viên		1	50%	Đi công tác

4.2. Các tiểu ban thuộc HĐQT:

- + Chưa có các tiểu ban thuộc HĐQT;

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

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

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

4. 5. Danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty: Không

4. 6. Các giao dịch, thù lao, các khoản lợi ích của Ban giám đốc:

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

- Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích năm 2015 của Ban giám đốc Công ty:

TỔNG HỢP THU NHẬP BAN GIÁM ĐỐC NĂM 2015				
TT	Họ và tên	Chức danh	Tổng cộng (VND)	Ghi chú
1	Nguyễn Trung Thành	Tổng giám đốc	299.080.000	
2	Lê Văn Huy	Phó TGD	225.900.000	
3	Trần Quốc Mạnh	Phó TGD	211.904.000	Miễn nhiệm từ Tháng 9/2015
4	Nguyễn Hoàng Anh	Phó TGD	243.176.000	
	Tổng cộng		980.060.000	

- Các Phó Tổng Giám đốc Công ty phụ trách các mảng chuyên môn của Công ty;
 - Ban giám đốc được trả lương từ Công ty, theo đúng chính sách lương của Công ty;
- b. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:** Không
- c. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:** Không
- d. Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty:** Công ty luôn thực hiện quản trị Công ty đúng quy định của Pháp luật hiện hành.

5. Hoạt động của Ban kiểm soát:

5.1 Về nhân sự Ban Kiểm soát:

TT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Bà Nguyễn Thái Hà	Trưởng ban		2	100%	
2	Ông Tôn Thất Diên Khoa	Thành viên		2	100%	
3	Ông Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên	27/3/2015	2	100%	

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

5. 2. Hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và cổ đông:

- Đại diện BKS tham dự và tham gia ý kiến tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị Công ty
- Giám sát việc triển khai các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 đối với Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc.

- Xem xét các báo cáo định kỳ do Ban Giám đốc lập: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2014, quý 1,2,3/2015 nhằm đánh giá tình trung thực và hợp lý của số liệu tài chính.
 - Giám sát hoạt động của Ban giám đốc trong công tác triển khai kế hoạch năm 2015, phân tích nguyên nhân chủ quan khách quan của việc không đạt kế hoạch đề ra.
 - Nắm bắt công tác lập kế hoạch năm 2016 của Ban Giám đốc lập để Ban kiểm soát có kế hoạch hoạt động giám sát phù hợp hơn.
- 5. 3. Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác:** Việc phối hợp giữa Ban kiểm soát đối với các hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc trong năm 2015. HĐQT và Ban Giám đốc tạo điều kiện cho Ban kiểm soát làm việc, tham gia các cuộc họp và trao đổi thông tin để nắm bắt kịp thời.
- 5. 4. Hoạt động khác của BKS (nếu có):** Không.

1. Ý kiến của kiểm toán:



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
THÀNH VIÊN HÃNG KIỂM TOÁN BKR INTERNATIONAL
 Chuyên ngành Kiểm toán, Định giá, Tư vấn tài chính, kế toán, thuế

Số: 56 -16/BC-TC/IV-VAE

Hà Nội, ngày 29 tháng 02 năm 2016

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
 Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
 Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28/01/2016, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

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 31/12/2015, 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
(tiếp theo)

Vấn đề khác

Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh chính trong lĩnh vực bất động sản và khách sạn. Trong các năm gần đây, hoạt động kinh doanh bất động sản của công ty gặp nhiều khó khăn làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính của Công ty, đặc biệt là khả năng thanh toán nợ đến hạn trong năm 2015. Khả năng thanh toán các khoản nợ của Công ty trong vòng 12 tháng tới phụ thuộc vào việc Công ty có thể bán được các công trình, hạng mục công trình dở dang cũng như việc các tổ chức kinh tế, ngân hàng tiếp tục cung cấp các khoản tín dụng và khả năng huy động vốn từ các nhà đầu tư. Kế hoạch của Ban Tổng giám đốc Công ty liên quan đến vấn đề này được trình bày tại Thuyết minh số IV.1 của Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015, Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 - hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Theo đó, một số số liệu của Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được trình bày lại theo hướng dẫn của Thông tư 200 cho phù hợp với số liệu của năm tài chính này. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



Phạm Hùng Sơn
Phó Tổng giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0813-2013-034-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Đặng Thị Kim Trinh
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1229-2013-034-1

//C
UY
V
R
C
R
C
R
C

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán (tóm tắt)

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>

VCR - BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2015

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX
 Địa chỉ: Tầng 1, tòa nhà 17T5, khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, phường
 Nhân Chính - Thanh Xuân - Hà Nội
 Tel: (84-4) 6281 5347 Fax: (84-4) 6281 5349

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
 Cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31/12/2015

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2015	01/01/2015
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		24.685.007.063	26.353.861.525
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	4.160.320.019	2.814.790.884
1 Tiền	111		1.082.424.864	2.342.751.935
2 Các khoản tương đương tiền	112		3.077.895.155	472.038.949
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.3.	91.504.031	129.728.831
1 Chứng khoán kinh doanh	121		266.061.423	266.061.423
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(174.557.392)	(136.332.592)
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		12.103.379.222	13.162.672.878
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.	1.075.520.313	1.564.258.516
2 Trả trước cho người bán	132	V.4.	5.695.658.558	5.476.572.725
6 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	6.457.200.351	7.246.841.637
7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1.125.000.000)	(1.125.000.000)
IV Hàng tồn kho	140	V.7.	-	743.604.411
1 Hàng tồn kho	141		-	743.604.411
V Tài sản ngắn hạn khác	150		8.329.803.791	9.503.064.521
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10.	-	44.081.615
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.483.845.431	5.613.392.543
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15.	3.845.958.360	3.845.590.363
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		863.923.751.941	853.982.868.885
I Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II Tài sản cố định	220		46.112.964.983	50.291.895.414
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.11.	46.112.964.983	50.271.395.428
- Nguyên giá	222		63.911.687.394	67.057.914.394
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(17.798.722.411)	(16.786.518.966)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.9.	-	20.499.986
- Nguyên giá	228		349.002.850	349.002.850
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(349.002.850)	(328.502.864)
III Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8.	776.157.920.617	760.362.939.153
1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		553.489.250.484	556.562.869.378
2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		222.668.670.133	203.800.069.775
IV Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
V Tài sản dài hạn khác	260		41.652.866.341	43.328.034.318
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10.	41.633.850.956	43.309.018.933
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		19.015.385	19.015.385
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		888.608.759.004	880.336.730.410

