BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2013

CÔNG TY CP BĐS
VIETTRONICS

MỤC LỤC

I. THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ…. 03
II. LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY 04
1. Tổng quan, Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi 04
2. Ngành nghề kinh doanh 05
3. Tóm tắt quá trình phát triển 05
4. Công ty mẹ, công ty thành viên 05
5. Tóm tắt tình hình tài chính 06
III. KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA CÔNG TY 07
1. Báo cáo của Hội đồng Quản trị 07
2. Báo cáo của Ban Giám đốc 08
3. Quản trị doanh nghiệp 10
IV. DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI 14
V. TỔ CHỨC NHÂN SỰ 16
1. Cơ cấu tổ chức Công ty 16
2. Chính sách đối với người lao động 17
VI. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG 19
VII. TÓM TẮT BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2013 21
1. Bảng cân đối kế toán 21
2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 23
3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ 24

I. THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thưa Quý Cổ đông,

Thay mặt Hội đồng Quản trị (HĐQT) và Ban Lãnh đạo Công ty Cổ phần (CTCP) Bất động sản Viettronics, tôi xin gửi tới các quý vị cổ đông lời chào trân trọng nhất cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc, thành công!

Có thể nói, nền kinh tế Việt Nam nói chung và các doanh nghiệp trong nước nói riêng, vừa trải qua một năm 2013 đầy biến động với rất nhiều khó khăn nhưng cũng bắt đầu có những tín hiệu vui. Trong năm qua, Việt Nam đã kiểm soát hiệu quả lạm phát, đưa tăng trưởng GDP đạt mức 5,42% - cao hơn năm 2012. Tuy nhiên nền kinh tế vẫn phải đối mặt với thách thức cũng như khó khăn trong sản xuất, hàng tồn kho cao, sức mua yếu, nợ xấu ngân hàng, nhiều doanh nghiệp hoạt động đình trệ. Đặc biệt, năm 2013 vẫn là một năm khó khăn cho thị trường bất động sản Việt Nam.

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh bất động sản, CTCP Bất động sản Viettronics đã phải đối mặt với rất nhiều khó khăn và thử thách. Tuy nhiên, tập thể Ban Lãnh đạo và Cán bộ nhân viên CTCP Bất động sản Viettronics đã chủ động lường đón, linh hoạt ứng phó với những diễn biến của thị trường, khắc phục khó khăn và đạt được những kết quả đáng ghi nhận, phù hợp với mục tiêu đề ra.

Theo đó, CTCP Bất động sản Viettronics vẫn đang triển khai dự án Tổ hợp Văn phòng cho thuê - Dịch vụ Thương mại - Căn hộ và Trường mầm non trên khu đất rộng 13.043 m^2 tại địa chỉ 56 Nguyễn Chí Thanh, Hà Nội - một trong những vị trí đắc địa nhất của Thủ đô. Có thể nói, đây là minh chứng cho thành công bước đầu, thể hiện nội lực và sự phấn đấu của Công ty trong việc xây dựng niềm tin và uy tín với khách hàng và cổ đông.

Kinh tế Việt Nam trong năm 2014, theo đánh giá của nhiều chuyên gia, sẽ vẫn phải tiếp tục đối mặt với những khó khăn và tồn tại của cuộc khủng hoảng kinh tế kéo dài từ đầu thập niên tới nay. Tuy nhiên, bên cạnh khó khăn chung đã có nhiều tín hiệu lạc quan mới, đặc biệt là thị trường bất động sản đầu năm đã bắt đầu ấm dần lên. Với kinh nghiệm và nội lực vững chắc, tập thể Ban Lãnh đạo và Cán bộ nhân viên CTCP Bất động sản Viettronics cam kết sẽ nỗ lực hết mình để tiếp tục giữ vững và nâng cao chất lượng, hiệu quả trong mọi hoạt động, quyết tâm vượt qua mọi khó khăn, thử thách để đảm bảo triển khai dự án đúng tiến độ đặt ra.

Thay mặt HĐQT Công ty, tôi xin bày tỏ lòng cảm ơn sâu sắc tới sự tin tưởng của Quý Cổ đông, sự năng động, chủ động của Ban Lãnh đạo Công ty và đặc biệt là sự tận tâm, nỗ lực hết mình của tập thể Cán bộ nhân viên trong thời gian qua. Chúng tôi rất mong tiếp tục nhận được sự đồng hành và ủng hộ của Quý vị để tiếp tục vượt qua mọi khó khăn, thử thách, tạo tiền đề gặt hái được thành công trong năm 2014.

Trân trọng cảm ơn!

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Mai Thu Thủy

II. LỊCH SỬ PHÁT TRIỂN CỦA CÔNG TY

1. Tổng quan, tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Tổng quan

Ngày 25/09/2009, Công ty CP Bất động sản Viettronics (tại thời điểm đó là Công ty TNHH Bất động sản Viettronics) được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0104185958 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu, vốn điều lệ đăng ký là 300 tỷ đồng, trụ sở của Công ty đặt tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Ngày 18/07/2011, căn cứ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104185958 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần 2, Công ty TNHH Bất động sản Viettronics đã chuyển đổi loại hình doanh nghiệp từ Công ty TNHH hai thành viên trở lên thành Công ty Cổ phần với số lượng cổ đông tại thời điểm ngày 18/07/2013 là 102 cổ đông.

Tên giao dịch tiếng Anh và tên viết tắt tương ứng của công ty là Viettronics Land Joint Stock Company và VIETTRONICS LAND JSC.

CTCP Bất động sản Viettronics có công ty mẹ là CTCP Vincom Retail, trụ sở chính tại số 7 đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội, sở hữu 82,97% vốn điều lệ của CTCP Bất động sản Viettronics tại thời điểm 13/12/2013.

Ngày 31/07/2013, CTCP Bất động sản Viettronics được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận trở thành Công ty đại chúng theo Công văn số 4231/UBCK-QLPH.

Công ty được thành lập với nhiệm vụ trọng tâm là triển khai đầu tư xây dựng và phát triển dự án "Tổ hợp văn phòng cho thuê - Dịch vụ thương mại - Căn hộ và Trường mầm non" có tổng diện tích 13.043 m^2 tại 56 Nguyễn Chí Thanh, Hà Nội, một trong những vị trí đắc địa nhất của Thủ đô.

Mục tiêu của CTCP Bất động sản Viettronics là trở thành một Doanh nghiệp bất động sản mạnh tại Việt Nam, có uy tín trên thị trường, mang lại cho cổ đông những lợi ích hấp dẫn, lâu dài.

Tầm nhìn

CTCP Bất động sản Viettronics được định hướng chiến lược để trở thành một trong những công ty địa ốc chuyên nghiệp tại Việt Nam, tập trung đầu tư phát triển dự án bất động sản phức hợp tại địa chỉ 56 Nguyễn Chí Thanh, Hà Nội thành một dự án quy mô, hiện đại, sang trọng, tạo lợi nhuận thương mại cho cổ đông và lợi ích xã hội tại địa bàn kinh tế.

