VINACONEX

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

Nhà đầu tư và phát triển bất động sản chuyên nghiệp

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2014

NGUYN NGC KIÊN
Digitally signed by NGUYN NGC KIÊN
Date: 2015.03.25 09:48:36 +07:00

www.vinaconexitc.com.vn

MỤC LỤC

STT	Nội dung	Trang
	Thư ngỏ của Tổng giám đốc Công ty	1 - 3
I	**Thông tin chung**	4 - 7
	1. Thông tin khái quát	4
	2. Quá trình hình thành và phát triển	4
	3. Nghành nghề và địa bàn kinh doanh	5
	4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	6
	5. Định hướng phát triển	7
	6. Các rủi ro	7
II	**Tình hình hoạt động trong năm**	8 - 21
	1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	8
	2. Tổ chức và nhân sự	10
	3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	14
	4. Tình hình tài chính	15
	5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	20
III	**Báo cáo đánh giá của Ban giám đốc**	22 - 26
	1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	22
	2. Tình hình tài chính	23
	3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	24
	4. Kế hoạch phát triển trong tương lai	24
	5. Giải trình của Ban giám đốc đối với ý kiến kiểm toán	26
IV	**Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của công ty**	27 - 29
V	**Quản trị Công ty**	30 - 36
	1. Hội đồng quản trị	30
	2. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban giám đốc và Ban kiểm soát	31
	3. Ban kiểm soát	32
VI	**Báo cáo tài chính**	36 - 42
	1. Ý kiến kiểm toán	36
	2. Báo cáo tài chính tóm tắt	38

THƯ NGỎ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Kính thưa Quý cổ đông!

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

Năm 2014 tiếp tục là một năm hết sức khó khăn của Công ty VINACONEX-ITC. Tình hình bất ổn về kinh tế và chính trị thế giới trong giai đoạn hiện nay ảnh hưởng lớn đến quá trình thu hút đầu tư vào Dự án, đặc biệt là thu hút vốn đầu tư nước ngoài. Còn ở trong nước, tuy thị trường bất động sản đã có các dấu hiệu ấm lên nhưng bất động sản nghỉ dưỡng là phân khúc đi sau các phân khúc bất động sản nội đô khác nên dự án Cát Bà Amatina do Công ty VINACONEX-ITC làm chủ đầu tư vẫn chưa thực sự nằm trong xu hướng đi lên của thị trường. Việc kinh doanh, huy động vốn từ các nhà đầu tư và khách hàng gặp không ít khó khăn, thanh khoản giảm, hàng tồn kho nhiều....Điều đó đã ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng như việc thực hiện các chỉ tiêu và kế hoạch của Doanh nghiệp trong năm 2014 vừa qua.

Trước tình hình khó khăn trên, Công ty đã vận dụng những chiến lược kinh doanh bài bản, tận dụng triệt để các cơ hội kinh doanh dù là nhỏ nhất.Cùng với sự đồng lòng và nỗ lực vượt qua khó khăn của toàn thể CBCNV, Công ty đã ổn định doanh nghiệp, tập trung duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh, đưa Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn hiện tại và chuẩn bị sẵn sàng mọi nguồn lực để đón bắt những cơ hội sắp tới khi thị trường sôi động trở lại. Với niềm tin và sự nỗ lực hết mình, Công ty rất mong sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ và đồng hành của Quý vị cổ đông.

Bên cạnh đó, trong suốt quá trình xây dựng và phát triển, Công ty đã nhận được sự ủng hộ mạnh mẽ từ các đơn vị, đối tác trong và ngoài nước, các cấp cơ quan chính quyền địa phương huyện Cát Hải, chính quyền thành phố Hải Phòng, các cơ quan quản lý Nhà nước và sự đồng thuận từ phía Tổng công ty CP VINACONEX. Đây chính là điểm mạnh lớn của Công ty trong năm 2014 và sẽ tạo tiền đề phát triển cho các năm tiếp theo.

Công ty VINACONEX-ITC xin được chia sẻ những nét chính của Công ty trong năm 2014 trên những lĩnh vực chủ chốt :

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

Nắm bắt tâm lý, thị hiếu khách hàng và thị trường trong năm 2014, Công ty đã gấp rút hoàn thiện các thủ tục đầu tư xin điều chỉnh quy hoạch khu A3 của Dự án Cát Bà Amatina từ khu chung cư cao tầng thành khu biệt thự - nhà liền kề. Công ty đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu A3

để kịp thời triển khai kinh doanh, thành lập Đội Xây dựng để thực hiện xây dựng các lô biệt thự BT4, B2-B3 cho khách hàng. Trong năm qua, Công ty đã tập trung toàn lực đẩy mạnh việc kinh doanh biệt thự, bán bãi tắm Tùng Thu và các khu dịch vụ khác đủ điều kiện kinh doanh và bước đầu đã đạt được những kết quả tương đối khả quan.

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

Trong lĩnh vực kinh doanh khác:

Hoạt động kinh doanh của Công ty vẫn chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản và dịch vụ du lịch nên gặp nhiều rủi ro, đặc biệt là khi thị trường đi xuống. Chính vì vậy, Công ty đã phát triển thêm các mảng kinh doanh khác như: Dịch vụ bất động sản (định giá tài sản đảm bảo, giao dịch qua sàn), tư vấn giám sát, tư vấn đầu tư, thi công xây dựng, dịch vụ du lịch... Đây là các lĩnh vực hoạt động mà Công ty có thế mạnh, ít chi phí. Tuy nhiên, năm 2014 các mảng này còn chưa đem lại kết quả như kỳ vọng. Để ứng phó tốt nhất trước những biến động của thị trường, Công ty sẽ tiếp tục phát triển mạnh các mảng dịch vụ này.

Trong công tác đổi mới doanh nghiệp:

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

Năm 2014, Công ty cũng đã thực hiện việc chuyển văn phòng Công ty về tầng 1 Tòa nhà 17T5 - Khu đô thị Trung hòa Nhân chính – Hà Nội và chuyển Văn phòng Ban quản lý Dự án về Dự án Cát Bà Amatina để tiết giảm chi phí. Việc tiết giảm chi phí cũng được thực hiện triệt để trong mọi công tác quản lý của doanh nghiệp.

Với những yếu tố khách quan tác động tích cực cho sự phát triển của Dự án như việc nâng cấp sân bay Cát Bi, tuyến đường cao tốc 5B Hà Nội - Hải Phòng, dự án Cảng Lạch Huyện - Cảng lớn nhất cả nước có vốn đầu tư hơn 25.000 tỷ đồng cách Dự án khoảng 1,5 km, Cầu Tân Vũ Lạch Huyện - Cầu vượt biển dài nhất Đông Nam Á nối liền Thành phố Hải Phòng với Cát Hải vốn đầu tư 11.849 tỷ đang được triển khai và việc nâng cấp đường xuyên đảo đi qua Dự án Cát Bà amatina, xây dựng cầu cao tốc Quảng Ninh - Hải Phòng Ban lãnh đạo công ty tin tưởng rằng trong năm tới Dự án sẽ khởi sắc và phát triển tốt trong thời gian tới.

Ngày 20/10/2014, Thành phố Hải Phòng đã đưa ra Quy hoạch tổng thể phát triển Du lịch bền vững Quần đảo Cát Bà đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050 đưa Cát Bà trở thành điểm du lịch xanh đẳng cấp quốc tế, Công ty VINACONEX-ITC sẽ đón bắt những cơ hội giới thiệu dự án Cát Bà Amatina tới các nhà đầu tư, đẩy mạnh hoạt động sản xuất kinh doanh ở lĩnh vực chủ đạo của Công ty là đầu tư và kinh doanh Bất động sản.

Thay mặt Ban điều hành Công ty, Tôi xin trân thành cảm ơn sự tin tưởng, quan tâm hỗ trợ của các Quý cổ đông, sự năng động, sáng tạo và tận tâm của đội ngũ CBCNV Công ty trong suốt năm vừa qua. Sự tín nhiệm và ủng hộ của Quý cổ đông chính là nguồn động viên to lớn đối với Công ty. Công ty VINACONEX-ITC mong muốn Quý cổ đông tiếp tục tin tưởng, chia sẻ và đồng hành đưa Công ty vượt qua mọi khó khăn thách thức để tiếp tục phát triển trong năm 2015, và ngày càng phát triển trong những năm tới!

Trân trọng!

CÔNG TY VINACONEX – ITC

M.S.D.N: 0102675516 - C.T.
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX
Q. THANH XUÂN - T.P HÀ NỘI

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Trung Thành

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát:

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

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

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

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

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

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

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

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

Tháng 1/2010, Khách sạn Holiday View (khách sạn đạt tiêu chuẩn 3* tại thị trấn Cát Bà – Hải Phòng) chính thức sáp nhập vào Công ty. Sự kiện này đánh dấu sự gia nhập chính thức của VINACONEX–ITC vào thị trường cung cấp dịch vụ du lịch. Đây là bước đi nền tảng để Công ty tiến tới hoạt động quản lý vận hành Khu đô thị du lịch Cái Giá–Cát Bà (Cát Bà Amatina) khi hoàn thành.

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

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

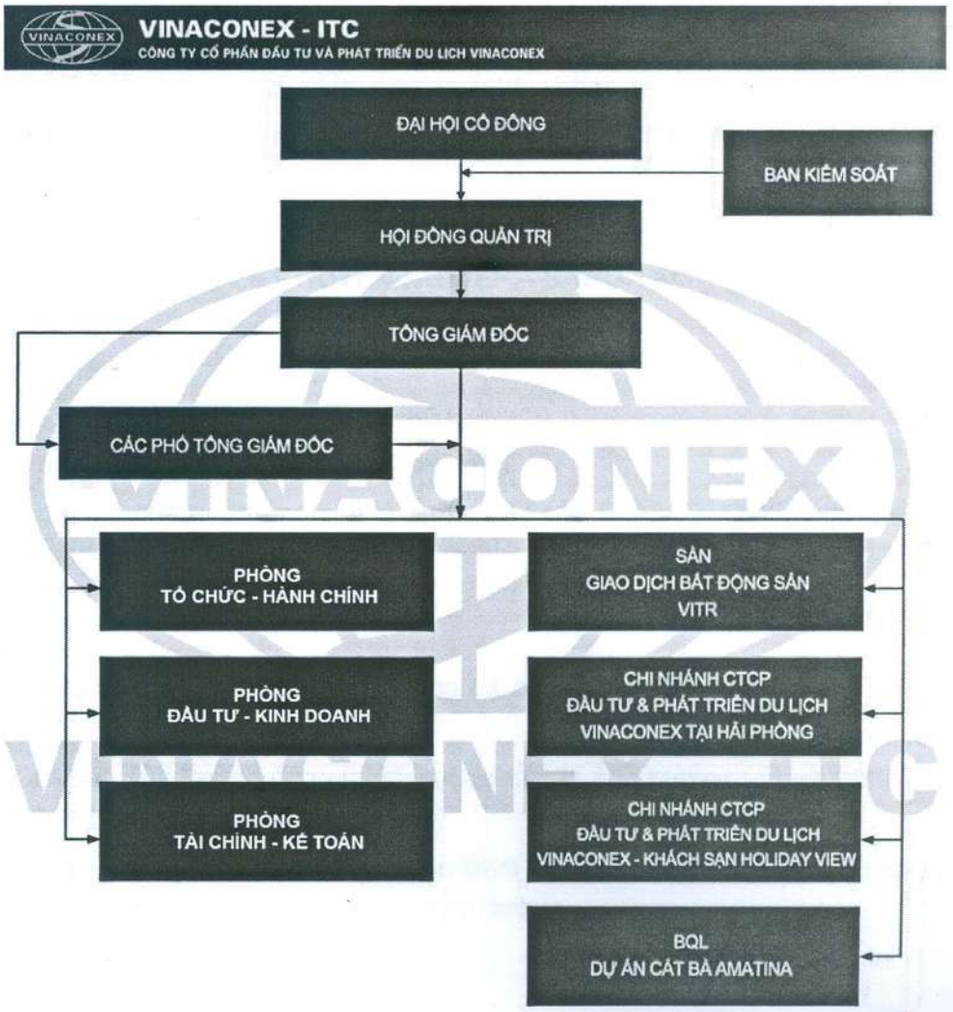
Để thích ứng với thực tế kinh doanh Bất động sản hiện nay, Công ty đã tiến hành tái cấu trúc bộ máy gọn nhẹ và hiệu quả để duy trì và phát triển kinh doanh dự án và khai thác tốt hiệu quả kinh doanh của Khách sạn Holiday View.

