

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

(Giấy CN ĐKKD số 0103022823 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 07/03/2008, thay đổi lần 5 ngày 19/3/2010)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU

TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

(Đăng ký niêm yết số: 248/QĐ-SGDHN do Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 29 tháng 04 năm 2010)

- **Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex

- Trụ sở chính: Tầng 1 Tòa nhà 17T5 KĐT Trung Hòa – Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội.
- Điện thoại: 04 62815347
- Fax: 04 62815349
- Website: www.vinaconexitc.com.vn / www.vitc.com.vn

Công ty Cổ phần Chứng khoán SME (SMES)

- Địa chỉ: 39 A Ngô Quyền, Hoàn Kiếm, Hà Nội.
- Điện thoại: 04 2220 5678
- Fax: 04 2220 5680
- Website: www.smes.vn

- **Phụ trách công bố thông tin:**

- Họ tên: Ông Nguyễn Ngọc Kiên
- Chức vụ: Thư ký Công ty kiêm trợ lý Tổng Giám đốc
- Điện thoại: 04 6281 5347
- Fax: 04 6281 5349

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0103022823 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 07/03/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 19/3/2010)

**ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CỔ PHIẾU
TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch VINACONEX

Loại cổ phiếu: *Cổ phiếu phổ thông*

Mệnh giá : 10.000 VND

Tổng số lượng cổ phiếu đăng ký niêm yết: 30.000.000 cổ phiếu

Tổng giá trị đăng ký niêm yết : 300.000.000.000 VND

Tổ chức kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2009

CÔNG TY TNHH KPMG VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 16. tòa nhà Pacific 83B Lý Thường Kiệt, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Tel : 04. 3946 1600

Fax : 04. 3946 1601

Tổ chức Tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SME (SMES)

Địa chỉ: Số 39A Ngô Quyền, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Tel : 04 2220 5678

Fax : 04 2220 5680

Website: www.smes.vn

MỤC LỤC

I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	4
1.	Rủi ro về kinh tế.....	4
2.	Rủi ro về luật pháp.....	6
3.	Rủi ro đặc thù	6
4.	Rủi ro khác.....	7
II.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	8
1.	Tổ chức đăng ký niêm yết	8
2.	Tổ chức tư vấn	8
III.	CÁC KHÁI NIỆM.....	9
IV.	TÌNH HÌNH ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT	12
1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	12
1.1.	Một số thông tin chính về Công ty	12
1.2.	Quá trình hình thành phát triển	14
1.3.	Tầm nhìn chiến lược	18
1.4.	Phương châm làm việc	21
1.5.	Tiêu chí cơ bản của văn hóa Doanh nghiệp	21
2.	Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty.	23
3.	Bộ máy quản lý của công ty	24
4.	Danh sách cổ đông sáng lập; danh sách cổ đông nắm trên 5 % vốn cổ phần của công ty; cơ cấu cổ đông của công ty	31
5.	Danh sách Công ty mẹ, Công ty con của tổ chức đăng ký giao dịch, những Công ty mà tổ chức đăng ký giao dịch đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối	34
6.	Hoạt động kinh doanh.....	35
6.1.	Sản lượng sản phẩm, dịch vụ qua các năm	35
6.2.	Nguyên vật liệu	37
6.3.	Chi phí hoạt động kinh doanh	38
6.4.	Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới	39
6.5.	Hoạt động Marketing	42
6.6.	Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền	43
6.7.	Giới thiệu về dự án Công ty đang thực hiện	44
6.8.	Các hợp đồng lớn đã và đang thực hiện	49
7.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	51

8.	Vị thế của Công ty trong ngành	56
9.	Chính sách đối với người lao động	59
10.	Chính sách cổ tức.....	62
11.	Tình hình hoạt động tài chính của Vinaconex - ITC	63
12.	Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.....	69
13.	Tài sản	84
14.	Dự kiến kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo.....	86
15.	Đánh giá của đơn vị tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Vinaconex - ITC	89
16.	Thông tin về những cam kết chưa thực hiện được của tổ chức đăng ký giao dịch	89
17.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan đến Công ty	89
V.	CHỨNG KHOÁN ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT	90
1.	Loại chứng khoán	90
2.	Mệnh giá chứng khoán	90
3.	Tổng số chứng khoán đăng ký niêm yết.	90
4.	Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng.....	90
5.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	92
6.	Các loại thuế có liên quan	92
VII.	CÁC PHỤ LỤC (đính kèm)	94

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex (Vinaconex – ITC) là Công ty thành viên của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam (VINACONEX) hoạt động theo luật doanh nghiệp với các lĩnh vực kinh doanh là đầu tư, kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản, kinh doanh dịch vụ du lịch, xây dựng, quản lý dự án. Từ khi thành lập tới nay, Vinaconex - ITC tập trung vào việc đầu tư, phát triển Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá – Cát Bà (Cát Bà Amatina) tại huyện Cát Hải – Hải Phòng và phát triển mảng kinh doanh dịch vụ bất động sản. Đặc thù ngành nghề và phạm vi hoạt động dẫn đến kết quả kinh doanh của VINACONEX - ITC chịu ảnh hưởng từ các nhân tố rủi ro như sau :

1. Rủi ro về kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Rủi ro tăng trưởng kinh tế là rủi ro khi tốc độ tăng trưởng kinh tế thay đổi tác động trực tiếp đến sự phát triển của nền kinh tế nói chung, từ đó tạo điều kiện thuận lợi hay gây khó khăn trực tiếp hoặc gián tiếp cho hoạt động của các Công ty.

Trong giai đoạn 2002 – 2007, Việt Nam luôn đạt được tốc độ tăng trưởng kinh tế cao và bền vững, tốc độ tăng trưởng GDP bình quân đạt 7,8% và đạt 8,44% trong năm 2007, đây là giai đoạn phát triển nhanh, mạnh của nền kinh tế Việt Nam. Tuy nhiên năm 2008, nền kinh tế Việt Nam cũng như nền kinh tế của các nước trên thế giới, chịu ảnh hưởng, tác động của khủng hoảng suy thoái, mức tăng trưởng kinh tế đạt 6,23%; năm 2009, GDP bình quân nền kinh tế Việt Nam đạt 5,32%. Sự suy giảm của nền kinh tế trong năm 2008 và đầu năm 2009 đã ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động đầu tư, kinh doanh của các tổ chức, đơn vị sản xuất kinh doanh, tác động đến hoạt động của nhiều lĩnh vực, ngành nghề của nền kinh tế. Hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản nói chung và lĩnh vực đầu tư bất động sản du lịch nói riêng cũng chịu tác động của suy thoái kinh tế thông qua ảnh hưởng tới nguồn cung và giá cả các loại nguyên vật liệu đầu vào tăng, chi phí kinh doanh tăng, tiến độ thực hiện các dự án đầu tư bị ảnh hưởng.

Những tháng cuối năm 2009, nền kinh tế dần phục hồi với nhiều nguồn vốn được đầu tư và giải ngân vào các lĩnh vực kinh doanh, trong đó có kinh doanh bất động sản. Là một công ty hoạt động trong lĩnh vực du lịch, kinh doanh bất động sản, dự án của công ty đang trong quá trình đầu tư xây dựng, do đó, sự hồi phục của nền kinh tế cuối năm 2009 đã tạo điều kiện thuận lợi cho dự án của công ty về vốn đầu tư, chi phí nguyên vật liệu xây dựng và các chi phí khác,... đảm bảo tiến độ hoàn thành của dự án.

Tuy nhiên việc đầu tư nghiên cứu, đánh giá các ảnh hưởng do sự thay đổi tốc độ tăng trưởng kinh tế được thực hiện thường xuyên và áp dụng trong việc quản lý, kiểm soát công tác thực hiện kế hoạch giúp Công ty tối thiểu được những rủi ro và hậu quả từ những ảnh hưởng tiêu cực của suy giảm kinh tế và vững vàng phát triển

Lạm phát

Rủi ro lạm phát là rủi ro khi tỷ lệ lạm phát thay đổi tác động đến chi phí đầu vào của doanh nghiệp như chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công, chi phí vốn từ đó ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của VINACONEX - ITC.

Theo Cục Thống kê, so với năm 2008, chỉ số giá tiêu dùng năm 2009 tăng 8,22%. Năm 2010 được nhận định chỉ số giá tiêu dùng nhiều khả năng sẽ tăng do hàng loạt những mặt hàng thiết yếu tăng giá trong những tháng đầu năm như: điện, xăng, nước,....

Để giảm thiểu rủi ro từ lạm phát, VINACONEX – ITC đã thực hiện các biện pháp tiết kiệm chi phí, đồng thời thực hiện đấu thầu xây dựng các hạng mục công trình của dự án nhằm tận dụng tối đa năng lực thi công, kinh nghiệm của các nhà thầu, đơn đốc thực hiện dự án theo tiến độ, đảm bảo chất lượng công trình, nâng cao hiệu quả đầu tư của dự án.

Tuy nhiên không phải lạm phát luôn mang lại những ảnh hưởng tiêu cực. Khi lạm phát tăng cao mà tỷ lệ lãi suất ngân hàng không đủ đảm bảo bù được tỷ lệ lạm phát thì tâm lý người dân sẽ rút tiền tiết kiệm và chuyển sang mua sắm mặt hàng thiết yếu tránh tăng giá, đầu tư trong những lĩnh vực đảm bảo mức lợi nhuận lớn hơn mức lạm phát. Đây cũng là một trong những nguyên nhân thúc đẩy một số ngành hàng phát triển và thúc đẩy đầu tư đặc biệt là đầu tư vào bất động sản – loại hình đầu tư ổn định nếu đầu tư trong lâu dài

Tỷ giá ngoại tệ

Rủi ro tỷ giá là rủi ro khi tỷ giá thay đổi sẽ ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến giá của các nguyên nhiên vật liệu sản xuất nhập khẩu như sắt thép, máy móc, thiết bị,... hoặc chi phí vốn nếu nguồn vốn thực hiện dự án từ các nguồn vốn vay ngoại tệ từ đó ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của doanh nghiệp.

2. Rủi ro về luật pháp

Rủi ro về luật pháp là sự ảnh hưởng đến hoạt động của VINACONEX – ITC khi có những thay đổi trong hệ thống các văn bản luật trực tiếp hoặc gián tiếp điều chỉnh các hoạt động của Công ty.

Hoạt động của Vinaconex - ITC chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật chung như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các văn bản pháp luật chuyên ngành như Luật Xây dựng, Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư, Luật Thuế, các văn bản dưới luật liên quan về Quản lý chất lượng công trình xây dựng, Quản lý dự án đầu tư xây dựng, Xử phạt vi phạm hành chính trong xây dựng và các văn bản pháp luật liên quan khác. Hệ thống luật của Việt Nam chưa hoàn chỉnh, có thể dẫn đến thay đổi về chính sách ưu đãi đầu tư, thuế.... Điều này có ảnh hưởng đến hoạt động của Vinaconex - ITC .

Tuy nhiên, dự án đầu tư của VINACONEX – ITC hiện nay là Dự án đầu tư hạ tầng Bất động sản du lịch thuộc ngành, lĩnh vực đầu tư đang được Nhà nước khuyến khích đầu tư, cùng với tính minh bạch trong hoạt động sản xuất kinh doanh giúp Vinaconex – ITC giảm thiểu những rủi ro mang tính chất tiêu cực từ luật pháp.

Bên cạnh đó với xu hướng phát triển chung của nền kinh tế, và định hướng của Hải Phòng về phát triển công nghiệp du lịch trong thời gian tới trên cơ sở khai thác lợi thế của Cát Bà là một trong những khu du lịch nổi tiếng trong cả nước và trên thế giới, Cát Bà nói riêng và thành phố Hải Phòng nói chung đã có những chính sách phù hợp, thông thoáng tạo điều kiện cho các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ du lịch và thương mại phát triển điều đó có ảnh hưởng tích cực đến hoạt động kinh doanh của VINACONEX - ITC.

3. Rủi ro đặc thù

Hoạt động kinh doanh của VINACONEX – ITC chủ yếu tập trung vào hai mảng kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ du lịch.

Hiện nay Công ty đang tập trung chính trong việc đầu tư vào Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá – Cát Bà (Cát Bà Amatina). Dự án đầu tư của Công ty phải cạnh tranh gay gắt với những Dự án khu du lịch, resort khác đã và đang được hoàn thiện tại Cát Bà và các dự án khác tại miền Trung và miền Nam. Bên cạnh đó, việc thực hiện đầu tư xây dựng dự án được triển khai trong thời gian dài cũng ảnh hưởng đến giá trị đầu tư của dự án do ảnh hưởng biến động tăng của các yếu tố đầu vào, do đó ảnh hưởng đến hiệu quả của dự án.

Ngoài hoạt động đầu tư vào Dự án thì VINACONEX – ITC cũng thực hiện hoạt động cung cấp dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ du lịch và hoạt động tìm kiếm, triển khai, đầu tư vào các dự án lớn trong tương lai. Đây cũng là hình thức kinh doanh làm gia tăng lợi nhuận và đa dạng hóa hoạt động, nâng cao hiệu quả kinh doanh của VINACONEX - ITC. Tuy nhiên, hoạt động giao dịch bất động sản cũng có sự cạnh tranh gay gắt của các Công ty kinh doanh khác trên thị trường và biến động giảm của nền kinh tế cũng ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của sàn giao dịch bất động sản.

Nhu cầu của các sản phẩm bất động sản trên thị trường rất đa dạng đòi hỏi Công ty phải có mạng lưới kinh doanh tốt, có khả năng dự đoán, nghiên cứu và bắt kịp nhu cầu thị trường. Là thành viên của Tổng Công ty CP VINACONEX – Doanh nghiệp hàng đầu của ngành xây dựng Việt nam trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh Bất động sản, quản lý dự án, thi công xây lắp, Công ty luôn kiểm soát và điều hành tốt các hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Dự án CÁT BÀ AMATINA tại đảo Cát Bà, thành phố Hải Phòng được thực hiện trên cơ sở những nghiên cứu, đánh giá kỹ lưỡng về nhu cầu thị trường về bất động sản và bất động sản du lịch, nhu cầu du lịch hiện tại và trong tương lai ở Hải Phòng nói riêng, Việt Nam và xu thế chung trên toàn thế giới. Đặc biệt dự án được triển khai theo đúng định hướng của Chính phủ trong việc phát triển kinh tế biển đảo, khai thác hiệu quả lợi thế, tiềm năng thiên nhiên của Cát Bà. Vì vậy, dự án đầu tư của Công ty luôn nhận được sự ủng hộ và quan tâm của lãnh đạo thành phố Hải Phòng, đảm bảo tính khả thi, hiệu quả đầu tư cao.

4. Rủi ro khác

Các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, bão lụt, hỏa hoạn, chiến tranh, dịch bệnh, khủng bố... nếu có xảy ra có thể gây ảnh hưởng đến quá trình xây dựng dự án như làm chậm tiến độ hoặc gây thiệt hại và ảnh hưởng đến hoạt

động kinh doanh của VINACONEX – ITC. Đây là những trường hợp bất khả kháng đối với VINACONEX – ITC tuy nhiên Việt Nam nói chung và Cát Bà nói riêng được đánh giá là khu vực tương đối ổn định về địa chất, tự nhiên, khí hậu, an ninh xã hội ... nên xác suất xảy ra rủi ro tương đối thấp.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức đăng ký niêm yết

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch VINACONEX.

- Ông Trịnh Hoàng Duy - Chủ tịch HĐQT
- Ông Trần Ngọc Quang - Ủy viên HĐQT, Tổng Giám đốc
- Bà Ngô Thị Hoàng Nga - Trưởng Ban Kiểm soát
- Bà Điền Thị Thu Hương - Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn

Công ty Cổ phần Chứng khoán SME

- Ông Phạm Minh Tuấn - Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán SME (SMES) tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn niêm yết chứng khoán với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (Vinaconex - ITC). Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Bản cáo bạch	Bản cáo bạch của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho công chúng đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
Công ty / Vinaconex - ITC	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex
Cổ đông	Tổ chức hoặc cá nhân sở hữu một hoặc một số cổ phần của Vinaconex - ITC
Cổ phần	Vốn điều lệ của Công ty được chia thành nhiều phần bằng nhau
Cổ phiếu	Chứng chỉ do VINACONEX – ITC phát hành xác nhận quyền sở hữu một hoặc một số cổ phần của VINACONEX – ITC. Cổ phiếu của VINACONEX – ITC có thể ghi tên hoặc không ghi tên theo quy định của điều lệ và quy định của Pháp luật liên quan
Cổ tức	Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Vinaconex - ITC sau khi đã thực hiện nghĩa vụ về tài chính theo quy định của pháp luật hiện hành.
Điều lệ	Điều lệ sửa đổi của Vinaconex - ITC đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua ngày 09/02/2010
Năm tài chính	Tính từ 00 giờ ngày 01 tháng 01 đến 24 giờ ngày 31 tháng 12 năm dương lịch hàng năm
Người liên quan	Là cá nhân là tổ chức, cá nhân có quan hệ trực tiếp hoặc gián tiếp với doanh nghiệp trong các trường hợp sau đây:

	Công ty mẹ, người quản lý công ty mẹ và người có thẩm quyền bổ nhiệm người quản lý đó đối với Công ty con;
	Công ty Con đối với Công ty mẹ;
	Người hoặc nhóm người có khả năng chi phối việc ra quyết định, hoạt động của doanh nghiệp đó thông qua các cơ quan quản lý doanh nghiệp;
	Người quản lý doanh nghiệp;
	Cha, cha nuôi, mẹ, mẹ nuôi, vợ, chồng, con, con nuôi, anh, chị em ruột của người quản lý doanh nghiệp hoặc thành viên, cổ đông sở hữu phần vốn góp hoặc cổ phần chi phối;
ISO 9001:2008	Chứng chỉ quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008
Vốn điều lệ	Số vốn do các thành viên, cổ đông góp hoặc cam kết góp trong một thời hạn nhất định và được ghi vào Điều lệ của Vinaconex – ITC .
TTCK	Thị trường Chứng khoán
CTCK	Công ty chứng khoán
CTQLQ	Công ty quản lý quỹ
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở GDCKHN	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
BTGD	Ban Tổng Giám đốc Công ty
HĐQT	Hội đồng quản trị
BKS	Ban kiểm soát
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
CBCNV	Cán bộ công nhân viên
CTCP	Công ty cổ phần
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn

NHNN	Ngân hàng Nhà nước
ROA	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản
ROE	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu
USD	Đơn vị tiền tệ của Hoa Kỳ, đồng đô-la Mỹ.
VND	Đơn vị tiền tệ của Việt Nam, đồng Việt Nam.

IV. TÌNH HÌNH ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Một số thông tin chính về Công ty

- Tên công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX
- Tên tiếng Anh: VINACONEX INVESTMENT AND TOURISM DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.
- Tên viết tắt : VINACONEX – ITC.,JSC
- Lo go công ty:



VINACONEX ITC

- Vốn điều lệ : 300.000.000.000 VND (Ba trăm tỷ đồng)
- Địa chỉ : Tầng 1, Tòa nhà 17T5, KĐT mới Trung Hòa - Nhân chính, Phường Nhân chính - Quận Thanh Xuân – TP, Hà Nội.
- Điện thoại : 04.62815347
- Fax : 04.62815349
- Website : www.vinaconexitc.com.vn
www.vitc.com.vn
www.catbaresort.com.vn
- Email : vitc@vinaconexitc.com.vn
- Người đại diện: Ông Trần Ngọc Quang
- Chức vụ : Tổng Giám đốc.
- Tài khoản số : 1200 20800 7912 tại Sở giao dịch NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, số 2 Láng Hạ, Quận Ba Đình, Hà Nội.
- Căn cứ pháp lý hoạt động kinh doanh:
 - Giấy chứng nhận 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 3 ngày 19/08/2009.
 - Mã số thuế : 0102675516

-
- Ngành nghề kinh doanh chủ yếu:
- Kinh doanh bất động sản;
 - Dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản;
 - Dịch vụ quản lý, tư vấn, quảng cáo bất động sản;
 - Dịch vụ đấu giá bất động sản;
 - Cho thuê văn phòng;
 - Buôn bán vật tư xây dựng
 - Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
 - Kinh doanh các loại vật tư, thiết bị phục vụ khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng.
 - Kinh doanh du lịch lữ hành quốc tế và các dịch vụ phục vụ khách du lịch (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
 - Kinh doanh nhà hàng, khách sạn, dịch vụ vui chơi giải trí (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
 - Tư vấn đầu tư (không bao gồm dịch vụ tư vấn pháp luật và tài chính) và quản lý dự án (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
 - Giám sát thi công xây dựng công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp, hạ tầng, kỹ thuật, lĩnh vực chuyên môn giám sát: xây dựng - hoàn thiện;
 - Giám sát thi công xây dựng công trình giao thông đường thủy, hạ tầng kỹ thuật, lĩnh vực chuyên môn giám sát: xây dựng - hoàn thiện.
 - Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, các công trình văn hóa, thể thao, vui chơi giải trí, các công trình di lịch, khách sạn;
 - Thực hiện các dịch vụ cung cấp, lắp đặt, sửa chữa, bảo hành điều hòa không khí, điện lạnh, thiết bị phòng chống cháy nổ, thang máy;
 - Đại lý bán vé máy bay cho các hãng trong và ngoài nước;
 - Thiết kế kiến trúc công trình;
 - Trùng tu, tôn tạo, tu bổ các di tích lịch sử - văn hóa – văn nghệ kiến trúc, các khu lễ hội, công viên;
 - Thiết kế mỹ thuật kiến trúc tượng đài, biểu tượng nghệ thuật tranh ảnh phù điêu hoành tráng (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);

- Tư vấn xây dựng (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình); tư vấn các dự án phát triển kinh tế - xã hội cho các đơn vị, ngành, địa phương;
- Tư vấn lập hồ sơ mời thầu, đấu thầu, đánh giá xếp hạng các hồ sơ dự thầu, dự đấu thầu các gói thầu xây lắp và lắp đặt thiết bị;
- Thẩm tra dự án, thẩm tra thiết kế, thẩm tra dự toán và tổng dự toán công trình lắp đặt thiết bị (chỉ thẩm tra trong phạm vi các thiết kế đã đăng ký kinh doanh);

1.2. Quá trình hình thành phát triển

Sau hai năm thành lập với sự phấn đấu, nỗ lực không ngừng của toàn bộ lãnh đạo, cán bộ công nhân viên, VINACONEX - ITC đã đạt được nhiều thành tựu đáng kể và đang trên đà phát triển ngày càng lớn mạnh. Công ty được đánh giá là một đơn vị có tiềm năng, năng lực để trở thành doanh nghiệp mạnh trong lĩnh vực Bất động sản đặc biệt là Bất động sản du lịch. Thương hiệu Vinaconex – ITC đang ngày càng được khẳng định và giành được sự tín nhiệm của các nhà đầu tư, các địa phương và các đối tác..