Sứ mệnh

Đối với cổ đông: Đảm bảo và luôn gia tăng các giá trị đầu tư hấp dẫn và bền vững cho cổ đông.

Đối với thị trường: Cung cấp các sản phẩm – dịch vụ bất động sản cao cấp với chất lượng quốc tế, mang tính độc đáo và sáng tạo cao nhằm thỏa mãn tối đa nhu cầu khách hàng và thị hiếu của thị trường.

Đối với nhân viên: Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, sáng tạo; tạo điều kiện thu nhập cao và cơ hội phát triển công bằng cho tất cả nhân viên.

Đối với xã hội: Hài hòa lợi ích doanh nghiệp với lợi ích xã hội; đóng góp tích cực vào các hoạt động hướng về cộng đồng và xã hội, thể hiện tinh thần trách nhiệm công dân đối với đất nước.

Giá trị cốt lõi

Đầu tư bền vững, lấy khách hàng làm trung tâm.

Coi trọng đẳng cấp, chất lượng.

Đề cao tính tốc độ, hiệu quả trong công việc.

Tôn trọng sự khác biệt và năng lực sáng tạo.

Hiểu rõ sứ mệnh phục vụ và chỉ đảm nhận nhiệm vụ khi có đủ khả năng.

Tập thể đoàn kết, ứng xử nhân văn và coi trọng sự trung thành.

Thượng tôn pháp luật và kỷ luật.

Xây dựng văn hóa doanh nghiệp dựa trên khát vọng tiên phong và niềm tự hào về giá trị trí tuệ, bản lĩnh Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại
- Hoạt động của các cơ sở thể thao
- Quảng cáo
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường)
- Kinh doanh bất động sản
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao). Chi tiết: Dịch vụ tắm hơi (không bao gồm day ấn huyệt, xông hơi bằng thuốc y học cổ truyền)
- Kinh doanh xoa bóp (massage, tẩm quất) (không bao gồm day ấn huyệt và xông hơi bằng thuốc y học cổ truyền)

3. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

CTCP Bất động sản Viettronics (tiền thân là Công ty TNHH Bất động sản Viettronics) được thành lập vào tháng 9/2009, với mức vốn điều lệ 300 tỷ đồng, hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình dân sự, khách sạn và dịch vụ giải trí.

Quá trình góp vốn điều lệ của Công ty, thời điểm là Công ty TNHH Bất động sản Viettronics diễn ra như sau:

- Căn cứ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cấp lần đầu của Công ty TNHH Bất động sản Viettronics ngày 25/9/2009 có 2 thành viên với số vốn đăng ký góp của từng thành viên cụ thể như sau:
  - Công ty Cổ phần Vincom (nay đã đổi tên là Tập đoàn Vingroup – Công ty CP): 192 tỷ đồng.
  - Công ty Cổ phần Viettronics Đống Đa: 108 tỷ đồng.
- Căn cứ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cấp thay đổi lần 1 của Công ty TNHH Bất động sản Viettronics ngày 10/6/2011, 2 thành viên nêu trên thay đổi tỷ lệ góp vốn với số vốn đăng ký góp của từng thành viên cụ thể như sau:
  - Công ty Cổ phần Vincom: 252 tỷ đồng.
  - Công ty Cổ phần Viettronics Đống Đa: 48 tỷ đồng.
- Đến ngày 15/6/2011 tất cả các thành viên đã góp đủ vốn điều lệ.

Trong năm 2011 và 2012, Công ty đang trong giai đoạn chuẩn bị các thủ tục để triển khai đầu tư xây dựng dự án "Tổ hợp văn phòng cho thuê - Dịch vụ thương mại - Căn hộ và Trường mầm non" tại 56 Nguyễn Chí Thanh, Hà Nội nên chưa có doanh thu. Tháng 9/2012, Công ty chính thức nhận được quyết định cấp phép đầu tư xây dựng dự án tại 56 Nguyễn Chí Thanh, Hà Nội. Năm 2013, Công ty đã bắt đầu có lợi nhuận từ doanh thu tài chính.

4. Công ty mẹ, Công ty thành viên tại thời điểm ngày 31/12/2013

Công ty mẹ: CTCP Vincom Retail

- Địa chỉ: Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội
- Vốn điều lệ: 9.303.800.000.000 đồng
- Tỷ lệ cổ phần sở hữu của công ty mẹ: 248.902.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 82,97% vốn điều lệ CTCP Bất động sản Viettronics

- Ngành nghề kinh doanh: Quản lý bất động sản

Công ty con: không có

Công ty liên kết: không có

5. Tóm tắt tình hình tài chính

Số liệu tài chính năm 2012, 2013:

(Đơn vị: VNĐ)

Chỉ tiêu	2012	2013
Doanh thu thuần	-	-
Doanh thu tài chính	168.179.791.168	109.235.338.724
Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh	(204.479.253.717)	108.654.109.378
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	(204.702.590.370)	108.654.109.378
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế	(206.218.815.773)	110.170.334.781
Tài sản ngắn hạn	1.983.407.139.094	589.511.676.291
Tài sản dài hạn	336.101.384.264	232.771.528.598
Tổng tài sản	2.319.508.523.358	822.283.204.889
Nợ phải trả	2.385.767.842.403	778.372.189.153
Vốn chủ sở hữu	(66.259.319.045)	43.911.015.736
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (%)	(8,89%)	13,40%
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu (lần)	(36,01)	17,73
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (%)	-	250,89%

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2012 và năm 2013

III. KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA CÔNG TY

1. Báo cáo hoạt động của HĐQT

Tổng quan tình hình kinh tế năm 2013

Năm 2013 được đánh giá là một năm còn nhiều bất ổn với những biến động phức tạp của nền kinh tế thế giới nói chung và nền kinh tế Việt Nam nói riêng. Bức tranh kinh tế năm 2013 khép lại với cả gam màu sáng và tối, mặc dù lạm phát được kiểm soát tốt, tăng trưởng kinh tế cao hơn năm 2012, song yếu tố tăng trưởng ổn định vẫn chưa thực sự vững chắc. Vẫn còn đó những khó khăn về sản xuất, hàng tồn kho cao, đặc biệt là hàng tồn kho bất động sản, sức mua yếu, nợ xấu ngân hàng, nhiều doanh nghiệp thu hẹp kinh doanh, dừng hoạt động, hoặc giải thể... Trong năm qua, Chính phủ đã có nhiều nỗ lực nhằm đưa ra những giải pháp điều hành phát triển kinh tế - xã hội, đồng thời giúp tháo gỡ khó khăn, hỗ trợ thị trường và giải quyết nợ xấu.

Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, tổng sản phẩm quốc nội (GDP) năm 2013 tăng 5,42% so với năm 2012. Mức tăng trưởng này tuy thấp hơn mục tiêu tăng 5,5% nhưng cao hơn mức tăng 5,25% của năm 2012 và có nền kinh tế có tín hiệu phục hồi. Có thể nói, con số tăng trưởng GDP của Việt Nam vẫn là con số tích cực trong thời kỳ khủng hoảng toàn cầu, và là minh chứng cho việc kiên trì theo đuổi chính sách kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, đồng thời tìm mọi cách tháo gỡ khó khăn cho sản xuất, kinh doanh, bảo đảm an sinh xã hội của Chính phủ. Bên cạnh đó, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) năm 2013 chỉ tăng 6,04% - mức tăng thấp nhất trong 10 năm trở lại đây.

Không nằm ngoài khó khăn chung của nền kinh tế, năm 2013 cũng là một năm đầy sóng gió của lĩnh vực bất động sản. Gánh chịu các hệ lụy và khó khăn từ những năm trước, những tháng đầu năm 2013, thị trường bất động sản chứng kiến nhiều phân khúc bị giảm thanh khoản, nhiều dự án chậm tiến độ, giảm giá sâu, ít chủ đầu tư đảm bảo được cam kết với khách hàng, khủng hoảng niềm tin và xuất hiện tâm lý để thị trường rơi tự do. Tuy vậy, với những hỗ trợ tích cực của chính sách như gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng, dự thảo cho phép người nước ngoài mua và sở hữu nhà ở Việt Nam… cùng những nỗ lực không ngừng từ phía những doanh nghiệp và chiến lược bài bản, nhạy bén của chủ đầu tư, bất động sản những tháng cuối năm 2013 đã phát đi nhiều tín hiệu lạc quan, giá trị bất động sản tồn kho giảm dần, tính thanh khoản được cải thiện rõ rệt, nhiều dự án đã thành công và đứng vững trên thị trường.

Nhìn lại thị trường bất động sản Việt Nam năm 2013, dù vẫn còn nhiều khó khăn, song đã có những chuyển biến tích cực, niềm tin đang dần được khôi phục, nguồn cung mới tăng mạnh về cả sản phẩm đất nền và căn hộ hoàn thiện. Nhiều giao dịch thành công từ nửa cuối năm 2013 và những tháng đầu năm 2014 cho thấy tín hiệu khả quan về việc thị trường đang ấm lên.

Hoạt động Công ty năm 2013

Năm 2013, Công ty đã tiến hành các thủ tục cần thiết để mua quyền triển khai dự án 56 Nguyễn Chí Thanh. Dự án đã nhận được phê duyệt quy hoạch kiến trúc tương đương với quy hoạch chi tiết 1/500. Tháng 1/2014, dự án đã được khởi công theo đúng kế hoạch.

Kế hoạch hoạt động Công ty năm 2014

Thị trường địa ốc năm 2014 sẽ tiếp tục còn nhiều khó khăn và thách thức. Tuy nhiên, trong bối cảnh nền kinh tế trong nước và thế giới đang cải thiện với nhiều tín hiệu lạc quan, thị trường được dự báo sẽ dần ổn định, niềm tin dần được củng cố. Dù không có nhiều kỳ vọng về những chuyển biến lớn của thị trường, đặc biệt là về lợi nhuận cao, song thị trường bất động sản sẽ dần ấm lên năm 2014.

Với định hướng tiếp tục tập trung phát huy sức mạnh nội lực, chuẩn bị cho một tương lai phát triển vững chắc, năm 2014, CTCP Bất động sản Viettronics sẽ giữ vững tinh thần, đề cao nhiệm vụ trọng tâm là triển khai đúng tiến độ dự án đang xây dựng, tập trung đầu tư để rút ngắn thời gian thu hồi vốn, tăng giá trị lợi nhuận.

Trong thời gian tới, CTCP Bất động sản Viettronics sẽ tập trung nguồn lực phát triển dự án tại 56 Nguyễn Chí Thanh, Hà Nội. Dự án được triển khai trên khu đất rộng 13.043m^2 tại một trong những vị trí đắc địa của Hà Nội, đã khởi công vào tháng 1/2014. Dự án được thiết kế thành một Tổ hợp Văn phòng cho thuê – Dịch vụ Thương mại - Căn hộ và Trường mầm non. Bên cạnh dự án trọng tâm này, Công ty sẽ tìm kiếm và tham gia triển khai các dự án khác, hướng tới mục tiêu trở thành một Doanh nghiệp bất động sản mạnh, có uy tín trên thị trường với những tiêu chí về sản phẩm như sau:

- Vị trí đắc địa;
- Quy hoạch và thiết kế thông minh, độc đáo;
- Có các công trình tiện ích chất lượng cao trong dự án như: trường học, trung tâm vui chơi giải trí, bệnh viện liền kề, v.v… để tạo không gian dịch vụ tiện ích cao cấp cho khách hàng và môi trường sống tốt đẹp cho cư dân;
- Chất lượng công trình đạt chuẩn quốc tế và phong cách phục vụ chuyên nghiệp.

Kế hoạch kinh doanh của Công ty được lập trên cơ sở khai thác tiềm năng của dự án cũng như khả năng mở rộng và phát triển các dự án mới. Trong quá trình tiến hành kinh doanh, Công ty sẽ đa dạng hóa hoạt động kinh doanh theo hướng tự chủ tìm kiếm cơ hội đầu tư và phát huy hiệu quả kinh tế, gia tăng lợi nhuận.

2. Báo cáo của Ban Giám đốc

Kết quả kinh doanh

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	2012	2013	Tăng/Giảm (%)
Tổng giá trị tài sản	2.319.508.523.358	822.283.204.889	(64,55%)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	168.179.791.168	109.235.338.724	(35,05%)
Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh	(204.479.253.717)	108.654.109.378	153,14%
Lợi nhuận khác	(223.336.653)	-	(100,00%)
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	(204.702.590.370)	108.654.109.378	153,08%
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế	(206.218.815.773)	110.170.334.781	153,42%

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2012 và năm 2013

Tổng doanh thu hoạt động tài chính năm 2013 đạt 109,2 tỷ đồng, giảm 59 tỷ đồng và tương ứng giảm 35,05% so với năm 2012. Dự án mà Công ty đầu tư chủ yếu là lĩnh vực kinh doanh xây dựng: " Tổ hợp Văn phòng cho thuê – Dịch vụ Thương mại - Căn hộ và Trường mầm non". Tuy nhiên, năm 2013 và 2012 Công ty chưa tiến hành ghi nhận doanh thu liên quan đến hoạt động kinh doanh do việc triển khai dự án đang ở giai đoạn đầu tư xây dựng mà chủ yếu đến từ nguồn doanh thu hoạt động tài chính do đã sử dụng nguồn vốn tạm thời nhàn rỗi một cách hiệu quả.