3. Nghành nghề và địa bàn kinh doanh:

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

✓ **Địa bàn kinh doanh:** Việt Nam

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



Các đơn vị trực thuộc:

- ✓ Sàn giao dịch Bất động sản VITR;
- ✓ Các phòng chuyên môn, nghiệp vụ:
  - + Phòng Tổ chức – Hành chính;
  - + Phòng Tài chính – Kế toán;
  - + Phòng Đầu tư – Kinh doanh.
- ✓ Ban quản lý dự án Cát Bà Amatina: Thị trấn Cát Bà, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng;
- ✓ Chi nhánh Khách sạn HOLIDAY VIEW: Đường 1/4, Thị trấn Cát Bà, Huyện Cát Hải, Hải Phòng.
  Tel: (84 -31) 3887200 **Fax**: (84 -31) 3887208/09
  Phòng KD Khách sạn Holiday View tại Hà Nội: Tầng 12A, Tòa 17T10, đường Nguyễn Thị Định, Q.Cầu Giấy, TP.Hà Nội.
  Tel: (84-4) 62811264/65 **Fax**: (84-4) 62811267
- ✓ Chi nhánh Công ty tại Hải Phòng: Thị trấn Cát Bà, Huyện Cát Hải, Hải Phòng.

5. Định hướng phát triển:

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

Phương châm làm việc:

TÂM HUYẾT – CHUYÊN NGHIỆP – SÁNG TẠO – HIỆU QUẢ

Quan niệm về giá trị:

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

6. Các rủi ro:

- Thị trường Bất động sản trầm lắng, kinh tế trong và ngoài nước gặp nhiều khó khăn trong giai đoạn hiện nay.

- Vị trí Dự án tại Cát Bà - Hải Phòng đóng tại Miền Bắc nên bị ảnh hưởng bởi yếu tố thời vụ (không khai thác được quanh năm với hiệu suất cao).

- Sản phẩm của Công ty chủ yếu là kinh doanh bán BĐS của Dự án Cát Bà Amatina nên phụ thuộc hoàn toàn vào tình hình thị trường BĐS Biệt thự nghỉ dưỡng.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình sản xuất kinh doanh

1.1 Thuận lợi:

- ✓ Dự án Khu đô thị du lịch Cái giá – Cát Bà (Cát Bà Amatina) nằm tại đảo Cát Bà – Khu dự trữ sinh quyển thế giới, hòn đảo lớn nhất trong quần thể các đảo thuộc vịnh Hạ Long.
- ✓ Định hướng phát triển trong thời gian tới của chính phủ là ưu tiên phát triển du lịch, trong đó có các chính sách nhằm đưa Cát Bà trở thành một trung tâm du lịch sinh thái quốc tế. Định hướng này được cụ thể hóa bằng hàng loạt những dự án trọng điểm đã đang và sẽ được đầu tư xây dựng như: Dự án nâng cấp và điều chỉnh tuyến đường xuyên đảo Cát Bà đi qua Dự án Cát Bà Amatina; Dự án đầu tư xây dựng mở rộng sân bay Cát Bi; Dự án Đường cao tốc 5B Hà Nội - Hải Phòng; Dự án Cầu Đình Vũ - Cát Hải; Dự án Cảng cửa ngõ quốc tế Lạch Huyện.
- ✓ Dự án Cát Bà Amatina được sự ủng hộ của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng, UBND Huyện Cát Hải và các Sở, Ban, Nghành của địa phương.
- ✓ Công ty được Sở giao dịch Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam cơ cấu lại hợp đồng vay vốn.

1.2 Khó khăn:

- ✓ Khủng hoảng kinh tế trong giai đoạn hiện nay ảnh hưởng lớn đến quá trình thu hút đầu tư vào Dự án, đặc biệt đối với thu hút đầu tư nước ngoài. Tình hình kinh doanh Dự án Cát Bà Amatina của Công ty bị ảnh hưởng rất lớn bởi sự khó khăn của Thị trường Bất động sản Việt Nam nói chung và thị trường BĐS tại khu vực huyện đảo nói riêng.
- ✓ Vốn điều lệ của Công ty VINACONEX-ITC chỉ là 360 tỷ đồng, rất nhỏ so với quy mô của dự án, gây khó khăn về tài chính cho Công ty trong quá trình thực hiện đầu tư và kinh doanh.
- ✓ Công ty hiện đang phải chịu áp lực rất lớn về tài chính, hàng ngày Công ty vẫn phải đối mặt với các vấn đề trả lãi ngân hàng, trả nợ nhà thầu, sức ép của cổ đông, tiền sử dụng đất của dự án.
- ✓ Các khoản công nợ khách hàng khó thu hồi đều có thời gian chậm nộp kéo dài.
- ✓ Thủ tục để đưa các sản phẩm của Dự án vào kinh doanh mất nhiều thời gian, gây ra chậm trễ làm mất cơ hội kinh doanh, tạo dòng tiền doanh thu cho Công ty.

1.3 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2014:

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

- Kết quả thực hiện sản xuất kinh doanh năm 2014 *(xem bảng trang sau)*

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Năm 2014			
		Đvt	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ %
	1	*2*	*3*	*4*	*5=4/3*
I	**GIÁ TRỊ SẢN XUẤT KINH DOANH**	**Tr.đồng**	**41.721,72**	**47.799,84**	**114,6%**
1	Tổng giá trị đầu tư dự án Cát Bà	Tr.đồng	26.288,96	33.142,28	126,1%
2	Kinh doanh dịch vụ bất động sản	Tr.đồng	931,82	290,94	31,2%
3	Kinh doanh khách sạn và dịch vụ du lịch	Tr.đồng	14.500,94	14.366,62	99,1%
II	**THU TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**	**Tr.đồng**	**146.366,95**	**37.596,06**	**25,7%**
1	Thu tiền từ KD biệt thự và đất dịch vụ Dự án Cát Bà Amatina	Tr.đồng	110.189,89	35.296,06	32,0%
2	Thu tiền từ KD dịch vụ bất động sản (định giá và giao dịch qua sàn)	Tr.đồng	1.025,00	-	0,0%
3	Thu tiền từ KD khách sạn và dịch vụ du lịch	Tr.đồng	3.678,27	2.300,00	62,5%
4	Thu tiền từ bán khu dịch vụ bãi tắm Tùng Thu	Tr.đồng	31.473,79	-	0,0%
III	**TỔNG DOANH THU**	**Tr.đồng**	**82.579,48**	**41.783,01**	**50,6%**
1	Doanh thu từ dự án	Tr.đồng	38.534,17	26.762,43	69,5%
2	Doanh thu từ bán bãi tắm Tùng Thu	Tr.đồng	28.612,54	-	0,0%
3	Doanh thu từ Kinh doanh dịch vụ bất động sản	Tr.đồng	931,82	290,94	31,2%
4	Doanh thu từ Kinh doanh khách sạn và dịch vụ du lịch	Tr.đồng	14.500,94	14.366,62	99,1%
5	Doanh thu từ cho thuê văn phòng 17T5 và dịch vụ khác	Tr.đồng		150,31	
6	Doanh thu hoạt động tài chính	Tr.đồng		195,18	
7	Thu nhập khác	Tr.đồng		17,54	
IV	**TỔNG CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH**	**Tr.đồng**	**79.096,92**	**39.678,39**	**50,2%**
1	Giá vốn hàng bán	Tr.đồng	62.817,51	29.051,87	46,2%
-	*Giá vốn dự án*	Tr.đồng	21.113,57	16.167,42	
-	*Giá vốn bán bãi tắm Tùng Thu*	Tr.đồng	28.612,54	-	
-	*Giá vốn Kinh doanh dịch vụ bất động sản*	Tr.đồng	745,45	282,21	
-	*Giá vốn từ cho thuê văn phòng 17T5 và DV khác*	Tr.đồng		75,66	
-	*Giá vốn Kinh doanh khách sạn và dịch vụ du lịch*	Tr.đồng	12.345,94	12.526,57	
2	Chi phí quản lý doanh nghiệp	Tr.đồng	10.611,56	9.113,74	85,9%
-	*Chi phí quản lý Công ty*	Tr.đồng	9.464,19	8.067,23	
-	*Chi phí quản lý Khách sạn*	Tr.đồng	1.147,36	1.046,51	
3	Chi phí bán hàng	Tr.đồng	5.667,85	1.428,90	25,2%
-	*Chi phí bán hàng Công ty*	Tr.đồng	4.682,22	722,57	
-	*Chi phí bán hàng Khách sạn*	Tr.đồng	985,63	706,34	
4	Chi phí tài chính	Tr.đồng		60,66	
5	Chi phí khác	Tr.đồng		23,22	
V	**LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ**	**Tr.đồng**	**3.482,56**	**2.104,63**	**60,4%**
VI	**LỢI NHUẬN SAU THUẾ**	**Tr.đồng**	**3.482,56**	**2.104,63**	**60,4%**

- Trong năm 2014, các chỉ tiêu chính tăng, giảm so với kế hoạch bởi những nguyên nhân sau:
  + *Về chỉ tiêu giá trị sản xuất kinh doanh:* Năm 2014, Công ty đã thực hiện được việc thi công hạ tầng kỹ thuật tại khu biệt thự A3 và triển khai thi công xây dựng biệt thự tại khu BT4 theo tiến độ nộp tiền của khách hàng đã làm cho tổng giá trị đầu tư dự án Cát Bà Amatina tăng cao hơn so với kế hoạch *(đạt 126,1% so với kế hoạch)* và chỉ tiêu giá trị sản xuất kinh doanh năm 2014 đạt cao hơn kế hoạch *(đạt 114,6% so với kế hoạch).*
  + *Về chỉ tiêu thu tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh:* Do trong năm 2014 thị trường bất động sản vẫn còn tiếp tục khó khăn, đặc biệt là đối với thị trường bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng. Điều này đã ảnh hưởng rất lớn đến việc kinh doanh tại dự án Cát Bà Amatina – lĩnh vực kinh doanh trọng yếu của Công ty. Do vậy trong năm 2014 việc thu tiền từ kinh doanh biệt thự và đất dịch vụ dự án Cát Bà Amatina chỉ đạt 32% kế hoạch; khu dịch vụ bãi tắm Tùng Thu chưa bán được; không thu được tiền từ dịch vụ định giá và giao dịch qua sàn;.... Chỉ tiêu thu tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chỉ đạt 25,7% kế hoạch đề ra.
  + *Về chỉ tiêu doanh thu, chi phí, lợi nhuận:*
    - Do thị trường bất động sản còn khó khăn nên việc ghi nhận doanh thu từ Dự án Cát Bà Amatina chủ yếu do Công ty thực hiện việc đối trừ đất có hạ tầng kỹ thuật khu A3 với nhà thầu thực hiện xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại khu A3 và đối trừ công nợ với một số nhà thầu khác của Công ty *(doanh thu ghi nhận từ dự án Cát Bà Amatina chỉ đạt 69,5%)*; Công ty không bán được khu dịch vụ bãi tắm Tùng Thu nên không ghi nhận được doanh thu; Doanh thu dịch vụ bất động sản có được là do giá trị hợp đồng đã ký các năm trước. Tổng doanh thu của Công ty trong năm 2014 chỉ đạt 50,6% kế hoạch.
    - Chỉ tiêu chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty đạt 50,2% kế hoạch đề ra. Do doanh thu không đạt kế hoạch đề ra nên giá vốn hàng bán của Công ty chỉ đạt 46,2% kế hoạch và chi phí bán hàng chỉ đạt 25,2% kế hoạch. Ngoài ra Công ty đã thực hiện được việc tiết giảm chi phí nên chi phí quản lý doanh nghiệp của Công ty chỉ bằng 85,9% kế hoạch.
    - Chỉ tiêu lợi nhuận của Công ty trong năm 2014 là 2,104 tỷ đồng, chỉ đạt 60,4% kế hoạch do doanh thu không đạt kế hoạch đề ra.
    -

