

## BÁO CÁO ĐHĐCĐ CÔNG TY VINACONEX - ITC

### KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2014 VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2015 CỦA CÔNG TY VINACONEX-ITC

Ban điều hành Công ty Vinaconex-ITC kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 Công ty Vinaconex-ITC về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2014 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2015 của Công ty Vinaconex-ITC với những nội dung sau:

#### A. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2014

##### 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 Khu đô thị du lịch Cái giá – Cát Bà (Cát Bà Amatina) được sự ủng hộ của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng và các Sở, Ban, Ngành.
- Công ty được Sở giao dịch Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam cơ cấu lại hợp đồng vay vốn.

##### 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.
- 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.

### 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:

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Năm 2014			
		Đvt	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ %
	<i>I</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5=4/3</i>
<b>I</b>	<b>GIÁ TRỊ SẢN XUẤT KINH DOANH</b>	<b>Tr.đồng</b>	<b>41.721,72</b>	<b>47.799,84</b>	<b>114,6%</b>
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%
<b>II</b>	<b>THU TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>	<b>Tr.đồng</b>	<b>146.366,95</b>	<b>37.596,06</b>	<b>25,7%</b>
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%
<b>III</b>	<b>TỔNG DOANH THU</b>	<b>Tr.đồng</b>	<b>82.579,48</b>	<b>41.783,01</b>	<b>50,6%</b>
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	
<b>IV</b>	<b>TỔNG CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH</b>	<b>Tr.đồng</b>	<b>79.096,92</b>	<b>39.678,39</b>	<b>50,2%</b>
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.

#### 4. Các thành tựu và các vấn đề còn tồn tại trong năm 2014

##### 4.1. Thành tựu:

Năm 2014 tiếp tục là một năm hết sức khó khăn của Công ty Vinaconex-ITC. Với sự đồng lòng và nỗ lực vượt qua khó khăn của toàn thể CBCNV, trong năm 2014 Công ty Vinaconex-ITC đã đạt được các thành tựu sau:



- **Công tác xây dựng, tổ chức bộ máy:**

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

- **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 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.
- **Công tác quản lý tài chính**
  - + 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.

#### 4.2. 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.

#### 5. Tình hình hoạt động tài chính của Công ty.

##### 5.1. 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 (557,31 tỷ đồng/880,36 tỷ đồng). Nguồn vốn đầu tư hàng tồn kho này chủ yếu là nguồn vốn vay và công nợ phải trả (Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn chiếm tỷ lệ 65,51%), 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 70,59 tỷ đồng (chi tính đến các hồ sơ đã đủ chứng từ thanh toán).
- Hệ số thanh toán nhanh của Công ty quá thấp là 0,06 lần.

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

- **Tổng các khoản phải thu: 12,04 tỷ đồng.**
  - + Phải thu của khách hàng: 1,56 tỷ đồng.
  - + Trả trước cho người bán: 5,47 tỷ đồng.
  - + Các khoản phải thu khác: 6,13 tỷ đồng.
  - + Dự phòng phải thu khó đòi: -1,12 tỷ đồng.
- Theo dõi các khoản phải thu của khách hàng theo các hợp đồng đã ký:

267  
 ĐĂNG  
 GỒP  
 VÀ PH  
 DU LỊCH  
 INACO  
 XUÂN



- + Phải thu của khách hàng mua biệt thự, khu dịch vụ (hạ tầng): 28,33 tỷ đồng.
- + Phải thu của khách hàng mua biệt thự (phần xây dựng): 33,23 tỷ đồng.
- **Tổng số công nợ phải trả là 576,69 tỷ đồng, cụ thể:**
  - + Vay nợ ngắn hạn: 0,12 tỷ đồng.
  - + Phải trả cho người bán: 70,59 tỷ đồng. Trong đó phí bảo lãnh tín dụng của Tổng Công ty: 8,08 tỷ đồng.
  - + Người mua trả tiền trước: 0,75 tỷ đồng.
  - + Thuế và các khoản phải nộp nhà nước: 139,11 tỷ đồng. Trong đó nợ tiền sử dụng đất: 138,83 tỷ đồng.
  - + Phải trả người lao động: 2,19 tỷ đồng.
  - + Chi phí phải trả: 84,97 tỷ đồng.
  - + Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác: 110,13 tỷ đồng. Trong đó nợ tiền cổ tức năm 2010: 52,86 tỷ đồng.
  - + Phải trả dài hạn người bán: 167,06 tỷ đồng. Trong đó tổng giá trị tiền vay ngân hàng: 166,61 tỷ đồng.
  - + Quỹ khen thưởng phúc lợi: 2,4 tỷ đồng.
- **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)

## B. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2015.

### 1. Định hướng chung.

- Chỉ thực hiện đầu tư các hạng mục công trình khi có cơ hội tạo ngay dòng tiền cho Công ty.
- Đưa ra các giải pháp hoạt động kinh doanh một cách hiệu quả nhất đối với các khu vực đã đủ điều kiện kinh doanh.
- Phát triển các mảng dịch vụ khác như phát triển dịch vụ du lịch, dịch vụ bất động sản, tư vấn giám sát, giao dịch qua sàn...
- Quyết liệt đưa ra các giải pháp về kinh doanh để tạo nhanh dòng tiền cho Công ty.
- Duy trì dự án ở trạng thái tốt nhất để hỗ trợ thu hút đầu tư và bảo vệ tài sản.
- Tiết giảm chi phí và tăng hiệu quả làm việc tại Công ty.

### 2. Một số chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2015:

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Đvt	Kế hoạch năm 2015
I	<b>GIÁ TRỊ SẢN XUẤT KINH DOANH</b>	Tr.đồng	62.709,65
1	Tổng giá trị đầu tư dự án Cát Bà	Tr.đồng	55.428,25