Ngày 07 tháng 3 năm 2008, Vinaconex – ITC được thành lập trên cơ sở Ban quản lý dự án Cái Giá – Cát Bà của Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX). 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, tạo tiền đề để không chỉ phát triển dự án CÁT BÀ AMATINA thành công mà còn xây dựng nên một doanh nghiệp phát triển mạnh mẽ lĩnh vực kinh doanh bất động sản du lịch nói riêng và bất động sản nói chung với định hướng chiến lược là xây dựng và hình thành một chuỗi những khu đô thị du lịch đẳng cấp quốc tế mang thương hiệu Vinaconex – ITC tại Việt nam và xây dựng nên một doanh nghiệp là một trong các doanh nghiệp mạnh của Việt nam trong lĩnh vực Bất động sản. Việc thành lập VINACONEX-ITC còn xuất phát bởi sự cần thiết khách quan của dự án CÁT BÀ AMATINA, dự án không chỉ lớn về quy mô, vốn mà còn cần có sự quản lý vận hành lâu dài trong và sau khi đầu tư. Điều này đòi hỏi phải có một Công ty có độc lập để triển khai thực hiện và quản lý vận hành.

VINACONEX – ITC được thành lập bởi 3 cổ đông sáng lập, đây là các cổ đông lớn, có tiềm lực, có uy tín tại Việt Nam:

Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây Dựng Việt Nam (VINACONEX)



Tổng Công ty CP VINACONEX hiện có trên 70 đơn vị đầu mối trực thuộc hoạt động trên khắp mọi miền của đất nước với đội ngũ hơn 42.000 cán bộ, kỹ sư, chuyên gia, công nhân viên trong đó có nhiều người đã được đào tạo và làm việc tại nước ngoài, có kiến thức chuyên sâu và giàu kinh nghiệm. Tổng công ty có số vốn chủ sở hữu là 1.850 tỷ và Tổng giá trị tài sản là 25.000 tỷ. Hiện nay, Tổng công ty đang được Chính phủ cũng như các địa phương tin tưởng giao đảm nhiệm nhiều dự án lớn và quan trọng. Trong quá trình hoạt động, VINACONEX luôn coi trọng đến việc đảm bảo Chất lượng và hiệu quả, VINACONEX coi chữ tín với khách hàng là yếu tố quan trọng hàng đầu. VINACONEX là một trong các doanh nghiệp mạnh hàng đầu của Việt Nam trong lĩnh vực Xây lắp và kinh doanh bất động sản. VINACONEX đã và đang tiếp tục khẳng định thương hiệu, uy tín của mình đối với các khách hàng, các đối tác trong và ngoài nước và luôn được Chính phủ cũng như các địa phương đánh giá cao. VINACONEX đã được Nhà nước tặng danh hiệu Anh hùng lao động.

Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (Eximbank)



Ngân hàng Thương mại Cổ phần XNK Việt nam (EXIMBANK) là một trong những Ngân hàng TMCP đầu tiên của Việt Nam chính thức đi vào hoạt động ngày 17/01/1990 với tên mới là Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Nam (Vietnam Export Import Commercial Joint - Stock Bank), gọi tắt là Vietnam Eximbank. Đến tháng 12 năm 2009 vốn điều lệ của Eximbank là 8.800 tỷ đồng VN và tổng tài sản đạt 13.627 tỷ đồng. EXIMBANK có địa bàn hoạt động rộng khắp cả nước với Trụ sở chính đặt tại TP. Hồ Chí Minh và 124 Chi nhánh, phòng giao dịch được đặt tại Hà Nội, Đà Nẵng, Nha Trang, Cần Thơ, Quảng Ngãi, Vinh, Hải Phòng, Quảng Ninh, Đồng Nai, Bình Dương và TP.HCM.... EXIMBANK là

ngân hàng TMCP hàng đầu Việt Nam về sự năng động, chuyên nghiệp và mạng lưới rộng khắp cả nước và đã có quan hệ đại lý với hơn 750 ngân hàng ở tại 72 quốc gia trên thế giới.

Công ty Cổ phần chứng khoán NHNo&PTNT Việt Nam (Agriseco)



Công ty Cổ phần chứng khoán NHNo&PTNT Việt Nam (AGRISECO) tiền thân là Công ty TNHH Chứng khoán NHNo&PTNT Việt Nam là một doanh nghiệp do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam sáng lập với số vốn điều lệ ban đầu là 60 tỷ đồng, Agriseco đã cổ phần hóa và trở thành Công ty Cổ Phần chứng khoán NHNo&PTNT Việt Nam, với vốn điều lệ 1.200 tỷ đồng và là đơn vị thành viên 74.92% vốn của NHNo&PTNT Việt Nam - một trong những Ngân hàng thương mại lớn nhất Việt Nam. NHNo&PTNT Việt Nam hiện có 1.470 chi nhánh với mạng lưới các chi nhánh, điểm giao dịch ở khắp các tỉnh trên cả nước. Đây cũng là một thuận lợi cho Agriseco cũng như VINACONEX - ITC trong việc liên kết với các chi nhánh để nâng cao tiện ích cho các khách hàng của mình.

Với thế mạnh của các Cổ đông sáng lập và năng lực hiện có của VINACONEX - ITC, VINACONEX-ITC là Công ty có lợi thế trong lĩnh vực Đầu tư kinh doanh bất động sản, quản lý dự án đầu tư xây dựng. Đặc biệt, công ty có sự ủng hộ không chỉ từ Lãnh đạo của VINACONEX mà còn được sự hợp tác hiệu quả của cả hệ thống các đơn vị thành viên của VINACONEX trong quá trình hoạt động của mình.

Những sự kiện chính

- Ngày 7/3/2008 VINACONEX-ITC chính thức được thành lập.
- Ngày 10/02/2009, Sàn giao dịch Bất động sản Vinaconex – ITC được thành lập (viết tắt sàn VITR). Sàn VITR được thành lập là điều kiện quan trọng hỗ trợ các hoạt động đầu tư và kinh doanh Dự án của Công ty và đặc biệt là góp phần phát triển hoạt động kinh doanh dịch vụ Bất động sản. Bên cạnh

- Ngày 15/05/2009, sàn VITR chính thức trở thành thành viên mạng các sàn giao dịch Bất động sản miền Bắc Việt Nam. Là một thành viên chính thức của mạng sàn miền Bắc chỉ sau 3 tháng hoạt động, điều đó cho thấy uy tín và chất lượng trong hoạt động kinh doanh các dịch vụ bất động sản của Sàn.
- Tháng 8/2009 Vinaconex – ITC chính thức là thành viên của Hội bất động sản du lịch Việt Nam và cũng là một trong những thành viên đầu tiên của Hội. Hiệp hội BĐS du lịch mở ra cơ hội tiếp cận với những đối tác và nhà đầu tư kinh nghiệm uy tín trong nước và quốc tế.
- Sau 2 năm thành lập, ngay từ năm thứ hai, hoạt động kinh doanh của VINACONEX - ITC đã phát triển mạnh mẽ, đã xác lập được thương hiệu trên thị trường và đã có ngay các hiệu quả ban đầu với lợi nhuận đạt 23 tỷ VNĐ.
- Tháng 1/2010, khách sạn Holiday View (khách sạn đạt tiêu chuẩn 4* tại thị trấn Cát Bà – Hải Phòng) chính thức sát nhập vào VINACONEX - ITC. Sự kiện này đánh dấu sự gia nhập chính thức của Vinaconex – ITC vào thị trường cung cấp dịch vụ du lịch. Đây là bước đi nền tảng để Công ty tiến tới hoạt động quản lý vận hành khu đô thị du lịch Cái Giá – Cát Bà (Cát Bà Amatina) trong tương lai.

1.3. Tầm nhìn chiến lược

1.3.1 Kế hoạch dài hạn của VINACONEX – ITC.

Căn cứ vào năng lực và các nguồn lực của mình, từ thực tế thị trường bất động sản, du lịch hiện nay, Vinaconex – ITC xác định kế hoạch định hướng dài hạn của Công ty với các nội dung cụ thể sau:

Tầm nhìn:

- Xây dựng Vinaconex-ITC trở thành một trong các doanh nghiệp hàng đầu, có thương hiệu mạnh tại Việt Nam, có sự hợp tác trong nước và Quốc tế sâu rộng trong hai lĩnh vực chính là bất động sản và du lịch.
- Xây dựng CÁT BÀ AMATINA trở thành trung tâm du lịch sinh thái đẳng cấp Quốc tế, là điểm đến an toàn, độc đáo cho các du khách trong và ngoài nước. Là nơi có sự kết hợp hài hoà nhất giữa tiềm năng thiên nhiên và các sản phẩm kết tinh từ bàn tay và trí tuệ của con người, từ đó mang lại lợi ích tối đa cho doanh nghiệp, cho từng cá nhân, các nhà đầu tư và cho Đất nước.
- Phát triển chuỗi các khu đô thị du lịch có đẳng cấp Quốc tế tại Việt Nam mang thương hiệu VINACONEX - ITC.
- Tạo dựng sự khác biệt và phát triển bản sắc văn hoá VINACONEX - ITC, góp phần xây dựng, phát triển và làm phong phú thêm văn hoá chung của Vinaconex trong mối quan hệ hài hòa với các cổ đông và các đối tác khác.

Nội dung cụ thể:

Phát triển các lĩnh vực sản xuất kinh doanh:

- Đầu tư và kinh doanh bất động sản: Đầu tư bất động sản và kinh doanh các dịch vụ bất động sản.
- Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.
- Kinh doanh các dịch vụ quản lý bất động sản (Bất động sản du lịch và các bất động sản khác).
- Phát triển kinh doanh dịch vụ du lịch, khách sạn, lễ hành, vui chơi giải trí, thể dục thể thao...
- Trong 5 năm trở thành một trong các nhà đầu tư kinh doanh bất động sản chuyên nghiệp, có uy tín hàng đầu tại Việt Nam.

- Trong 10 năm đầu tư bất động sản và có các hoạt động kinh doanh ra nước ngoài tại khu vực Châu Á.

Xây dựng tổ chức bộ máy:

- Công ty cổ phần có sự tham gia của các cổ đông sáng lập và của các Nhà đầu tư chiến lược hoạt động trong các lĩnh vực (Quản lý bất động sản, kinh doanh du lịch và đầu tư bất động sản).
- Phát triển một số thành viên (Đơn vị trực thuộc, Công ty con, liên doanh, liên kết) để thực hiện chức năng và nhiệm vụ của Công ty và hỗ trợ cho mảng kinh doanh chính.

Xây dựng nền tảng phát triển bền vững:

- Xây dựng nền tảng văn hoá doanh nghiệp, tạo dựng sự chuyên nghiệp và sức mạnh tập thể trên cơ sở phát triển nhất các kỹ năng cá nhân.
- Xây dựng đội ngũ cán bộ nhân viên theo phương châm “Tâm huyết, chuyên nghiệp, sáng tạo, hiệu quả” có đủ năng lực thực hiện các nhiệm vụ trước mắt và lâu dài.
- Xây dựng cơ chế và hệ thống quản lý tiên tiến, hiện đại, áp dụng mạnh mẽ công nghệ tiên tiến về tin học và khoa học kỹ thuật, khoa học quản lý
- Xây dựng mối quan hệ liên doanh, liên kết với các doanh nghiệp đối tác một cách rộng rãi và có chiều sâu trong các lĩnh vực mà Công ty phát triển.
- Từng bước nâng cao năng lực quản lý, năng lực tài chính và tạo dựng nguồn lực tổng thể để đảm bảo sự phát triển bền vững của doanh nghiệp.

1.3.2. Kế hoạch ngắn hạn của VINACONEX – ITC.

a) Mục tiêu:

- Đầu tư thành công dự án khu đô thị du lịch Cái Giá-Cát Bà một cách hiệu quả và đúng mục tiêu, từ đó tạo dựng thương hiệu, tạo dựng nền tảng vững chắc về tài chính, kinh nghiệm để triển khai các dự án bất động sản du lịch lớn hơn, hiệu quả hơn.
- Phát triển mạnh mẽ lĩnh vực kinh doanh dịch vụ bất động sản, từng bước xây dựng và phát triển mảng kinh doanh quản lý bất động sản trong đó đặc biệt phát triển trước quản lý bất động sản du lịch.

- Xây dựng và phát triển các hoạt động kinh doanh của Công ty để trở thành một trong các nhà cung cấp hàng hoá bất động sản và dịch vụ bất động sản chuyên nghiệp, có thương hiệu tại Việt nam.
- Phát triển tiếp các dự án khác để đảm bảo sự hoạt động liên tục và bền vững của VINACONEX - ITC.

b) Nội dung cụ thể:

- Xây dựng VINACONEX – ITC trở thành một trong các doanh nghiệp hàng đầu, có thương hiệu mạnh tại Việt Nam trong hai lĩnh vực chính là bất động sản và du lịch:
 - + *Bất động sản: Đầu tư bất động sản và kinh doanh các dịch vụ bất động sản.*
 - + *Phát triển các dịch vụ khác để phát triển Công ty như: Quản lý vận hành bất động sản và kinh doanh dịch vụ du lịch.*
- Đầu tư hoàn chỉnh HTKT Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá để phục vụ kinh doanh và kêu gọi các nhà đầu tư thứ phát:
 - + *Đầu tư hoàn chỉnh HTKT giai đoạn IA (10,5ha): Xong trong Quý II/2009.*
 - + *Đầu tư hoàn chỉnh HTKT giai đoạn IB (60ha): Xong trong năm 2010 và quý I năm 2011.*
 - + *Đầu tư hoàn chỉnh HTKT của toàn bộ Dự án: Xong trong năm 2012.*
 - + *Kinh doanh và kêu gọi các Nhà đầu tư thứ phát đầu tư vào các công trình trong Dự án: 2009-2015.*
- Phát triển một số dự án bất động sản và bất động sản du lịch tại: Hà Nội, Hải Phòng và các địa phương khác.

1.4. Phương châm làm việc

TÂM HUYẾT – CHUYÊN NGHIỆP – SÁNG TẠO – HIỆU QUẢ

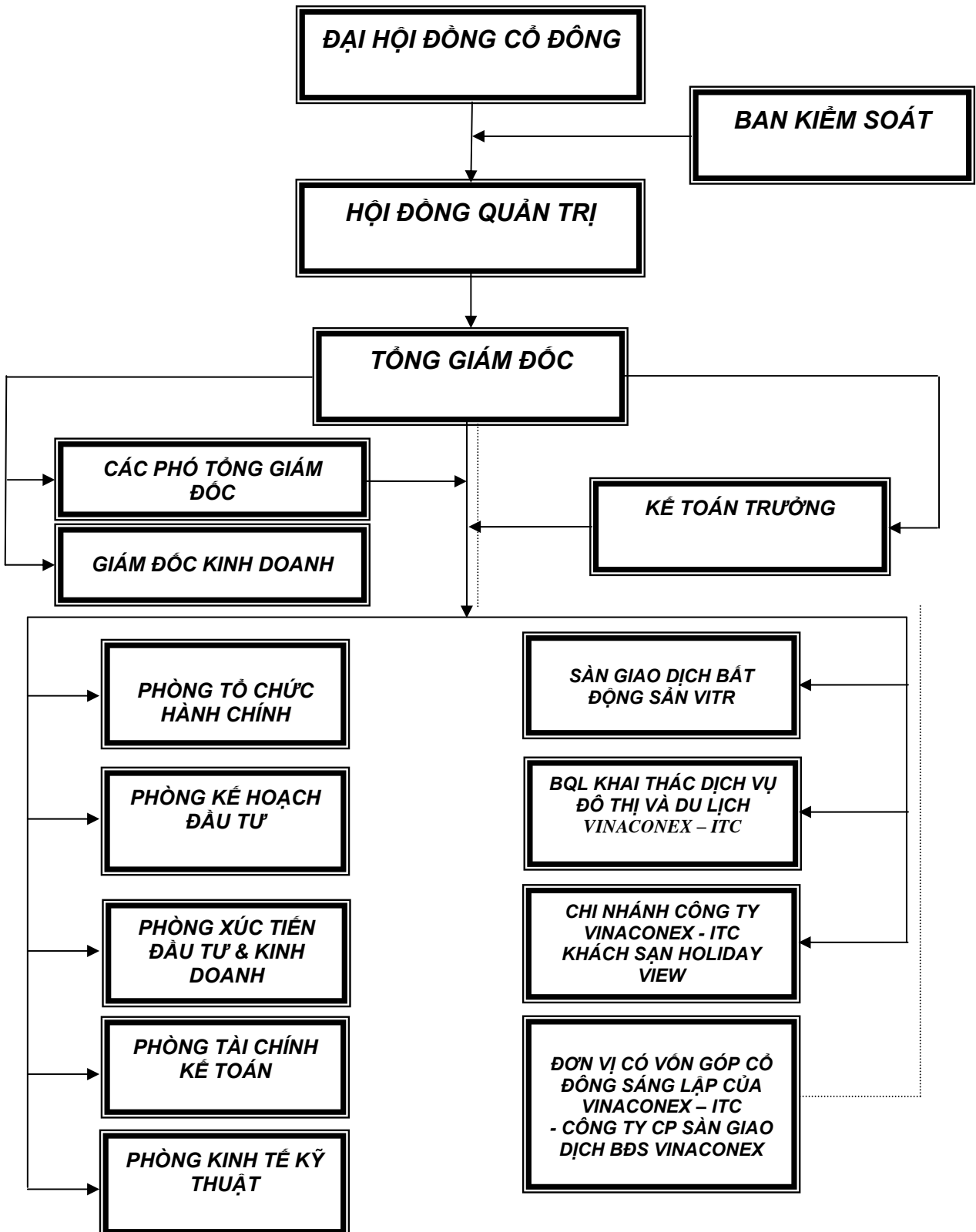
1.5. Tiêu chí cơ bản của văn hóa Doanh nghiệp

Với mục tiêu xây dựng và phát triển doanh nghiệp bền vững, VINACONEX – ITC xác định các tiêu chí cơ bản của văn hóa VINACONEX – ITC với các nội dung sau:

- Mỗi cá nhân luôn thể hiện phong cách làm việc chuyên nghiệp có ý thức trách nhiệm, tinh thần và sự đam mê cao nhất với các nhiệm vụ, sứ mệnh chung của toàn doanh nghiệp. Xác định lợi ích của doanh nghiệp luôn được đặt lên hàng đầu.
- Nhận thức rõ về giá trị của mỗi cá nhân trong doanh nghiệp, thực hiện đầy đủ phương châm “Tâm huyết – Chuyên nghiệp – Sáng Tạo - Hiệu quả”. Không ngừng tự rèn luyện đạo đức, nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ, các kỹ năng làm việc, năng lực giao tiếp để đáp ứng tốt nhất các nhiệm vụ được giao và ngày càng có các đóng góp nhiều hơn, hiệu quả hơn vào mục tiêu chung của doanh nghiệp. Mỗi cá nhân phải là một chuyên gia giỏi và có các đóng góp thực tế, hiệu quả đối với doanh nghiệp trong lĩnh vực mình đang làm.
- Luôn chủ động trong việc thực hiện các chức năng nhiệm vụ, chủ động đóng góp vào sự phát triển chung của doanh nghiệp ở mọi lĩnh vực, mọi góc độ; luôn năng động, sáng tạo và có ý thức kỷ luật cao nhất trong công việc cũng như trong các hoạt động của doanh nghiệp. Luôn đoàn kết, trung thực là cán bộ gương mẫu ở cơ quan và là một thành viên tốt trong từng gia đình.
- Đề cao và luôn rèn luyện kỹ năng, khả năng làm việc nhóm, hợp tác một cách hiệu quả nhất; mỗi cá nhân dám nhận trách nhiệm, có mong muốn và sẵn sàng chia sẻ kiến thức, hiểu biết với đồng nghiệp để cùng hoàn thành mục tiêu chung của doanh nghiệp.
- Có tinh thần làm việc vì tập thể, làm việc vì sự lớn mạnh của doanh nghiệp. Xác định hài hòa mối quan hệ lợi ích của Doanh nghiệp – Cá nhân – Cổ đông – Xã hội và cộng đồng.
- Tích cực đấu tranh với các biểu hiện trái với văn hóa VINACONEX – ITC, đấu tranh triệt để với các hành vi gây tổn hại đến sự phát triển và lợi ích của doanh nghiệp; đấu tranh thẳng thắn và tích cực để xây dựng VINACONEX –

- Lấy mức độ hài lòng của các đối tác, khách hàng và đặc biệt là hiệu quả công việc làm thước đo cho sự thành công; là điều đảm bảo cho sự phát triển bền vững của doanh nghiệp; quan niệm chủ đạo là lấy khách hàng làm trung tâm cho mọi hành động. Luôn lắng nghe, chia sẻ và làm khách hàng đối tác hài lòng trong mọi tình huống, hoàn cảnh. Xác định mỗi khách hàng đều là người thầy của doanh nghiệp trong quá trình phát triển.
- Sẵn sàng khẳng định uy tín của VINACONEX – ITC, tạo sự tin cậy tuyệt đối của đối tác, khách hàng trong và ngoài nước đối với mọi hoạt động của doanh nghiệp.
- Xác định trách nhiệm “Người Đại diện” cho VINACONEX – ITC của mỗi cá nhân trong tiếp xúc, giao tiếp, làm việc với các đối tác, các tổ chức, cá nhân và khách hàng.