2. Tổ chức và nhân sự

2.1 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

- **Hội đồng quản trị**

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

- **Ban giám đốc**

1. Ông **Nguyễn Trung Thành** Tổng giám đốc
2. Ông **Nguyễn Hoàng Anh** Phó Tổng giám đốc
3. Ông **Trần Quốc Mạnh** Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc Chi nhánh Khách sạn Holiday View, Giám đốc chi nhánh Công ty tại Hải Phòng
4. Ông **Lê Văn Huy** Phó Tổng giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng

- **Ban kiểm soát**

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

2.2. SỐ LƯỢNG, PHÂN LOẠI CBCNV VÀ CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

2.2.1.Số lượng và phân loại CBCNV

Đến thời điểm 31/12/2014, tổng số CBCNV Công ty là 90 người *(trong đó Văn phòng Công ty:37 người, Chi nhánh Khách sạn Holiday View: 53 người, Chi nhánh Công ty tại Hải Phòng: 2 người kiêm nhiệm)*

- Trình độ trên đại học : 3 người;
- Trình độ đại học : 37 người;
- Cao đẳng : 7 người;
- Trung cấp : 9 người;
- Khác : 34 người.

2.2.2. Chính sách đối với người lao động:

- **Chế độ tuyển dụng**

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

- **Đào tạo và phát triển**

- Công ty coi vấn đề đào tạo, phát triển nguồn nhân lực là nhu cầu cấp bách và tất yếu. Tất cả các CBCNV trong Công ty từ Cán bộ quản lý cao cấp, trung cấp đến các nhân viên đều nhận thức rõ kết quả của việc đào tạo là để hoàn thành tốt nhiệm vụ của mình;

- Công ty VINACONEX–ITC quan niệm: Đào tạo vừa là hoạt động thường xuyên, liên tục để nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ vừa để người lao động trong Công ty thấm nhuần các nội dung Văn hóa doanh nghiệp ; Hoạt động đào tạo còn là hoạt động để trao đổi, chia sẻ kinh nghiệm, phát triển kỹ năng lãnh đạo của tất cả các cấp từ Ban Tổng Giám đốc, Trưởng các Phòng, ban, bộ phận chuyên môn nghiệp vụ đến các Trưởng các Nhóm...; Bên cạnh đó hoạt động đào tạo của Công ty VINACONEX–ITC cũng thúc đẩy mạnh mẽ động lực cá nhân của từng người lao động, tạo cho mỗi người lao động có cơ hội phát triển cả về vị trí làm việc và thu nhập.

Mục tiêu đào tạo của Công ty VINACONEX–ITC:

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

Chính sách đào tạo:

- Công ty VINACONEX–ITC tạo điều kiện cho mọi nhân viên đều được đào tạo, nghiên cứu, học tập thông qua các chương trình đào tạo nội bộ, đào tạo bên ngoài phù hợp với yêu cầu của vị trí công việc của mỗi người trong lĩnh vực chuyên môn cần quản lý;
- Công tác đào tạo phát triển năng lực được tiến hành một cách có hệ thống và liên tục ở tất cả các cấp, các Phòng/ban/bộ phận trong Công ty;
- Mỗi nhân viên được tạo điều kiện để tự phát triển năng lực bản thân phù hợp kế hoạch phát triển nguồn nhân lực của Công ty;
- Nhân viên mới được đào tạo, huấn luyện đầy đủ để có thể hòa nhập tốt nhất vào môi trường làm việc chung của VINACONEX– ITC;
- Tạo điều kiện cho CBCNV thay đổi vị trí công việc trong Công ty để phát triển kỹ năng một cách toàn diện nhất.

Phương thức đào tạo:

- Công ty VINACONEX–ITC áp dụng phương thức đào tạo đa dạng, phù hợp với từng đối tượng và mục tiêu đào tạo trong từng giai đoạn cụ thể;
- Đào tạo tập trung dài hạn: Tập trung vào các lãnh đạo cấp cao của Công ty, đào tạo phát triển kỹ năng lãnh đạo, phong cách lãnh đạo, đào tạo về trình độ lý luận chính trị cũng như đào tạo phát triển các kỹ năng chuyên môn khác như các khóa đào tạo về Giám đốc tài chính chuyên nghiệp, Giám đốc điều hành chuyên nghiệp, Giám đốc nhân sự;

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

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

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

- **Chế độ riêng của Công ty**

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

✓ **Khám sức khỏe định kỳ và tư vấn y tế:** Công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho CBCNV hàng năm.

✓ **Chi thăm hỏi, ốm đau:**

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

+ Người lao động ốm phải nằm viện : mức chi trợ cấp 500.000 đồng/lần và không quá 02 lần/ năm.

✓ **Chia buồn:**

+ Người lao động chết, ngoài các chế độ theo luật định, được thêm trợ cấp của Công ty 5.000.000 đồng/người;

+ Tứ thân phụ mẫu của người lao động chết, mức chi phúng viếng: 500.000 đồng;

+ Vợ, chồng, con của người lao động chết, mức chi phúng viếng : 1.000.000 đồng.

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

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

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

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

a. Công tác đầu tư Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá – Cát Bà

- ✓ Thành lập đội xây dựng trực thuộc Công ty và đội triển khai xây dựng biệt thự cho khách hàng.
- ✓ Thi công hạ tầng kỹ thuật tại khu biệt thự A3.
- ✓ Thi công xây dựng biệt thự tại khu BT4 theo tiến độ nộp tiền của khách hàng.
- ✓ Theo dõi và quản lý công tác giám sát thi công trên công trường và bảo vệ tài sản Dự án thường xuyên.

b. Hoạt động kinh doanh Dự án

- ✓ Triển khai mạnh mẽ công tác quảng cáo, bán hàng các bán lô đất A3 và các khu khác của Dự án.

- ✓ Thực hiện việc đối trừ công nợ bằng quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật với nhà thầu thi công hạ tầng kỹ thuật khu A3 và một số nhà thầu khác.
- ✓ Thu tiền xây dựng biệt thự khu BT4.
- ✓ Thu tiền biệt thự khu A3.
- ✓ Thu tiền công nợ khu DV2, khu B2, B3.
- ✓ Kêu gọi các nhà đầu tư trong và ngoài nước quan tâm đầu tư vào Dự án.
- ✓ Thực hiện bán khách sạn Holiday View: Hiện nay Công ty đang khẩn trương hoàn thiện các thủ tục pháp lý của Khách sạn và triển khai các thủ tục chuyển nhượng Khách sạn.
- ✓ Thực hiện bán bãi tắm Tùng Thu: Công ty đã rất tích cực tìm kiếm, chào bán bãi tắm Tùng Thu. Hiện tại đang có thêm một số khách hàng rất quan tâm đến bãi tắm Tùng Thu, đã ra khảo sát tại bãi tắm nhiều lần. Công ty VINACONEX-ITC đang tích cực đàm phán với khách hàng để có kết quả trong thời gian sớm nhất.
- ✓ Kinh doanh dịch vụ định giá và giao dịch qua sàn.
- ✓ Kinh doanh dịch vụ du lịch, khách sạn.

c. Công tác quản lý tài chính và thu xếp vốn cho hoạt động đầu tư

- ✓ Hoàn thành việc ký hợp đồng thế chấp Dự án với Ngân hàng NNo&PTNT.
- ✓ Hoàn thành việc cơ cấu lại hợp đồng vay vốn (gia hạn thời gian trả nợ gốc và lãi vay) với Ngân hàng NNo&PTNT.
- ✓ Thực hiện các biện pháp đối trừ công nợ đối với các nhà cung cấp bằng đất biệt thự có hạ tầng của Dự án để giảm áp lực công nợ đối với Công ty.
- ✓ Tiết giảm tối đa các khoản mục chi phí trong Công ty.

Các vấn đề còn tồn tại:

- o Hoạt động kinh doanh của Công ty còn ở tình trạng độc canh, chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản và dịch vụ du lịch, nên khi các yếu tố vĩ mô biến động thì gặp rủi ro rất lớn.
- o Công ty hàng ngày phải đối mặt với áp lực trả nợ Ngân hàng và nhà thầu rất lớn do chưa tạo được nguồn thu tiền để trả nợ.
- o Hoạt động thu hút đầu tư nước ngoài, các nhà đầu tư thứ phát trong năm 2014: do thị trường BĐS trầm lắng nên mặc dù Công ty đã tính cực tìm kiếm nhưng các nhà đầu tư nước ngoài mặc dù rất quan tâm đến Dự án nhưng vẫn còn xem xét chưa quyết định đầu tư ngay vào Dự án.

4. Tình hình tài chính

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

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

Năm 2013, tình hình kinh tế trong và ngoài nước phức tạp và có rất nhiều biến động theo chiều hướng khó khăn. Thị trường kinh doanh Bất động sản đóng băng đã ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động của các doanh nghiệp. Công ty VINACONEX-ITC đang trong giai đoạn đầu tư duy nhất

dự án Bất động sản nghỉ dưỡng Cát Bà Amatina. Đây là dự án tạo doanh thu chính của công ty và đòi hỏi vốn đầu tư lớn dẫn đến tài chính của Công ty gặp rất nhiều khó khăn.