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản năm 2013:

Các chỉ tiêu	Đơn vị	2012	2013
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	lần	1.306,73	15,36
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	lần	1.306,73	15,36

Các chỉ tiêu	Đơn vị	2012	2013
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	1,03	0,95
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	(36,01)	17,73
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	lần	-	2,51
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	lần	(0,09)	0,13

Đánh giá tình hình tài chính của Công ty:

Tình hình tài sản:

Đơn vị tính: triệu VNĐ

CHỈ TIÊU	2012		2013		Tăng giảm	
	Số tiền	Tỷ trọng	Số tiền	Tỷ trọng	Số tiền	%
A. Tài sản ngắn hạn	**1.983.407**	**85,51%**	**589.512**	**71,70%**	**(1.393.895)**	**(70.28)%**
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	1.042	0,00%	1.618	0,20%	577	55,36%
2. Các khoản đầu tư TC ngắn hạn	186.000	8,02%	-	-	(186.000)	(100,00%)
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	262.576	11,32%	54	0.01%	(262.522)	(99,98%)
4. Hàng tồn kho	-	-	-	-	-	0,00%
5. Tài sản ngắn hạn khác	1.533.789	66,13%	587.839	71,49%	(945.950)	(61,67%)
B. Tài sản dài hạn	**336.101**	**14,49%**	**232.772**	**28,30%**	**(103.330)**	**(30,74)%**
1. Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-	-	-	-
2. Tài sản cố định	16	0,00%	47	0,00%	31	193,75%,
3. Chi phí xây dựng dở dang	262.453	11,32%	232.724	28,30%	(29.728)	(11,33%)
4. Các khoản đầu tư TC dài hạn	-	-	-	-	-	-
5. Tài sản dài hạn khác (CP trả trước DH)	73.633	3,17%	-	0,00%	(73.633)	(100,00%)
TỔNG CỘNG	**2.319.509**	**100,00%**	**822.283**	**100,00%**	**(1.497.225)**	**(64,55%)**

Tình hình nợ phải trả:

Đơn vị tính: triệu VNĐ

Chỉ tiêu	2012		2013		Tăng giảm so với 2012	
	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Số tiền	(%)
A. Các khoản phải thu	**262.576**	**100,00%**	**54**	**100,00%**	**(262.522)**	**(100,00%)**
Phải thu của khách hàng	-	0,00%	-	0,00%	-	-
Trả trước cho người bán	45.143	17,19%	54	100,00%	(45.088)	(99,87%)
Phải thu nội bộ ngắn hạn	-	-	-	-	-	
Các khoản phải thu khác	217.434	82,81%	-	0,00%	(217.434)	(100,00%)
B. Công nợ phải trả	**2.385.768**	**100,00%**	**778.372**	**100,00%**	**(1.607.396)**	**(67,37%)**
1. Nợ ngắn hạn	**1.518**	**0,06%**	**38.372**	**4,93%**	**36.854**	**2.427.80%**
Phải trả người bán	-	0,00%	13.358	1,72%	13.358	100,00%
Phải trả người lao động	-	0,00%	0,89	0,00%	0,89	100,00%
Thuế và các khoản nộp nhà nước	1.518	0,06%	0,33	0,00%	(1.518)	(99,98%)
Chi phí phải trả	-	0,00%	25.013	3,21%	25.013	100,00%
2. Nợ dài hạn	**2.384.250**	**99,94%**	**740.000**	**95,07%**	**(1.644.250)**	**(68,96%)**
Phải trả dài hạn khác	684.250	28,68%	-	0,00%	(684.250)	(100,00%)
Vay và nợ dài hạn	1.700.000	71,26%	740.000	95,07%	(960.000)	(56,47%)

- Nợ ngắn hạn năm 2013 tăng 36,85tỷ đồng
- Nợ dài hạn năm 2013 giảm 1.644,25 tỷ đồng

Vốn điều lệ:

Vốn điều lệ trong năm 2013 không có biến động.

Chia cổ tức:

Trong năm 2012, 2013 Công ty chưa thực hiện chia cổ tức cho các cổ đông.

Tổng số thuế nộp ngân sách Nhà nước:

Tổng số thuế nộp cho ngân sách Nhà nước năm 2013 (gồm thuế VAT, thuế TNDN và các loại thuế khác) là 4,09 tỷ đồng. Trong năm 2012, tổng số tiền thuế và nộp Ngân sách nhà nước của Công ty là 5,31 tỷ đồng.

Chính sách cổ tức

Công ty vẫn đang trong thời gian thực hiện dự án và chưa có doanh thu nên chưa chia cổ tức. Công ty cũng chưa có chính sách cổ tức và sẽ áp dụng theo luật doanh nghiệp.

3. Quản trị doanh nghiệp

Hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Các cuộc họp của Hội đồng quản trị:

Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ
Bà Mai Thu Thủy	Chủ tịch	1/1	100%
Bà Nguyễn Mai Hoa	Thành viên	1/1	100%
Ông Phạm Thiếu Hoa	Thành viên	1/1	100%
Ông Lê Ngọc Sơn	Thành viên	1/1	100%

- Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị đối với Tổng Giám đốc:

Thực hiện theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty, các Quy định, Quy chế quản lý nội bộ và pháp luật hiện hành, cụ thể:

- Giám sát công tác chỉ đạo và triển khai thực hiện Dự án của Công ty nhằm đẩy nhanh tiến độ hoàn thành đúng thời hạn đã đưa ra;
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định.

- Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị chưa lập các tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị.

Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị (Báo cáo năm 2013)**:**

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	1809/2013/QĐ-HĐQT	18/9/2013	Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản
2	2609/2013/QĐ-HĐQT	26/9/2013	Ban hành Quy chế Công bố thông tin

Hoạt động của Ban kiểm soát

Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh và báo cáo tài chính của Công ty.

Đánh giá việc tuân thủ pháp luật, thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và Hội đồng quản trị:

Ban Kiểm soát đánh giá các hoạt động của Công ty trong năm 2013 phát triển an toàn, bền vững, tuân thủ theo đúng pháp luật hiện hành. Việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT cũng được giám sát chặt chẽ, đảm bảo đúng định hướng đề ra. Trong phạm vi quyền hạn, trách nhiệm của mình, Ban Kiểm soát đánh giá HĐQT, Ban Giám đốc và các phòng ban liên quan đã tổ chức thực hiện tốt và không để xảy ra thiếu sót hay vi phạm nào lớn ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty.