2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty.



3. Bộ máy quản lý của công ty

❖ Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết hoặc người được cổ đông có quyền biểu quyết ủy quyền hợp pháp bằng văn bản. Đại hội đồng cổ đông quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn được Luật pháp và Điều lệ VINACONEX – ITC quy định.

Quyền hạn và nhiệm vụ của Đại hội đồng cổ đông:

- Thông qua kế hoạch phát triển của VINACONEX - ITC; thông qua báo cáo tài chính hàng năm, các báo cáo của Ban kiểm soát, Hội đồng quản trị;
- Thông qua sửa đổi, bổ sung Điều lệ;
- Quyết định số lượng thành viên của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát.
- Bầu, bãi nhiệm, miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát; phê chuẩn việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Tổng Giám đốc;
- Quyết định tăng, giảm vốn điều lệ, thông qua định hướng phát triển của Công ty, quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản của Công ty tính theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất;
- Các quyền hạn và nhiệm vụ khác được quy định tại Điều lệ.

❖ Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị (HĐQT) do các cổ đông đề cử theo tỷ lệ sở hữu cổ phần của từng cổ đông theo quy định tại điều lệ Công ty, Hội đồng quản trị là cơ quan quản trị của Công ty, có toàn quyền quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHCĐ.

Quyền hạn và nhiệm vụ của HĐQT:

- Quyết định kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm;
- Xác định mục tiêu hoạt động và mục tiêu chiến lược dài hạn, ngắn hạn trên cơ sở các mục đích chiến lược do Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Bổ nhiệm và bãi nhiệm các Cán bộ quản lý Công ty theo đề nghị của Tổng Giám đốc bao gồm các chức danh: Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, Giám đốc, Kế toán trưởng các đơn vị thành viên, đơn vị trực thuộc Công ty;

- Quyết định cơ cấu tổ chức của Công ty và Quy chế quản lý nội bộ Công ty;
- Đề xuất mức cổ tức hàng năm và xác định mức cổ tức tạm thời, tổ chức việc chi trả cổ tức;
- Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, hoặc thực hiện các thủ tục hỏi ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua quyết định;
- Đề xuất việc tái cơ cấu lại hoặc giải thể Công ty;
- Các quyền hạn và nhiệm vụ khác được quy định tại Điều lệ.

Danh sách thành viên HĐQT:

Họ, tên	Chức danh	Thời gian bổ nhiệm
Ông Trịnh Hoàng Duy	Chủ tịch HĐQT	3/2008
Ông Trần Ngọc Quang	Thành viên HĐQT, TGD Cty	3/2008
Ông Nguyễn Đức Lưu	Thành viên HĐQT	3/2008
Ông Vũ Văn Mạnh	Thành viên HĐQT	3/2008
Ông Hoàng Tuấn Khải	Thành viên HĐQT	5/2008
Ông Phạm Văn Thành	Thành viên HĐQT	3/2008

❖ Ban kiểm soát

Ban kiểm soát (BKS) do ĐHĐCĐ bầu ra. Vai trò của Ban kiểm soát là đảm bảo các quyền lợi của cổ đông và giám sát các hoạt động của Công ty.

Quyền hạn và nhiệm vụ của Ban kiểm soát:

- Thực hiện giám sát Hội đồng Quản trị, Tổng giám đốc trong việc quản lý và điều hành công ty; chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông trong thực hiện các nhiệm vụ được giao;
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính;
- Thẩm định báo cáo tài chính hàng năm và sáu tháng, tình hình kinh doanh của Công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị;

- Trình báo cáo thẩm định báo cáo tài chính, báo cáo tình hình kinh doanh hàng năm của công ty và báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng Quản trị lên Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên;
- Kiến nghị Hội đồng Quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông các biện pháp sửa đổi, bổ sung, cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Thực hiện các quyền và nhiệm vụ khác được quy định tại Điều lệ.

Danh sách thành viên Ban kiểm soát:

Họ, tên	Chức vụ	Thời gian bổ nhiệm
Bà Ngô Thị Hoàng Nga	Trưởng Ban kiểm soát	2008
Ông Tôn Thất Diên Khoa	Thành viên Ban kiểm soát	3/2008
Ông Trần Đăng Lợi	Thành viên Ban kiểm soát	2/2010

❖ Cơ cấu tổ chức bộ máy điều hành:

Ban lãnh đạo điều hành: Công ty ban hành một hệ thống quản lý, các cán bộ quản lý chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông về việc điều hành toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các cán bộ quản lý của Công ty bao gồm: Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các vị trí quản lý khác trong Công ty theo cơ cấu tổ chức bộ máy đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt.

Tổng Giám đốc: là người chịu trách nhiệm chính về hoạt động của Công ty. Tổ chức triển khai thực hiện các quyết định của Hội đồng quản trị, kế hoạch kinh doanh do Đại hội cổ đông thông qua. Kiến nghị phương án bố trí cơ cấu tổ chức và quy chế quản lý nội bộ công ty theo đúng Điều lệ, Nghị quyết của Đại hội cổ đông và Hội đồng quản trị. Tổng Giám đốc có trách nhiệm báo cáo trước Hội đồng quản trị tình hình hoạt động, tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và chịu trách nhiệm toàn bộ hoạt động của Công ty trước Hội đồng quản trị.

Chức năng, nhiệm vụ:

- Tổ chức thực hiện các quyết định, các nghị quyết của HĐQT Công ty;
- Quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty;

- Tổ chức thực hiện Kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;
- Ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng kinh tế, dân sự và các loại hợp đồng khác phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và các hoạt động khác của Công ty;
- Xây dựng phương án tổ chức bộ máy của công ty, hệ thống các quy chế quản lý và điều hành của Công ty trình HĐQT phê duyệt thực hiện;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm các chức danh quản lý trong Công ty thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Tổng Giám đốc (trừ các chức danh do HĐQT bổ nhiệm) và xác lập các điều khoản liên quan đến hợp đồng lao động của họ;
- Đề xuất với HĐQT Công ty bổ nhiệm, miễn nhiệm các chức danh quản lý của Công ty thuộc thẩm quyền của HĐQT Công ty;
- Quyết định lương và phụ cấp đối với tất cả người lao động trong Công ty trên cơ sở phương án trả lương đã được HĐQT phê duyệt;
- Báo cáo trước HĐQT tình hình hoạt động của Công ty, kết quả hoạt động kinh doanh, cung cấp đầy đủ các tài liệu theo yêu cầu của HĐQT quản trị, chuẩn bị các tài liệu cho các cuộc họp HĐQT.

Các Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và Giám đốc kinh doanh: chịu trách nhiệm báo cáo trước Tổng Giám đốc về những công việc được giao. Hỗ trợ công việc quản lý cho Tổng Giám đốc.

- Các Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và Giám đốc kinh doanh là người giúp Tổng Giám đốc điều hành các lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty theo phân công của Tổng Giám đốc và chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc về nhiệm vụ được giao.

Danh sách thành viên Ban điều hành:

- Ông Trần Ngọc Quang – Tổng Giám đốc
- Ông Nguyễn Trung Thành – Phó Tổng Giám đốc
- Ông Nguyễn Hoàng Anh – Phó Tổng Giám đốc
- Bà Điền Thị Thu Hương – Kế toán trưởng
- Ông Trần Văn Bắc - Giám đốc kinh doanh

❖ Các khối, Phòng ban nghiệp vụ:

- Khối, Phòng ban nghiệp vụ là bộ phận chịu trách nhiệm thực hiện các công việc của một lĩnh vực nghiệp vụ trong toàn hệ thống công ty. Lĩnh vực nghiệp vụ được hiểu là những tiêu chuẩn tổng hợp từ quy định của pháp luật hoặc yêu cầu của công ty.
- Từng Khối, Phòng ban nghiệp vụ chịu trách nhiệm trực tiếp thực hiện các nghiệp vụ trong lĩnh vực nghiệp vụ thuộc khối đó. Đứng đầu phòng ban là trưởng phòng do Tổng Giám đốc trực tiếp điều hành.
- Công ty gồm các Khối, Phòng, ban và chi nhánh cụ thể như sau:
 - Phòng Tổ chức - Hành chính
 - Phòng Tài chính - kế toán
 - Phòng Kế hoạch - Đầu tư
 - Phòng Kinh tế - Kỹ thuật
 - Phòng Xúc tiến đầu tư và kinh doanh
 - Sàn Giao dịch Bất động sản VINACONEX – ITC (VITR)
 - Ban quản lý khai thác dịch vụ đô thị và du lịch VINACONEX - ITC
 - Chi nhánh Công ty VINACONEX – ITC, Khách sạn Holiday view

Chức năng, nhiệm vụ của các Khối, phòng ban

PHÒNG TỔ CHỨC HÀNH CHÍNH

Là đơn vị chuyên môn tham mưu, giúp việc cho Tổng Giám đốc Công ty trong các công tác xây dựng cơ cấu tổ chức bộ máy, công tác tổ chức lao động, công tác hành chính - quản trị, cụ thể Phòng TCHC thực hiện các chức năng chủ yếu sau:

- Xây dựng cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý, tổ chức lao động, nhân sự đảm bảo gọn nhẹ, hiệu quả và có chất lượng cao. Thiết lập, tổ chức, triển khai các hoạt động đào tạo để xây dựng bộ máy, đội ngũ cán bộ nhân viên có đủ năng lực thực hiện các nhiệm vụ của Công ty.
- Xây dựng và thực hiện các chế độ chính sách đối với người lao động, công tác tiền lương, bảo hiểm, tuyển dụng, đào tạo,...
- Công tác đối ngoại - pháp chế của Công ty.
- Quản lý văn phòng, hành chính, lưu trữ, thông tin.

PHÒNG TÀI CHÍNH - KẾ TOÁN

Tham mưu, giúp việc cho Tổng Giám đốc và trực tiếp tổ chức thực hiện các công việc thuộc các lĩnh vực sau:

- Quản lý các hoạt động tài chính - kế toán của toàn Công ty đảm bảo đúng luật, tiết kiệm, hiệu quả và luôn kịp thời;
- Xây dựng hệ thống thông tin kinh tế, tài chính phục vụ công tác quản lý, điều hành Công ty;
- Thực hiện và kiểm tra, kiểm soát việc thực hiện chế độ chính sách kinh tế, tài chính, kế toán của toàn Công ty theo đúng quy định hiện hành của pháp luật và các quy định của Công ty;
- Quản lý việc sử dụng vốn của Công ty đảm bảo an toàn, hiệu quả và đúng luật;
- Đảm bảo các nguồn tài chính, tín dụng để cung cấp đầy đủ, kịp thời cho các hoạt động, các dự án của Công ty theo tiến độ đã đề ra.

PHÒNG KẾ HOẠCH – ĐẦU TƯ

Tham mưu, giúp việc cho Tổng Giám đốc và trực tiếp tổ chức thực hiện các công việc trong các lĩnh vực sau:

- Quản lý, triển khai, kiểm soát các thủ tục, các quy trình về Đầu tư các dự án đầu tư theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước và pháp luật;
- Quản lý quá trình đầu tư các dự án, chịu trách nhiệm chủ trì thẩm định tất cả các hồ sơ kinh tế, kỹ thuật, thủ tục đầu tư trước khi trình Tổng Giám đốc và Hội đồng quản trị phê duyệt theo quy định hiện hành;
- Công tác kế hoạch bao gồm: lập, triển khai, giám sát việc thực hiện kế hoạch, báo cáo kế hoạch và đánh giá kế hoạch.

PHÒNG KINH TẾ - KỸ THUẬT

Tham mưu, giúp việc cho Tổng Giám đốc và trực tiếp tổ chức thực hiện các công việc trong các lĩnh vực:

- Lĩnh vực tổ chức, quản lý kỹ thuật trong quá trình đầu tư các dự án đầu tư;
- Quản lý thi công đầu tư xây dựng công trình đảm bảo an toàn, chất lượng, tiến độ và hiệu quả, theo đúng pháp luật hiện hành đối với tất cả các dự án do Công ty thực hiện;

- Quản lý toàn bộ mặt bằng dự án quản lý, giám sát các hoạt động thi công của tất cả các nhà thầu trong suốt quá trình thi công, đầu tư dự án;
- Công tác nghiên cứu, phát triển, áp dụng khoa học kỹ thuật và công nghệ mới trong toàn Công ty.

PHÒNG XÚC TIẾN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH

Tham mưu, giúp việc cho Tổng Giám đốc và trực tiếp tổ chức thực hiện các công việc trong các lĩnh vực sau:

- Nghiên cứu, khảo sát, đánh giá thị trường trong các lĩnh vực mà Công ty đang hoạt động sản xuất kinh doanh và các lĩnh vực có liên quan, ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Xúc tiến và tìm kiếm các cơ hội đầu tư của Công ty và thực hiện xúc tiến, kêu gọi đối tác đầu tư, các nhà đầu tư thứ phát trong nước và nước ngoài, tiếp thị và kinh doanh các sản phẩm, dịch vụ do Công ty cung cấp.
- Đảm bảo tất cả các hoạt động kinh doanh của Công ty đúng luật, hiệu quả, đúng mục tiêu.

SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN VINACONEX – ITC (VITR)

Tham mưu, giúp việc cho Tổng Giám đốc và trực tiếp tổ chức thực hiện các công việc sau:

- Tổ chức các hoạt động kinh doanh và dịch vụ trong lĩnh vực bất động sản theo pháp luật về kinh doanh bất động sản hiện hành để trực tiếp phục vụ các hoạt động kinh doanh của dự án CÁT BÀ AMATINA.
- Hỗ trợ tích cực và trực tiếp kinh doanh một số sản phẩm bất động sản thuộc quỹ bất động sản được phép đưa vào kinh doanh của Công ty
- Tất cả các hoạt động kinh doanh tại sàn Giao dịch bất động sản công ty đảm bảo đúng luật, hiệu quả, đúng mục tiêu.

BAN QUẢN LÝ DỊCH VỤ ĐÔ THỊ VÀ DU LỊCH VINACONEX – ITC

Tham mưu, giúp việc cho Tổng Giám đốc và trực tiếp tổ chức thực hiện các công việc sau:

- Chuẩn bị các thủ tục và tiếp nhận các hạng mục hoàn thành của Dự án CÁT BÀ AMATINA.
- Bảo vệ và bảo dưỡng duy tu các hạng mục hoàn thành dự án;

- Quản lý và khai thác các dịch vụ đô thị du lịch, dịch vụ hạ tầng cơ sở, dịch vụ vận hành và cho thuê Bất động sản du lịch;
- Kinh doanh các dịch vụ vui chơi giải trí, Du lịchtổ chức các chương trình du lịch trọn gói cho khách hàng khi đến với khách sạn Holiday view và Khu đô thị du lịch Cát Bà – Amatina và các dịch vụ du lịch khác trong cả nước;
- Tham gia cung cấp Vật tư, vật liệu để việc thi công dự án đảm bảo đúng tiến độ.

CHI NHÁNH CÔNG TY VINACONEX – ITC: KHÁCH SẠN HOLIDAY VIEW

Thay mặt Công ty VINACONEX – ITC tổ chức thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh cụ thể như sau:

- Khách sạn Holiday view thay mặt Công ty tổ chức, quản lý, điều hành toàn bộ hoạt động của khách sạn nhằm thực hiện tốt các nhiệm vụ và mục tiêu kế hoạch mà Công ty giao cho trên cơ sở tuân thủ đúng các quy định hiện hành của Nhà nước và Công ty VINACONEX – ITC;
- Khai thác và kinh doanh các dịch vụ du lịch phù hợp quy định của pháp luật.

4. Danh sách cổ đông sáng lập; danh sách cổ đông nắm trên 5 % vốn cổ phần của công ty; cơ cấu cổ đông của công ty

4.1 DANH SÁCH CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP CỦA CÔNG TY (tại thời điểm 12/03/2010)

TT	Tên cổ đông	Số ĐKKD	Địa chỉ	Số CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam <u>Đại diện:</u> - Ông Trịnh Hoàng Duy - Ông Vũ Văn Mạnh - Ông Trần Ngọc Quang - Ông Nguyễn Đức Lưu - Ông Trần Đăng Lợi	0103014768	Tòa nhà Vinaconex - Khu đô thị mới Trung Hòa, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội.	16.000.000	53,33%
2	Công ty Cổ phần Chứng khoán NHNo&PTNT Việt Nam <u>Đại diện:</u> - Ông Phạm Văn Thành	108/UBCK-GP	Tầng 5, tòa nhà Artex số 172 Ngọc Khánh, Phường Giảng Võ, Ba Đình,	3.200.000	10,67%

			Hà Nội		
3	Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam <u>Đại diện:</u> - Ông Hoàng Tuấn Khải	059023	Số 7, Lê Hồng Gấm, Quận 1, TP Hồ Chí Minh	3.000.000	10,00%
	Tổng cộng			22.200.000	74,00%

(Nguồn: Công ty Vinaconex - ITC)

Ghi chú:

Công ty Cổ phần chứng khoán NHNo&PTNT Việt Nam sở hữu thêm 200.000 cổ phần phổ thông.

Đến ngày 12/03/2010 Công ty Cổ phần chứng khoán NHNo&PTNT Việt Nam sở hữu 3.200.000 cổ phần,

(*)Theo Điều 84.5 Luật Doanh nghiệp quy định: Trong thời hạn ba năm, kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho cổ đông sáng lập khác, nhưng chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông.

Sau thời hạn ba năm, kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập đều được bãi bỏ.

Ngày 07/03/2008, VINACONEX –ITC được Phòng Đăng ký kinh doanh số 2 – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Như vậy đến ngày 07/03/2011, các hạn chế chuyển nhượng cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được bãi bỏ.

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NẴM TRÊN 5% VỐN CỔ PHẦN CỦA CÔNG TY (tại thời điểm 12/03/2010)

STT	Tên cổ đông	Số ĐKSH	Địa chỉ	Số CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	'0103014768	Tòa nhà Vinaconex - Khu đô thị mới Trung Hòa, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội.	16.000.000	53,33%
2	Công ty Cổ phần Chứng khoán NHNo&PTNT Việt Nam	108/UBCK-GP	Tầng 5, tòa nhà Artex số 172 Ngọc Khánh, Phường Giảng Võ, Ba Đình, Hà Nội	3.200.000	10,67%
3	Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam	'059023	Số 7, Lê Hồng Gấm, Quận 1, TP Hồ Chí Minh	3.000.000	10,00%
	Tổng cộng			22.200.000	74,00%

(Nguồn: Công ty Vinaconex - ITC)

4.3 CƠ CẤU CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY (tại thời điểm 12/03/2010)

STT	Loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần (CP)	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông trong nước	300	30,000,000	100.00%
	Cổ đông tổ chức	4	22,700,000	75.67%
	Cổ đông cá nhân	296	7,300,000	24.33%
2	Cổ đông nước ngoài	0	0	0.00%
	Cổ đông tổ chức	0	0	0.00%
	Cổ đông cá nhân	0	0	0.00%
	TỔNG	300	30,000,000	100.00%

(nguồn: VINACONEX – ITC)

5. Danh sách Công ty mẹ, Công ty con của tổ chức đăng ký giao dịch, những Công ty mà tổ chức đăng ký giao dịch đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối

- Công ty mẹ: Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam – VINACONEX;
- Công ty Con: Không có;
- Danh sách Công ty mà VINACONEX - ITC nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối: Không có;
- Danh sách Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với VINACONEX – ITC: Tại thời điểm 12/03/2010 giá trị vốn góp của Tổng Công ty VINACONEX là 16.000.000 cổ phần, chiếm 53,33 % vốn điều lệ của VINACONEX – ITC.

Danh sách công ty mà VINACONEX -ITC sở hữu trên 5% vốn điều lệ

Hiện nay, VINACONEX - ITC đăng ký tham gia góp vốn sở hữu trên 5% vốn điều lệ của các Công ty sau:

Công ty Cổ phần sàn giao dịch Bất động sản VINACONEX

- Tên giao dịch : Công ty Cổ phần sàn giao dịch Bất động sản VINACONEX
- Trụ sở : Tầng 1 tòa nhà Vinaconex, khu đô thị mới Trung Hòa - Nhân Chính, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành Phố Hà Nội
- Giấy ĐKKD số 0103041430 do phòng kinh doanh số 2, sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 23/10/2009
- Vốn điều lệ : 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng)
- VINACONEX – ITC đăng ký góp vốn cổ đông sáng lập với tỷ lệ góp vốn là 40% vốn chủ sở hữu. Đến thời điểm lập bản cáo bạch, Công ty CP VINACONEX-ITC chưa góp vốn vào Công ty Cổ phần sàn giao dịch Bất động sản VINACONEX. Công ty CP VINACONEX-ITC cam kết góp vốn theo lộ trình góp vốn và đề nghị góp vốn của Công ty Cổ phần sàn giao dịch Bất động sản VINACONEX.