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

Trước những thuận lợi đó, ngay từ cuối năm 2013 Công ty đã bắt đầu khởi công lại Dự án, tiếp tục đẩy mạnh tiến độ đầu tư xây dựng Biệt thự và hạ tầng Dự án để bán cho khách hàng, được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và ban hành quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch Cái Giá tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải. Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo công ty cũng chủ động điều chỉnh chiến lược kinh doanh và nỗ lực trong việc tìm kiếm nguồn tạo doanh thu, tìm kiếm nguồn tạo dòng tiền duy trì ổn định Công ty, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính với nhà nước, với các đối tác và với người lao động ... đồng thời có được kết quả khả quan hơn về tài chính năm 2014 (thể hiện ở một số chỉ tiêu ở bảng sau)

Một số chỉ tiêu đánh giá tình hình tài chính	2014 (tỷ vnđ)	2013 (tỷ vnđ)	So sánh năm 2014 với 2013 (tỷ vnđ)
Tổng giá trị tài sản	**880.34**	**869.64**	**10.7**
Doanh thu thuần	**41.57**	**12.59**	**28.98**
Lợi nhuận từ hoạt động khác	**(0.005)**	**0.73**	**(0.74)**
Lợi nhuận trước thuế	**2.104**	**(35.17)**	**37.28**
Lợi nhuận sau thuế	**2.104**	**(35.17)**	**37.28**

2/ Phân tích một số chỉ tiêu về khả năng thanh toán và về cơ cấu vốn năm 2014:

Một số chỉ tiêu về khả năng thanh toán và cơ cấu vốn 2014 (tỷ vnđ)	
Tài sản lưu động	582.94
Nợ ngắn hạn	409.62
Nợ phải trả	576.69
Hàng tồn kho	557.31
Vốn chủ sở hữu	303.65
Tổng tài sản	880.34
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1.42
Hệ số thanh toán nhanh	0.06
Hệ số nợ/ Tổng tài sản	0.66
Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	1.9

Hệ số thanh toán ngắn hạn là 1.42 - đây là một hệ số an toàn của doanh nghiệp

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

Xét về cơ cấu vốn năm 2014: Cứ một đồng vốn chủ sở hữu phải gánh 1.9 đồng tiền nợ, số nợ chiếm 66% tổng số tài sản hiện có của Công ty, và số hàng tồn kho nếu bán được thì sẽ trang trải được toàn bộ số nợ phải trả; Ban giám đốc cũng tin tưởng Công ty có thể tạo hoặc huy động đủ nguồn vốn lưu động để đáp ứng nhu cầu đầu tư và nghĩa vụ tài chính khi đến hạn. Thực tế năm 2014 vừa qua đã minh chứng điều đó.

3/ Phân tích một số chỉ tiêu về năng lực hoạt động năm 2014 của Công ty:

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (tỷ vnđ)	
Giá vốn hàng bán	**29.05**
Hàng tồn kho bình quân	**558.92**
Doanh thu thuần	**41.57**
Vòng quay hàng tồn kho	0.05
Hiệu suất sử dụng tài sản trong năm	0.05

Hàng tồn kho của Công ty đang chiếm tỷ trọng rất lớn là 63.3%/ Tổng tài sản (557.31 tỷ đồng/880.36 tỷ đồng). Trong năm 2014 trước tình hình bất động sản đóng băng, Ban giám đốc công ty đã xem xét và chủ động điều chỉnh chiến lược kinh doanh nhằm thúc đẩy công tác bán hàng. Chỉ số Vòng quay hàng tồn kho năm 2014 là 0.05 tăng 0.03 so với năm 2013 cho thấy chính sách kinh doanh và hoạt động bán hàng của Công ty đang có hiệu quả. Trong những năm tới đây, Ban điều hành công ty sẽ nỗ lực hơn nữa để tình hình tài chính của Công ty phát triển khả quan hơn.

Hiệu suất sử dụng tài sản trong năm là 0.05 (tăng 0.04 so với năm 2013)

4/ Phân tích chỉ tiêu về khả năng sinh lời năm 2014 (tỷ vnđ):

Như đã phân tích ở trên, trong năm vừa qua tuy đã có những chuyển biến tích cực nhưng nhìn chung thị trường bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn, hơn nữa Công ty VINACONEX- ITC đang trong quá trình đầu tư dự án bất động sản nghỉ dưỡng Cát Bà Amatina - một dự án lớn có vị trí tại địa bàn đặc biệt, do vậy vẫn có những ảnh hưởng tiêu cực đến kết quả hoạt động của Công ty. Nhìn vào các chỉ tiêu chủ yếu khi phân tích khả năng sinh lời tuy có chuyển biến tích cực so với năm 2013 nhưng vẫn chưa tương xứng với tiềm năng phát triển của Dự án (Biểu bên dưới). Nguyên nhân chủ yếu là do Dự án đang trong quá trình đầu tư.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời năm 2014 (tỷ vnđ):	
Doanh thu thuần	**41.57**
Lợi nhuận sau thuế	**2.1**
Vốn chủ sở hữu	**303.65**
Tổng tài sản	**880.34**
Lợi nhuận thuần từ hoạt động SXKD	**2.11**
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	**0.05**
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	0.01
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	0.0024
Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần	0.3

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

1/ Tình hình tài sản Công ty:

Tài sản của Công ty không có biến động nhiều, tính tới 31/12/2014 tổng tài sản tăng so cùng kỳ năm trước là 10.69 tỷ đồng, trong đó:

+Tài sản ngắn hạn giảm 6.40 tỷ đồng (Hầu hết bị giảm trên tất cả các chỉ tiêu: tiền và các khoản tương đương tiền, hàng tồn kho, các khoản phải thu ngắn hạn... so với cùng kỳ năm trước);

+Tài sản dài hạn tăng 17.09 tỷ đồng (TSCĐ tăng 19.59 tỷ đồng; Tài sản dài hạn khác giảm 2.5 tỷ đồng)

Các chỉ tiêu phản ánh Hiệu quả sử dụng tài sản: Do công ty đang trong quá trình đầu tư vào dự án nên hệ số sinh lợi tài sản và hiệu suất sử dụng tài sản còn thấp nhưng đã tăng so với 2 năm gần đây, Kết quả kinh doanh năm 2014 đã có lãi.

Cụ thể xem bảng chỉ tiêu đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản sau:

*/ Một số chỉ tiêu đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản năm 2014 (tỷ vnđ)

Doanh thu thuần	**41.57**
Tổng tài sản bình quân trong kỳ	**874.99**
Tổng tài sản ngắn hạn bình quân trong kỳ	**586.13**
Tổng tài sản dài hạn bình quân trong kỳ	**288.86**
Lợi nhuận trước thuế	**2.1**
Lợi nhuận sau thuế	**2.1**
Hiệu suất sử dụng tổng tài sản	**0.05**
Hệ số sinh lợi tổng tài sản	**0.002**
Hiệu suất sử dụng tài sản ngắn hạn	**0.07**
Hệ số sinh lợi tài sản ngắn hạn	**0.0036**
Hiệu suất sử dụng tài sản dài hạn	**0.14**
Hệ số sinh lợi tài sản dài hạn	**0.01**

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

Hàng tồn kho bất động sản của Công ty trong cơ cấu tài sản: (chủ yếu là chi phí đầu tư xây dựng cơ bản và chi phí xây dựng cơ bản dở dang) hiện đang chiếm tỷ trọng là 63.23%/Tổng tài sản (556.56 tỷ đồng/ 880.34 tỷ đồng);

Nguồn vốn đầu tư hàng tồn kho này chủ yếu là nguồn vốn chủ sở hữu, vốn vay và vốn huy động từ khách hàng (nguồn vốn chủ sở hữu là 303.65 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 34.5%/ Tổng nguồn vốn), (Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn chiếm tỷ lệ 65.51%) (576.69 tỷ đồng/ 880.34 tỷ đồng)

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

Tuy Ban giám đốc đánh giá Công ty có rủi ro thanh khoản do Công ty trong tình trạng rất thiếu vốn lưu động, nhưng Ban giám đốc tin tưởng ở các phương án của Công ty, cũng như tin tưởng ở sự quyết tâm của HĐQT Công ty sẽ tạo ra đủ nguồn vốn lưu động để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính, thực hiện các mục tiêu của dự án và mục tiêu của Công ty, để có dòng tiền duy trì hoạt động Công ty trong năm 2015 và những năm tới đây.

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

Với lãi vay năm 2014: Theo chính sách điều tiết của nhà nước, lãi vay tín dụng áp dụng cho việc vay tín dụng của doanh nghiệp tại các tổ chức tín dụng là các ngân hàng đều có xu hướng giảm dần. Công ty cũng được Sở giao dịch NHNo& PTNT áp dụng với lãi vay giảm tương ứng dưới sự điều tiết của NHNN. Công ty không chịu nhiều ảnh hưởng từ ảnh hưởng chênh lệch tỷ giá và chênh lệch lãi vay.

C.Giải trình của Ban giám đốc đối với ý kiến của kiểm toán như sau:

Ngày 27/9/2007 Công ty được UBND Thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 02121000104 về việc đầu tư dự án :

1. Tên dự án đầu tư: Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà.

2. Địa điểm: Trị trấn Cát Bà xã Trân Châu, huyện Cát Hải, TP Hải Phòng.

3. Diện tích đất dự kiến sử dụng: 1.715.698 m2.

4. Tổng vốn đầu tư dự kiến sử dụng: 9.790 tỷ đồng.

5. Thời hạn thực hiện dự án: Đất xây dựng nhà ở biệt thự, đất xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng và công viên cây xanh : giao đất không thời hạn; - Đất thuê để xây dựng hệ thống khách sạn, dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí, thể dục thể thao và trung tâm hội nghị quốc tế: thuê đất 70 năm.

6. Tiến độ thực hiện dự án: - Xây dựng hạ tầng kỹ thuật từ năm 2006 đến năm 2010; - Hoàn thành toàn bộ dự án từ năm 2011 đến năm 2015.

Do thị trường kinh doanh bất động sản gặp khó khăn Công ty đã chủ động chậm tiến độ đầu tư dự án. Đến cuối năm 2013 nắm bắt được các thông tin thuận lợi cho thị trường Bất động sản khu vực như: Cảng nước sâu Lạch Huyện, tuyến đường Tân Vũ – Lạch huyện là công trình

cầu, đường vượt Biển dài nhất Đông Nam Á đã được khởi công; Tuyến đường 5B Hà Nội – Hải Phòng, công trình cải tạo nâng cấp sân bay Cát Bi đã được triển khai tích cực, nhờ đó thị trường Bất động sản tại Cát Bà đang ấm dần lên, do vậy Công ty đã bắt đầu triển khai lại dự án. Ngày17/12/2014 Công ty đã được UBND Thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 02121000104 cho các khoản sau:

1. Diện tích đất được giao: 1.723.694,485 m2
2. Tổng vốn đầu tư dự kiến sử dụng: 10.941,880 tỷ đồng
3. Tiến độ thực hiện dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật từ năm 2006 đến năm 2017; Hoàn thành toàn bộ dự án từ năm 2018 đến năm 2022.

+ Tháng 2 năm 2014 Công ty tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng cơ bản vào Dự án Khu đô thị Du lịch Cái giá, huyện Cát Hải (do tháng 1 trùng vào tết Nguyên đán) và đang kinh doanh có hiệu quả, bởi vậy Công ty đã thực hiện việc vốn hóa toàn bộ chi phí đi vay phát sinh trong năm vào Dự án. Việc ghi nhận chi phí đi vay được thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16- Chi phí đi vay, Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002 của Bộ tài chính và Thông tư số 161/2007TT–BTC ngày 31/12/2007 Hướng dẫn thực hiện.

+ Ngoài ra trong tháng 11 năm 2014 Công ty đã ký Phụ lục hợp đồng tín dụng với Sở giao dịch Ngân hàng Agribank về việc: Cơ cấu lại nợ vay, nợ lãi vay để đảm bảo kế hoạch cân đối nguồn cho hoạt động kinh doanh của Công ty

Hiện nay sản phẩm của Dự án đang được các nhà đầu tư rất quan tâm, cuối năm 2014 Công ty đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng tại khu A3 và kinh doanh rất hiệu quả.