Công tác giám sát, kiểm tra thực hiện quy chế quản trị nội bộ Công ty

Nhờ việc thực hiện nghiêm túc quy chế quản trị Công ty, HĐQT đã chủ động trong việc giám sát và điều hành kịp thời chiến lược kinh doanh, cũng như đưa ra các quyết sách cụ thể liên quan đến hoạt động của Công ty. Ban Giám đốc cũng đã nỗ lực tổ chức triển khai thực hiện các hoạt động kinh doanh, đồng thời thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ, hạn chế nhiều rủi ro và sai phạm. Trong năm 2013, Ban Kiểm soát cũng đã đẩy mạnh kiểm tra, kiểm soát việc tuân thủ quy chế hoạt động, nâng cao chất lượng cũng như tính độc lập của hoạt động kiểm soát, đặc biệt là với các giao dịch trọng yếu và giao dịch với các bên liên quan, bên có lợi ích chung.

Thay đổi nhân sự và Thù lao của HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc

- Thay đổi về Thành viên HĐQT:
- Miễn nhiệm Ông Phạm Anh Tuấn và Bà Phạm Thị Thu Trang
- Bầu bổ sung Ông Phạm Thiếu Hoa và Bà Mai Thu Thủy
- Thay đổi về Thành viên BKS: không có
- Thay đổi về Thành viên Ban Giám đốc: không có

Trong năm 2013, chưa phát sinh thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc, thành viên Ban Kiểm soát.

Quản lý rủi ro

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay dài hạn, các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả

tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác và các khoản tiền gửi ngân hàng phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ.

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản vay chịu lãi suất thả nổi của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất, độ nhạy của các khoản vay và nợ đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau (tác động đến vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể).

Rủi ro ngoại tệ: Công ty không có rủi ro về ngoại tệ.

Rủi ro về giá hàng hóa: Công ty không có rủi ro về giá hàng hóa.

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng chủ yếu phát sinh từ số dư tiền gửi ngân hàng.

Tiền gửi ngân hàng, Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng hoặc các định chế tài chính được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số các khoản mục này được quản lý bởi bộ phận tài chính kế toán của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục tiền gửi ngân hàng tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi ngân hàng là thấp.

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng cách huy động vốn từ công ty mẹ thông qua các hợp đồng vay vốn dài hạn. Ngoài ra, Công ty cũng duy trì một lượng tiền mặt, tiền gửi ngân hàng ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Công ty đánh giá rủi ro thanh khoản tập trung ở việc huy động đủ nguồn lực tài chính để phát triển Dự án 56 Nguyễn Chí Thanh. Việc huy động này dự kiến sẽ được thực hiện qua việc thu tiền theo tiến độ các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản sẽ ký với khách hàng, cũng như qua việc huy động các khoản vay mới từ các tổ chức tài chính.

IV. DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

56 Nguyễn Chí Thanh, Quận Đống Đa, Hà Nội

Dự án 56 Nguyễn Chí Thanh tọa lạc trên khu đất rộng 13.043 m^2 nằm trên đường Nguyễn Chí Thanh, Quận Đống Đa, Hà Nội. Nguyễn Chí Thanh là một trong những tuyến đường chính, rộng và đẹp nhất của Thủ đô, nối với những hướng quan trọng như Kim Mã, Trần Duy Hưng (một trong những cửa ngõ phía tây của Hà Nội), Liễu Giai, Đê La Thành, Láng…. Quận Đống Đa nằm tại khu vực phía Tây của thành phố Hà Nội, kết nối thuận tiện với trung tâm thành phố và các quận phát triển khác của thành phố. Đây cũng là nơi tọa lạc của nhiều cơ quan lớn, bệnh viện và các trường đại học danh tiếng. Trong những năm gần đây, phần phía Tây Nam của quận Đống Đa gần dự án 56 Nguyễn Chí Thanh đang nhận được nhiều lợi thế từ kế hoạch đẩy mạnh phát triển sang phía Tây của thành phố Hà Nội.

Tuyến đường sắt trên cao Nhổn – Ga Hà Nội gồm mười một ga trên cao, bốn ga dưới ngầm, nối Nhổn (ngã tư Đường 70 và Quốc lộ số 32) với nhiều điểm giao thông trọng yếu của Thủ đô nằm trong tổng thể dự án Đường sắt đô thị Hà Nội - một bộ phận của Quy hoạch phát triển giao thông vận tải Hà Nội đã được Chính phủ phê duyệt và đẩy mạnh phát triển. Tuyến đường sắt này bao gồm bốn ga trung chuyển, trong đó một điểm đặt tại Khách sạn Daewoo, rất gần với dự án 56 Nguyễn Chí Thanh.

Bên cạnh lĩnh vực kinh doanh cốt lõi, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP ("Tập đoàn") đang tiếp tục mở rộng và phát triển sang các lĩnh vực khác, hỗ trợ dự án bất động sản như Vinmec (Dịch vụ y tế chất lượng cao); Vinschool (Hệ thống giáo dục chất lượng cao); VinGT (Chuỗi siêu thị thương mại cho trẻ em, nội thất, nhà hàng, trong đó nổi bật là VinKC chuỗi trung tâm mua sắm, tư vấn giáo dục, sức khỏe cho trẻ em từ 0 - 15 tuổi). Dự án 56 Nguyễn Chí Thanh được kỳ vọng sẽ thừa hưởng các lợi thế về thương hiệu và kinh nghiệm quản lý từ Tập đoàn Vingroup, Công ty mẹ - CTCP Vincom Retail, và các công ty thành viên của Tập đoàn.

Ảnh thiết kế dự án 56 Nguyễn Chí Thanh, Hà Nội

Dự án 56 Nguyễn Chí Thanh nằm trong phân khúc bất động sản cao cấp và dự kiến được phát triển thành hai tòa nhà thiết kế hiện đại bao gồm 30 tầng nổi và 6 tầng hầm với trung tâm thương mại nằm tại khối đế của các tòa nhà.