6. Hoạt động kinh doanh

6.1. Sản lượng sản phẩm, dịch vụ qua các năm

Doanh thu các sản phẩm năm 2008 và 2009

Đơn vị tính: 1.000 đồng

TT	Khoản mục doanh thu	Năm 2008		Năm 2009		% tăng giảm
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
1	Doanh thu từ hoạt động đầu tư, kinh doanh, dịch vụ bất động sản	0	0,00%	47.992.281	95.61%	95.61%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	2.088.974	99,22%	2.009.004	4,00%	-
3	Doanh thu khác	16.500	0,78%	177.192	0,35%	973,89%
	Tổng cộng	2.105.474	100,00%	50.178.477	100,00%	

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2009)

Năm 2008, Công ty mới thành lập và các hoạt động chủ yếu tập trung vào thực hiện đầu tư Dự án Khu đô thị Cái Giá – Cát Bà (Cát Bà AMATINA), hoạt động kinh doanh của Công ty chưa có doanh thu từ việc cung cấp các sản phẩm chính, doanh thu năm 2008 của công ty chủ yếu phát sinh từ lãi tiền gửi.

Năm 2009, Công ty đã đưa khu biệt thự Tùng Thu dự án Cát Bà AMATINA vào kinh doanh, giá trị doanh thu ghi nhận đạt trên 46,7 tỷ đồng chiếm tỷ trọng lớn trong tổng doanh thu của công ty. Đồng thời, việc đưa vào hoạt động sản giao dịch bất động sản trong năm 2009, công ty đã thực hiện mở rộng ngành nghề kinh doanh, tạo kênh thuận lợi cho việc giao dịch các sản phẩm của dự án đầu tư. Doanh thu dịch vụ từ hoạt động sản giao dịch bất động sản năm 2009 đạt 1,27 tỷ đồng. Bên cạnh đó, doanh thu từ hoạt động tài chính và hoạt động khác đạt hơn 2 tỷ đồng. Tổng doanh thu của Công ty đạt trên 50,1 tỷ đồng tăng gấp 23,8 lần so với năm 2008. Sở dĩ đạt được hiệu quả kinh doanh như trên do trong năm 2009, sau một năm triển khai đầu tư, Công ty đã thực hiện các hoạt động kinh doanh đưa vào khai thác một phần dự án Cát Bà AMATINA và hoạt động của sản giao dịch bất động sản.

Lợi nhuận hoạt động kinh doanh

Chỉ tiêu lợi nhuận hoạt động năm 2008 và 2009

Đơn vị tính: 1.000 đồng

TT	Khoản mục lợi nhuận	Năm 2008		Năm 2009	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1	Lợi nhuận từ đầu tư, kinh doanh, dịch vụ bất động sản	(1.909.928)	-	23.390.724	100.03%
2	Lợi nhuận hoạt động tài chính	2.088.974	1068.5%	(178.173)	-
3	Lợi nhuận khác	16.459	8.4%	171.790	0.73%
	Tổng cộng	195.505	100%	23.384.341	100%

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2009)

6.2. Nguyên vật liệu

- Hiện tại Vinaconex – ITC đang tập trung đầu tư xây dựng và hoàn thiện hạ tầng Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá – Cát Bà (Cát Bà AMATINA) do vậy nguồn nguyên vật liệu chính của Công ty phục vụ cho hoạt động đầu tư là quỹ đất nằm trong Dự án được quy hoạch, các nguyên vật liệu phục vụ xây lắp, xây dựng cơ bản như: cát, đá, xi măng ...
- Do đặc thù của Dự án là thực hiện tại đảo nên trong thực tế Công ty cũng gặp rất nhiều khó khăn trong việc vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng như: sắt thép, xi măng,... Tuy nhiên những nguyên vật liệu chính, chiếm tỷ trọng lớn nhất trong các chi phí nguyên vật liệu để thi công xây dựng hạ tầng như cát, đá, quỹ đất xây dựng lại được đảm bảo ổn định với mức chi phí thấp do lợi thế từ vị trí địa lý.
- Toàn bộ quỹ đất 172,27 ha của Dự án đã được UBND TP Hải Phòng bàn giao để Công ty thực hiện đầu tư xây dựng. Quỹ đất xây dựng được bàn giao nhanh chóng và không gặp các vấn đề phát sinh về công tác đền bù giải phóng do toàn bộ diện tích này là diện tích mặt nước biển, chủ đầu tư chỉ thực hiện công tác phun cát, san lấp để lấy mặt bằng xây dựng. Như vậy, Dự án hoàn toàn không gặp khó khăn trong việc giải tỏa, đền bù, thủ tục pháp lý đối với người dân tại khu vực cần di dời như các Dự án bất động sản thực hiện trong nội thành, nội thị.
- Cát là nguyên vật liệu chiếm khối lượng lớn nhất trong việc thi công hạ tầng kỹ thuật Dự án vì vậy ngay từ khi bắt đầu thực hiện Dự án Công ty đã tính tới phương án khai thác cát từ các mỏ cát khu vực ngoài biển thay vì vận chuyển cát từ trong đất liền ra đảo. Hiện nay Công ty đã được UBND thành phố Hải Phòng giao mỏ cát phía đông cửa Lạch Huyện thuộc xã Phù Long, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng để phục vụ thi công san nền Dự án. Phương án này ngoài việc giảm chi phí mua cát, chi phí vận chuyển còn đảm bảo nguồn cung ổn định và chủ động, mức biến động không lớn về mặt chi phí cho 1m³ cát san lấp.
- Địa hình tại đảo Cát Bà là núi đá với nhiều bãi tắm nhỏ trong các áng vịnh, do vậy để khai thác được các bãi tắm nhỏ này, Công ty phải tiến hành phá đá, mở đường ra bãi tắm. Toàn bộ số đá này được tận dụng để sử dụng cho việc thi công xây dựng Dự án. Như vậy, Công ty tiết kiệm được 2 khoản phải chi: chi phí mua đá để thi công, chi phí dọn đá sau khi phá núi, mở đường.

- Để khắc phục nhược điểm do chi phí nguyên vật liệu xây dựng khác như: xi măng, sắt thép..... chịu nhiều ảnh hưởng bởi sự biến động giá cả trong và ngoài nước sẽ đẩy chi phí lên cao, Công ty đã chủ động xác định sớm về thời điểm phát sinh nhu cầu nguyên vật liệu, thiết bị thi công để xây dựng dự toán khối lượng công trình chính xác và kiểm soát được giá cả. Hơn nữa, khi ký các hợp đồng xây lắp VINACONEX – ITC thoả thuận rất chi tiết về điều khoản điều chỉnh giá khi giá thị trường có biến động hoặc do kéo dài thời gian thi công ảnh hưởng đến giá cả, vì thế VINACONEX – ITC có thể hạn chế tối thiểu các rủi ro do biến động giá cả nguyên vật liệu.

Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận

- Trong thời gian xây dựng dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá – Cát Bà, chi phí xây dựng và nguyên vật liệu chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí hoạt động của công ty. Trong vài năm gần đây, giá xăng dầu, gas trong nước tăng làm tăng chi phí về khai thác, chi phí vận chuyển và giá thành nguyên vật liệu xây dựng công trình. Một số hạng mục dự án thực hiện trong thời gian vừa qua cũng bị ảnh hưởng do giá nguyên vật liệu xây dựng có sự biến động tăng làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công của dự án.
- Để giảm thiểu sự ảnh hưởng của biến động giá nguyên vật liệu đến hiệu quả đầu tư của dự án, Công ty đã thực hiện đấu thầu thi công các hạng mục thi công, xây dựng, lắp đặt, qua đó lựa chọn những nhà thầu có khả năng về tài chính, kinh nghiệm thực hiện, uy tín trên thị trường nhằm đảm bảo hoạt động đầu tư của dự án theo đúng tiến độ thực hiện và có hiệu quả cao.

6.3. Chi phí hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: 1.000đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2008		Năm 2009		% tăng giảm
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
1	Giá vốn hàng bán	0	0,00%	14.901.289	55.61%	-
2	Chi phí tài chính	0	0,00%	2.187.177	8.17%	-
3	Chi phí bán hàng	0	0,00%	4.850.574	18.10%	-
4	Chi phí quản lý	1.909.928	100,00%	4.849.692	18.10%	153.92%
5	Chi phí khác	40	0,00%	5.402	0,02%	13405,0%
	Tổng chi phí	1.909.968	100,00%	26.794.134	100,00%	-

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2009)

Năm 2008, chi phí hoạt động của VINACONEX – ITC chủ yếu là chi phí quản lý do hoạt động trong năm 2008, VINACONEX – ITC đang tiến hành đầu tư dự án của VINACONEX - ITC, chi phí hoạt động hơn 1,9 tỷ đồng

Năm 2009, Công ty đã đưa vào bàn giao một số lô biệt thự đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, mở rộng lĩnh vực hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ môi giới, định giá, quản lý bất động sản nên VINACONEX – ITC đã tuyển dụng thêm đội ngũ cán bộ có trình độ chuyên môn cao, chuyên nghiệp thực hiện dự án để đào tạo làm cán bộ nguồn và sẵn sàng triển khai dự án một cách đồng bộ đảm bảo đúng tiến độ đề ra. Chi phí hoạt động của công ty năm 2009 là hơn 26,3 tỷ đồng, trong đó, giá vốn hàng bán chiếm trên 14 tỷ đồng, 55.61% tổng chi phí hoạt động của công ty. Bên cạnh đó, tổng chi phí bán hàng và chi phí quản lý của doanh nghiệp cũng chiếm trên 36%, trong đó, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng hơn 2,9 tỷ đồng so với năm 2008.

6.4. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

- Với mục tiêu trở thành một trong các Doanh nghiệp đứng đầu trong 2 lĩnh vực cơ bản là bất động sản và du lịch, trong thời gian qua song song với Công tác đầu tư xây dựng Dự án tại Cát Bà thì hàng loạt kế hoạch nghiên cứu, tìm hiểu các Dự án mới, các hình thức hợp tác đầu tư mới vẫn được tiến hành khẩn trương và đồng bộ.
- Đối với mảng đầu tư Dự án Bất động sản du lịch, đây là mảng kinh doanh mới với đối tượng khách hàng có yêu cầu cao do vậy việc phát triển sản phẩm được đặt trên tôn chỉ hành động là dựa trên thực tế yêu cầu và đặc điểm của khách hàng mục tiêu. Việc nghiên cứu khách hàng không thể được thực hiện một cách chủ quan do vậy cuối năm 2009, Công ty ký hợp đồng với Đơn vị tư vấn đầu tư CBRE – đơn vị uy tín trong lĩnh vực tư vấn và nghiên cứu đầu tư Bất động sản tại Việt Nam. Theo đó hai bên sẽ tiến hành hợp tác nghiên cứu tìm hiểu thị trường, khách hàng, đối thủ cạnh tranh để xác định phương án khả thi, phù hợp cho việc kinh doanh các tiểu Dự án thuộc Dự án CÁT BÀ AMATINA và để xác định tầm nhìn tổng thể về thị trường bất động sản Việt Nam nói chung và Bất động sản du lịch nói riêng, từ đó có những định hướng chiến lược trong hoạt động đầu tư vào những Dự án bất động sản mới.
- Ngoài công tác tự nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới, VINACONEX – ITC còn tiến hành khảo sát, học hỏi kinh nghiệm từ mô hình hoạt động của

các Dự án trong và ngoài nước. Từ các năm 2008, 2009, lãnh đạo Công ty đã tham gia các chương trình hội thảo, hội chợ và những chuyến công tác học hỏi kinh nghiệm trong nước như Nha Trang, Mũi Né, Đà Nẵng... và ngoài nước như Hải Nam - Trung Quốc, Tây Ban Nha, Anh, Pháp, Thái Lan, Singapore..... tại các dự án tương tự, với các đối tác có kinh nghiệm phù hợp với các lĩnh vực mà công ty tham gia. Công ty cũng đã làm việc với nhiều đối tác trong và ngoài nước tại Việt Nam để nâng cao năng lực quản lý, phát triển dự án CÁT BÀ AMATINA cũng như các dự án khác của công ty vươn tới đẳng cấp Quốc tế song vẫn giữ gìn bản sắc Việt Nam và tạo dựng sự khác biệt để đạt hiệu quả cao nhất.

- Thực tế triển khai đối với Dự án CÁT BÀ AMATINA, Công ty chủ trương đầu tư Dự án trở thành khu đô thị du lịch đặc sắc với đầy đủ các loại hình đa dạng: Khu biệt thự, khu thương mại, khách sạn, khu vui chơi giải trí, bến du thuyền, nhà hàng,... và cung cấp đa dạng các loại hình dịch vụ du lịch. Đồng thời, công ty cũng có kế hoạch xây dựng nhà ở cho CBCNV tại thị trấn Cát Bà nhằm phục vụ hoạt động lâu dài cho toàn bộ dự án. Định hướng phát triển của Công ty là xây dựng dự án Cái Giá – Cát Bà (Cát Bà AMATINA) trở thành một khu đô thị du lịch đầy đủ tiện nghi hiện đại, sinh thái, có bản sắc và mang đẳng cấp quốc tế.

Ngoài ra, VINACONEX – ITC đang tập trung nghiên cứu phát triển các Dự án về nhà ở đô thị tại Hải Phòng, Hà Nội. Các dự án về khu resort, các khu du lịch sinh thái trong nước như tại Nha Trang, Mũi Né,... và nhiều vị trí đặc sắc khác ở Việt Nam nhằm thiết lập một chuỗi khu du lịch mang thương hiệu Vinaconex – ITC trên cả nước.

Đối với mảng kinh doanh dịch vụ bất động sản, trọng tâm hiện tại VINACONEX - ITC cung cấp các dịch vụ nhà đất như:

- Môi giới bất động sản trực tiếp phục vụ hoạt động kinh doanh của dự án CÁT BÀ AMATINA
- Mở rộng các loại hình kinh doanh bất động sản: cho thuê nhà để ở, cho thuê văn phòng, sản xuất kinh doanh và quản lý bất động sản, trước hết là quản lý bất động sản du lịch tại dự án CÁT BÀ AMATINA.
- Định giá, đấu giá, tư vấn đầu tư bất động sản, tư vấn phát triển dự án và hợp tác với các đơn vị có kinh nghiệm, uy tín trong và ngoài nước phát triển tư vấn thiết kế ý tưởng các dự án đầu tư bất động sản.

Ngoài ra để đảm bảo nguồn hàng cung cấp tới khách hàng, Công ty đã lập nghiên cứu, tìm hiểu để tìm kiếm các Dự án đầu tư mới, cung cấp bổ sung nguồn dữ liệu thông tin phục vụ cho dịch vụ bất động sản tại Hà Nội và một số khu vực lân cận, nghiên cứu áp dụng các công nghệ mới trong xây dựng, xử lý đảm bảo môi trường để áp dụng vào các dự án mà công ty đang đầu tư.

6.5. Hoạt động Marketing

Với tầm nhìn chiến lược, Vinaconex - ITC xác định hoạt động Marketing không chỉ là hoạt động truyền thông quảng bá một cách đơn thuần về Dự án và về công ty mà là một chuỗi những hoạt động có sự phối kết hợp chặt chẽ với nhau nhằm gia tăng giá trị cho mỗi khách hàng, mỗi đối tác và tăng giá trị đầu tư của mỗi cổ đông.

Công ty thường xuyên tổ chức hoạt động nghiên cứu thị trường, nghiên cứu khách hàng và các đối thủ cạnh tranh để nắm bắt xu thế phát triển thị trường, vạch ra các chiến lược về giá cả, phương thức kinh doanh và kênh phân phối. Hiện nay, hoạt động này được giao cho phòng Xúc tiến đầu tư và kinh doanh thực hiện. Ngoài ra, thông tin liên quan đến thị trường Bất động sản trong phạm vi thành phố Hà Nội, nơi thực hiện dự án và các tỉnh thành khác cũng thường xuyên được VINACONEX – ITC thu nhận từ nhiều nguồn khác nhau.

Để đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh đạt hiệu quả cao, VINACONEX – ITC đã rất chú trọng vào hoạt động Marketing, quảng bá, giới thiệu dự án đầu tư và phát triển thương hiệu Công ty trên cơ sở những nguồn lực của công ty và đảm bảo những cam kết thực tế với khách hàng:

- Đề ra mục tiêu Marketing xuất phát từ mục tiêu kinh doanh của Công ty. Nắm rõ mục tiêu kinh doanh của VINACONEX – ITC giúp phác thảo định hướng và hoạch định hoạt động marketing nhằm đạt được mục tiêu mà Công ty đề ra. Nắm rõ mục tiêu giúp VINACONEX – ITC tập trung vào thị trường mục tiêu, cần đạt được bao nhiêu doanh số và thị phần, từ đó có thể tính toán cần bao nhiêu nguồn lực và ngân sách.
- Sau khi đã nắm rõ mục tiêu, tiến hành nghiên cứu và phân tích thị trường để nắm được những yếu tố vĩ mô, vi mô có tác động đến hoạt động kinh doanh của Công ty và dự án, biết được cơ cấu vận hành của thị trường, biết được nhu cầu và mong muốn của khách hàng, những đối thủ cạnh tranh và những đối tượng tác động.
- Từ những thông tin trên tiến hành phân tích SWOT để biết được đâu là những thuận lợi và cơ hội, đâu là những khó khăn, thách thức. Đâu là những ưu điểm và đâu là những điểm yếu của VINACONEX – ITC và Dự án so với các đối thủ cạnh tranh.
- Từ những kết quả phân tích tình hình thị trường, nghiên cứu về nhu cầu của khách hàng và điểm mạnh, điểm yếu cũng như là những xu thế của thị

trường trong tương lai sẽ tiến hành hoạch định chiến lược marketing và những giải pháp kinh doanh cho từng thị trường, từng giai đoạn.

- Nghiên cứu và lựa chọn kênh phân phối, xây dựng mạng lưới phân phối thông qua sàn giao dịch bất động sản của công ty, Công ty sàn giao dịch bất động sản VINACONEX và các sàn giao dịch khác để đảm bảo hoạt động kinh doanh của dự án CÁT BÀ AMATINA đạt hiệu quả cao nhất.
- Từ những giá trị và lợi ích mà dự án mang lại cho khách hàng, đưa ra chiến lược giá giúp VINACONEX – ITC tối ưu hóa lợi nhuận nhưng vẫn đảm bảo tính cạnh tranh của dự án.
- Hoạt động truyền thông PR & Quảng cáo được chú trọng mạnh mẽ để đối tượng khách hàng mục tiêu biết đến và ghi nhớ thương hiệu của VINACONEX - ITC, Dự án và để họ biết thông tin cũng như các kế hoạch phát triển dự án của VINACONEX - ITC.
- Xây dựng, quản lý hệ thống thông tin dữ liệu trên các phương tiện truyền thông Website của dự án, Website của Công ty để phục vụ cho công tác quản lý và phát triển dự án, phát triển VINACONEX - ITC.
- Sau khi hoạch định các chiến lược và triển khai thực hiện, công tác đánh giá kết quả thực hiện và rút kinh nghiệm được tiến hành liên tục nhằm điều chỉnh các kế hoạch được sâu sát và đạt hiệu quả cao hơn.
- Bên cạnh đó công tác chăm sóc khách hàng sau bán để duy trì hình ảnh và mối quan hệ với khách hàng cũng giúp Công ty ngoài việc nâng cao giá trị thương hiệu cũng thu thập thêm lượng lớn thông tin phản hồi để lập và điều chỉnh các hoạt động Marketing.

6.6. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

VINACONEX – ITC là đơn vị thành viên của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX)

- Nhãn hiệu, logo:



VINACONEX ITC

6.7. Giới thiệu về dự án Công ty đang thực hiện

Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá – Cát Bà

Từ những năm 2002 địa danh Cát Bà đã được nhiều du khách trong nước và quốc tế biết tới là một điểm du lịch hấp dẫn và lý tưởng để phát triển đa dạng, đồng thời các loại hình kinh doanh dịch vụ. Bên cạnh đó Cát Bà còn là đảo lớn nhất trong quần thể các đảo thuộc vịnh Hạ Long – di sản thiên nhiên thế giới. Tuy nhiên tại Cát Bà vẫn chưa có những Dự án thực sự quy mô, đẳng cấp mang tầm quốc tế phục vụ nhu cầu của thị trường nghỉ dưỡng, du lịch cao cấp. Ngay từ khi đó các lãnh đạo của Tổng Công ty CP Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam đã nhận ra tiềm năng phát triển và kinh doanh du lịch độc đáo tại nơi đây và tích cực triển khai các thủ tục để đầu tư Dự án. Đến nay thì giai đoạn đầu tiên của Dự án đã được hoàn thành và mở ra một tương lai mới, hình ảnh mới của ngành du lịch tại Cát Bà cũng như cho hoạt động du lịch tại phía Bắc Việt nam.