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

THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG

a)CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP VÀ CÁC CỔ ĐÔNG GÓP VỐN KHÁC

TT	Tên cổ đông	Cơ cấu cổ phần			Tỷ lệ
		CP phổ thông	CP ưu đãi biểu quyết	Tổng số CP	
1	Tổng Công ty CP VINACONEX	**19.280.000**		19.280.000	53,560%
2	Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam (EXIMBANK)	**3.909.756**		3.909.756	10,860%
3	Công ty cổ phần chứng khoán Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam(AGRISECO)	**4.891.067**		4.891.067	13,586%
4	Các cổ đông góp vốn khác	**7.919.177**		7.919.177	21,994%
	Tổng cộng	**360.000.000**		360.000.000	100%

(Theo Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam VSD cung cấp ở thời điểm 26/02/2015)

b)Cơ cấu cổ đông:

- ✓ Tổng số cổ đông: **1057** cổ đông;

- ✓ Cổ đông cá nhân là **1027** cổ đông, nắm giữ **6.837.289** cổ phần phổ thông, chiếm **18,99%** tổng số cổ phần của Công ty;
- ✓ Cổ đông tổ chức là **26** cổ đông, nắm giữ **29.095.111** cổ phần phổ thông, chiếm **80,82%** tổng số cổ phần của Công ty;
- ✓ Cổ đông cá nhân nước ngoài là **3** cổ đông, nắm giữ **52.700** cổ phần phổ thông của Công ty chiếm **0,15%** tổng số cổ phần phổ thông của Công ty;
- ✓ Cổ đông tổ chức nước ngoài là 1 cổ đông nắm giữ **14.900** cổ phần phổ thông của Công ty chiếm 0,04% tổng số cổ phần của Công ty.

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

d)Giao dịch cổ phiếu quỹ: không.

e)Các chứng khoán khác: không.

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh

1.1 Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh

Trong năm 2014, các chỉ tiêu chính tăng, giảm so với kế hoạch bởi những nguyên nhân sau:

+ *Về chỉ tiêu giá trị sản xuất kinh doanh:* chỉ tiêu giá trị sản xuất kinh doanh cao hơn kế hoạch đề ra chủ yếu do tổng giá trị đầu tư dự án Cát Bà Amatina tăng cao hơn so với kế hoạch *(đạt 126,1% so với kế hoạch)*. Năm 2014, Công ty đã thực hiện được việc thi công hạ tầng kỹ thuật tại khu biệt thự A3 và triển khai thi công xây dựng biệt thự tại khu BT4 theo tiến độ nộp tiền của khách hàng.
+ *Về chỉ tiêu thu tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh:* chỉ tiêu thu tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chỉ đạt 25,7% kế hoạch đề ra do trong năm 2014 thị trường bất động sản vẫn còn tiếp tục khó khăn, đặc biệt là đối với thị trường bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng. Điều này đã ảnh hưởng rất lớn đến việc kinh doanh tại dự án Cát Bà Amatina – lĩnh vực kinh doanh trọng yếu của Công ty. Do vậy trong năm 2014 việc thu tiền từ kinh doanh biệt thự và đất dịch vụ dự án Cát Bà Amatina chỉ đạt 32% kế hoạch; khu dịch vụ bãi tắm Tùng Thu chưa bán được; không thu được tiền từ dịch vụ định giá và giao dịch qua sàn;....
+ *Về chỉ tiêu doanh thu, chi phí, lợi nhuận:*

  Chỉ tiêu doanh thu của Công ty chỉ đạt 50,6% kế hoạch. Do thị trường bất động sản còn khó khăn nên doanh thu ghi nhận từ dự án Cát Bà Amatina chỉ đạt 69,5%; Công ty không bán được khu dịch vụ bãi tắm Tùng Thu nên không ghi nhận được doanh thu; Doanh thu dịch vụ bất động sản có được là do giá trị hợp đồng đã ký các năm trước.

  Chỉ tiêu chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty đạt 50,2% kế hoạch đề ra. Do doanh thu không đạt kế hoạch đề ra nên giá vốn hàng bán của Công ty chỉ đạt 46,2% kế hoạch và chi phí bán hàng chỉ đạt 25,2% kế hoạch. Ngoài ra Công ty đã thực hiện được việc tiết giảm chi phí nên chi phí quản lý doanh nghiệp của Công ty chỉ bằng 85,9% kế hoạch.

  Chỉ tiêu lợi nhuận của Công ty trong năm 2014 là 2,104 tỷ đồng, chỉ đạt 60,4% kế hoạch do doanh thu không đạt kế hoạch đề ra.

1.2 Các thành tựu và các vấn đề còn tồn tại trong hoạt động SXKD năm 2014.

a. Các thành tựu đạt được

Công tác thủ tục đầu tư:

+ Công ty đã thực hiện xong việc sang tên sổ đỏ khách sạn Holiday View từ Tổng Công ty CP VINACONEX sang Công ty VINACONEX-ITC, thực hiện ký hợp đồng thuê đất khách sạn Holiday View với Sở tài nguyên môi trường thành phố Hải Phòng.
+ Quyết định điều chỉnh quy hoạch cục bộ dự án: ngày 10/04/1014 UBND thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 752/QĐ-UBND về việc "phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và ban hành Quy định quản lý theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch Cái Giá tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải".
+ Hoàn thành việc điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư của dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá-Cát Bà: ngày 17/12/2014 UBND thành phố Hải Phòng đã cấp giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần 2 cho Công ty VINACONEX-ITC, trong đó tiến độ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật được điều chỉnh đến năm 2017 và năm 2022 hoàn thành toàn bộ dự án.

Công tác đầu tư:

+ Thành lập đội xây dựng trực thuộc Công ty và đội triển khai xây dựng biệt thự cho khách hàng.
+ Thi công hạ tầng kỹ thuật tại khu biệt thự A3.
+ Thi công xây dựng biệt thự tại khu BT4 theo tiến độ nộp tiền của khách hàng.
+ Theo dõi và quản lý công tác giám sát thi công trên công trường và bảo vệ tài sản Dự án thường xuyên.

Hoạt động kinh doanh dự án:

+ Triển khai mạnh mẽ công tác quảng cáo, bán hàng các bán lô đất A3 và các khu khác của Dự án.
+ Thực hiện việc đối trừ công nợ bằng quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật với nhà thầu thi công hạ tầng kỹ thuật khu A3 và một số nhà thầu khác.
+ Thu tiền xây dựng biệt thự khu BT4.
+ Thu tiền biệt thự khu A3.
+ Thu tiền công nợ khu DV2, khu B2, B3.
+ Kêu gọi các nhà đầu tư trong và ngoài nước quan tâm đầu tư vào Dự án.
+ Thực hiện bán khách sạn Holiday View: Hiện nay Công ty đang khẩn trương hoàn thiện các thủ tục pháp lý của Khách sạn và triển khai các thủ tục chuyển nhượng Khách sạn.
+ Thực hiện bán bãi tắm Tùng Thu: Công ty đã rất tích cực tìm kiếm, chào bán bãi tắm Tùng Thu. Hiện tại đang có thêm một số khách hàng rất quan tâm đến bãi tắm Tùng Thu, đã ra khảo sát tại bãi tắm nhiều lần. Công ty VINACONEX-ITC đang tích cực đàm phán với khách hàng để có kết quả trong thời gian sớm nhất.
+ Kinh doanh dịch vụ định giá và giao dịch qua sàn.
+ Kinh doanh dịch vụ du lịch, khách sạn.

b. Các vấn đề còn tồn tại:

- Hoạt động kinh doanh của Công ty còn ở tình trạng độc canh, chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và dịch vụ du lịch, nên khi các yếu tố vĩ mô biến động thì gặp rủi ro rất lớn.
- Công ty hàng ngày phải đối mặt với áp lực trả nợ Ngân hàng và nhà thầu rất lớn do không tạo được nguồn thu tiền để trả nợ.
- Hoạt động thu hút đầu tư nước ngoài, các nhà đầu tư thứ phát trong năm 2014 không được đầu tư mạnh dẫn đến khó khăn trong việc thu hút đầu tư vào dự án.

2. Tình hình tài chính

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

- Trong cơ cấu tài sản thì lượng Hàng tồn kho bất động sản của Công ty hiện đang chiếm một tỷ trọng rất lớn là 63,3%/Tổng tài sản *(557,31tỷ đồng/880,36tỷ đồng)*. Nguồn vốn đầu tư hàng tồn kho này chủ yếu là nguồn vốn vay và công nợ phải trả *(Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn chiếm tỷ lệ 65,23%)*, còn nguồn vốn chủ sở hữu chiếm tỷ lệ thấp. Công ty cần phải chi trả các khoản nợ như: tiền lãi vay phải trả khoảng 21,78 tỷ đồng, chi phí duy trì tối thiểu bộ máy hoạt động của Công ty là 8,07 tỷ đồng, tiền cổ tức năm 2010 là 52,86 tỷ đồng *(nếu phải trả)*, công nợ đến hạn phải trả nhà thầu rất lớn là 71,34 tỷ đồng *(chỉ tính đến các hồ sơ đã đủ chứng từ thanh toán)*.
- Hệ số thanh toán nhanh của Công ty quá thấp là 0,01 lần.

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

- Tổng các khoản phải thu: 12,04 tỷ đồng.
- Các khoản phải thu của khách hàng theo các hợp đồng đã ký: 61,56 tỷ đồng
- Tổng số công nợ phải trả là 576,69 tỷ đồng, cụ thể:
- Công ty Vinaconex-ITC phải trả nợ gốc và lãi vay cho Sở giao dịch Agribank trong năm 2015 như sau:
  + Ngày 20/07/2015: trả nợ gốc **18.512.720.000 đồng**; trả lãi vay *(kỳ hạn tính lãi từ ngày 20/11/2012 đến hết ngày 19/11/2013)* **21.782.093.286 đồng**.
  + Ngày 20/11/2015: trả nợ gốc **30.000.000.000 đồng**.

  (Theo phụ lục hợp đồng tín dụng ký ngày 20/11/2014 giữa Công ty VINACONEX-ITC và Sở giao dịch Agribank).

2.3. Các hoạt động tài chính khác.

+ Hoàn thành việc ký hợp đồng thế chấp Dự án với Ngân hàng NNo&PTNT.
+ Hoàn thành việc cơ cấu lại hợp đồng vay vốn (gia hạn thời gian trả nợ gốc và lãi vay) với Ngân hàng NNo&PTNT.
+ Thực hiện các biện pháp đối trừ công nợ đối với các nhà cung cấp bằng đất biệt thự có hạ tầng của Dự án để giảm áp lực công nợ đối với Công ty.
+ Tiết giảm tối đa các khoản mục chi phí trong Công ty.

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

- Thực hiện tiết giảm bộ máy nhân sự, củng cố và tổ chức lại bộ máy, duy trì ổn định doanh nghiệp, đảm bảo công tác điều hành, quản lý của các Phòng, Ban, Đơn vị.
- Thực hiện việc chuyển văn phòng Công ty về tầng 1 tòa nhà 17T5 khu đô thị Trung hòa Nhân chính và chuyển Văn phòng Ban QLDA về Dự án Cát Bà Amatina để tiết giảm chi phí.

4. Kế hoạch phát triển trong năm 2015

Nội dung chính của kế hoạch năm 2015:

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

- Công ty thực hiện đầu tư nốt khối lượng còn lại của hạ tầng kỹ thuật khu A3 (Công ty đối trừ công nợ với nhà thầu bằng phần đất có HTKT khu A3).
- Đầu tư xây dựng móng biệt thự khu A3 theo tiến độ nộp tiền của khách hàng.
- Thi công hoàn thiện biệt thự mẫu B2-2.
- Đầu tư thi công nốt khối lượng công việc còn lại của hệ thống cấp thoát nước, điện hạ thế giai đoạn IB.
- Thực hiện bổ sung, chăm sóc và chỉnh sửa cây xanh tạo cảnh quan cho dự án.