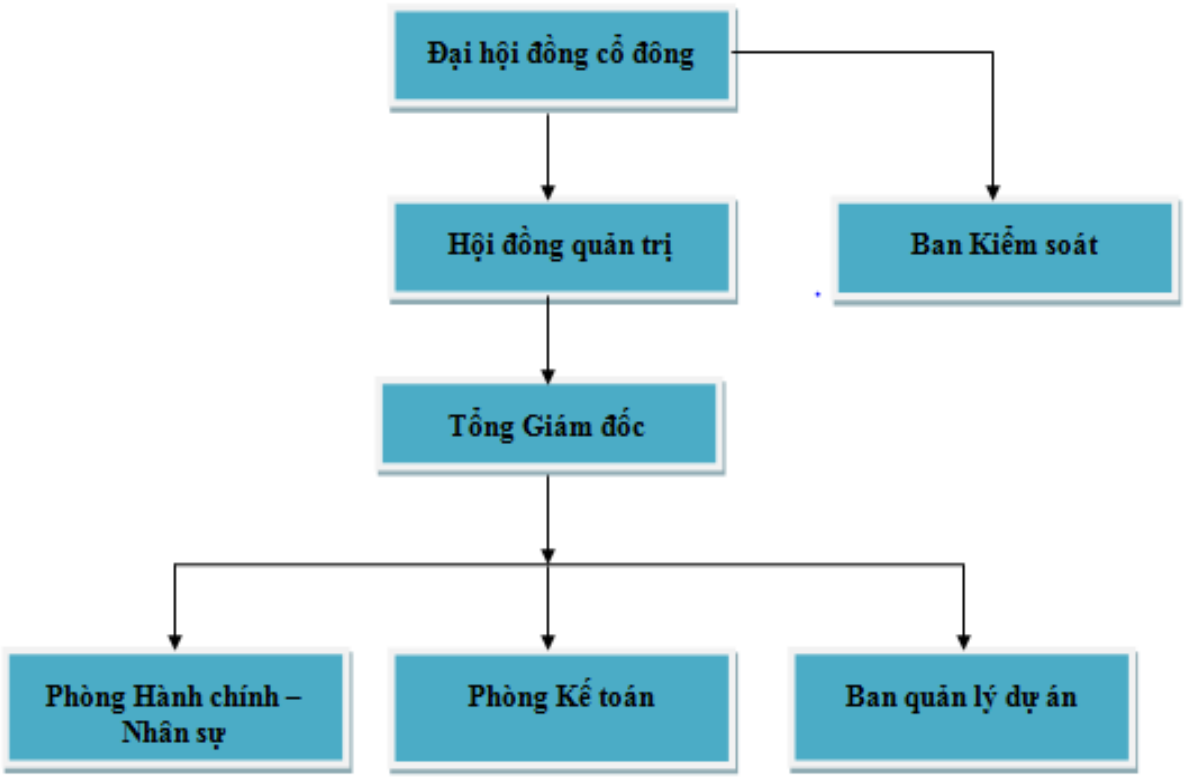
Theo quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ đã được duyệt, dự án 56 Nguyễn Chí Thanh dự kiến có tổng diện tích sàn xây dựng (GFA) là 223.260 m^2, với diện tích các cấu phần như sau:

Cấu phần	Diện tích sàn xây dựng (m^2)
Căn hộ	91.686
Trung tâm thương mại	65.328
Văn phòng	32.052
Trường học	1.824
Bãi đỗ xe	32.370
Tổng cộng	**223.260**

Do dự án vẫn đang trong giai đoạn quy hoạch và triển khai, các số liệu GFA trên có thể sẽ thay đổi trong quá trình triển khai. Dự án 56 Nguyễn Chí Thanh được bắt đầu xây dựng vào tháng 01/2014 và dự kiến hoàn thành tất cả các hạng mục vào Quý I năm 2017.

V. TỔ CHỨC NHÂN SỰ

1. Cơ cấu tổ chức Công ty



Hội đồng quản trị (HĐQT)

1. Bà Mai Thu Thủy, Chủ tịch HĐQT
2. Bà Nguyễn Mai Hoa, Thành viên
3. Ông Lê Ngọc Sơn, Thành viên
4. Ông Phạm Thiếu Hoa, Thành viên

Bà Mai Thu Thủy – Chủ tịch HĐQT

Bà Thủy sinh ngày 04/09/1975 tại Hà Nội. Bà là Cử nhân kinh tế. Từ năm 1997 đến năm 2005, Bà Thủy là Cán bộ dự án - Trung tâm hỗ trợ phát triển các Doanh nghiệp vừa và nhỏ ngoài quốc doanh – Liên minh Hợp tác xã Việt Nam. Từ năm 2005 đến tháng 7/2006, Bà giữ chức vụ Giám đốc Công ty TNHH Du lịch và Thương mại Hòn Tre. Từ tháng 7/2006 đến tháng 8/2010, Bà được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vinpearl (nay là Công ty CP Vinpearl). Từ tháng 11/2007 đến tháng 3/2011, Bà được bầu làm Thành viên HĐQT Công ty CP Vinpearl (nay là Công ty CP Vinpearl).

Ban Giám Đốc

1. Ông Vũ Tuấn Long, Tổng Giám đốc
2. Bà Nguyễn Thị Mỹ Hằng, Phó Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát

1. Bà Nguyễn Thị Diệp Mai, Trưởng Ban kiểm soát.
2. Bà Lê Thị Tâm, Thành viên.
3. Bà Trần Thị Thu Trang, Thành viên.

Hỗ trợ Ban Giám đốc trong việc quản lý, điều hành là các phòng ban với các chức năng, nhiệm vụ cụ thể như sau:

- **Phòng Hành chính - Nhân sự:** Quản lý, lưu trữ và theo dõi toàn bộ các tài liệu, công văn, giấy tờ, hồ sơ pháp lý của Công ty. Theo dõi việc thực hiện các chính sách lương, thưởng, bảo hiểm xã hội – y tế cho CBNV của Công ty, thực hiện các chính sách nhân sự, đào tạo; tìm kiếm, tuyển dụng các ứng viên có năng lực vào các vị trí theo yêu cầu của Ban Giám đốc; Tư vấn cho Ban Giám đốc về các chính sách, chủ trương mới trong lĩnh vực lao động;
- **Phòng Kế toán:** Thực hiện các công việc về tài chính - kế toán liên quan đến hoạt động đầu tư, xây dựng cơ bản và kinh doanh của Công ty. Kế toán trưởng chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực phản ánh đầy đủ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trước Ban Giám đốc. Phân tích, đánh giá tình hình tài chính, kết quả kinh doanh của Công ty. Tư vấn, tham mưu cho lãnh đạo Công ty về các chiến lược tài chính ngắn, trung và dài hạn trên cơ sở các Dự án đang và sẽ triển khai. Kiểm tra, giám sát tình hình, công tác tài chính kế toán để đảm bảo tuân thủ quy chế của Công ty và các quy định liên quan của Pháp luật.
- **Ban Quản lý dự án:** thực hiện, hoàn thiện các công việc liên quan đến hồ sơ xin phê duyệt, triển khai Dự án Bất động sản của Công ty. Quản lý và triển khai Dự án đã được cấp phép của Công ty theo phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền và phê duyệt/chỉ đạo của Đại hội cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc.

2. Chính sách đối với người lao động

Chế độ làm việc

Thời gian làm việc: Công ty làm việc 8h/ngày, 5,5 ngày/tuần, nghỉ trưa 1h. Khi có yêu cầu về tiến độ sản xuất, kinh doanh, Công ty có thể yêu cầu CBNV làm thêm giờ và thực hiện các chế độ đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động ngoài việc đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của Nhà nước.

Nghỉ phép, nghỉ Lễ, Tết: CBNV được nghỉ Lễ và Tết 9 ngày theo quy định của Bộ Luật Lao động. Những CBNV có thời gian làm việc tại Công ty từ 12 tháng trở lên được nghỉ phép 12 ngày mỗi năm, những CBNV có thời gian làm việc tại Công ty chưa đủ 12 tháng thì số ngày được nghỉ phép trong năm được tính theo tỷ lệ thời gian làm việc. Ngoài ra, cứ 5 năm làm việc tại Công ty, CBNV được cộng thêm 1 ngày phép.

