

Số: /BC-VITC-ĐTKD

Hà Nội, ngày tháng năm 2016

BÁO CÁO ĐHCĐ CÔNG TY VINACONEX - ITC

KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2015 VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2016 CỦA CÔNG TY VINACONEX-ITC

Ban điều hành Công ty Vinaconex-ITC kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 Công ty Vinaconex-ITC về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2015 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2016 của Công ty Vinaconex-ITC với những nội dung sau:

A. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2015

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 quốc tế tại miền Bắc. Định hướng này được cụ thể hóa bằng hàng loạt những dự án đầu tư xây dựng hạ tầng 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 cao tốc Hải Phòng-Hạ Long.
- 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.
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch đồng ý cho Công ty Vinaconex-ITC thực hiện cơ cấu nợ khi Công ty thanh toán hết các khoản nợ gốc quá hạn và có văn bản gia hạn thời gian bảo lãnh trả nợ thay của Tổng Công ty CP Vinaconex (tại biên bản làm việc ngày 23/10/2015 giữa Tổng Công ty CP Vinaconex, Công ty Công ty Vinaconex-ITC, Ngân hàng Agribank – Chi nhánh Sở giao dịch).
- Công ty nhận được sự quan tâm giúp đỡ của Lãnh đạo Tổng Công ty CP Vinaconex.

2. Khó khăn:

- 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.
- Thị trường bất động sản trong năm 2015 đã có nhiều khởi sắc, nhiều tín hiệu lạc quan, nhưng lại tập trung chủ yếu ở thị trường bất động sản tại các thành phố lớn và một số dự án bất động sản nghỉ dưỡng được đầu tư tốt tại khu vực miền trung và miền nam. Riêng đối với thị trường bất động sản nghỉ dưỡng tại Cát Bà vẫn còn gặp rất nhiều khó khăn do đặc thù về vị trí địa lý nằm ở ngoài đảo, cách biệt với đất liền đồng thời các hoạt động du lịch bị ảnh hưởng bởi yếu tố mùa vụ. Điều này khiến cho Công ty Vinaconex-ITC gặp nhiều khó khăn trong công tác triển khai đầu tư và kinh doanh tại dự án.
- Lượng hàng tồn kho tại Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá-Cát Bà (Dự án Cát Bà Amatina) của Công ty lớn, trong khi thị trường BĐS có những diễn biến khó lường và sự cạnh tranh ngày càng gay gắt tại thị trường miền bắc đặc biệt là tại Hải Phòng, điển hình như các dự án do tập đoàn Vingroup đầu tư tại đảo Vũ Yên (quy mô 900 ha), khu biệt thự+bệnh viện Vinmec; Dự án do tập đoàn Xuân Trường đầu tư khu nghỉ dưỡng và du lịch tâm linh tại đảo Cát Hải với quy mô 200 ha;

- 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 nợ 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, chậm tạo dòng tiền doanh thu cho Công ty. .

3. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2015:

- 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 sản xuất kinh doanh năm 2015:

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Đvt	Kế hoạch năm 2015	Thực hiện năm 2015	Tỷ lệ % so với KH 2015
1	Tổng giá trị sản xuất kinh doanh	Tr.đồng	62.709,65	36.891,45	58,83%
2	Thu tiền từ hoạt động SXKD	Tr.đồng	131.862,52	24.934,38	18,91%
3	Tổng doanh thu	Tr.đồng	109.579,22	27.997,61	25,55%
4	Tổng chi phí	Tr.đồng	106.946,37	25.281,32	23,64%
5	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	2.632,85	2.716,29	103,17%
6	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	2.632,85	2.716,29	103,17%

(Chi tiết theo phụ lục 01).

- Trong năm 2015, 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 thấp hơn kế hoạch đề ra (58,83%) chủ yếu do tổng giá trị đầu tư dự án Cát Bà Amatina thấp hơn so với kế hoạch: Do khách hàng không thực hiện nộp tiền xây dựng biệt thự theo tiến độ nên giá trị đầu tư xây dựng biệt thự không đạt kế hoạch đề ra; Công ty cũng không thể thu xếp được nguồn vốn để nộp tiền sử dụng đất của dự án.
 - + Về chỉ tiêu Doanh thu: Chỉ tiêu doanh thu của Công ty chỉ đạt 25,55% kế hoạch. Công ty đã ký hợp đồng đặt cọc khu dịch vụ bãi tắm Tùng Thu, tuy nhiên do chưa hoàn thành các thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật để tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên sẽ không ghi nhận được doanh thu trong năm 2015. Bên cạnh đó, Khách sạn Holiday view chưa được Tổng Công ty CP Vinaconex đồng ý phương án bán. Do vậy, doanh thu ghi nhận của Công ty trong năm 2015 đạt thấp hơn so với kế hoạch đề ra.
 - + Về chỉ tiêu chi phí: Chỉ tiêu chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty đạt 23,64% kế hoạch đề ra. Công ty đã thực hiện tiết giảm chi phí tối đa, bên cạnh đó việc không ghi nhận được doanh thu bán bãi tắm Tùng Thu và khách sạn Holiday view khiến cho tổng chi phí trong năm 2015 thấp hơn so với kế hoạch đề ra.

