

- ✓ 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:

- 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 chưa 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: do thị trường BĐS trầm lắng nên mặc dù Công ty đã tích 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: Trại 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. Ngày 17/12/2014 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 10/04/2014 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 Cát Bà 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 Cát Bà-Cát Hải: 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 (557,31 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 65,23%), 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 10/04/2014 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.

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. Ngày 17/12/2014 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 bằng văn bản. Nhìn chung, các quyết sách của HĐQT đã được ban hành kịp thời, phù hợp với điều kiện thực tế của doanh nghiệp và đã hỗ trợ tích cực Ban TGD 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	Ủy viên	3	100%	
3	Ông Nguyễn Phúc Hưởng	Ủy viên	3	100%	
4	Ông Vũ Văn Mạnh	Ủy viên	3	100%	
5	Ông Hoàng Tuấn Khải	Ủy viên	2	66,6%	Đi công tác
6	Ông Phạm Văn Thành	Ủy 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 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 kê sông giai đoạn IB và kê 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)