- Tên dự án: CÁT BÀ AMATINA
- Địa điểm: Thị trấn Cát Bà và xã Trân Châu, huyện Cát Hải, Hải Phòng, Việt Nam.
- Chủ đầu tư: VINACONEX - ITC
- Chức năng của dự án: Là Khu đô thị với các chức năng: ở, công cộng, dịch vụ du lịch – thương mại tổng hợp, văn hóa, thể dục thể thao, cây xanh – công viên – hồ điều hòa, giao thông và các chức năng khác.
- Hình thức đầu tư lựa chọn: Đầu tư xây dựng mới
- Khái quát về quy hoạch: Đơn vị tư vấn thiết kế quy hoạch tổng thể là Group 70/Pacma, Inc (Hoa Kỳ) và VINACONEX R&D. Thiết kế điều chỉnh quy hoạch và thiết kế đô thị của dự án do Công ty tư vấn Land Design và Công ty tư vấn xây dựng Thành Nam thực hiện.
- Các chỉ tiêu về quy hoạch chủ yếu như sau (Theo quyết định phê duyệt quy hoạch điều chỉnh số 1938/QĐ- UBND của UBND TP Hải Phòng ký ngày 29/09/2009):
 - Diện tích đầu tư xây dựng : 172,2748 ha
 - Diện tích xây dựng : 29,6849 ha
 - Tổng diện tích sàn xây dựng : 1.559.349 m²
 - Tổng số dân dự kiến : 6952 người
 - Mật độ xây dựng chung : 17.23%

- Tầng cao trung bình : 5 tầng

Những lợi thế nổi bật của Dự án

- Dự án CÁT BÀ AMATINA nằm tại vịnh Cái Giá, đảo Cát Bà, thành phố Hải Phòng – một trong ba đỉnh của tam giác phát triển kinh tế miền Bắc Việt Nam. Hơn thế nữa, Hải Phòng còn là vị trí đầu mối chuyển tiếp trên vành đai hợp tác kinh tế Việt Nam – Trung Quốc (Chương trình “Hai hành lang, một vành đai kinh tế” của Việt Nam – Trung Quốc kéo dài từ các tỉnh Hải Phòng - Hà Nội - Lào Cai - Hà Khẩu - Côn Minh; và Hải Phòng - Hà Nội - Lạng Sơn - Bằng Tường - Nam Ninh). Có thể nói đây là vị trí hết sức thuận lợi cho phát triển kinh tế và du lịch bởi sự liên kết với những khu vực có thị trường lớn, đầy tiềm năng như Hà Nội, Hải Phòng, Trung Quốc,... có thể dễ dàng di chuyển cả bằng đường bộ, đường thủy và đường không với khoảng cách không xa để đến với Dự án.
- Cát Bà là một hòn đảo được thiên nhiên ưu đãi với nét độc đáo hòa trộn vẻ đẹp của núi, biển, rừng bên cạnh đó là khu vực dự trữ sinh quyển đã, đang và sẽ được bảo tồn nguyên vẹn, cộng với nền văn hoá bản địa lâu đời. Vì thế, tại đây du lịch có thể phát triển đa dạng, đồng thời với nhiều loại hình và cách thức khác nhau như du lịch mạo hiểm, nghỉ dưỡng, khám phá,... Bên cạnh đó khí hậu và nhiệt độ ổn định để kinh doanh du lịch trong cả 4 mùa với những nét hấp dẫn riêng của từng mùa.
- Định hướng phát triển của chính phủ: Trong định hướng phát triển tới năm 2020 của Chính phủ, du lịch được xác định là ngành kinh tế mũi nhọn, khu du lịch. Đảo Cát Bà được xác định đầu tư phát triển thành trung tâm du lịch tầm cỡ quốc gia và quốc tế. Bên cạnh những hỗ trợ chung để phát triển du lịch, Chính phủ còn đầu tư mạnh mẽ vào cơ sở hạ tầng của khu vực cũng như tại Cát Bà như Dự án đường cao tốc 5B Hà Nội – Hải Phòng, cầu Đình Vũ nối liền đảo với đất liền...
- Phù hợp với nhu cầu thị trường: Du lịch tại Cát Bà đang phát triển rất nhanh trong thời gian qua, trong khi hạ tầng cơ sở chưa đủ để đáp ứng nhu cầu của du khách khi tới Cát Bà. Trong năm 2009, Cát Bà đã đón vị khách thứ 1 Triệu trong năm tới Cát Bà, đây là tin hiệu tích cực cho sự phát triển du lịch của Cát Bà. Bên cạnh đó thị trường Bất động sản du lịch đã, đang hình thành và trở thành xu hướng phát triển tất yếu tại Việt Nam.

- Dự án là kết quả hợp tác của những đơn vị hàng đầu trong thiết kế, thi công, quản lý vận hành với kinh nghiệm lâu năm, tư duy mới, sự am hiểu về địa phương và khu vực Dự án. Bên cạnh đó Công ty cũng như Dự án còn nhận được sự hỗ trợ và giúp đỡ hết sức quan trọng của các Cổ đông sáng lập Công ty là Tổng Công ty CP Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam (VINACONEX), Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (EXIMBANK), Công ty Cp Chứng khoán NHNo&PTNT Việt Nam (AGRISECO) về các mặt như tài chính, kinh nghiệm,... Với sự hợp tác chặt chẽ và hiệu quả trên, Dự án đang phát triển theo hướng bền vững, đáp ứng được các tiêu chuẩn của một khu đô thị quốc tế, vừa thân thiện với môi trường lại vừa mang lại hiệu quả kinh tế cao

Hiệu quả đầu tư

- Dựa trên các giả thiết, dữ liệu ban đầu được nghiên cứu, tổng hợp kỹ lưỡng và khoa học.
- Dựa trên cơ sở nghiên cứu, đánh giá thị trường hệ thống và khoa học, có tính khả thi cao.
- Dựa trên tổng chi phí của dự án theo thực tế và theo các quy định hiện hành của Nhà nước bao gồm:
 - + Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng.
 - + Các chi phí khác (tư vấn, thiết kế, khảo sát, tiền sử dụng đất, Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, dự phòng phí, chi phí Marketing, lãi vay...).
 - + Lợi nhuận định mức dự kiến.

Doanh thu dự án

- Xác định trên cơ sở dòng tiền thu được từ việc chuyển quyền sử dụng đất.
- Dự kiến thời gian đầu tư hạ tầng dự án là 2,5 năm. Phân bổ doanh thu hàng năm dựa trên tiến độ đầu tư hạ tầng và khả năng thu hút đầu tư tăng dần qua các năm.
- Năm 2008: Đã giao 1.792 m² đất khu biệt thự Tùng Thu
- Năm 2009: Kinh doanh khu biệt thự Tùng Thu
- Năm 2010: Kinh doanh khu biệt thự B2. B3, thu hút đầu tư nước ngoài vào trung tâm hội nghị quốc tế, các khách sạn 4 đến 5 sao, 50% khu nhà cao tầng phục vụ TT hội nghị quốc tế.

- Năm 2011: 50% khu nhà cao tầng phục vụ TTHNQT, Trung tâm hội nghị quốc tế, khách sạn Tùng Thu, biệt thự khu du thuyền Trân Châu.
- Năm 2012 - 2016: Kinh doanh hạ tầng của diện tích đất còn lại chia đều cho mỗi năm .

Doanh thu dự án: : 4.426,55 tỷ đồng

- + Doanh thu từ đất biệt thự : 2.329,04 tỷ đồng
- + Doanh thu từ đất ở cao tầng : 81,99 tỷ đồng
- + Doanh thu từ đất khách sạn dịch vụ: 2.015,52 tỷ đồng

Hiệu quả tài chính dự án:

- Phân tích tài chính dự án là định giá mức độ thu hồi tài chính của Dự án. Đầu vào của dự án là các chi phí tài chính, đầu ra của dự án là các lợi ích tài chính. Cụ thể các chi phí tài chính bao gồm: chi phí vận hành, chi phí lãi vay ngân hàng, tổng mức đầu tư. Các lợi ích tài chính bao gồm Doanh thu từ dự án. Suất chiết khấu để xác định các chỉ tiêu hiệu quả của Dự án được xác định trên cơ sở lãi vay ngân hàng (15%).

Chỉ tiêu tài chính dự án:

- + Lợi nhuận trước thuế : 2.185,52 tỷ đồng
- + Lợi nhuận sau thuế : 1.358,64 tỷ đồng
- + Giá trị hiện tại ròng (NPV) : 226,64 tỷ đồng (với $r = 15\%$).
- + Suất thu lợi nội tại (IRR) : 21,25 %
- + Tỷ suất lợi nhuận / Tổng chi phí (chưa chiết khấu): 60,15%

6.8. Các hợp đồng lớn đã và đang thực hiện

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Nội dung hợp đồng	Giá trị hợp đồng	Đối tác ký kết	Thời gian ký Hợp đồng
1	HĐ thi công san nền và tôn tạo bãi tắm	8.9	Công ty TNHH XD Anh Minh	1/3/2006
2	Thi công hạng mục san nền giai đoạn 1B	69.5	Liên danh Công ty CP xây dựng số 11 Vinaconex & Cty TNHH XD Anh Minh	03/12/2007
3	Thi công Kè sông giai đoạn IA	8.0	Công ty CP xây dựng số 11- Vinaconex 11.	13/6/2008
4	Thi công hệ thống cấp thoát nước giai đoạn IA	11.3	Công ty CP xây dựng số 7 - Vinaconex 7	25/6/2008
5	Thi công Kè sông giai đoạn IB và thi công kè Khách sạn Tùng Thu	44.3	Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng Vinaconex (Vinaconex34)	14/9/2009
6	Khai thác, vận chuyển cát san nền bãi tắm Tùng Thu, CÁT BÀ AMATINA	7.0	Công ty TNHH xây dựng Anh Minh	30/9/2009
7	Cụ thể hóa và hoàn chỉnh hồ sơ qui hoạch 1/500	9.4	Liên danh công ty CP tư vấn thiết kế LAND & Công ty CP tư vấn xây dựng Thành Nam	23/1/2009
8	Thi công hạng mục san nền khu vực Khách sạn Tùng Thu	9.7	Công ty TNHH xây dựng Anh Minh	16/02/2009
9	Thi công Kè sông giai đoạn IB và thi công kè Khách sạn Tùng Thu	44.3	Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng Vinaconex (Vinaconex34)	14/9/2009

10	Khai thác, vận chuyển cát san nền bãi tắm Tùng Thu, CÁT BÀ AMATINA	7.0	Công ty TNHH xây dựng Anh Minh	30/9/2009
11	Thi công lan can kè sông giai đoạn IA	1.3	Trung tâm phát triển cơ điện nông nghiệp	22/10/2009
12	Thi công san nền lô đất số 2	2.3	Công ty TNHH Xây Dựng Anh Minh	30/12/2009
13	Khai thác, vận chuyển cát san nền bãi tắm Tùng Thu	4.9	Công ty TNHH Xây Dựng Anh Minh	31/12/2009
14	Thi công phá đá khu vực khách sạn Tùng Thu	3.0	Công ty Cổ phần vật tư xây dựng An Vinh	09/03/2010

(Nguồn: Công ty VINACONEX – ITC)

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

7.1. Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2009

Tóm tắt bảng cân đối tài chính của công ty

Đơn vị tính: 1.000 đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	% tăng giảm
1	Tổng giá trị tài sản	180.173.564	353.194.823	96.03%
2	Doanh thu thuần	0	47.992.282	-
3	Lợi nhuận từ HĐKD	189.045	23.212.551	12.178.85%
4	Lợi nhuận khác	16.459	171.790	943,75%
5	Lợi nhuận trước thuế	205.504	23.384.341	11.279%
6	Lợi nhuận sau thuế	121.385	19.227.807	15740.35%
7	Tỷ lệ lợi nhuận chi trả cổ tức (*)	-	-	

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2009)

(*): *Lợi nhuận để chi trả cổ tức / Tổng lợi nhuận sau thuế*

Năm 2008, hoạt động của VINACONEX – ITC chủ yếu là đầu tư dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá – Cát Bà, doanh thu chủ yếu là từ hoạt động tài chính.

Năm 2009, mặc dù tình hình hình kinh tế thế giới cũng như kinh tế Việt Nam không được thuận lợi nhưng VINACONEX – ITC vẫn đạt được kết quả kinh doanh khả quan. Cụ thể trong năm 2009, VINACONEX – ITC đã triển khai hoạt động kinh doanh một phần diện tích dự án đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và đưa vào hoạt động sản giao dịch bất động sản, doanh thu thuần năm 2009 đạt trên 47,9 tỷ đồng. Lợi nhuận trước thuế đạt trên 23,3 tỷ, lợi nhuận sau thuế đạt trên 19.2 tỷ đồng. Với kết quả kinh doanh khả quan năm 2009, VINACONEX – ITC tin tưởng vào kế hoạch và chiến lược kinh doanh của VINACONEX – ITC trong năm 2010. Với việc Đầu tư mạnh mẽ của dự án Cát Bà AMATINA, đưa một phần diện tích của dự án vào kinh doanh và khai thác dịch vụ du lịch. Bên cạnh đó với nguồn lực của mình, VINACONEX – ITC đang nghiên cứu triển khai một số dự án Bất động sản du lịch và Dự án phát triển đô thị tại Hà Nội và các tỉnh thành khác. Các dự án này sẽ phát huy hiệu quả dài hạn cho VINACONEX - ITC.

7.2. Nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động của công ty trong năm 2009

Năm 2009, cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu đã gây ảnh hưởng rất lớn đến nền kinh tế của nhiều quốc gia. Thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng đã ở trong đợt suy thoái toàn diện trên mọi lĩnh vực sản xuất, kinh doanh và đang có dấu hiệu dần hồi phục vào cuối năm 2009. Đầu năm 2010, mặc dù bức tranh toàn cảnh kinh tế còn nhiều khó khăn nhưng nếu nhìn ở góc độ tích cực, chính hoàn cảnh khó khăn cả trong lẫn ngoài này đang đặt nền kinh tế Việt Nam cũng như các doanh nghiệp Việt Nam trước những cơ hội mới.

Các nhân tố thuận lợi

Khách quan

- Việt Nam là một đất nước có nền chính trị ổn định do vậy tạo ra môi trường kinh doanh an toàn và tâm lý tốt cho các nhà đầu tư, đặc biệt là những nhà đầu tư nước ngoài.
- Vùng biển Cát Bà nói riêng và biển Việt Nam nói chung là một trong những vùng biển du lịch an toàn bởi địa chất ổn định, thảm động thực vật phong phú, ôn hòa, có nền văn hoá bản địa lâu đời, đặc sắc, con người thân thiện và từ lâu đã là một trong các điểm đến về du lịch của Việt nam.
- Cát Bà được thiên nhiên ưu đãi với cảnh sắc hùng vĩ kết hợp giữa núi và biển. Là hòn đảo lớn nhất trong quần thể các đảo thuộc vịnh Hạ Long – di sản thiên nhiên thế giới, nơi có thể được bầu chọn để trở thành 1 trong 7 kỳ quan thiên nhiên của thế giới. Tại đây du khách sẽ được tận hưởng cuộc sống trong lành với di sản thiên nhiên được thế giới bảo tồn và giữ gìn. Sẽ không có ai được phép thay đổi môi trường thiên nhiên ở đây vì vậy khách hàng hoàn toàn yên tâm về việc khi sống tại đây họ luôn được hưởng trọn vẹn cuộc sống tiện nghi hiện đại trong môi trường thiên nhiên an toàn, thân thiện.
- 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 sinh thái quốc tế. Định hướng này được cụ thể hóa bằng dự án đường cao tốc 5B nối Hà Nội với Hải Phòng và cầu Đình Vũ nối đảo Cát Bà với đất liền. Sau khi 2 dự án này được hoàn thành thì giao thông từ Hà Nội xuống Cát Bà sẽ trở nên thuận tiện, dễ dàng cho du khách tới Cát Bà. Như

vậy đầu tư kinh doanh vào bất động sản tại Cát Bà trở thành cơ hội tuyệt vời cho các nhà đầu tư tiên phong.

- Hiện nay ở phía Bắc Việt Nam, hàng năm có rất nhiều khách du lịch ghé thăm và công tác. Mặc dù có vịnh Hạ Long nổi tiếng tại miền Bắc nhưng tại đây lại chưa có một nơi nghỉ dưỡng lí tưởng cao cấp và đồng bộ. Mô hình khu nghỉ dưỡng cao cấp như Dự án Cái Giá – Cát Bà tập trung chủ yếu ở miền Trung và miền Nam. Đây sẽ là cơ hội lớn cho khu đô thị du lịch Cát Bà trong việc kinh doanh các dịch vụ du lịch và vui chơi giải trí.
- Định hướng phát triển du lịch của chính phủ vào Hải Phòng cũng như trên cả nước nói chung tạo ra một môi trường đầu tư thuận lợi với những chính sách thông thoáng và ưu đãi lớn trong đầu tư đặc biệt là đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật xây dựng

Chủ quan

- Là một Công ty con của Tổng Công ty CP Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam, và với một nguồn vốn lớn (300 tỷ), cổ đông là Tổng Công ty CP Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam, Ngân hàng Xuất nhập khẩu Việt Nam (Eximbank), Công ty Chứng khoán Nông nghiệp (Agriseco),... Vinaconex - ITC hội tụ đầy đủ những thế mạnh về tài chính, kinh nghiệm, uy tín để trở thành một trong các doanh nghiệp hàng đầu tại Việt Nam trên 2 lĩnh vực là Bất động sản và du lịch
- Dự án đầu tư của Công ty (Khu đô thị du lịch Cái Giá – Cát Bà) đã và đang tiến hành đầu tư triển khai thực hiện đúng tiến độ đảm bảo việc hoàn thành hạ tầng kỹ thuật Dự án vào năm 2012. Hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và hoàn thiện tạo điều kiện để các nhà đầu tư thứ phát tiếp tục đầu tư xây dựng các hạng mục dịch vụ thuộc dự án.
- Bên cạnh đó, với mô hình công ty cổ phần, đã tạo cho VINACONEX-ITC sự năng động hơn trong sản xuất kinh doanh, đón bắt một cách nhanh chóng và chính xác các cơ hội đầu tư và kinh doanh. Thuận lợi này đã và sẽ phát huy tác dụng, thể hiện trong các dự án đầu tư và phát triển của Công ty trong hiện tại và trong các dự án đang và sẽ tiến hành.
- Dự án phát triển phù hợp với quy hoạch của địa phương, định hướng phát triển của chính phủ cũng như nhu cầu của thị trường bất động sản nói chung, bất động sản du lịch nói riêng.

Các nhân tố khó khăn

Khách quan

- VINACONEX – ITC phải đối mặt với khủng hoảng và chịu các tác động của nó tới các hoạt động kinh doanh như hầu hết các doanh nghiệp Việt Nam khác. Nền kinh tế Việt Nam suy giảm trong năm 2008, 2009. Khiến giá cả các nguyên vật liệu đầu vào như xăng dầu, xi măng, sắt thép,... biến động bất thường khiến cho các VINACONEX – ITC trong nước gặp khó khăn về kế hoạch kinh doanh từ đó dẫn đến bị động trong việc thực hiện dự án đầu tư
- Chính sách thắt chặt tiền tệ (tăng lãi suất cho vay; điều chỉnh tăng dự trữ bắt buộc) của các ngân hàng cũng là nguyên nhân làm nhiều doanh nghiệp xây dựng lâm vào tình trạng khó khăn hơn trong việc huy động nguồn vốn thực hiện dự án. Dự án đầu tư của VINACONEX – ITC cũng bị ảnh hưởng do chậm huy động nguồn vốn đầu tư.
- Thời gian gần đây thị trường bất động sản bắt đầu phân khúc mạnh mẽ. Thể hiện ở hàng loạt các dự án nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp và các dự án xây dựng các khu đô thị cao cấp dành cho người có thu nhập cao. Với xu hướng này Dự án CÁT BÀ AMATINA sẽ gặp khó khăn trong việc cạnh tranh nguồn vốn đầu tư. Tuy nhiên việc chính phủ định hướng phát triển du lịch đã và sẽ ảnh hưởng tới chính sách hỗ trợ tài chính, pháp luật để triển khai thực hiện dự án. Vì vậy BĐS du lịch vẫn có lợi thế khi chính phủ xác định du lịch sẽ trở thành một trong những ngành kinh tế mũi nhọn của cả nước
- Cơ cấu dân số tại Việt Nam là cơ cấu dân trẻ - là thế hệ ưa thích du lịch, và là những người dễ dàng tiếp nhận những trào lưu mới. Tuy nhiên những khách hàng trẻ này phần lớn mức thu nhập là chưa cao nên không thể chi trả cho những sản phẩm cao cấp như bất động sản du lịch. Họ có thể nằm trong nhóm khách hàng tiềm năng phát triển trong lâu dài của công ty.
- Việt Nam là một đất nước với nhiều thắng cảnh thiên nhiên đẹp, cũng như đảo Cát Bà với nhiều cảnh quan thiên nhiên kỳ thú. Đặc biệt Dự án được xây dựng tại Vịnh Cái Giá – nơi có cảnh quan thiên nhiên kỳ thú. Đây là lợi thế và cũng là bất lợi đối với dự án Cái Giá – Cát Bà. Những khu du lịch nổi tiếng của Việt Nam nói chung và vẻ đẹp của Cát Bà nói riêng góp quảng bá

về tiềm năng khai thác du lịch tại nước ta giúp thu hút được rất nhiều nhà đầu tư quan tâm tới lĩnh vực này. Nhưng chính những khu du lịch này cũng là đối thủ cạnh tranh trực tiếp nguồn vốn đầu tư của Dự án cùng với các khách hàng trong lĩnh vực bất động sản du lịch.

Chủ quan

- Thời gian đầu tư xây dựng của dự án dài, chịu nhiều tác động và ảnh hưởng của biến động kinh tế, ảnh hưởng tới hiệu quả đầu tư dự án của Công ty.
- Dự án đầu tư của Công ty có nguồn vốn đầu tư rất lớn, do vậy, việc huy động nguồn vốn đầu tư cho dự án cũng là một hạn chế không nhỏ đảm bảo tính hiệu quả của dự án.