4. Các thành tựu và các vấn đề còn tồn tại trong năm 2015

4.1. Thành tựu:

Công ty Vinaconex-ITC tiếp tục trải qua năm 2015 đầy khó khăn. Tuy nhiên, với sự đồng lòng và nỗ lực của toàn thể CBCNV, 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.
- **Công tác thủ tục đầu tư:**
 - + Công ty đã hoàn thành việc đăng ký tài sản trên đất của Khách sạn Holiday view.
 - + Công ty đã hoàn thiện hồ sơ quy hoạch 1/500 và các hồ sơ theo hướng dẫn của Huyện Cát Hải để thực hiện xin mở rộng khách sạn Holiday view.

- + Thủ tục giao đất, thuê đất tại dự án:
Giao đất: Ngày 21/07/2015, UBND Tp. Hải Phòng đã ban hành Quyết định số 1687/QĐ-UBND về việc điều chỉnh, bổ sung quyết định số 556/QĐ-UBND ngày 13/04/2011 của UBND thành phố giao đất và cho phép Tổng công ty xuất nhập khẩu Việt Nam – VINACONEX thuê đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị du lịch Cái Giá tại thị trấn Cát Bà, xã Trân Châu, huyện Cát Hải.
Thuê đất: Ngày 16/12/2015, Sở Tài nguyên Môi trường Tp. Hải Phòng và Công ty Vinaconex-ITC đã ký Hợp đồng thuê đất số 165/HĐ-TĐ.
- + Thủ tục cho người dân tự xây dựng tại dự án theo nghị định tại dự án theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP và Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV: Bộ xây dựng đã có văn bản số 1738/BXD-PTĐT ngày 06/08/2015 chấp thuận cho phép dự án thực hiện theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013.
- + Điều chỉnh quy hoạch khu A2: UBND huyện Cát Hải đã có đã có văn bản trình UBND Tp. Hải Phòng xin đồng ý chủ trương điều chỉnh quy hoạch khu A2.
- + Ký hợp đồng hợp tác kinh doanh nước tại dự án với Công ty CP điện nước lắp máy Hải Phòng.
- **Công tác đầu tư:**
 - + Thi công hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật tại khu biệt thự A3 (nguồn vốn được huy động theo phương án đổi đất lấy hạ tầng).
 - + Triển khai thi công khối lượng còn lại của hạng mục tuynel kỹ thuật, thoát nước mưa thuộc gói thầu thi công hệ thống cấp thoát nước giai đoạn IB của Dự án (nguồn vốn được huy động theo phương án đổi đất lấy hạ tầng).
 - + Triển khai thi công khối lượng còn lại của gói thầu trạm cấp điện và hệ thống điện hạ thế giai đoạn IB.
 - + 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. Kêu gọi các nhà đầu tư trong và ngoài nước quan tâm đầu tư vào 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 bán biệt thự A3 cho khách hàng cá nhân; thu tiền xây dựng biệt thự khu BT4; thu công nợ khu DV2 và khu B2, B3.
 - + Thực hiện bán bãi tắm Tùng Thu: Công ty Vinaconex-ITC đã thực hiện ký hợp đồng với Công ty TNHH ĐTTM & DL Hoàng Gia Quảng Ninh ngày 13/02/2015, giá trị chuyển nhượng là 31 tỷ đồng (đã bao gồm VAT, các loại thuế, phí liên quan đến việc chuyển nhượng). Trong năm 2016 Công ty Vinaconex-ITC sẽ hoàn tất các thủ tục pháp lý để ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao bãi tắm Tùng Thu cho Công ty TNHH ĐTTM & DL Hoàng Gia Quảng Ninh.
 - + 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**
 - Làm việc với Tổng Công ty CP Vinaconex, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch để thực hiện cơ cấu nợ vay của Công ty.
 - + 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.
- Công ty chưa thanh toán hết tiền sử dụng đất tại dự án (Công ty mới thanh toán được 23 tỷ đồng/ tổng số 158,83 tỷ đồng tiền sử dụng đất tại 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 số tài sản dở dang dài hạn của Công ty hiện đang chiếm một tỷ trọng rất lớn là 87,35%/Tổng tài sản (776,16 tỷ đồng/888,61 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 65,52%), 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 55,87 tỷ đồng, chi phí duy trì tối thiểu bộ máy hoạt động của Công ty là 8,85 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 67,25 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 0,06 lần.