Trong điều kiện thị trường thuận lợi, khi thu xếp được nguồn vốn, Công ty VINACONEX-ITC thực hiện đầu tư thêm các hạng mục sau:

+ Xây dựng biệt thự khu B2, B3 cho các khách hàng đã góp vốn đầu tư xây dựng năm 2011 và 2012 khi thu xếp được nguồn vốn đầu tư; Xây dựng mới các biệt thự khu B2, B3 theo tiến độ nộp tiền của khách hàng.
+ Xây dựng biệt thự khu BT4 cho các khách hàng đã nộp tiền xây dựng khi thu xếp được nguồn vốn đầu tư; Xây dựng mới biệt thự khu BT4 theo tiến độ nộp tiền của khách hàng.
+ Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu C1.1 và C2 khi có nhà đầu tư thứ phát tham gia hợp tác đầu tư.

4.2. Về thủ tục đầu tư:

Trong năm 2015 Công ty VINACONEX-ITC tập trung thực hiện các công việc sau:

- ✓ Hoàn thành giao đất theo Quyết định điều chỉnh quy hoạch số 752/QĐ-UBND ngày 10/04/1014 của UBND thành phố Hải Phòng và cấp sổ đỏ.
- ✓ Hoàn thành đăng ký tài sản trên đất của khách sạn Holiday View.
- ✓ Hoàn thành việc xin giao đất bổ sung cho khách sạn Holiday View.
- ✓ Hoàn thành việc xin bán đất nền dự án theo nghị định tại dự án cho khách hàng theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP và Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV.
- ✓ Thực hiện xin điều chỉnh quy hoạch khu A2.
- ✓ Hoàn thành việc xin giãn tiến độ nộp tiền sử dụng đất của dự án.
- ✓ Triển khai các hợp đồng liên doanh khai thác điện, nước tại dự án.

4.3. Về triển khai kinh doanh:

- ✓ Triển khai thu hồi công nợ khu DV2.
- ✓ Bán mới khu A3 cho khách hàng cá nhân.
- ✓ Tập trung bán xong bãi tắm Tùng Thu.
- ✓ Tập trung bán xong khách sạn Holiday view.
- ✓ Tăng cường hợp tác với nhà đầu tư nước ngoài, mở rộng đối tượng khách hàng và bán với mức giá bằng và lớn hơn giá thành nhằm cạnh tranh, thu hút các nhà đầu tư, giúp Công ty nhanh chóng thu hồi vốn đầu tư và vượt qua được giai đoạn khó khăn này.
- ✓ Kêu gọi nhà đầu tư mua các khu dịch vụ - khách sạn của Dự án.
- ✓ Thực hiện kinh doanh dịch vụ bất động sản (định giá tài sản đảm bảo và giao dịch qua sàn).
- ✓ Thực hiện các lĩnh vực hoạt động mà Công ty có thế mạnh và ít chi phí là hoạt động tư vấn giám sát, tư vấn đầu tư, thi công xây dựng trên các biệt thự tại dự án.

5. Giải trình của Ban giám đốc đối với ý kiến kiểm toán như sau:

Ngày 27/9/2007 Công ty được UBND Thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 02121000104 về việc đầu tư dự án :

1. Tên dự án đầu tư: Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà.

2. Địa điểm: Thị trấn Cát Bà xã Trân Châu, huyện Cát Hải, TP Hải Phòng.

3. Diện tích đất dự kiến sử dụng: 1.715.698 m2.

4. Tổng vốn đầu tư dự kiến sử dụng: 9.790 tỷ đồng.

5. Thời hạn thực hiện dự án: Đất xây dựng nhà ở biệt thự, đất xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng và công viên cây xanh : giao đất không thời hạn; - Đất thuê để xây dựng hệ thống khách sạn, dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí, thể dục thể thao và trung tâm hội nghị quốc tế: thuê đất 70 năm.

6. Tiến độ thực hiện dự án: - Xây dựng hạ tầng kỹ thuật từ năm 2006 đến năm 2010; - Hoàn thành toàn bộ dự án từ năm 2011 đến năm 2015.

Do thị trường kinh doanh bất động sản gặp khó khăn Công ty đã chủ động chậm tiến độ đầu tư dự án. Đến cuối năm 2013 nắm bắt được các thông tin thuận lợi cho thị trường Bất động sản khu vực như: Cảng nước sâu Lạch Huyện, tuyến đường Tân Vũ – Lạch huyện là công trình cầu, đường vượt Biển dài nhất Đông Nam Á đã được khởi công; Tuyến đường 5B Hà Nội – Hải Phòng, công trình cải tạo nâng cấp sân bay Cát Bi đã được triển khai tích cực, nhờ đó thị trường Bất động sản tại Cát Bà đang ấm dần lên, do vậy Công ty đã bắt đầu triển khai lại dự án. Ngày17/12/2014 Công ty đã được UBND Thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 02121000104 cho các khoản sau:

1. Diện tích đất được giao: 1.723.694,485 m2

2. Tổng vốn đầu tư dự kiến sử dụng: 10.941,880 tỷ đồng

3. Tiến độ thực hiện dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật từ năm 2006 đến năm 2017; Hoàn thành toàn bộ dự án từ năm 2018 đến năm 2022.

+ Tháng 2 năm 2014 Công ty tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng cơ bản vào Dự án Khu đô thị Du lịch Cái giá, huyện Cát Hải (do tháng 1 trùng vào tết Nguyên đán) và đang kinh doanh có hiệu quả, bởi vậy Công ty đã thực hiện việc vốn hóa toàn bộ chi phí đi vay phát sinh trong năm vào Dự án. Việc ghi nhận chi phí đi vay được thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16- Chi phí đi vay, Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002 của Bộ tài chính và Thông tư số 161/2007TT – BTC ngày 31/12/2007 Hướng dẫn thực hiện.

+ Ngoài ra trong tháng 11 năm 2014 Công ty đã ký Phụ lục hợp đồng tín dụng với Sở giao dịch Ngân hàng Agribank về việc: Cơ cấu lại nợ vay, nợ lãi vay để đảm bảo kế hoạch cân đối nguồn cho hoạt động kinh doanh của Công ty

Hiện nay sản phẩm của Dự án đang được các nhà đầu tư rất quan tâm, cuối năm 2014 Công ty đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng tại khu A3 và kinh doanh rất hiệu quả.

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

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

1. Đánh giá hoạt động của HĐQT:

a) Về hoạt động của HĐQT:

Trong năm 2014, HĐQT đã tổ chức họp định kỳ hàng quý, họp qua điện thoại và bất thường để thảo luận tình hình kinh doanh và đầu tư, chiến lược phát triển, từ đó thông qua các chủ trương, chính sách lớn thuộc thẩm quyền của HĐQT tại Công ty. Ngoài ra HĐQT cũng đã thông qua nhiều chủ trương, chính sách, quyết định bằng hình thức xin ý kiến băng văn bản. Nhìn chung, các quyết sách của HĐQT đã được ban hành kịp thời, phù hợp với điều kiện thực tế của doanh nghiệp và đã hỗ trợ tích cực Ban TGĐ trong việc điều hành hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2014. Nhìn chung hoạt động của HĐQT Công ty trong năm 2014 đã đảm bảo theo đúng kế hoạch đầu năm và đảm bảo theo quy định của điều lệ Công ty và phù hợp với tình hình thực tế Công ty.

Tham gia họp của các thành viên HĐQT trong năm 2014:

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

b) Các nội dung quyết sách chính đã được HĐQT ban hành: Nhằm thực hiện thành công Nghị quyết đại hội cổ đông thường niên năm 2014, HĐQT đã thông qua các chủ trương, quyết sách lớn như sau:

Phê duyệt các hoạt động của Công ty:

- Phê duyệt đầu tư nâng cấp trang thiết bị phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh khách sạn Holiday View.
- Chấp thuận kết quả SXKD năm 2013 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014 để trình đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 của Công ty thông qua.
- Phê duyệt chủ trương chuyển trụ sở chính Công ty.
- Phê duyệt phương án bán cổ phiếu thương mại.
- Phê duyệt chủ trương thành lập đội xây lắp trực thuộc Công ty.
- Phê duyệt phương án thay đổi thời gian trả cổ tức năm 2010.
- Phê duyệt điều chỉnh phương án đầu tư nâng cấp trang bị tại Chi nhánh của Công ty - Khách sạn Holiday View.

- Phê duyệt chủ trương thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ đã qua sử dụng tại văn phòng Công ty và chi nhánh khách sạn Holiday View.
- Phê duyệt lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2014.
- Phê duyệt chủ trương bán thanh lý xe ô tô đã qua sử dụng.
- Phê duyệt ký hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo bảo lãnh với Sở Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam.

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

- Phê duyệt gia hạn thời gian áp dụng chính sách thu tiền tại khu biệt thự B2, B3, Dự án Cát Bà Amatina.
- Phê duyệt chủ trương đầu tư các công việc phục vụ kinh doanh khu A3, thuộc giai đoạn IB, Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá-Cát Bà.
- Phê duyệt chủ trương đầu tư và kinh doanh khu biệt thự song lập và nhà liền kề A3, Dự án Cát Bà Amatina.
- Phê duyệt bổ sung kế hoạch đấu thầu các gói thầu thuộc hạng mục "Đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu A3" thuộc giai đoạn IB, Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá-Cát Bà.
- Phương án triển khai kinh doanh tại bãi tắm Tùng Thu, Dự án Cát Bà Amatina.
- Phê duyệt chủ trương lập dự án đầu tư xây dựng khu dịch vụ thương mại, khách sạn tại bãi tắm Tùng Thu.
- Phê duyệt Dự án đầu tư đầu tư xây dựng khu dịch vụ thương mại, khách sạn tại bãi tắm Tùng Thu.
- Phê duyệt điều chỉnh tổng mức đầu tư, tiến độ thực hiện và cơ cấu nguồn vốn Dự án Cát Bà Amatina.
- Phê duyệt mức hoa hồng môi giới chuyển nhượng bãi tắm Tùng Thu.
- Phê duyệt chủ trương hợp tác đầu tư kinh doanh điện tại Dự án Cát Bà Amatina.
- Phê duyệt quyết toán chi phí đầu tư gói thầu thi công lan can kè sông giai đoạn IB và kè sông khách sạn Tùng Thu.
- Phê duyệt quyết toán các gói thầu công trình dịch vụ bãi tắm Tùng Thu.
- Phê duyệt quyết toán gói thầu trồng cây xanh giai đoạn IB của Dự án.

c) Thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT Công ty năm 2014:

ĐVT: đồng

STT	Chức danh	KH năm 2014 (đ/người/tháng)	Thực hiện năm 2014 (đ/người/tháng)	Ghi chú
1	Chủ tịch HĐQT	**0**	**0**	
2	Thành viên HĐQT	**0**	**0**	

- Tổng chi phí và thù lao đã thanh toán cho Hội đồng quản trị là: **0 đồng** *(không đồng)*

2. Tình hình thực hiện nội dung nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2014:

a) Những nội dung đã thực hiện được:

Trong năm 2014, mặc dù gặp nhiều khó khăn, Hội đồng Quản trị đã có những chỉ đạo kịp thời để cùng Ban Tổng giám đốc và tập thể CBCNV, Công ty VINACONEX–ITC để thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông đã đề ra, các chỉ tiêu chính kết quả sản xuất kinh doanh năm 2014 cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2014	Thực hiện 2014	Tỷ lệ % TH/KH
Giá trị SXKD (tỷ đồng)	**41,72**	**47,79**	**114,6%**
Tổng doanh thu(tỷ đồng)	**82,58**	**41,57**	**50,34%**
Lợi nhuận trước thuế (tỷ đồng)	**3,48**	**2,10**	**60,34%**
Cổ tức(%)	**0**	**0**	

-Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty năm 2014 là Công ty TNHH kiểm toán và định giá Việt Nam(VAE) trong các công ty kiểm toán đã được ĐHCĐ thông qua.