8. Vị thế của Công ty trong ngành

Vinaconex – ITC được thành lập tháng 3 năm 2008, tuy thời gian hoạt động mới chỉ có 2 năm nhưng vị thế của Công ty đã được khẳng định trong ngành Bất động sản nhờ những thế mạnh được hình thành ngay từ khi mới thành lập và được củng cố trong suốt 2 năm hoạt động. Các chỉ tiêu đánh giá quy mô, hiệu quả của VINACONEX – ITC đều vượt cao hơn khá lớn so với trung bình của ngành. Hiệu quả chi tiết được thể hiện trong các bảng sau:

Bảng: Số liệu bình quân/ doanh nghiệp trong cả ngành

Đơn vị tính: tỷ đồng

Nội dung	Số liệu bình quân/doanh nghiệp phân trong ngành kinh doanh tài sản và dịch vụ tư vấn bất động sản								TB ngành từ năm 2000 - 2007
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
Số doanh nghiệp đang hoạt động sản xuất kinh doanh tại thời điểm 31/12 hàng năm	200	342	458	578	873	1,231	1,717	2,250	
Vốn sản xuất kinh doanh bình quân hàng năm của các doanh nghiệp	129	92	79	65	55	55	46	63	73
Giá trị tài sản cố định và đầu tư tài chính dài hạn của các doanh nghiệp tại thời điểm 31/12 hàng năm	105	71	54	44	34	30	25	37	50
Doanh thu thuần của doanh nghiệp	15	14	17	16	13	13	9	12	13

Bảng: So sánh chỉ tiêu quy mô, hiệu quả của Công ty trong ngành

Đơn vị tính: tỷ đồng

	TB ngành từ năm 2000 - 2007	Vinaconex - ITC	
		2008	2009
Vốn sản xuất kinh doanh bình quân hàng năm	73	180	349
Giá trị tài sản cố định và đầu tư tài chính dài hạn của các doanh nghiệp tại thời điểm 31/12 hàng năm	50	158	202
Doanh thu thuần	13	2	50

Nguồn dữ liệu:

- + Báo cáo tài chính kiểm toán năm, 2009 của Công ty Vinaconex - ITC
- + Tổng cục thống kê:
<http://www.gso.gov.vn/default.aspx?tabid=409&idmid=4&ItemID=8718>

Từ bảng so sánh, mặc dù kết quả khảo sát của Tổng cục Thống kê chưa có dữ liệu từ năm 2008 – 2009 nhưng có thể dễ dàng nhận thấy Vinaconex – ITC là một Công ty lớn so với mặt bằng chung toàn ngành. Tất cả các chỉ tiêu về vốn, giá trị tài sản dài hạn, doanh thu thuần của Vinaconex – ITC lớn hơn rất nhiều so với bình quân toàn ngành tính từ năm 2000 – 2007

8.1. Triển vọng phát triển của ngành

Tốc độ tăng trưởng GDP bình quân đầu người của Việt Nam trong những năm gần đây liên tục tăng. GDP bình quân đầu người (USD) qua các năm như sau:

Nội dung	2006	2007	2008	2009 P	2010 F	2011 F
Tỷ lệ tăng trưởng GDP	8.2	8.5	6.23	5,2	9.3	8.8
GDP bình quân đầu người	710	821	1024	1070	1149	1407

P = Số ước; F = dự báo

Nguồn dữ liệu:

- + Tổng cục thống kê
 - + Số liệu tỷ giá quá khứ theo ADB
 - + Số liệu 2009 ước tính theo Tổng cục thống kê
 - + Số liệu dự báo theo Business Monitor International (BMI)
 - + Tập hợp và thống kê: Công ty tư vấn đầu tư CBRE
- Tăng trưởng kinh tế ảnh hưởng trực tiếp tới thị trường và sức mua của thị trường bất động sản và du lịch. Vì vậy tình hình kinh doanh của VINACONEX – ITC chịu ảnh hưởng lớn khi nền kinh tế thay đổi. Với những triển vọng phát triển sáng sủa sau khủng hoảng, nhiều chuyên gia kinh tế cho rằng ngành bất động sản và du lịch tại Việt Nam trong những năm tới sẽ tăng trưởng không ngừng.
 - Theo dự báo tăng trưởng dân số, tới năm 2010 dân số cả nước là 93 triệu dân. Dân số tăng trưởng một cách bùng nổ kéo theo nhu cầu về nhà ở tăng nhanh và cũng mở ra cơ hội kinh doanh tuyệt vời cho các Công ty Bất động sản.
 - Bên cạnh đó Việt Nam là đất nước được thiên nhiên ưu đãi với nhiều cảnh đẹp, cộng với định hướng phát triển du lịch của chính phủ trên cả nước đã tạo điều kiện cho ngành “công nghiệp không khói” này phát triển nhanh cả về số lượng và chất lượng dịch vụ.
 - Xu hướng sở hữu “Ngôi nhà thứ 2” trên thế giới đã hình thành từ khá lâu nhưng tại Việt Nam, xu hướng này mới chỉ bắt đầu. Theo dòng lịch sử phát triển của bất động sản du lịch trên thế giới thì giá trị những khu Bất động sản du lịch có giá trị tăng từ 20 đến hơn 20 lần so với giá trị đầu tư ban đầu. Hội tụ đầy đủ những yêu cầu để phát triển nên xu hướng phát triển của Bất động sản du lịch Việt Nam được kỳ vọng có thể tăng trưởng với tốc độ cao.

8.2. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của VINACONEX – ITC với định hướng phát triển của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung của thế giới

- Trong xu hướng chung của thế giới, các VINACONEX – ITC thay vì cạnh tranh trực tiếp với nhau để tranh giành thị phần thì nay các Công ty chuyển sang hình thức hợp tác, liên kết cùng nhau tạo thành một “chuỗi cung ứng giá trị” mang lại những giá trị phù hợp nhất với khách hàng. Thuận theo xu

hướng này Vinaconex – ITC tiếp tục phát triển bền vững hoạt động của VINACONEX – ITC với việc đầu tư dự án Cát Bà AMATINA và kinh doanh bất động sản. Bên cạnh việc ổn định và tiếp tục đầu tư dự án, VINACONEX – ITC tiến hành liên doanh với các đối tác có năng lực để thi công, thực hiện những dự án và các công trình có giá trị lớn, công nghệ cao.

- Văn hóa doanh nghiệp và nguồn nhân lực là những yếu tố cốt lõi để tạo nên sức mạng của một tập thể đoàn kết vững bền. Hiểu rõ điều này VINACONEX – ITC xác định xây dựng chiến lược nguồn nhân lực, hoạch định nguồn nhân lực trong từng giai đoạn phát triển của Công ty, có chính sách, chế độ đãi ngộ phù hợp để thu hút nhân tài. VINACONEX – ITC chú trọng xây dựng thương hiệu Công ty, văn hoá doanh nghiệp làm nền tảng cho việc xây dựng đội ngũ người lao động mang phong cách mới tiên tiến, có văn hóa và có bản sắc.
- Tất cả để hướng tới khách hàng: Luôn tận tâm vì sự hài lòng của khách hàng, xây dựng mối quan hệ với các khách hàng nhằm tăng thêm giá trị, lợi ích và luôn vượt lên trên sự mong đợi của khách hàng.

9. Chính sách đối với người lao động

9.1 Tình hình nhân sự

Tổng số cán bộ, nhân viên của công ty đến thời điểm 01/03/2010 là 157 người, trong đó:

STT	TRÌNH ĐỘ	SỐ LƯỢNG (người)	TỶ LỆ (%)
I	<u>Phân loại theo trình độ</u>		
1	Đại học & trên đại học	75	48%
2	Cao đẳng, Trung cấp	82	52%
II	<u>Phân loại theo Hợp đồng lao động</u>		
1	Hợp đồng lao động không xác định thời hạn	11	7%
2	Hợp đồng lao động có thời hạn	137	87%
3	Hợp đồng lao động thời vụ, thử việc	9	6%
	Tổng	157	100%

(Nguồn: VINACONEX – ITC)

9.2 Chính sách đối với người lao động

VINACONEX – ITC mong muốn xây dựng một môi trường làm việc mang tính hợp tác, chuyên nghiệp, trung thực, sáng tạo, hiệu quả lấy con người và sự phát triển của con người là trung tâm và động lực của sự phát triển, từ mong muốn đó Công ty xây dựng các tiêu chí chủ yếu để tuyển chọn, sử dụng nhân sự là:

- Tất cả các nhân viên sẽ được đối xử một cách công bằng và bình đẳng không phân biệt tuổi tác, hay nền tảng học vấn... Nhân viên được đánh giá, đề bạt, phân công nhiệm vụ và đãi ngộ dựa trên năng lực hiện tại, kỹ năng, tính hiệu quả và mức độ hoàn thành công việc của họ;
- Tinh thần làm việc theo nhóm sẽ luôn luôn được đặt lên hàng đầu, khuyến khích tính năng động, tôi luyện qua thử thách, chấp nhận rủi ro;
- Mọi cán bộ, nhân viên phải luôn hướng tới sự chuyên nghiệp trong công việc theo phương châm “Mỗi người phấn đấu trở thành một chuyên gia trong lĩnh vực công việc mình phụ trách”.

Chế độ làm việc

- Thời gian làm việc ở công ty là 8h/ngày, 5,5 ngày/tuần, nghỉ giữa ca theo Luật lao động đối với nhân viên văn phòng. Bên cạnh đó, do tính chất hoạt động của Công ty là hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ du lịch nên các bộ phận có liên quan Công ty có thể yêu cầu CBCNV Công ty làm thêm giờ và thực hiện các chế độ đãi ngộ phù hợp cho người lao động đảm bảo theo quy định của pháp luật về sử dụng lao động, đặc biệt do đặc thù đầu tư của Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá – Cát Bà của Công ty tại đảo Cát Bà nên VINACONEX – ITC còn có những quy định riêng cho các CBCNV làm việc tại dự án như bố trí chỗ làm việc, ăn ở khoa học, sạch sẽ, quy định chế độ thăm thân 02 tuần/lần cho CBCNV;
- Nghỉ phép, nghỉ lễ, tết: Nhân viên VINACONEX – ITC được nghỉ lễ, tết theo quy định của bộ Luật lao động. Đối với nhân viên làm việc cứ 5 năm làm việc thì được cộng thêm 1 ngày phép vào phép năm nhưng tổng số phép năm tối đa không quá 20 ngày;
- Nghỉ ốm, nghỉ thai sản: Nhân viên VINACONEX – ITC khi nghỉ ốm sẽ được hưởng trợ cấp ốm đau do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả theo Luật lao động. Trong thời gian nghỉ thai sản (04 tháng), người lao động sẽ được nhận trợ cấp thai sản tương đương với 04 tháng + 01 tháng tiền lương cơ bản do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả;

- Điều kiện làm việc: VINACONEX – ITC bố trí văn phòng làm việc cho cán bộ nhân viên, cung cấp trang thiết bị làm việc đáp ứng tốt nhất yêu cầu của công việc và khả năng của VINACONEX - ITC.

Tuyển dụng

- Quy trình tuyển dụng của VINACONEX - ITC được xây dựng chặt chẽ và khoa học. Bên cạnh việc đăng tải thông tin tuyển dụng rộng rãi trên các phương tiện báo chí, website, qua các mối quan hệ, hợp tác kinh doanh. Nhờ vậy, VINACONEX - ITC có nhiều cơ hội tiếp cận và thu hút được đội ngũ nhân viên có trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao, giàu kinh nghiệm và sẵn sàng cống hiến vì sự phát triển chung của VINACONEX - ITC;
- Trong thời gian ngắn hạn, VINACONEX – ITC tập trung tuyển dụng các ứng viên có trình độ chuyên môn phù hợp và có kinh nghiệm chuyên môn cao có khả năng đáp ứng yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của VINACONEX – ITC trong giai đoạn hiện nay;
- Trong dài hạn, kế hoạch phát triển nguồn nhân lực sẽ cân bằng giữa các nhân viên có kinh nghiệm, tay nghề, những người có thể đem lại các giá trị gia tăng cho đội ngũ nhân viên hiện tại, và tiếp nhận các ứng viên có thành tích xuất sắc trong học tập với sự ưu tiên dành cho những người được đào tạo tốt ở trong các trường danh tiếng và có khả năng vận dụng tốt kiến thức đã học để mang lại hiệu quả cao trong công việc thông qua một chương trình tuyển dụng và đào tạo liên tục.

Đào tạo

- Công tác đào tạo thường xuyên và đào tạo bổ sung: Hàng năm VINACONEX – ITC lập kế hoạch đào tạo các lớp bồi dưỡng nghiệp vụ cho CBCNV Công ty theo các lĩnh vực: Tư vấn giám sát, Quản lý dự án, Quản lý đấu thầu, Công tác dự toán và nhiều kỹ năng mềm khác cho tùy vào từng đối tượng CBCNV Công ty,...vv. Kinh phí đào tạo, tiền lương đi học của CBCNV Công ty chi trả 100%;
- Các chính sách khuyến khích người lao động tự đào tạo: Các đối tượng CBCNV có nguyện vọng tự học nâng cao nghiệp vụ, trình độ chuyên môn được Công ty cân đối bố trí, tạo điều kiện về thời gian đào tạo.

Kế hoạch đào tạo bao gồm các yếu tố sau:

- *Đào tạo trong công việc:* Đào tạo ngay trong công việc với việc các nhân sự cao cấp hướng dẫn và dìu dắt nhân viên cấp dưới và giúp thúc đẩy tinh thần làm việc theo nhóm và một môi trường làm việc hợp tác;
- *Nỗ lực học tập nội tại của nhân viên:* nỗ lực tự đào tạo của các cá nhân bằng cách tự học hoặc tự đăng ký vào các chương trình đào tạo chuyên môn sẽ được khuyến khích. Công ty có kế hoạch tài trợ chi phí cho một số chương trình đào tạo chuyên môn có chọn lọc để tạo điều kiện cho Cán bộ Công nhân viên tự nâng cao trình độ.
- Có kế hoạch đào tạo nội bộ và bên ngoài trên cơ sở yêu cầu của công việc.

Chính sách đãi ngộ

Chính sách đãi ngộ được xây dựng nhằm thúc đẩy hai giá trị quan trọng của doanh nghiệp, đó là tinh thần làm việc theo nhóm và tạo động lực cho đội ngũ nhân viên một cách thích đáng. Chính sách đãi ngộ bao gồm:

- *Lương:* Thực hiện theo Quy chế phân phối tiền lương và thu nhập đã được HĐQT Công ty thông qua trong đó có chính sách đãi ngộ đặc biệt đối với nhân sự có trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao;
- *Thưởng:* Được đánh giá theo hiệu quả sản xuất kinh doanh của VINACONEX - ITC;
- *Kỷ luật:* Kỷ luật nghiêm minh là nhân tố quan trọng để đảm bảo hiệu quả hoạt động của bộ máy. Việc kỷ luật lao động thực hiện bằng vật chất gắn với trách nhiệm cụ thể, áp dụng những biện pháp, quy định xử phạt nghiêm minh đối với những cán bộ công nhân viên vi phạm nội quy, kỷ luật lao động.
- *ESOP:* Chương trình phát hành cổ phiếu cho người lao động với mục tiêu gắn bó người lao động với Công ty. Chương trình ESOP sẽ được HĐQT và Đại hội cổ đông thông qua phương án cùng với phương án phát hành tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông;
- *Chính sách trợ cấp:* Lãnh đạo Công ty phối hợp với BCH Công đoàn Công ty có chính sách hỗ trợ kinh phí cho các đối tượng CBNV: Có hoàn cảnh khó khăn, neo đơn, gặp thiên tai, tai nạn rủi ro,...

10. Chính sách cổ tức

- Chính sách chi trả cổ tức của Công ty được Hội đồng Quản trị trình Đại hội đồng cổ đông quyết định hàng năm căn cứ vào Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty.
- Công ty sẽ chi trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và hoàn thành các nghĩa vụ nộp thuế, các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật, ngay khi trả hết số cổ tức đã định, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán đầy đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả.
- VINACONEX – ITC đang trong giai đoạn đầu tư vốn xây dựng Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá – Cát Bà (Cát Bà Amatina) do đó, Công ty chưa trả cổ tức cho cổ đông năm 2009 để tập trung nguồn lực đầu tư dự án.

11. Tình hình hoạt động tài chính của Vinaconex - ITC

11.1. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản

Trích khấu hao TSCĐ

Theo Quyết định số 206/2003/QĐ-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài Chính về việc ban hành chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Công ty thực hiện việc khấu hao TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian sử dụng.

Loại tài sản	Năm sử dụng
Nhà cửa, vật kiến trúc	5-50
Máy móc thiết bị	5-15
Phương tiện vận tải	6-30
Vật dụng văn phòng	3-10
Tài sản cố định khác	4-25

Mức lương bình quân

Thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động là 7.500.000 VND/tháng trong năm 2009. Nhìn chung, mức thu nhập của người lao động trong Công ty ở mặt bằng chung so với các doanh nghiệp trong ngành và mang tính cạnh tranh tương đối cao.

Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty thực hiện thanh toán tất cả các khoản nợ đúng thời hạn. Tính đến thời điểm 31/12/2008 và 31/12/2009, Công ty không phát sinh bất kỳ các khoản nợ quá hạn nào.

Đơn vị tính: 1000 đồng

STT	Nội dung	31/12/2008		31/12/2009	
		Giá trị	Nợ quá hạn	Giá trị	Nợ quá hạn
I	Nợ ngắn hạn	12.209.344	0	51.197.111	0
1	Vay ngắn hạn	-	0		0
2	Phải trả người bán	10.409.453	0	21.123.105	0
3	Người mua trả tiền trước	-	0	119.000	0
4	Thuế và các khoản phải trả Nhà nước	91.981	0	3.688.194	0
5	Phải trả người lao động	279.544	0	524.257	0
6	Chi phí phải trả	-	0	7.818.763	0
7	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	1.428.366	0	17.923.790	0
8	Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	0		0
II	Nợ dài hạn	0	0	0	0
1	Vay nợ dài hạn	-	0		0
	Tổng cộng	<u>12.209.344</u>		<u>51.197.111</u>	

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2009)

Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản thuế, phí khác theo quy định của Nhà nước.

Đơn vị tính: 1.000 đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009
1	Thuế GTGT		
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	74.120	4.156.534
3	Thuế thu nhập cá nhân	84.168	105.574
	TỔNG CỘNG	158.288	4.262.108

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2009)

Trích lập các quỹ theo luật định

Công ty thực hiện việc trích lập các quỹ theo hướng dẫn của Bộ Tài chính và các quy định tại Điều lệ tổ chức, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty sau khi kết thúc niên độ tài chính. Các quỹ trích lập gồm có: Quỹ dự phòng tài chính, Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ, Quỹ đầu tư phát triển và Quỹ khen thưởng phúc lợi.

Đơn vị tính: 1.000 đồng

STT	Nội dung	Trích lập quỹ theo NQ ĐHCĐ 2009	Trích lập quỹ theo NQ ĐHCĐ 2010	Số dư trích lập
1	Quỹ đầu tư phát triển	121.385	1.922.780	2.044.165
2	Quỹ dự phòng tài chính	0	1.922.780	1.922.780
3	Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	0	961.390	961.390
4	Quỹ khen thưởng	0	884.992	884.992
5	Quỹ phúc lợi	0	50.000	50.000
	Tổng cộng	121.385	5.761.942	5.863.327

Nguồn:

- + Theo nghị quyết số: 01/2010/NQ-VITC-ĐHCĐ được đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 09/02/2010;

-
- + Theo nghị quyết số 01/2009/NQ-VITC-DHĐCĐ được đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 29/04/2009.

Tổng dư nợ vay

Theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2009 của Công ty, đến ngày 31/12/2009, Vinaconex –ITC chưa vay nợ tại các tổ chức tín dụng nào.

Tình hình phải thu

Đơn vị tính: 1000 đồng

STT	Nội dung	31/12/2008		31/12/2009	
		Giá trị	Nợ quá hạn	Giá trị	Nợ quá hạn
1	Phải thu khách hàng	0	0	0	0
2	Trả trước người bán	7.695.830	0	8.062.488	0
3	Phải thu nội bộ	0	0	0	0
4	Các khoản phải thu khác	98.195	0	3.859.920	0
	Tổng cộng	7.794.025		11.922.408	

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2009)

Các khoản đầu tư tài chính

STT	Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009
I	Đầu tư tài chính ngắn hạn	0	17.572.785.350
1	Đầu tư chứng khoán Niêm yết	0	17.572.785.350
2	Chứng khoán OTC	0	0
II	Dự phòng đầu tư tài chính	0	(2.128.325.050)
III	Đầu tư tài chính dài hạn	0	0
	Tổng	0	15.444.460.300

(Nguồn: VINACONEX - ITC)

(*) Dự phòng đầu tư tài chính là dự phòng cho đầu tư chứng khoán niêm yết: Căn cứ dựa trên giá trị chứng khoán niêm yết tại thời điểm 31/12/2009.