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

- **Tổng các khoản phải thu: 12,1 tỷ đồng.**
 - + Phải thu của khách hàng: 1,075 tỷ đồng.
 - + Trả trước cho người bán: 5,69 tỷ đồng.
 - + Các khoản phải thu khác: 6,45 tỷ đồng.
 - + Dự phòng phải thu khó đòi: (1,125) tỷ đồng.
- **Theo dõi các khoản phải thu của khách hàng theo các hợp đồng đã ký:**
 - + Phải thu của khách hàng mua biệt thự, khu dịch vụ (hạ tầng): 28,13 tỷ đồng.
 - + Phải thu của khách hàng mua biệt thự (phần xây dựng): 32,35 tỷ đồng.
- **Tổng số công nợ phải trả là 579,88 tỷ đồng, cụ thể:**
 - + Vay nợ ngắn hạn: 57,82 tỷ đồng.
 - + Phải trả cho người bán: 67,25 tỷ đồng. Trong đó phí bảo lãnh tín dụng của Tổng Công ty: 10,18 tỷ đồng.
 - + Người mua trả tiền trước: 16 tỷ đồng.
 - + Thuế và các khoản phải nộp nhà nước: 136,3 tỷ đồng. Trong đó nợ tiền sử dụng đất: 135,83 tỷ đồng.
 - + Phải trả người lao động: 1,59 tỷ đồng.
 - + Chi phí phải trả: 40,57 tỷ đồng.
 - + Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn: 0,97 tỷ đồng
 - + Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác: 104,87 tỷ đồng. Trong đó nợ tiền cổ tức năm 2010: 52,86 tỷ đồng.
 - + Chi phí phải trả dài hạn: 55,87 tỷ đồng. Trong đó tổng giá trị tiền lãi vay ngân hàng: 55,87 tỷ đồng.
 - + Vay và nợ thuê tài chính dài hạn: 98,6 tỷ đồng. Trong đó tổng giá trị tiền vay ngân hàng: 98,6 tỷ đồng.

B. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2016.

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. Đánh giá triển vọng dự án Cát Bà Amatina trong năm 2016:

2.1. Thị trường bất động sản năm 2016:

- Nền kinh tế Việt Nam đã qua giai đoạn khó khăn, đi vào ổn định và tăng trưởng trong năm 2015 (tăng trưởng GDP năm 2015 ước đạt trên 6,5%, cao nhất trong 5 năm qua). Dự báo nền kinh tế Việt Nam sẽ tăng trưởng ở mức 6,6% trong năm 2016. Những tín hiệu tốt của nền kinh tế trong các năm tiếp theo sẽ tạo điều kiện tốt cho thị trường bất động sản Việt Nam bước vào giai đoạn ổn định và tăng trưởng.
- Thị trường bất động sản Việt Nam trong năm 2015 đã có nhiều tín hiệu tốt, nhiều biểu hiện cho thấy thị trường đang ở giai đoạn cuối của quá trình phục hồi và sẽ tăng trưởng trong những năm tới. Nếu theo tính chu kỳ của thị trường bất động sản 7-8 năm thì dự báo trong năm 2016 thị trường bất động sản Việt Nam sẽ bắt đầu có sự tăng trưởng về giá và lượng giao dịch bất động sản.
- Hiện nay, mức trần lãi suất tiền gửi không cao, do đó xu hướng người dân rút tiền gửi ngân hàng để đầu tư vào các lĩnh vực khác sẽ tăng, trong đó đầu tư vào BĐS.
- Bên cạnh đó, những chính sách áp đã được ban hành trong thời gian qua như Luật Nhà ở cũng như Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 đã hình thành nên khung pháp lý tạo cơ hội cho thị trường Bất động sản Việt Nam phát triển.
- Mặc dù thị trường bất động sản nghỉ dưỡng tại Việt Nam đang gặp nhiều khó khăn, tuy nhiên trong những năm tới thị trường sẽ có tiềm năng tăng trưởng bởi các lý do sau:
 - + GDP của Việt Nam đang trong giai đoạn ổn định và tăng trưởng - đây là yếu tố có ảnh hưởng lớn đến sự phát triển của thị trường bất động sản nghỉ dưỡng (*nhu cầu nghỉ dưỡng của người dân cũng sẽ tăng khi GDP tăng*), điều này sẽ giúp thị trường bất động sản nghỉ dưỡng Việt Nam bước vào chu kỳ tăng trưởng mới.
 - + Giá trị bất động sản nghỉ dưỡng tại Việt Nam thấp hơn nhiều so với các nước khác trong khu vực mặc dù điều kiện tự nhiên không hề thua kém.
 - + Việc nới lỏng các điều kiện cho phép người nước ngoài mua và sở hữu nhà tại Việt Nam sẽ tạo thêm một lượng khách hàng lớn hơn mua bất động sản nghỉ dưỡng.