Nghỉ ốm đau, thai sản: CBNV Công ty 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 (6 tháng) người lao động được nhận trợ cấp thai sản do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả theo quy định.

Điều kiện làm việc: Công ty bố trí văn phòng làm việc cho CBNV khang trang, thoáng mát. Đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động, vệ sinh lao động. Các nguyên tắc an toàn lao động luôn được tuân thủ nghiêm ngặt trong toàn Công ty.

Chính sách tuyển dụng

Mục tiêu và tiêu chí tuyển dụng: Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút người lao động có năng lực vào làm việc cho Công ty, đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh. Tùy theo từng vị trí cụ thể mà Công ty đề ra những tiêu chuẩn bắt buộc riêng, song tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu cơ bản như: có trình độ chuyên môn cơ bản, có ý thức phát triển nghề nghiệp và có tính kỷ luật cao;

Cán bộ quản lý phải tốt nghiệp đại học chuyên ngành, nhiệt tình, ham học hỏi, yêu thích công việc, chủ động trong công việc, có ý tưởng sáng tạo, có năng lực tổ chức, quản lý, lãnh đạo nhóm. Đối với các vị trí quan trọng, yêu cầu tuyển dụng khá khắt khe với các tiêu chuẩn bắt buộc về kinh nghiệm công tác, tư duy logic, phán đoán nhanh nhạy, linh hoạt, tính quyết đoán cao, khả năng phân tích tốt cũng như các yêu cầu về trình độ ngoại ngữ, tin học;

Nội dung và hình thức đào tạo: Công ty đã chú trọng quan tâm đến công tác phát triển nguồn nhân lực thông qua chính sách đào tạo kỹ năng nghiệp vụ cho CBNV, thông qua hình thức đào tạo nội bộ và sử dụng các chương trình đào tạo từ bên ngoài. Các chương trình đào tạo như: đào tạo kỹ năng giao tiếp, đào tạo về an toàn, vệ sinh lao động, an toàn phòng cháy chữa cháy, tiếng Anh giao tiếp, dịch vụ

khách hàng, nghiệp vụ văn thư, chính sách bảo hiểm, thuế, quản lý bất động sản, các khóa học ngắn ngày để bổ sung kiến thức chuyên môn và rèn luyện kỹ năng cho các Phòng ban chuyên môn... Đặc biệt, các chương trình đào tạo nâng cao kỹ năng nghề cho CBNV khối Dịch vụ sẽ được tổ chức hàng ngày, hàng tuần khi khối này bắt đầu đi vào hoạt động.

Tất cả CBNV mới gia nhập Công ty đều được tham dự lớp đào tạo Định hướng được tổ chức định kỳ hàng tháng. Nội dung đào tạo gồm: các thông tin để hiểu biết về lịch sử hình thành và phát triển của Công ty, sứ mệnh, tầm nhìn, giá trị, văn hóa, các dịch vụ kinh doanh, các sản phẩm của Công ty. Ngoài ra, CBNV mới sẽ được đào tạo về kỹ năng xây dựng mối quan hệ tích cực, nâng cao khả năng thích ứng với môi trường làm việc mới, đào tạo về văn hóa dịch vụ khách hàng nhằm nâng cao nhận thức và không ngừng cải thiện chất lượng dịch vụ khách hàng.

Các chương trình đào tạo kỹ năng quản lý, tổ chức công việc cho các cấp Lãnh đạo từ cấp Giám sát trở lên và các hoạt động phát triển tinh thần đồng đội, kỹ năng phối hợp, làm việc nhóm hiệu quả cũng thường xuyên được tổ chức.

Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

Công ty đã xây dựng chính sách lương, thưởng phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của CBNV nhằm ghi nhận đúng mức năng lực và kết quả công việc của từng cá nhân, đồng thời tạo động lực khuyến khích CBNV phát huy năng lực, trách nhiệm để nâng cao năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc.

Công ty đã thực hiện việc đánh giá năng lực, ý thức, hiệu quả và mức độ đóng góp của CBNV cho kết quả kinh doanh và chất lượng dịch vụ để áp dụng chính sách khen thưởng phù hợp.

Chính sách thu hút nhân tài: Công ty có chính sách lương, thưởng đặc biệt cạnh tranh đối với các nhân sự giỏi, có nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực liên quan, một mặt để giữ chân CBNV lâu dài, mặt khác để "chiêu hiền đãi sĩ", thu hút nhân lực giỏi từ nhiều nguồn khác nhau về làm việc cho Công ty.

Bảo hiểm và phúc lợi: Việc trích nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, toàn thể CBNV được đóng Bảo hiểm tai nạn cá nhân 24/24h.

An toàn lao động và Vệ sinh lao động: Công ty phối hợp với Ban thanh tra lao động (thuộc Sở lao động thương binh và Xã hội Thành phố Hà Nội) tổ chức tập huấn về công tác an toàn và vệ sinh lao động. Tất cả CBNV Kỹ thuật khi mới vào làm sẽ được tham gia khóa học về an toàn lao động trước khi nhận công việc.

VI. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

1. Cơ cấu cổ đông (tại thời điểm 31/12/2013)

Danh mục	Cổ đông trong nước		Tổng	
	Giá trị (x10,000 VNĐ)	Tỷ lệ	Giá trị (x10,000 VNĐ)	Tỷ lệ
Cổ đông cá nhân	**309.800**	**1,03%**	**309.800**	**1,03%**
Từ 5% trở lên	0	0%	0	0%
Dưới 5%	309.800	1,03%	309.800	1,03%
Cổ đông pháp nhân	**29.690.200**	**98,97%**	**29.690.200**	**98,97%**
Từ 5% trở lên	29.690.200	98.97%	29.690.200	98,97%
Dưới 5%	0	0%	0	0%
Cổ phiếu Quỹ	0	0%	0	0%
Tổng cộng	**30.000.000**	**100%**	**30.000.000**	**100%**

2. Sở hữu của cổ đông lớn (tại thời điểm 31/12/2013)

STT	Cổ đông lớn	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Công ty CP Vincom Retail	24.890.200	82,97%
2	CTCP Viettronics Đống Đa	4.800.000	16%

3. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông lớn:

Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ/Công ty	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
Công ty TNHH Đầu tư Thảo Điền	Cổ đông lớn	24.750.000	82,5%	0	0%	Chuyển nhượng cổ phần
Thái Thành Vinh	Cổ đông lớn	4.207.500	14,03%	0	0%	Chuyển nhượng cổ phần
Nguyễn Văn Quân	Cổ đông lớn	3.712.500	12,38%	0	0%	Chuyển nhượng cổ phần
Đinh Thị Thanh Thủy	Cổ đông lớn	2.475.000	8,25%	0	0%	Chuyển nhượng cổ phần
Nguyễn Ngọc Đức	Cổ đông lớn	2.475.000	8,25%	0	0%	Chuyển nhượng cổ phần
Nguyễn Vũ Quang	Cổ đông lớn	2.475.000	8,25%	0	0%	Chuyển nhượng cổ phần
Hoàng Quốc Lâm	Cổ đông lớn	4.595.200	15,32%	0	0%	Chuyển nhượng cổ phần
Nguyễn Vân Phong	Cổ đông lớn	4.950.000	16,50%	0	0%	Chuyển nhượng cổ phần
Công ty CP Vincom Retail	Cổ đông lớn	0	0%	24.890.200	82,97%	Nhận chuyển nhượng cổ phần

4. Tỷ lệ sở hữu của cổ đông nội bộ (đến thời điểm 31/12/2013):

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ				
1	Mai Thu Thủy	Chủ tịch HĐQT	0	0%
2	Phạm Thiếu Hoa	Thành viên HĐQT	0	0%
3	Nguyễn Mai Hoa	Thành viên HĐQT	0	0%
4	Lê Ngọc Sơn	Thành viên HĐQT	0	0%
BAN GIÁM ĐỐC				
1	Vũ Tuấn Long	Tổng Giám đốc	0	0%
2	Nguyễn Thị Mỹ Hằng	Phó TGĐ	0	0%
3	Dương Thị Lam	Kế toán trưởng	0	0%
BAN KIỂM SOÁT				
1	Nguyễn Thị Diệp Mai	Trưởng ban	0	0%
2	Lê Thị Tâm	Thành viên	0	0%
3	Trần Thị Thu Trang	Thành viên	0	0%

5. Giao dịch của các thành viên chủ chốt (HĐQT, Ban kiểm soát, Ban giám đốc): không phát sinh

6. Giao dịch của những cá nhân có liên quan đến các thành viên chủ chốt: không phát sinh

VII. TÓM TẮT BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN NĂM 2013

1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**589.511.676.291**	**1.983.407.139.094**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**4**	**1.618.281.379**	**1.041.634.518**
111	1. Tiền		1.618.281.379	1.041.634.518
120	**II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**	**5**	**-**	**186.000.000.000**
121	1. Đầu tư ngắn hạn		-	186.000.000.000
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**54.349.500**	**262.576.422.278**
132	1. Trả trước cho người bán		54.349.500	45.142.711.170
135	2. Phải thu khác	6	-	217.433.711.108
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**587.839.045.412**	**1.533.789.082.298**
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.091.967.334	12.689.082.298
154	2. Thuế và các khoản khác phải thu từ Nhà nước	22.2	11.747.078.078	-
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	7	575.000.000.000	1.521.100.000.000
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**232.771.528.598**	**336.101.384.264**
220	**I. Tài sản cố định**		**232.771.528.598**	**262.468.330.795**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	-	15.808.164
222	Nguyên giá		-	26.649.420
223	Giá trị hao mòn lũy kế		-	(10.841.256)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	47.222.222	-
228	Nguyên giá		50.000.000	-
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.777.778)	-
230	**3.** Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	232.724.306.376	262.452.522.631
260	**III. Tài sản dài hạn khác**		**-**	**73.633.053.469**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	-	65.979.725.638
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	22.3	-	7.653.327.831
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**822.283.204.889**	**2.319.508.523.358**

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	**A. NỢ PHẢI TRẢ**		**778.372.189.153**	**2.385.767.842.403**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**38.372.189.153**	**1.517.842.403**
312	1. Phải trả người bán		13.357.633.598	-
314	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	333.333	1.517.842.403
315	3. Phải trả người lao động		888.889	-
316	4. Chi phí phải trả	14	25.013.333.333	-
330	**II. Nợ dài hạn**		**740.000.000.000**	**2.384.250.000.000**
333	1. Phải trả dài hạn khác	15	-	684.250.000.000
334	2. Vay dài hạn	16	740.000.000.000	1.700.000.000.000
400	**B. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**43.911.015.736**	**(66.259.319.045)**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**17**	**43.911.015.736**	**(66.259.319.045)**
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		300.000.000.000	300.000.000.000
420	2. Lỗ lũy kế		(256.088.984.264)	(366.259.319.045)
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**822.283.204.889**	**2.319.508.523.358**

2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	-
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	-
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		-	-
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	-
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	18	109.235.338.724	168.179.791.168
22	7. Chi phí tài chính	19	(5.000.000)	(372.111.111.116)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(345.666.666.668)
24	8. Chi phí bán hàng		-	-
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(576.229.346)	(547.933.769)
30	10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		108.654.109.378	(204.479.253.717)
31	11. Thu nhập khác	20	-	-
32	12. Chi phí khác	20	-	(223.336.653)
40	13. Lỗ khác	20	-	(223.336.653)
50	14. Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế		108.654.109.378	(204.702.590.370)
51	15. Điều chỉnh giảm/(chi phí) thuế TNDN hiện hành	22.1	9.169.553.234	(6.036.594.906)
52	16. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	22.3	(7.653.327.831)	4.520.369.503
60	17. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN		110.170.334.781	(206.218.815.773)

3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN:

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế**		**108.654.109.378**	**(204.702.590.370)**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định		2.777.778	8.883.144
07	Thu nhập lãi cho vay, tiền gửi và lãi đặt cọc	18	(109.235.338.724)	(168.179.791.168)
08	Chi phí lãi vay		-	345.666.666.668
08	**Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**(578.451.568)**	**(27.206.831.726)**
09	Tăng các khoản phải thu		(300.144.895)	(72.214.280)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		74.605.222	(28.010.000)
12	Giảm chi phí trả trước		4.441.572	26.446.203.540
13	Chi phí lãi vay đã trả		(1.014.846.432.438)	-
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22.2	(4.093.750.247)	(5.308.664.730)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(1.019.739.732.354)**	**(6.169.517.196)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(577.586.944.034)	(45.940.431.434)
23	Tiền chi cho vay		-	(186.000.000.000)
24	Tiền thu hồi từ cho vay và đặt cọc		1.707.100.000.000	48.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi và lãi đặt cọc		850.803.323.249	14.191.563.393
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư**		1.980.316.379.215	(169.748.868.041)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay nhận được		740.000.000.000	-
34	Trả nợ vay		(1.700.000.000.000)	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính**		**(960.000.000.000)**	**-**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**576.646.861**	**(175.918.385.237)**
60	**Tiền đầu năm**		**1.041.634.518**	**176.960.019.755**
61	**Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ**		-	-
70	**Tiền cuối năm**	**4**	**1.618.281.379**	**1.041.634.518**

191 Bà Triệu - Hai Bà Trưng - Hà Nội
Điện thoại: 04 3657 4502 - Số fax: 04 3657 4504 - Email: info@viettronicsland.com
Website: *http://www.viettronicsland.com*