11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

STT	Các chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009
I	<u>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</u>		
1	Hệ số thanh toán ngắn hạn (= TSLĐ / Nợ ngắn hạn)	1,80	2.88
2	Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ - Hàng tồn kho) / Nợ ngắn hạn	1,80	2.63
II	<u>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</u>		
1	Hệ số Nợ / Tổng tài sản	6,78%	14.65%
2	Hệ số Nợ / Vốn chủ sở hữu	7,27%	17.16%
III	<u>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</u>		
1	Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán / Hàng tồn kho bình quân)	-	120.96%
2	Doanh thu thuần / Tổng tài sản	-	13.59%
IV	<u>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</u>		
1	Hệ số lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	-	40.06%
2	Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu bình quân	0,07%	6.44%
3	Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản bình quân	0,067%	5.44%
4	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh / Doanh thu thuần	-	48.37%

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2009)

12. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

12.1. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị

Chủ tịch Hội đồng quản trị: TRINH HOÀNG DUY

- Giới tính : Nam
- Năm sinh : 1952
- Nơi sinh : Phú Thọ
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMTND : 012496032 do Công An Hà Nội cấp ngày: 24/01/2002
- Nơi đăng ký HKTT : 482 Bạch Mai, Hai bà Trưng, Hà Nội
- Chỗ ở hiện tại : A46 Hoàng Cầu, Cầu Giấy, Hà Nội
- Điện thoại cơ quan : 04.62849225
- Trình độ văn hóa : 10/10
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác:
 - 6/1976 – 3/1982 : *Giáo viên trường THXD Bộ xây dựng, tổ phó Bộ môn kết cấu từ năm 1976*
 - 4/1982 – 9/1988 : *Cán bộ, Ban quản lý lao động Việt Nam tại Bungari*
 - 10/1988 – 7/1991 : *Chuyên viên Tổng Công ty XNK XD Việt Nam*
 - 8/1991 – 4/1992 : *Quản đốc xưởng mộc Thanh Xuân, Vinaconex*
 - 5/1992 – 6/1994 : *Phó giám đốc Công ty liên doanh Vinagib, Vinaconex*
 - 7/1994 – 12/1995 : *Giám đốc Văn phòng đại diện Vinaconex tại Hàn Quốc*
 - 1/1996 – 3/1996 : *Trưởng phòng kinh doanh, Vinaconex*
 - 4/1996 – 12/1997 : *Phó Tổng giám đốc Công ty liên doanh Vinata, Đảng ủy viên đảng bộ Vinaconex*
 - 1/1998 – 9/1998 : *Giám đốc Ban chuẩn bị dự án ĐTXD trung tâm Hội nghị quốc gia, Bộ xây dựng*
 - 10/1998 – 12/1998 : *Trợ lý Tổng giám đốc, Vinaconex*
 - 1/1999 – 11/2006 : *Phó tổng giám đốc Tổng Công ty XNK XD Việt Nam (Vinaconex)*
 - 12/2006 – nay : *Ủy viên HĐQT Tổng công ty Vinaconex*
 - Từ 3/2008 – nay : *Chủ tịch HĐQT Công ty Vinaconex -ITC*

- Chức vụ công tác hiện nay: Chủ tịch Hội đồng quản trị VINACONEX – ITC
 - Chức vụ công tác tại tổ chức khác:
 - Thành viên Hội đồng quản trị Tổng Công ty CP XNK và xây dựng Việt Nam VINACONEX
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển điện miền Bắc 2
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần đầu tư và thương mại Vinaconex Thanh Hóa
 - Phó chủ tịch HĐQT liên doanh Vinata
 - Thành viên Hội đồng sáng lập viên Công ty TNHH đầu tư thương mại Tràng Tiền
 - Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP Xây dựng Công trình Ngầm (VINAVIDEO)
 - Số cổ phần nắm giữ (đến ngày 12/03/ 2010): 7.020.000 cổ phần
- Trong đó:
- + Sở hữu cá nhân: 20.000 cổ phần
 - + Đại diện sở hữu cổ phần của Tổng Công ty Vinaconex: 7.000.000 cổ phần
 - Những người có liên quan sở hữu cổ phần của Công ty:

STT	Họ và Tên	CMND	Quan hệ với Người khai	Số CP Sở hữu
1	Trịnh Hoàng Đức	011030158	Em ruột	24.610

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Các khoản nợ đối với công ty: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với công ty: Không
- Lợi ích liên quan với tổ chức phát hành: Không

Ủy viên Hội đồng quản trị: TRẦN NGOC QUANG

- Giới tính : Nam
- Năm sinh : 1963
- Nơi sinh : Hà Nam
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMTND : 011634154 do Công an Hà Nội cấp ngày: 21/10/2005
- Nơi đăng ký HKTT : 173 Lê Thanh Nghị, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

- Chỗ ở hiện tại : Phòng 1707, Nhà 17T9, khu đô thị mới Trung Hòa – Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội.
 - Điện thoại cơ quan : (84-4) 62815347
 - Trình độ văn hóa : 10/10
 - Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ QTKD, Kỹ sư xây dựng.
 - Quá trình công tác:
 - Từ năm 1983 → năm 1997: Liên hợp xây dựng nhà ở Số 1 – Bộ Xây Dựng
 - Từ năm 1997 → năm 2002: TP.KT kỹ thuật, TP Kinh doanh tiếp thị, TP đầu tư Công ty XD số 1, Vinaconex
 - Từ năm 2003 → năm 2005: Phó trưởng phòng Đầu tư Tổng Công ty Vinaconex, GD ban quản lý các trung tâm thương mại Vinaconex
 - Từ năm 2005 → năm 2008: Giám đốc Ban QLDA Cái Giá - Cát Bà, Giám đốc khách sạn Holiday view thuộc Tổng Công ty CP Vinaconex
 - Từ năm 2008 → nay: Ủy viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc VINACONEX - ITC
 - Chức vụ nắm giữ hiện nay: Ủy viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư & Phát triển du lịch VINACONEX (VINACONEX – ITC).
 - Số cổ phần nắm giữ (đến ngày 12/03/ 2010): 5.010.000 cổ phần
- Trong đó:
- + Sở hữu cá nhân: 10.000 cổ phần
 - + Đại diện sở hữu cổ phần của Tổng Công ty Vinaconex: 5.000.000 cổ phần
- Những người có liên quan sở hữu cổ phần của Công ty: Không có
 - Hành vi vi phạm pháp luật : Không
 - Các khoản nợ đối với công ty : Không
 - Quyền lợi mâu thuẫn với công ty: Không

Ủy viên Hội đồng quản trị: NGUYỄN ĐỨC LƯU

- Giới tính : Nam
- Năm sinh : 1953
- Nơi sinh : Thanh Thủy - Phú Thọ
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND : 011037610 do Công an Hà Nội cấp ngày 06/02/2010

- Nơi đăng ký HKTT: P1808 nhà 18T2 Trung Hoà Nhân chính – Thanh Xuân, Hà Nội
 - Chỗ ở hiện tại: P1808 nhà 18T2 Trung Hoà Nhân Chính – Thanh Xuân, HN
 - Số điện thoại cơ quan: 04.62849215
 - Trình độ văn hóa: 10/10
 - Trình độ chuyên môn: Kỹ sư chế tạo máy, Anh văn (C), Ba Lan (D)
 - Quá trình công tác:
 - 1979 –1993: Là cán bộ công tác tại Viện KHKT Mỏ (Nay là Viện Khoa học công nghệ Mỏ thuộc tập đoàn Than và khoáng sản Việt Nam - Bộ Công Thương)
 - 1993 –1996: Là đơn vị trưởng đơn vị SARIR – Công trình Sông nhân tạo tại Lybia
 - 2/1996 – 4/1998: Chuyên viên phòng Kế hoạch - Đầu tư Tổng Công ty VINACONEX
 - 4/1998 –2/1999: Phó phòng Kế hoạch - Đầu tư Tổng Công ty VINACONEX
 - 2/1999 –10/2000: Phó phòng Đầu tư Tổng Công ty VINACONEX
 - 10/2000 –6/2008: Ủy viên BCH Đảng ủy Tổng Công ty VINACONEX, Bí thư Chi bộ Đầu tư, Trưởng phòng Đầu tư Tổng Công ty VINACONEX
 - 6/2008 – nay: Ủy viên BCH Đảng ủy Tổng Công ty VINACONEX, Bí thư chi bộ Đầu tư, Giám đốc Ban Đầu tư Tổng Công ty VINACONEX.
 - Từ 3/2008. – nay: Ủy viên HĐQT Công ty Vinaconex -ITC
 - Chức vụ công tác hiện nay: Ủy viên Hội Đồng quản trị VINACONEX – ITC.
 - Chức vụ công tác tại một số tổ chức khác:
 - Ủy viên BCH Đảng ủy Tổng Công ty VINACONEX, Bí thư chi bộ Đầu tư, Giám đốc Ban Đầu tư Tổng Công ty VINACONEX;
 - Ủy viên HĐQT Công ty VINACONEX 6
 - Ủy viên HĐQT Công ty CP Xi măng Cẩm Phả
 - Ủy viên HĐQT Công ty CP Xi măng VINACONEX Yên Bình
 - Số cổ phần nắm giữ (đến ngày 12/03/2010): 2.000.000 cổ phần
- Trong đó:
- + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần
 - + Đại diện sở hữu cổ phần Tổng Công ty Vinaconex: 2.000.000 cổ phần
- Những người có liên quan sở hữu cổ phần của Công ty:

STT	Họ và tên	CMND	Quan hệ với người khai	Số CP sở hữu
1	Nguyễn Quỳnh Ly	012956167	Con	8.000

- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Các khoản nợ đối với công ty : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với công ty: Không
- Lợi ích liên quan với tổ chức phát hành: Không

Ủy viên Hội đồng quản trị: VŨ VĂN MANH

- Giới tính : Nam
- Năm sinh : 1972
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND :012682568 do Công an Hà Nội cấp ngày: 29/3/2004
- Nơi đăng ký HKTT : P2 nhà 66 phường Bách Khoa, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Chỗ ở hiện tại : Phòng 405 nhà D6 Khu tập thể Bộ GTVT, 201B Minh Khai, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.
- Điện thoại cơ quan : 04.62849257
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư kinh tế
- Quá trình công tác:
 - 1/1995 –12/2000: Liên hiệp KHSX Công nghệ cao – Viễn thông – Tin học
 - 12/2000 –9/2003: Công ty CP Phát triển công nghệ và Thương mại Ba Đình
 - 09/2003 - nay: Tổng Công ty CP Vinaconex
 - Từ 3/2008 - nay: Ủy viên HĐQT Công ty Vinaconex-ITC
- Chức vụ nắm giữ hiện nay: Ủy viên HĐQT VINACONEX - ITC
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Phó giám đốc Ban Tài chính – Kế hoạch Tổng Công ty CP Vinaconex
- Số cổ phần nắm giữ (đến ngày 12/03/ 2010): 1.900.400 cổ phần

Trong đó:

-
- + Sở hữu cá nhân: 400 cổ phần
 - + Đại diện sở hữu cổ phần của Tổng Công ty Vinaconex: 1.900.000 cổ phần
 - Những người có liên quan sở hữu cổ phần của Công ty: Không
 - Hành vi vi phạm pháp luật : Không
 - Các khoản nợ đối với công ty : Không
 - Quyền lợi mâu thuẫn với công ty: Không
 - Lợi ích liên quan với tổ chức phát hành: Không

Ủy viên Hội đồng quản trị: HOÀNG TUẤN KHẢI

- Giới tính : Nam
- Năm sinh : 1962
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMTND : 010190793 do Công an Hà Nội cấp ngày 4/4/2007.
- Nơi đăng ký HKTT : 31 ngõ Huế, phường Ngô Thì Nhậm, quận Hai Bà Trưng, HN
- Chỗ ở hiện tại : Số 03, Phố Vọng Đức, quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội.
- Điện thoại cơ quan : (84-4) 3 9348593
- Trình độ văn hóa : 10/10
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:
 - 1985 –1989: Cán bộ Công ty XNK Thiết bị toàn bộ, Bộ Ngoại Thương
 - 10/1989 –3/1993: Cán bộ Công ty Promexim – Bộ Ngoại Thương
 - 4/1993 –1995: Phó Trưởng phòng Công ty XNK Tổng hợp I
 - 1/1995 –5/2001: Trưởng phòng Công ty XNK Tổng hợp I
 - 9/2003 – nay: Giám đốc Công ty XNK Tổng hợp I
 - 3/2006 – nay: Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng giám đốc Công ty CP XNK Tổng hợp I Việt Nam
 - Từ 5/2008 – nay: Ủy viên HĐQT Công ty Vinaconex-ITC
- Chức vụ nắm giữ hiện nay: Ủy viên Hội đồng quản trị VINACONEX – ITC.
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty CP XNK Tổng hợp I Việt Nam
 - Ủy viên HĐQT Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam

-
- Số cổ phần nắm giữ (đến ngày 12/03/ 2010): 3.020.400 cổ phần
- Trong đó:
- + Sở hữu cá nhân: 20.400 cổ phần
 - + Đại diện sở hữu cổ phần của Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam: 3.000.000 cổ phần
- Những người có liên quan sở hữu cổ phần của Công ty: Không
 - Hành vi vi phạm pháp luật : Không
 - Các khoản nợ đối với công ty : Không
 - Quyền lợi mâu thuẫn với công ty : Không
 - Lợi ích liên quan với tổ chức phát hành: Không

Ủy viên Hội đồng quản trị: PHAM VĂN THÀNH

- Giới tính : Nam
- Năm sinh : 1970
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMTND : 011448684 do công an Hà Nội: 29/11/2004
- Nơi đăng ký HKTT : số 10, ngõ Lan Bá, Lê Duẩn, Hà Nội
- Chỗ ở hiện tại : 42 Huỳnh Thúc Kháng, Đống Đa, Hà Nội
- Điện thoại cơ quan : (84-4) 3 8687217
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:
 - 1994 - 2000: Cán bộ nghiên cứu Kinh tế và Kế hoạch tổng hợp NHNo& PTNT Việt Nam
 - 2000 –2003: Cán bộ Công ty TNHH Chứng khoán NHNo& PTNT Việt Nam
 - 2/2003 - 1/2005: Phó phòng kinh doanh Công ty TNHH Chứng khoán NHNo& PTNT Việt Nam
 - 2/2005 - 5/2008: Trưởng phòng kinh doanh Công ty TNHH chứng khoán NHNo& PTNT Việt Nam
 - T 5/2008 - 3/2009: Phó giám đốc Công ty CP CK NHNo& PTNT Việt Nam
 - 4/2009 - 30/6/2009: Phó giám đốc Công ty CP chứng khoán NHNo& PTNT Việt Nam, kiêm giám đốc chi nhánh Giải Phóng

- 7/2009-> 01/2010: Phó Tổng giám đốc Công ty CP Chứng khoán NHNo& PTNT Việt Nam , kiêm Giám đốc chi nhánh Giải Phóng.
- 01/2010 -> nay: Ủy viên HĐQT, kiêm phó Tổng giám đốc Công ty CP Chứng khoán NHNo& PTNT Việt Nam
- Từ 3/2008 – nay: Ủy viên HĐQT Công ty Vinaconex-ITC
- Chức vụ công tác hiện nay: Ủy viên HĐQT VINACONEX – ITC
- Chức vụ công tác tại tổ chức khác: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP chứng khoán Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam kiêm Giám đốc chi nhánh Giải Phóng (AGRISECO)
- Số cổ phần nắm giữ (đến ngày 12/03/ 2010: 3.217.700 cổ phần

Trong đó:

- + Sở hữu cá nhân: 17.700 cổ phần
- + Đại diện sở hữu cổ phần của Công ty CP chứng khoán NHNo & PTNT Việt Nam (AGRISECO): 3.200.000 cổ phần
- Những người có liên quan sở hữu cổ phần của Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Các khoản nợ đối với công ty : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với công ty : Không
- Lợi ích liên quan với tổ chức phát hành: Không

12.2. Danh sách thành viên Ban kiểm soát

Trưởng ban kiểm soát: NGÔ THỊ HOÀNG NGA

- Giới tính : Nữ
- Năm sinh : 1979
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMTND :011951245 cấp ngày 6/6/2002 tại Công an TP.Hà Nội
- Nơi đăng ký HKTT : Số 02 ngách 37 ngõ 64 đường Nguyễn Lương Bằng, Hà Nội.
- Chỗ ở hiện tại : Số 02 ngách 37 ngõ 64 đường Nguyễn Lương Bằng, Hà Nội.
- Điện thoại liên lạc : 0989.979.972
- Trình độ văn hóa : 12/12

-
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân chuyên ngành tài chính Kế toán.
 - Quá trình công tác:
 - 2000 - 2003: Chuyên viên Phòng Kiểm toán Tổng Công ty Công nghiệp Mỏ Việt Bắc
 - 2003 - 2005: Chuyên viên Phòng Tài chính Kế toán, TCT Công ty Mỏ Việt Bắc
 - 5/2005 - 2007: Kế toán trưởng Công ty Xây dựng và đầu tư Bạch Đằng 6
 - 2007 - nay: Phó phòng Kiểm tra, kiểm toán nội bộ Công ty Chứng khoán Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn VN
 - 2008 – nay: Trưởng ban kiểm soát VINACONEX – ITC.
 - Chức vụ công tác hiện nay: Trưởng Ban kiểm soát công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Du Lịch VINACONEX (VINACONEX – ITC),
 - Chức vụ công tác tại tổ chức khác: Phó phòng Kiểm tra, kiểm toán nội bộ Công ty Chứng khoán Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn VN,
 - Số cổ phần nắm giữ (đến ngày 12/03/ 2010): 10.000 cổ phần
Trong đó: + Sở hữu cá nhân: 10.000 cổ phần
+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 - Những người có liên quan sở hữu cổ phần của Công ty: Không
 - Hành vi vi phạm pháp luật : Không
 - Các khoản nợ đối với công ty : Không
 - Quyền lợi mâu thuẫn với công ty : Không
 - Lợi ích liên quan với tổ chức phát hành: Không

Thành viên ban kiểm soát: TÔN THẮT DIỄN KHOA

- Giới tính : Nam
- Năm sinh : 1974
- Nơi sinh : Quảng Nam
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMTND : 024838600 do Công an TP HCM cấp ngày 9/10/2007
- Nơi đăng ký HKTT : 75/13, đường Nguyễn Đình Chiểu, P.4, quận Phú Nhuận, TP.HCM
- Chỗ ở hiện tại : 75/13, đường Nguyễn Đình Chiểu, P.4, quận Phú Nhuận, TP.HCM

-
- Điện thoại cơ quan : (84-8) 38210055
 - Trình độ văn hóa : 12/12
 - Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ kinh tế, cử nhân Anh văn
 - Quá trình công tác:
 - 8/1995 – 10/1999: Nhân viên phòng kế hoạch – Kinh doanh Ngoại tệ Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam, TP.HCM
 - 11/1999 – 11/2000: Kiểm soát viên Phòng Kế hoạch – Kinh doanh Ngoại tệ Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam, TP.HCM
 - 12/2000 – 4/2004: Phó Trưởng phòng Phòng Kế hoạch – Kinh doanh Ngoại tệ Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam, TP.HCM
 - 5/2004 – 6/2006: Trưởng phòng Kế hoạch – Kinh doanh Ngoại tệ Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu VN, TP.HCM
 - 7/2006 – nay: Giám đốc Đầu tư Tài chính – Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu VN, TP.HCM
 - Từ 3/2008 – nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty Vinaconex-ITC
 - Chức vụ công tác hiện nay: thành viên Ban kiểm soát VINACONEX – ITC.
 - Chức vụ công tác tại tổ chức khác:
 - Giám đốc Đầu tư Tài chính – Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu VN, TP.HCM
 - Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Thủy sản số 1
 - Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức
 - Trưởng ban kiểm soát Công ty CP chứng khoán Rồng Việt
 - Số cổ phần nắm giữ (đến ngày 12/03/ 2010): 10.000 cổ phần
 - Trong đó: + Sở hữu cá nhân: 10.000 cổ phần
 - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 - Những người có liên quan sở hữu cổ phần của Công ty: Không
 - Hành vi vi phạm pháp luật : Không
 - Các khoản nợ đối với công ty : Không
 - Quyền lợi mâu thuẫn với công ty : Không
 - Lợi ích liên quan với tổ chức phát hành: Không

Thành viên ban kiểm soát: TRẦN ĐĂNG LỢI

- Giới tính : Nam
- Năm sinh : 1953
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMTND : 011324178 do Công an Hà Nội cấp ngày 25/4/2001.
- Nơi đăng ký HKTT : Số 12, ngách 34A/5 khu 38B Trần Phú, P. Điện Biên, Q.Ba Đình, Hà Nội
- Chỗ ở hiện tại : Số 12, ngách 34A/5 khu 38B Trần Phú, P. Điện Biên, Q.Ba Đình, Hà Nội.
- Điện thoại cơ quan : 04.62849234
- Trình độ văn hóa : 10/10
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:
 - 12/1976 – 8/1978: Công nhân Công ty kiến trúc Xuân Hòa – Bộ Xây dựng
 - 8/1978- 12/1988: Kế toán XNXD số 5- CTCP Xây dựng số 2 – Vinaconex.
 - 1/1989-6/1989: Kế toán TCT Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam.
 - 6/1989-2/1992: Phụ trách phòng Kế toán CTCP Xây dựng số 7 – Vinaconex
 - 3/1992-4/1994: Phụ trách phòng Tài chính kế toán CTCP xây dựng số 10.
 - 5/1994-6/1995: Chuyên viên P tài chính Kế toán TCT Vinaconex
 - 7/1995-6/1997: Phó Phòng Tài chính kế toán CTCP số 6 – Vinaconex
 - 7/1997-12/2002: Kế toán trưởng CTCP cơ giới và lắp máy xây dựng – Vinaconex
 - 11/2002-3/2007: Kế toán trưởng CTCP xây dựng số 2 – Vinaconex
 - 4/2007-7/2008: Kế toán trưởng - Ủy viên HĐQT CTCP xây dựng số 2
 - 7/2008-1/2010: Phó Giám đốc - Ủy viên HĐQT CTCP xây dựng số 2
 - 1/2010- nay: Giám đốc Ban giám sát kinh tế Tài chính – TCT CP Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam (Vinaconex)
 - 2/2010 - nay: Thành viên Ban Kiểm soát VINACONEX - ITC
- Chức vụ công tác hiện nay: Thành viên Ban kiểm soát VINACONEX – ITC
- Chức vụ công tác tại tổ chức khác: Giám đốc Ban giám sát kinh tế Tài chính – TCT CP Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam.