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)

VCR - BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2015

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX
 Địa chỉ: Tầng 1, tòa nhà 17T5, khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, phường
 Nhân Chính - Thanh Xuân - Hà Nội
 Tel: (84-4) 6281 5347 Fax: (84-4) 6281 5349

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
 Cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31/12/2015

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015
 (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2015	01/01/2015
C NỢ PHẢI TRẢ	300		582.245.315.166	576.689.573.980
I Nợ ngắn hạn	310		427.772.483.152	389.932.156.683
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	67.249.830.377	70.593.180.831
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	16.000.500.000	75.446.000
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	136.301.281.809	139.113.616.999
4 Phải trả người lao động	314		1.595.657.016	2.194.721.941
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	40.570.283.091	65.280.956.477
8 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17.	971.779.344	-
9 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18.	104.872.027.348	110.127.393.768
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12.	57.820.000.000	120.000.000
12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.391.124.167	2.426.840.667
II Nợ dài hạn	330		154.472.832.014	186.757.417.297
3 Chi phí phải trả dài hạn	333	V.16.	55.872.832.014	19.692.731.273
8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12.	98.600.000.000	167.064.686.024
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		306.363.443.838	303.647.156.430
I Vốn chủ sở hữu	410	V.19.	306.363.443.838	303.647.156.430
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		360.000.000.000	360.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		360.000.000.000	360.000.000.000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		10.996.500.000	10.996.500.000
4 Cổ phiếu quỹ	415		(19.628.513.946)	(19.628.513.946)
7 Quỹ đầu tư phát triển	418		11.364.981.195	11.364.981.195
9 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		4.842.625.777	4.842.625.777
10 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(61.212.149.188)	(63.928.436.596)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(63.928.436.596)	(65.951.277.349)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		2.716.287.408	2.022.840.753
II Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		888.608.759.004	880.336.730.410

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2016

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc









Phạm Thị Thu Hương

Lê Văn Huy

Nguyễn Trung Thành

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)

VCR - BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2015

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX
 Địa chỉ: Tầng 1, tòa nhà 17T5, khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính,
 phường Nhân Chính - Thanh Xuân - Hà Nội
 Tel: (84-4) 6281 5347 Fax: (84-4) 6281 5349

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
 Cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31/12/2015

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	25.701.189.173	41.570.296.938
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		25.701.189.173	41.570.296.938
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	15.194.089.124	29.051.865.460
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		10.507.100.049	12.518.431.478
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	183.648.448	195.179.646
7 Chi phí tài chính	22	VI.4.	55.501.503	60.658.325
<i>Chi phí lãi vay</i>	23		13.500.000	114.073.177
8 Chi phí bán hàng	25	VI.7.	1.141.096.159	1.428.904.380
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	7.620.926.462	9.113.737.624
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		1.873.224.373	2.110.310.795
11 Thu nhập khác	31	VI.5.	2.112.768.613	17.536.509
12 Chi phí khác	32	VI.6.	1.269.705.578	23.219.808
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		843.063.035	(5.683.299)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		2.716.287.408	2.104.627.496
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9.	-	-
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		2.716.287.408	2.104.627.496
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10.	77,08	59,72

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2016

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Phạm Thị Thu Hương



Lê Văn Huy



Nguyễn Trung Thành

12/11 T H U A 12/11

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)

VCR - BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2015

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX
 Địa chỉ: Tầng 1, tòa nhà 17T5, khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính,
 Phường Nhân Chính - Thanh Xuân - Hà Nội
 Tel: (84-4) 6281 5347 Fax: (84-4) 6281 5349

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
 Cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31/12/2015

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.716.287.408	2.104.627.496
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		3.064.659.557	3.549.807.688
- Các khoản dự phòng	03		38.224.800	(556.386.082)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.207.891.958)	(195.072.793)
- Chi phí lãi vay	06		13.500.000	141.121.911
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		4.624.779.807	5.044.098.220
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		2.188.840.768	2.552.598.114
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		3.817.223.305	3.233.892.729
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		1.565.061.431	8.229.376.910
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.719.249.592	2.571.945.315
- Tiền lãi vay đã trả	14		(54.000.000)	(4.000.000)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(19.015.385)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	2.454.428
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		13.861.154.903	21.611.350.331
II Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3.994.757.757)	(23.140.162.697)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.067.161.672	690.216.351
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		176.656.341	194.965.940
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.750.939.744)	(22.254.980.406)
III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	2.950.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(10.764.686.024)	(2.700.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(10.764.686.024)	250.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		1.345.529.135	(393.630.075)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		2.814.790.884	3.208.420.959
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1.	4.160.320.019	2.814.790.884

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2016

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc







Phạm Thị Thu Hương

Lê Văn Huy

Nguyễn Trung Thành

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)

Trên đây là toàn văn Báo cáo thường niên Công ty VINACONEX - ITC năm 2015 !



TỔNG GIÁM ĐỐC
 Nguyễn Trung Thành