- Những nội dung chưa thực hiện được: Bán bãi tắm Tùng Thu.

3. Kết quả giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc và Ban điều hành:

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

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

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

1.1. Thành viên và cơ cấu HĐQT:

Danh sách thành viên HĐQT Công ty:

STT	Họ và tên	Số lượng sở hữu cổ phần của công ty	Tỷ lệ	Số lượng thành viên HĐQT các Công ty khác
I	**Thành viên HĐQT điều hành:**			
	Ông Nguyễn Trung Thành	0	0%	
II	**Thành viên HĐQT không điều hành**			
1	Ông Thân Thế Hà	0	0%	1
2	Ông Nguyễn Phúc Hưởng	0	0%	
3	Ông Vũ Văn Mạnh	7.980	0,022%	1
4	Ông Phạm Văn Thành	28.800	0,079%	1
5	Ông Hoàng Tuấn Khải	32.082	0,089%	4
III	**Thành viên HĐQT độc lập:** Không có			

1.2. Các tiểu ban thuộc HĐQT:

- Chưa có các tiểu ban thuộc HĐQT

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

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

1.4. Hoạt động của các tiểu ban thuộc HĐQT:

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

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

1.6. Danh sách các thành viên HĐQT tham gia đào tạo về chương trình quản trị trong năm: Không có.

2. Ban kiểm soát:

2.1. Thành viên và cơ cấu ban kiểm soát:

STT	Họ và tên	Số lượng sở hữu cổ phần của công ty	Tỷ lệ	Ghi chú
1	Ông **Dương Sơn Tùng**	0	0%	Có đơn từ nhiệm từ ngày 6/10/2014
2	Bà **Nguyễn Thái Hà**	0	0%	Bầu bổ sung ngày 31/3/2014
3	Ông **Tôn Thất Diên Khoa**	12.050	0,033%	

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

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

- Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích năm 2014 của Hội đồng quản trị: Không có
- Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích năm 2014 của Ban kiểm soát: Không có
- Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích năm 2014 của Ban giám đốc từ Công ty:

TỔNG HỢP THU NHẬP BAN GIÁM ĐỐC 2014:

Stt	Họ và tên	Chức danh	Tổng cộng (đ)	Ghi chú
1	**Nguyễn Trung Thành**	TGĐ	324.333.285	
2	**Lê Văn Huy**	PTGĐ	238.336.600	
3	**Trần Quốc Mạnh**	PTGĐ	235.666.500	
4	**Nguyễn Hoàng Anh**	PTGĐ	262.442.904	
	Tổng cộng		**1.060.779.289**	

(Các PTGĐ phụ trách các mảng chuyên môn của Công ty)

(Ban giám đốc được trả lương từ Công ty, theo đúng chính sách lương của Công ty)

b. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: Không

c. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: Không

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

Hoạt động của Ban Kiểm soát:

1. Về nhân sự Ban Kiểm soát

Trong năm 2014, Ban kiểm soát gồm 3 thành viên. Tuy nhiên, kể từ ngày 06/10/2014, Trưởng Ban Kiểm soát Dương Sơn Tùng đã xin từ nhiệm nên Ban Kiểm soát chỉ còn 02 thành viên, cụ thể như sau:

- Ông **Dương Sơn Tùng** Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 06/10/2014)
- Bà **Nguyễn Thái Hà** Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 06/10/2014)
- Bà **Trần Hồng Vân** Thành viên (miễn nhiệm ngày 31/03/2014)
- Ông **Tôn Thất Diên Khoa** Thành viên

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

2. Về hoạt động của Ban kiểm soát

- Trong năm, Ban Kiểm soát đã triển khai hoạt động đúng theo quy chế, tập trung kiểm tra giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Kiện toàn tổ chức và hoạt động của Ban Kiểm soát sau mỗi lần bầu bổ sung thành viên. Phân công nhiệm vụ cụ thể cho các thành viên Ban Kiểm soát.
- Xem xét tính phù hợp của các Quyết định của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc trong công tác quản lý, điều hành; Kiểm soát trình tự, thủ tục ban hành các văn bản của Công ty đảm bảo phù hợp với quy định của Pháp luật và Điều lệ hoạt động của Công ty; Giám sát việc thực thi pháp luật của Công ty.
- Đại diện Ban kiểm soát tham dự và tham gia ý kiến tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị, kiểm tra giám sát việc triển khai các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 đối với Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc.
- Giám sát việc thực thi, công bố thông tin của Công ty theo các quy định của Luật chứng khoán và các văn bản pháp luật có liên quan.
- Trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền Hội đồng quản trị lựa chọn Công ty kiểm toán thực hiện soát xét Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2014 và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2014.
- Xem xét các báo cáo định kỳ do Ban Giám đốc lập: Kiểm tra các Báo cáo tài chính quý, năm nhằm đánh giá tình trung thực và hợp lý của số liệu tài chính. Đồng thời, phối hợp với Kiểm toán độc lập xem xét ảnh hưởng của các sai sót kế toán và kiểm toán trọng yếu đến Báo cáo tài chính; giám sát Ban lãnh đạo trong việc thực thi những kiến nghị do Kiểm toán viên đưa ra.

Những việc chưa làm được: Do các thành viên Ban kiểm soát đều là thành viên không chuyên trách, hoạt động kiêm nhiệm, dẫn đến việc kiểm tra, rà soát định kỳ tại công ty chưa được thường xuyên.

3. Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Qua kiểm tra, giám sát, Ban kiểm soát nhận thấy các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban hành đều tuân thủ theo các quy định của ĐHĐCĐ, Điều lệ Công ty và pháp luật.

- Hội đồng quản trị đã ban hành các quyết định trong thẩm quyền của mình và tạo điều kiện để Ban điều hành thực hiện các mục tiêu sản xuất kinh doanh hàng năm.

Trước tình hình hoạt động sản xuất của Công ty đang rơi vào tình trạng khó khăn (Công ty mới được thành lập từ năm 2008 đến nay, tiềm lực tài chính Công ty còn hạn chế trong khi đó Công ty lại đầu tư một dự án lớn mang tầm cỡ quốc tế; Sự bất ổn của kinh tế vĩ mô trong giai đoạn hiện nay ảnh hưởng lớn đến quá trình thu hút đầu tư vào Dự án, đặc biệt đối với thu hút đầu tư nước ngoài; Tình hình kinh doanh Dự án Cát Bà Amatina của Công ty bị ảnh hưởng rất lớn bởi sự khó khăn của thị trường Bất động sản Việt Nam. Do đặc thù về vị trí địa lý cũng như sản phẩm Bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng nên mức độ hấp dẫn nhà đầu tư vào các sản phẩm của Dự án so với các bất động sản ở các khu đô thị trung tâm thấp hơn rất nhiều, vì vậy, rất khó để Công ty có thể cạnh tranh, thu hút nhà đầu tư với các sản phẩm Bất động sản ở các khu đô thị trung tâm trong thời điểm khó khăn của thị trường Bất động sản Việt Nam hiện nay; Việc huy động vốn từ các nhà đầu tư và khách hàng gặp khó khăn, tính thanh khoản Bất động sản của Công ty giảm, hàng tồn kho cao; Thủ tục để đưa các sản phẩm của Dự án vào kinh doanh mất nhiều thời gian, gây ra chậm trễ làm mất cơ hội kinh doanh; Công ty đang chịu áp lực nợ rất lớn từ các Nhà thầu, nợ gốc và lãi vay Ngân hàng, tiền sử dụng đất phải nộp Ngân sách Nhà Nước, cổ tức năm 2010 phải trả Cổ đông.., nên trong năm 2014, Hội đồng quản trị đã tập trung ban hành các Nghị Quyết về tập trung tiết giảm chi phí, chuyển trụ sở chính công ty, Phê duyệt gia hạn thời gian áp dụng chính sách thu tiền tại khu biệt thự B2, B3, Dự án Cát Bà Amatina, chủ trương đầu tư và kinh doanh khu biệt thự song lập và nhà liền kề A3, Dự án Cát Bà Amatina, phê duyệt ký hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo bảo lãnh với Sở Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam, gia hạn thời gian trả nợ cổ tức năm 2010, gia hạn nợ gốc và lãi vay Ngân hàng, đối trừ công nợ tiền nhà thầu thi công với đất có hạ tầng ....Trong năm, Ban Kiểm soát không nhận được bất cứ khiếu kiện khiếu nại nào liên quan đến công tác điều hành của Hội đồng quản trị.

4. Kết quả giám sát hoạt động của Ban Giám đốc:

-Ban Giám đốc Công ty đã triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, nghị quyết của Hội đồng quản trị. Tuy nhiên kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2014 chưa đạt kế hoạch đề hoạch đề ra

-Ban Giám đốc Công ty đã trực tiếp điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh theo chức năng và nhiệm vụ quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

Trong năm, Ban Kiểm soát không nhận được bất cứ khiếu kiện khiếu nại nào liên quan đến công tác điều hành của Ban Giám đốc.

5. Đánh giá kết quả thực hiện nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2014:

- ***Kết quả kinh doanh năm 2014 so với kế hoạch thông qua tại Đại hội như sau:***

Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ TH/KH
Giá trị sản xuất	Triệu đồng	**41.722**	**47.799**	**114,6%**
Tổng Doanh thu	Triệu đồng	**82.579**	**41.570**	**50,34%**
Lợi nhuận	Triệu đồng	**3.482**	**2.104**	**60,43%**

Trong năm 2014, Ban Giám đốc có nhiều nỗ lực điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty nhưng một số các chỉ tiêu vẫn chưa đạt kế hoạch. Ban Giám đốc đã nghiêm túc xem xét đánh giá các nguyên nhân khách quan, chủ quan của việc không hoàn thành kế hoạch chủ yếu do công ty xây dựng kế hoạch bán bãi Tắm Tùng Thu với doanh thu dự kiến 28,6 tỷ nhưng không thực hiện được, ngoài ra, doanh thu từ dự án bất động sản cũng không đạt kế hoạch.

Công ty không thực hiện chi trả cổ tức năm 2010 do không thu xếp được dòng tiền.

- ***Thù lao HĐQT, BKS năm 2014:*** Công ty không chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2014 theo đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ đã thông qua.
- ***Về lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo Tài chính năm 2014 của Công ty:*** Hội đồng quản trị đã lựa chọn Công ty TNHH kiểm toán và định giá Việt Nam (VAE) thực hiện việc kiểm toán BCTC năm 2014 của Công ty là một trong các đơn vị thuộc danh sách các đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán BCTC năm 2014 do ĐHĐCĐ thường niên năm 2014 thông qua.
- ***Về thay đổi trụ sở chính của Công ty:***

Công ty đã hoàn thành các thủ tục và tổ chức thực hiện thay đổi trụ sở chính của Công ty về Tầng 1 nhà 17T5 Khu đô thị Trung Hòa – Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội.

6. Thẩm định báo cáo tài chính năm 2014

- **Công tác lập và kiểm toán Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính năm 2014 được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành. Báo cáo tài chính của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán và định giá Việt Nam.

Ý kiến của đơn vị kiểm toán như sau:

- *Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ:* Năm 2014, Công ty đã triển khai lại Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà và đã thực hiện việc vốn hóa toàn bộ chi phí đi vay phát sinh trong năm 2014 vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Dự án này là chưa phù hợp với thực tế tiến độ Dự án.