-
- Số cổ phần nắm giữ (đến ngày 12/03/ 2010): 100.000 cổ phần
 - Trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần
 - + Đại diện sở hữu cổ phần của Tổng Công ty Vinaconex: 100.000 cổ phần
 - Những người có liên quan sở hữu cổ phần của Công ty: Không có
 - Hành vi vi phạm pháp luật : Không
 - Các khoản nợ đối với công ty : Không
 - Quyền lợi mâu thuẫn với công ty : Không
 - Lợi ích liên quan với tổ chức phát hành: Không

12.3. Ban Tổng giám đốc

Tổng Giám đốc: TRẦN NGỌC QUANG

(Như trên)

Phó Tổng Giám đốc: NGUYỄN TRUNG THÀNH

- Giới tính : Nam
- Năm sinh : 1960
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMTND : 011528602 do Công an Hà Nội cấp ngày 17/12/1996.
- Nơi đăng ký HKTT : nhà 48 tổ 42 Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội
- Chỗ ở hiện tại : nhà 48 tổ 42 Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội
- Điện thoại cơ quan : (84-4)2511252
- Trình độ văn hóa : 10/10
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác:
 - 1984 –2002: Công ty Cổ phần Vinaconex 1
 - 2002 - 2005: Ban chuẩn bị quản lý DA Cái Giá Cát Bà Tổng Công ty Cổ phần VINACONEX.
 - 2005 – 03/2008: Ban quản lý DA Cái Giá – Cát Bà Tổng Công ty Cổ phần VINACONEX.
 - Từ 3/2008 – nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Vinaconex-ITC
- Chức vụ công tác hiện nay: Phó TGD VINACONEX - ITC.
- Chức vụ công tác tại tổ chức khác: Không

-
- Số cổ phần nắm giữ (đến ngày 12/03/ 2010): 0 cổ phần
Trong đó: + *Sở hữu cá nhân: 0. cổ phần*
 + *Đại diện sở hữu: 0 cổ phần*
 - Những người có liên quan sở hữu cổ phần của Công ty: Không
 - Hành vi vi phạm pháp luật : Không
 - Các khoản nợ đối với công ty : Không
 - Quyền lợi mâu thuẫn với công ty : Không
 - Lợi ích liên quan với tổ chức phát hành: Không

Phó Tổng Giám đốc: NGUYỄN HOÀNG ANH

- Giới tính : Nam
- Năm sinh : 1977
- Nơi sinh : Hải Dương
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMTND : 141839529 công an Hải Dương cấp ngày 11/10/2001
- Nơi đăng ký HKTT: Bách Khoa Hà Nội
- Chỗ ở hiện tại: Nhà số 5 ngách 30/46 Phố Tạ Quang Bửu, Bách Khoa Hà Nội
- Điện thoại cơ quan: 04.62815347
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn: Đại học
- Quá trình công tác:
 - 4/2000 – 4/2005: Cán bộ phòng TK 2, công ty tư vấn xây dựng công trình thủy
 - 4/2005 – 3/2008: CB Ban QLDA Cái Giá – Cát Bà, Tổng công ty Vinaconex
 - 3/2008 – 01/2009: Trưởng phòng Kinh tế Kỹ thuật Công ty Vinaconex - ITC
 - 01/2009 – 12/2009: TP Kế hoạch đầu tư công ty Vinaconex - ITC
 - 12/2009 – 03/2010: TP Kinh tế kỹ thuật Công ty Vinaconex – ITC
 - 03/2010 -> nay: Phó Tổng giám đốc kiêm phụ trách phòng Kinh tế kỹ thuật Công ty VINACONEX - ITC
- Chức vụ công tác hiện nay: Phó tổng giám đốc VINACONEX - ITC
- Chức vụ công tác tại tổ chức khác: không
- Số cổ phần nắm giữ (đến ngày 12/3/ 2010): 1.000cổ phần

Trong đó:

- + *Sở hữu cá nhân: 1.000 cổ phần*
- + *Đại diện sở hữu cổ phần: 0 cổ phần*
- Những người có liên quan sở hữu cổ phần của Công ty: không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Các khoản nợ đối với công ty : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với công ty: Không
- Lợi ích liên quan với tổ chức phát hành: Không

12.4. Kế toán trưởng: ĐIỀN THI THU HƯƠNG

- Giới tính : Nữ
- Năm sinh : 1980
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMTND : 171697781 do Công an Thanh Hóa cấp ngày 2/9/1997
- Nơi đăng ký HKTT : số 30 hẻm 158/38/29 Nguyễn Sơn, Long Biên, Hà Nội
- Chỗ ở hiện tại : số 9 ngách 37/2 ngõ 155 Cầu Giấy, Hà Nội
- Điện thoại cơ quan : (84-4) 62815347
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Tài chính – Kế toán
- Quá trình công tác:
 - *09/2004 – 4/2005: Kế toán Vinaconsult*
 - *04/2005 – 3/2008: Kế toán Ban quản lý Dự án Cái Giá – Cát Bà Tổng Công ty VINACONEX.*

- *3/2008 – nay: Kế toán trưởng Công ty Vinaconex - ITC*

- Chức vụ công tác hiện nay: Kế toán trưởng VINACONEX - ITC.
- Chức vụ công tác tại tổ chức khác: Không
- Số cổ phần nắm giữ (đến ngày 12/03/ 2010): 5.000 cổ phần

Trong đó: + *Sở hữu cá nhân: 5.000 cổ phần*

+ *Đại diện sở hữu: 0 cổ phần*

- Những người có liên quan sở hữu cổ phần của Công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Các khoản nợ đối với công ty : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với công ty : Không

- Lợi ích liên quan với tổ chức phát hành: Không

13. Tài sản

Giá trị tài sản cố định của Vinaconex - ITC tại thời điểm 31/12/2009.

Đơn vị tính: 1000 đồng

TT	Tài sản	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại	% Giá trị CL / NG
I	TSCĐ Hữu hình				
1	Nhà cửa vật kiến trúc	5.346.000	223.360	5.122.640	95.82%
2	Máy móc thiết bị	-	-	-	
3	Phương tiện vận tải	1.458.302	472.938	985.364	67.57%
4	Thiết bị, DC quản lý	440.273	230.728	209.545	47.59%
5	TSCĐ khác	-	-	-	
II	TSCĐ Vô hình			-	
1	Phần mềm dự toán	87.000	11.884	75.116	86.34%
2	Quyền sử dụng đất	-	-	-	
3	TSCĐ thuê tài chính	-	-	-	
	TỔNG	7.331.575	938.910	6.392.665	

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2009)

Giá trị Tài sản bất động sản Công ty đang quản lý

STT	Địa chỉ khu đất	Diện tích	TS trên đất	Năm còn lại/TG thuê đất	Mục đích sử dụng
1	Khu đô thị du lịch Cái Giá – Cát Bà (Cát Bà Amatina)	366,369 ha	Hoàn thành hạ tầng kỹ thuật: 10ha, san nền 33 ha	Giao đất không thời hạn	Xây dựng nhà ở biệt thự, hạ tầng kỹ thuật, công viên, công trình công cộng
	Tại: Thị trấn Cát Bà và xã Trân Châu, huyện Cát Hải, TP. Hải Phòng	510.842m ²		67/70 năm	Đất thuê xây dựng khách sạn, khu du lịch, giải trí, TDTT, trung tâm hội nghị,...
2	Tầng 1 tòa nhà 17T5 Trung Hòa – Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội	198 m ²	Văn phòng làm việc	Góp vốn bằng tài sản của TCT CP Vinaconex	Trụ sở công ty.

(Nguồn: VINACONEX – ITC)

14. Dự kiến kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

14.1. Dự kiến Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức từ 2010 - 2011

Đơn vị tính: 1.000 đồng

Các chỉ tiêu chủ yếu	Thực hiện 2009	Năm 2010		Năm 2011	
		Giá trị	% tăng giảm	Giá trị	% tăng giảm
Vốn điều lệ	268,374,534	360,000,000	34.14%	360,000,000	0.00%
Vốn chủ sở hữu	298,260,626	389,886,092	30.72%	389,886,092	0.00%
Doanh thu thuần	47,992,281	144,510,200	201.11%	200,054,905	38,44%
Lợi nhuận trước thuế	23,384,341	70,179,916	200.12%	92,856,903	32,31%
Lợi nhuận sau thuế	19,227,807	52,634,937	173.74%	69.642.677	32,31%
Cổ tức (%)		12%		18%	6%
Lợi nhuận trước thuế/ Doanh thu thuần	0.49	0.49	-	0.46	-
Lợi nhuận sau thuế /Doanh thu thuần	0.40	0.36	-	0.35	-
Lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu	0.06	0.14	133.33%	0.18	28.57%

(Theo nghị quyết số: 01/2010/NQ-VITC-ĐHĐCĐ được đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 09/02/2010; và nghị quyết số 0003A/NQ-VITC-HĐQT được Hội đồng quản trị thông qua ngày 24/02/2010)

Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty được Ban lãnh đạo xây dựng dựa trên cơ sở kết quả đánh giá triển vọng kinh doanh của ngành du lịch nói chung, hoạt động kinh doanh bất động sản và kế hoạch đầu tư mở rộng và đa dạng hóa hoạt động kinh doanh của Công ty nói riêng. Thêm vào đó, hiện dự án đầu tư của Công ty đang trong quá trình thực hiện đầu tư, một số hạng mục công trình và bất động sản đã được đầu tư và hoàn thiện dự kiến sẽ đưa vào khai thác, sử dụng từ đầu năm 2010 do vậy, kể từ năm 2010 doanh thu kinh doanh bất động

sản sẽ bắt đầu tăng mạnh và chiếm tỷ trọng đáng kể trong tổng doanh thu của Công ty.

14.2. Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Trước khi xây dựng các kế hoạch kinh doanh cho năm 2010, Vinaconex-ITC đã nghiên cứu, phân tích và đưa ra những nhận định rất kỹ xu hướng biến động của nền kinh tế Việt nam, những thay đổi và ảnh hưởng của nền kinh tế thế giới cũng như xu hướng của thị trường bất động sản, thị trường kinh doanh dịch vụ du lịch làm cơ sở cho việc tính toán hiệu quả kinh doanh của công ty. Thực tế đến nay đã cho thấy rằng, những đánh giá và nhận định của VINACONEX – ITC thời điểm đầu năm nay rất sát với những gì đã diễn ra. Trên cơ sở đó cùng với năng lực hoạt động, năng lực tài chính của VINACONEX - ITC, VINACONEX - ITC hoàn toàn tin tưởng vào khả năng hoàn thành kế hoạch kinh doanh đặt ra cho năm 2010, dựa trên những căn cứ sau:

Sự hồi phục của nền kinh tế

Kinh tế Việt nam nửa đầu năm 2009 chịu ảnh hưởng rất lớn của sự suy thoái kinh tế toàn cầu, hầu hết các chỉ số kinh tế vĩ mô chủ yếu suy giảm mạnh, hoạt động kinh doanh của các ngành gặp nhiều khó khăn đặc biệt là những ngành sản xuất, xây dựng, bất động sản, du lịch,.... Trước áp lực đó, Chính phủ đã áp dụng một loạt các biện pháp đối phó bao gồm việc nới lỏng mạnh mẽ chính sách tiền tệ (hạ lãi suất cơ bản, cho vay hỗ trợ lãi suất, đẩy mạnh lưu thông tín dụng, tập trung vốn cho một số ngành nghề trọng điểm), áp dụng các chính sách tài khóa mở rộng bao gồm tăng đầu tư từ ngân sách nhà nước, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp, hoãn thuế thu nhập từ đầu tư chứng khoán.

Nền kinh tế Việt Nam những tháng cuối năm 2009 đã chứng kiến sự dần hồi phục của với sự gia tăng của các nguồn vốn đầu tư, các ngành nghề kinh doanh dần phục hồi trong đó có ngành kinh doanh bất động sản và du lịch, tốc độ tăng trưởng GDP năm 2009 đạt 5,32% và làm phát được kiềm chế ở mức khoảng 7%. Đây là một dấu hiệu tốt khẳng định sự tăng trưởng của nền kinh tế trong năm 2010.

Thị trường bất động sản những tháng cuối năm 2009 chứng kiến sự tăng trưởng mạnh của thị trường cả về cung và cầu của bất động sản. Sự tăng trưởng của thị trường sau thời kỳ suy thoái đã mang lại niềm tin và niềm hi vọng lớn đối với các chủ thể nhà đầu tư trên thị trường, trong đó có Công ty Vinaconex-ITC. Bên cạnh đó, sự phục hồi của thị trường du lịch cũng hứa hẹn một tiềm năng phát triển cho

dự án của công ty, điển hình trong năm 2009, Cát Bà đã thực hiện thành công việc đón 1 triệu khách du lịch trong năm vượt kế hoạch là đến năm 2010 mới đạt 1 triệu khách du lịch, đây là một thành công rất lớn của ngành du lịch Cát Bà trong thời điểm ngành du lịch còn chịu nhiều ảnh hưởng của suy thoái kinh tế, tại tiền đề phát triển cho ngành du lịch tại huyện đảo này trong các năm sau.

Căn cứ kế hoạch tăng vốn điều lệ và niêm yết cổ phiếu của Công ty

Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2010 số 01/2010/NQ-VITC-ĐHCĐ ngày 09/02/2010 đã thông qua việc phát hành 6.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ của Công ty từ 300 tỷ lên 360 tỷ đồng. Thực hiện theo sự ủy quyền của ĐHCĐ, HĐQT Công ty đang tích cực chuẩn bị triển khai phương án phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ của công ty nhằm tăng cường năng lực tài chính của công ty, thực hiện đầu tư các dự án của công ty. Việc tăng cường năng lực tài chính, gia tăng vốn đầu tư sẽ hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi cho Công ty trong hoạt động kinh doanh và có nguồn vốn để tiến hành các dự án đầu tư khác theo kế hoạch đã đặt ra.

Nghị quyết ĐHCĐ năm 2010 đã thông qua kế hoạch niêm yết của Công ty tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, việc thực hiện niêm yết cổ phiếu của Công ty sẽ tạo tính thanh khoản cho cổ phiếu, nâng cao uy tín và hình ảnh của Công ty đối với đối tác và khách hàng, đồng thời thị trường chứng khoán là một kênh huy động vốn đầu tư dài hạn cho dự án của Công ty.

Căn cứ vào kế hoạch khai thác và quản lý dự án của Công ty trong năm 2010

Trong năm 2009, Công ty đã thực hiện đầu tư và đưa vào khai thác một phần diện tích của dự án: Kinh doanh khu biệt thự Tùng Thu và đã đạt được hiệu quả đầu tư với giá trị Tổng doanh thu đạt 47,992 tỷ đồng, lợi nhuận đạt 23,38 tỷ đồng.

Thực hiện kế hoạch kinh doanh đã đặt ra, trong năm 2010, Công ty kế hoạch sẽ đưa vào khai thác và quản lý khu biệt thự B2. B3; đồng thời thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng trung tâm hội nghị quốc tế, các khách sạn 4 đến 5 sao. Bên cạnh đó, VINACONEX – ITC dự kiến đưa vào khai thác 50% diện tích khu nhà cao tầng phục vụ Trung tâm hội nghị quốc tế. Kế hoạch doanh thu năm 2010 đạt 145 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế đạt 70 tỷ đồng.

Kế hoạch những năm tiếp theo, Công ty tập trung nguồn lực đầu tư thực hiện các hạng mục còn lại của dự án và đưa vào khai thác, quản lý: trung tâm hội nghị quốc tế, khách sạn Tùng Thu, biệt thự khu du thuyền Trân Châu,....

15. Đánh giá của đơn vị tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Vinaconex - ITC

- Với tư cách là tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán SME đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích và đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Trong những năm tới, tốc độ tăng trưởng nhu cầu bất động sản tiếp tục tăng trưởng nhanh. Các dự án đầu tư liên quan đến lĩnh vực du lịch, dịch vụ tiếp tục được ưu tiên xây dựng và nhận được nhiều hỗ trợ, ưu đãi từ phía Chính phủ. Là một dự án quan trọng và có giá trị đầu tư lớn, dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá – Cát Bà đang được hưởng nhiều ưu đãi trong hoạt động của doanh nghiệp.
- Với tầm nhìn chiến lược và những bước đi hợp lý, Công ty có khả năng tạo được một triển vọng kinh doanh và lợi nhuận hứa hẹn trong thời gian tới. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trong thời gian tới là có cơ sở và mang tính khả thi.
- Mọi ý kiến đánh giá trên đây được đưa ra dưới góc độ tư vấn, trên cơ sở nghiên cứu về Chứng khoán và thị trường chứng khoán, triển vọng của nền kinh tế, ngành và Công ty. Những đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư.

16. Thông tin về những cam kết chưa thực hiện được của tổ chức đăng ký giao dịch

Không có

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan đến Công ty

Không có

V. CHỨNG KHOÁN ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

1. Loại chứng khoán

Cổ phần phổ thông

2. Mệnh giá chứng khoán

10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phần

3. Tổng số chứng khoán đăng ký niêm yết.

- Tổng số lượng cổ phiếu đăng ký niêm yết: 30.000.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị đăng ký niêm yết: 300.000.000.000 VND (Ba trăm tỷ đồng).

4. Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng

Hạn chế chuyển nhượng cổ phần đối với cổ đông sáng lập

Theo quy định tại Khoản 5, Điều 84 Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH-11, cổ đông sáng lập của Công ty bị hạn chế chuyển nhượng số cổ phần đang sở hữu trong thời hạn 03 năm kể từ ngày Công ty được đăng ký kinh doanh lần đầu. Vinaconex - ITC được cấp Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 07/03/2008. Như vậy, số cổ phần của cổ đông sáng lập bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định là: 22.200.000 cổ phần, thời gian bị hạn chế chuyển nhượng đến hết ngày 07/03/2011.

STT	Cổ đông sáng lập	Số cổ phần sở hữu
1	Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	16.000.000
2	Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam	3.200.000
3	Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	3.000.000
	Tổng	22.200.000

Hạn chế chuyển nhượng cổ phần đối với thành viên Hội đồng quản trị, Ban giám đốc; Ban kiểm soát và Kế toán trưởng

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 8 Nghị định 14/2007/NĐ-CP, khi niêm yết chứng khoán tại Sở giao dịch chứng khoán, các cổ đông là thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng phải cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 6 tháng tiếp theo.

Tại thời điểm niêm yết 30.000.000 cổ phần (theo danh sách cổ đông ngày 12/03/2010) Số lượng cổ phiếu của các cổ đông là thành viên HĐQT, BKS, Ban Giám đốc, Kế toán trưởng bị hạn chế chuyển nhượng của Vinaconex - ITC sau khi được niêm yết như sau:

Số lượng cổ phiếu và thời gian hạn chế chuyển nhượng

Cổ đông	Thời gian	Số lượng (cổ phần)
Thành viên HĐQT, BKS, BGD, KTT	06 tháng kể từ ngày niêm yết	22.294.500
	06 tháng tiếp theo	11.147.250

Chi tiết từng thành viên:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tổng SL CK sở hữu	SL CK hạn chế trong 6 tháng	SLCK hạn chế trong vòng 1 năm
I	Hội đồng quản trị				
1	Trịnh Hoàng Duy	Chủ tịch HĐQT	20.000	20.000	10.000
2	Nguyễn Đức Lưu	Ủy viên HĐQT	-	-	-
3	Trần Ngọc Quang	Ủy viên HĐQT – Tổng Giám đốc	10.000	10.000	5.000
4	Vũ Văn Mạnh	Ủy viên HĐQT	400	400	200
5	Hoàng Tuấn Khải	Ủy viên HĐQT	20.400	20.400	10.200
6	Phạm Văn Thành	Ủy viên HĐQT	17.700	17.700	8.850
II	Ban Giám đốc			-	-
1	Trần Ngọc Quang	Tổng Giám đốc	-	-	-
2	Nguyễn Trung Thành	Phó TGD	-	-	-
3	Nguyễn Hoàng Anh	Phó TGD	1.000	1.000	500
III	Ban kiểm soát			-	-
1	Ngô Thị Hoàng Nga	Trưởng Ban Kiểm soát	10.000	10.000	5.000
2	Tôn Thất Diên Khoa	Ủy viên Ban Kiểm soát	10.000	10.000	5.000
3	Trần Đăng Lợi	Ủy viên Ban Kiểm soát	-	-	-

IV	Kế toán trưởng			-	-
1	Điền Thị Thu Hương	Kế toán trưởng	5.000	5.000	2.500
V	Tổ chức góp vốn			-	-
1	Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam		16.000.000	16.000.000	8.000.000
2	Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam		3.200.000	3.200.000	1.600.000
3	Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam		3.000.000	3.000.000	1.500.000
	Tổng		22.294.500	22.294.500	11.147.250

(*) Công ty Cổ phần chứng khoán NHNo&PTNT Việt Nam sở hữu thêm 200.000 cổ phần phổ thông. Số cổ phần trên bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của Luật Chứng khoán.

5. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty đối với người nước ngoài sẽ được thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành. Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty không giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty đối với người nước ngoài. Sau khi đăng ký giao dịch trên SGDCK Hà Nội, tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài tuân theo quy định tại Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của bên nước ngoài vào TTCK Việt Nam. Quyết định 55/2009/QĐ-TTg quy định tổ chức, cá nhân nước ngoài mua, bán chứng khoán trên TTCK Việt Nam được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu đăng ký niêm yết của một tổ chức đăng ký niêm yết trên SGDCK. Đến ngày 12/03/2010, Công ty chưa có cổ đông nước ngoài.

6. Các loại thuế có liên quan

VINACONEX - ITC hiện tại đang thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước thông qua các loại thuế sau:

- Thuế giá trị gia tăng: Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho các mặt hàng, dịch vụ của Công ty là 10%.
- Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 25% trên thu nhập chịu thuế.

Các loại thuế khác: Công ty tuân thủ các quy định hiện hành của Pháp luật Việt Nam áp dụng cho các doanh nghiệp.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

Tổ chức kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2009

CÔNG TY TNHH KPMG VIỆT NAM

1. Địa chỉ: Tầng 16 tòa nhà Pacific 83B Lý Thường Kiệt, Hoàn Kiếm, Hà Nội
2. Điện thoại: 04.9461600
3. Fax: 04 946 1601

Tổ chức Tư vấn:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SME (SMES)

4. Địa chỉ: Số 39A Ngô Quyền, Hoàn Kiếm, Hà Nội
5. Tel: 04 2220 5678
6. Fax: 04 22205680
7. Website: www.smes.vn

VII. CÁC PHỤ LỤC (đính kèm)

1. Giấy đăng ký niêm yết cổ phiếu.
2. Bản sao hợp lệ Giấy phép hoạt động.
3. Điều lệ hoạt động công ty.
4. Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2009.
5. Các tài liệu pháp lý khác liên quan đến tổ chức đăng ký niêm yết.
6. Phụ lục khác theo quy định.

Hà Nội, ngày tháng năm 2010

**CHỮ KÝ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT, KẾ TOÁN TRƯỞNG**

TỔNG GIÁM ĐỐC

CHỦ TỊCH HĐQT

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

KẾ TOÁN TRƯỞNG