-	Đầu tư xây dựng cơ bản	Tr.đồng	15.697,60
-	Chi phí tư vấn	Tr.đồng	1.651,53
-	Chi phí quản lý dự án (chi phí bằng tiền, không bao gồm chi phí khấu hao)	Tr.đồng	1.279,91
-	Chi phí lãi vay, phí bảo lãnh ngân hàng (vốn hóa)	Tr.đồng	18.849,61
	Lãi vay	Tr.đồng	15.710,38
	Phí bảo lãnh	Tr.đồng	3.139,23
-	Chi phí tiền sử dụng đất	Tr.đồng	17.949,60
2	Kinh doanh dịch vụ bất động sản	Tr.đồng	396,50
3	Kinh doanh khách sạn và dịch vụ du lịch (6 tháng đầu năm)	Tr.đồng	6.884,90
<b>II</b>	<b>THU TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>	<b>Tr.đồng</b>	<b>131.862,52</b>
1	Thu tiền từ kinh doanh biệt thự và đất dịch vụ Dự án Cát Bà Amatina	Tr.đồng	38.749,90
2	Thu tiền từ bán khu dịch vụ bãi tắm Tùng Thu	Tr.đồng	28.500,00
3	Thu tiền từ bán khách sạn Holiday view	Tr.đồng	60.000,00
4	Thu tiền từ kinh doanh dịch vụ bất động sản	Tr.đồng	396,50
5	Thu tiền từ kinh doanh khách sạn và dịch vụ du lịch (6 tháng đầu năm)	Tr.đồng	1.756,12
6	Thu tiền từ bán dây chuyền đá	Tr.đồng	2.460,00
<b>II</b>	<b>TỔNG DOANH THU</b>	<b>Tr.đồng</b>	<b>109.579,22</b>
1	Doanh thu từ dự án	Tr.đồng	18.279,32
	Doanh thu khu DV2	Tr.đồng	2.090,91
	Doanh thu khu A3	Tr.đồng	16.188,41
2	Doanh thu từ bán bãi tắm Tùng Thu	Tr.đồng	27.272,73
3	Doanh thu từ bán khách sạn Holiday view	Tr.đồng	54.545,45
4	Doanh thu từ kinh doanh dịch vụ bất động sản	Tr.đồng	360,45
5	Doanh thu từ kinh doanh khách sạn và dịch vụ du lịch (6 tháng đầu năm)	Tr.đồng	6.884,90
6	Doanh thu từ bán dây chuyền đá	Tr.đồng	2.236,36
<b>III</b>	<b>TỔNG CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH</b>	<b>Tr.đồng</b>	<b>106.946,37</b>
1	Giá vốn hàng bán	Tr.đồng	90.008,05
-	Giá vốn dự án	Tr.đồng	10.519,85
	Giá vốn khu DV2	Tr.đồng	1.374,79
	Giá vốn khu A3	Tr.đồng	9.145,06
-	Giá vốn bán bãi tắm Tùng Thu	Tr.đồng	22.902,33
-	Giá vốn bán Khách sạn Holiday view	Tr.đồng	48.139,63
-	Giá vốn Kinh doanh dịch vụ bất động sản	Tr.đồng	288,36
-	Giá vốn kinh doanh khách sạn và dịch vụ du lịch (6 tháng đầu năm)	Tr.đồng	5.941,81
-	Giá vốn bán dây chuyền đá	Tr.đồng	2.216,07
2	Chi phí quản lý doanh nghiệp	Tr.đồng	8.746,82
-	Chi phí quản lý Công ty	Tr.đồng	8.130,04
-	Chi phí quản lý Khách sạn (6 tháng đầu năm)	Tr.đồng	616,78
3	Chi phí bán hàng	Tr.đồng	8.191,49
-	Chi phí bán hàng Công ty	Tr.đồng	7.741,97
-	Chi phí bán hàng Khách sạn (6 tháng đầu năm)	Tr.đồng	449,52
4	Chi phí tài chính	Tr.đồng	
5	Chi phí khác	Tr.đồng	
<b>III</b>	<b>LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ</b>	<b>Tr.đồng</b>	<b>2.632,85</b>
<b>IV</b>	<b>LỢI NHUẬN SAU THUẾ</b>	<b>Tr.đồng</b>	<b>2.632,85</b>

### 3. Kế hoạch dòng tiền năm 2015

15/8  
 TY  
 AN  
 AT TRIE  
 H  
 IEX  
 -T.PHP



Trong giai đoạn nửa đầu năm 2015, Công ty xác định tập trung kinh doanh khu biệt thự A3, khu bãi tắm Tùng Thu và bán khách sạn Holiday view nhằm nhanh chóng tạo dòng tiền thu về cho Công ty.

Dựa trên Kế hoạch đầu tư và kinh doanh Dự án năm 2015, Công ty Vinaconex-ITC cân đối dòng tiền thu và dòng tiền chi một cách hợp lý, đảm bảo sự hoạt động của Công ty trong năm 2015.

- + Số dư tiền mặt đầu kỳ: 2,34 tỷ đồng.
- + Dòng tiền vào: 131,86 tỷ đồng.
- + Dòng tiền ra: 118,67 tỷ đồng.
- + Số dư dòng tiền cuối kỳ: 15,53 tỷ đồng.

## II. CÁC NỘI DUNG CÔNG VIỆC THỰC HIỆN.

### 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.*

### 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 10/04/2014 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.

### 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.

### 4. Về giải pháp tài chính:

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

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

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

Ban điều hành Công ty Vinaconex-ITC kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 Công ty Vinaconex-ITC về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2014 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2015 của Công ty Vinaconex-ITC với những nội dung trên.

*Xin trân trọng cảm ơn!*

**Nơi gửi:**

- Như trên ✓
- Lưu TCHC, ĐTKD, TCKT.



**TỔNG GIÁM ĐỐC** 9  
*Nguyễn Trung Thành*