- Ý kiến của Kiểm toán về Báo cáo tài chính của công ty là như sau" Ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu trên, *Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính"*

Ý kiến của Ban Kiểm Soát: Ý kiến của Kiểm toán viên đưa ra là có cơ sở, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chuẩn mực kiểm toán Việt Nam hiện hành. Đề nghị Công ty xem xét và hạch toán đúng theo quy định.

- **Một số chỉ tiêu tài sản nguồn vốn thời điểm 31/12/2014**

ĐVT: triệu đồng

Tài sản	Số tiền	Nguồn vốn	Số tiền
Tài sản ngắn hạn	**582.935**	**Nợ phải trả**	**576.690**
Tiền	2.815	Nợ ngắn hạn	409.625
Đầu tư ngắn hạn	129	*Trong đó: nợ người bán*	*70.593*
Các khoản phải thu	12.044	*Phải nộp ngân sách*	
Hàng tồn kho	557.306		
Tài sản khác	10.641	Nợ dài hạn	167.065
Tài sản dài hạn	**254.092**	**Nguồn vốn CSH**	**303.647**
Tài sản cố định hữu hình	50.271	Vốn điều lệ	360.000
Tài sản cố định vô hình	20	Cổ phiếu quỹ	-19.628
Chi phí XDCB dở dang	203.800	Thặng dư và các quỹ	27.203
Tài sản khác	43.309	LNST chưa phân phối	-63.928
Tổng cộng	**880.337**		**880.337**

7. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát và HĐQT, Ban điều hành

HĐQT và Ban giám đốc đã tạo điều kiện thuận lợi để Ban Kiểm soát được thực hiện nhiệm vụ kiểm tra giám sát, cụ thể: được mời tham dự các cuộc họp HĐQT, được cung cấp các thông tin và tài liệu hoạt động của Công ty kịp thời, đầy đủ.

8. Kiến nghị

Ban Kiểm soát kiến nghị Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty một số vấn đề sau:

- Xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch dòng tiền năm 2015
- Nâng cao hiệu quả hoạt động của Khách sạn Holiday View
- Đẩy mạnh triển khai hoạt động kinh doanh một cách hiệu quả nhất đối với các khu vực đã đủ điều kiện kinh doanh. Tích cực triển khai chào bán các cản phẩm của dự án như Khách sạn 5* (G1 – G2), khu Trung tâm thương mại (B1), khu dịch vụ và vui chơi giải trí (B4)...để giải phóng hàng tồn kho.
- Thực hiện các biện pháp để cân đối được nguồn trả nợ cổ tức năm 2010, nợ ngân hàng và khách hàng
- Ưu tiên chuyển nhượng các dự án thành phần cho nhà đầu tư thứ cấp để nhanh chóng có dòng tiền về.
- Kiến nghị với ngân hàng xem xét miễn giảm nợ, tạo điều kiện cho công ty vượt qua giai đoạn khó khăn.

VI.BÁO CÁO TÀI CHÍNH (trích từ BCTC kiểm toán 2014)

1.Ý kiến kiểm toán

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

Số: 47 -15/BC-TC/IV-VAE *Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2015*

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (gọi tắt là "Công ty"), *được lập ngày 06/02/2015, từ trang 06 đến trang 37*, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như đã trình bày tại Thuyết minh số IV.6 và IV.12.2 của Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp, năm 2014 Công ty triển khai lại Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà và đã thực hiện việc vốn hóa toàn bộ chi phí đi vay phát sinh trong năm vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Dự án này là chưa phù hợp với tiến độ thực tế của Dự án.

Trụ sở chính: Tầng 11 tòa nhà Sông Đà
Số 165, đường Cầu Giấy, quận Cầu Giấy - Hà Nội
ĐT: 04. 62 670 491/492/493 Fax: 04.62 670 494
Website: www.vae.com.vn

Chi nhánh: Số 15/4 Nguyễn Huy Tưởng
Phường 6, quận Bình Thạnh - TP. Hồ Chí Minh
ĐT: 08. 6294 1117/6252 1818 Fax: 08. 6294 1119

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Báo cáo kiểm toán được lập thành sáu (06) bản bằng tiếng Việt. Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex giữ 05 bản, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam giữ 01 bản. Các bản có giá trị pháp lý như nhau.

M.S.D.N: 0101202228 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM - Q. CẦU GIẤY - TP. HÀ NỘI

Phạm Ngọc Toản
Phó Tổng giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0024-2013-034-1

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

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

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

Toàn văn báo cáo tài chính sau kiểm toán đã được đăng tải tại website ***http://www.vinaconexitc.com.vn***

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

Mẫu số B02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2014	Năm 2013
1	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**VI.17**	**41.570.296.938**	12.634.900.301
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.18	-	43.983.927
3	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**	**VI.19**	**41.570.296.938**	12.590.916.374
4	Giá vốn hàng bán	11	VI.20	29.051.865.460	11.382.945.205
5	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 =10-11)**	**20**		**12.518.431.478**	1.207.971.169
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.21	195.179.646	170.275.945
7	Chi phí tài chính	22	VI.22	60.658.325	23.803.382.895
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*141.121.911*	*20.710.653.856*
8	Chi phí bán hàng	24		1.428.904.380	1.904.386.789
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		9.113.737.624	11.576.382.313
10	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))**	**30**		**2.110.310.795**	(35.905.904.883)
11	Thu nhập khác	31		17.536.509	1.858.964.958
12	Chi phí khác	32		23.219.808	1.124.621.113
13	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**(5.683.299)**	734.343.845
15	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**2.104.627.496**	(35.171.561.038)
16	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.23	-	
17	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**2.104.627.496**	(35.171.561.038)
19	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**VI.24**	59,72	(998,06)

Hà Nội, ngày 06 tháng 02 năm 2015

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Phạm Thị Thu Hương	Lê Văn Huy	Nguyễn Trung Thành

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

Mẫu số B01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	**100**		**582.935.746.288**	589.329.507.904
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.01**	**2.814.790.884**	3.208.420.959
1 Tiền	111		2.342.751.935	708.420.959
2 Các khoản tương đương tiền	112		472.038.949	2.500.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.02**	**129.728.831**	263.559.100
1 Đầu tư ngắn hạn	121		266.061.423	956.277.774
2 Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(136.332.592)	(692.718.674)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**12.043.605.607**	14.686.559.213
1 Phải thu khách hàng	131		1.564.258.516	1.335.179.691
2 Trả trước cho người bán	132		5.476.572.725	7.508.161.790
5 Các khoản phải thu khác	135	V.03	6.127.774.366	6.968.217.732
6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(1.125.000.000)	(1.125.000.000)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**557.306.473.789**	560.540.366.518
1 Hàng tồn kho	141	V.04	557.306.473.789	560.540.366.518
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**10.641.147.177**	10.630.602.114
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		44.081.615	121.495.735
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.613.392.543	5.922.540.645
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.05	3.864.605.748	3.924.845.103
4 Tài sản ngắn hạn khác	158		1.119.067.271	661.720.631
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	**200**		**297.400.984.122**	280.310.219.228
II. Tài sản cố định	**220**		**254.091.965.189**	234.506.669.100
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	50.271.395.428	53.771.152.633
- Nguyên giá	*222*		*67.057.914.394*	*67.057.914.394*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(16.786.518.966)*	*(13.286.761.761)*
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.07	20.499.986	70.550.469
- Nguyên giá	*228*		*349.002.850*	*364.002.850*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(328.502.864)*	*(293.452.381)*
4 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.08	203.800.069.775	180.664.965.998
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**43.309.018.933**	45.803.550.128
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.09	43.309.018.933	45.803.550.128
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**880.336.730.410**	869.639.727.132

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này.)

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

Mẫu số B01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
A -	**NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)**	**300**		**576.689.573.980**	568.015.411.455
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**409.624.887.956**	419.851.098.323
1	Vay và nợ ngắn hạn	311	V.10	120.000.000	19.332.742.892
2	Phải trả người bán	312		70.593.180.831	76.135.234.643
3	Người mua trả tiền trước	313		75.446.000	76.010.728
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.11	139.113.616.999	139.137.583.459
5	Phải trả người lao động	315		2.194.721.941	1.800.022.852
6	Chi phí phải trả	316	V.12	84.973.687.750	76.572.426.757
9	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.13	110.127.393.768	104.370.236.325
11	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.426.840.667	2.426.840.667
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**167.064.686.024**	148.164.313.132
3	Phải trả dài hạn khác	333		-	62.370.000
4	Vay và nợ dài hạn	334	V.14	167.064.686.024	148.101.943.132
B -	**VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)**	**400**		**303.647.156.430**	301.624.315.677
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**V.15**	**303.647.156.430**	301.624.315.677
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		360.000.000.000	360.000.000.000
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		10.996.500.000	10.996.500.000
4	Cổ phiếu quỹ (*)	414		(19.628.513.946)	(19.628.513.946)
7	Quỹ đầu tư phát triển	417		5.743.183.230	5.743.183.230
8	Quỹ dự phòng tài chính	418		5.621.797.965	5.621.797.965
9	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		4.842.625.777	4.842.625.777
10	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(63.928.436.596)	(65.951.277.349)
II.	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 =300+400)	**440**		**880.336.730.410**	869.639.727.132

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

Mẫu số B01 - DN

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

	CHỈ TIÊU	ĐVT	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
1.	Tài sản thuê ngoài			-	-
2.	Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, gia công			-	-
3.	Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi			-	-
4.	Nợ khó đòi đã xử lý			-	
5.	Ngoại tệ các loại				
		USD		*202,50*	*219,26*

Hà Nội, ngày 06 tháng 02 năm 2015

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Phạm Thị Thu Hương	Lê Văn Huy	Nguyễn Trung Thành

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

Mẫu số B03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2014	Năm 2013
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***2.104.627.496***	***(35.171.561.038)***
2. *Điều chỉnh cho các khoản*				
- Khấu hao tài sản cố định	02		3.549.807.688	3.880.612.576
- Các khoản dự phòng	03		(556.386.082)	287.946.200
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(195.072.793)	(815.230.530)
- Chi phí lãi vay	06		141.121.911	20.710.653.856
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***5.044.098.220***	***(11.107.578.936)***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		2.552.598.114	(1.764.517.830)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		3.233.892.729	152.559.596
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		8.229.376.910	19.004.768.985
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.571.945.315	6.124.215.061
- Tiền lãi vay đã trả	13		(4.000.000)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(19.015.385)	(223.857.700)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		2.454.428	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***21.611.350.331***	***12.185.589.176***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(23.140.162.697)	(27.486.187.208)
2. khác	22		-	1.593.500.000
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		690.216.351	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		194.965.940	132.515.633
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(22.254.980.406)***	***(25.760.171.575)***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		2.950.000.000	12.003.284.634
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2.700.000.000)	(100.000.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***250.000.000***	***11.903.284.634***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**(393.630.075)**	(1.671.297.765)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**3.208.420.959**	4.879.718.724
Ảnh hưởng của thay đổi TGHĐ quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	**70**	**V.01**	**2.814.790.884**	3.208.420.959

Hà Nội, ngày 06 tháng 02 năm 2015

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Phạm Thị Thu Hương	Lê Văn Huy	Nguyễn Trung Thành

Trên đây là toàn văn Báo cáo thường niên Công ty VINACONEX-ITC năm 2014 !

CÔNG TY VINACONEX - ITC

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Trung Thành

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

Nhà đầu tư và phát triển bất động sản chuyên nghiệp

Địa chỉ: Tầng 1, tòa nhà 17 T5, KĐT Trung Hòa - Nhân Chính,
P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 62815347 Fax (84-4) 62815349
Email: vitc@vinaconexitc.com.vn
Website: www.vinaconexitc.com.vn