2.2. Hạ tầng giao thông trong khu vực:

Sự phát triển của hạ tầng kỹ thuật khu vực ảnh hưởng lớn đến sự phát triển của huyện đảo Cát Bà nói chung và của dự án Cát Bà Amatina nói riêng. Nó tác động tích cực đến các kế hoạch triển khai của dự án, cụ thể:

- Đường cao tốc 5B Hà Nội - Hải Phòng đã đi vào khai thác: Với tốc độ ô tô thiết kế đạt 120km/giờ giúp cho thời gian di chuyển đường bộ từ Hà Nội đi Hải Phòng sẽ chỉ còn hơn 1 giờ ô tô và thời gian từ Hà Nội đến dự án Cát Bà Amatina khi đó sẽ chỉ còn khoảng hơn 2 giờ đồng hồ.
- Cảng cửa ngõ quốc tế Hải Phòng (cảng Lạch Huyện) đang được rầm rộ triển khai:
Dự án Cảng cửa ngõ quốc tế Hải Phòng (cảng Lạch Huyện) được đầu tư cơ sở hạ tầng và công nghệ bậc xếp đồng bộ và hiện đại, đủ khả năng tiếp nhận tàu trọng tải đến 100.000 tấn, là nhân tố quan trọng giúp mở rộng cánh cửa thông thương khu vực phía Bắc nước ta với khu vực và thế giới. Hiện tại Hợp phần A của dự án đã được khởi công từ tháng 7/2013.

Tác động đến Dự án Cát Bà Amatina: Dự án cảng Lạch Huyện sẽ tạo động lực phát triển KT-XH của thành phố Hải Phòng nói chung và huyện đảo Cát Hải, Cát Bà nói riêng. Đồng thời tạo liên kết phát triển và thúc đẩy giao thương giữa đảo Cát Bà với các trung tâm kinh tế trong nước và quốc tế, qua đó làm tăng sức hấp dẫn đối với các sản phẩm của Dự án Cát Bà Amatina trong tương lai gần.

- Dự án đường ô tô Tân Vũ - Lạch Huyện:

Đường ô tô Tân Vũ - Lạch Huyện được khởi công vào ngày 15/2/2014 tại Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Hải Phòng) có chiều dài toàn tuyến là 15,63km, quy mô 6 làn xe, dự kiến đầu năm 2017 đưa vào khai thác.

Tác động đến Dự án Cát Bà Amatina: Hiện tại các phương tiện phải di chuyển qua hai lần phà với khoảng hơn 01 giờ đồng hồ mới sang được đảo Cát Bà (từ Hải Phòng sang Cát Hải mất khoảng 45 phút và từ Cát Hải sang Cát Bà mất khoảng 30 phút). Khi tuyến đường ô tô Tân Vũ - Lạch Huyện hoàn thành, thời gian di chuyển từ đất liền ra đến dự án Cát Bà Amatina sẽ được rút ngắn rất nhiều, chỉ còn một chuyến phà (khoảng 15 phút) và khoảng 15 phút di chuyển đường bộ nữa là có thể đến Dự án.

- Dự án đầu tư nâng cấp sân bay Cát Bi thành cảng hàng không quốc tế:

Dự án do Tổng công ty Cảng hàng không Việt Nam làm chủ đầu tư có tổng mức đầu tư 3.600 tỷ đồng đang được triển khai, dự kiến đưa vào khai thác các tuyến bay trong nước và quốc tế trong năm 2016.

Tác động đến Dự án Cát Bà Amatina: Do sân bay Cát Bi hiện tại chỉ triển khai một số đường bay trong nước nên đã làm giảm đáng kể lượng khách quốc tế đến với đảo Cát Bà hàng năm. Vì vậy, khi sân bay Cát Bi được nâng cấp thành cảng hàng không quốc tế lượng khách quốc tế và nhà đầu tư đến với Cát Bà sẽ tăng lên đáng kể. Đây là cơ hội lớn để đón đầu một làn sóng đầu tư mới vào Dự án Cát Bà Amatina.

- Đường cao tốc Hạ Long – Hải Phòng:

Dự án đường cao tốc Hạ Long - Hải Phòng đã được khởi công có tổng chiều dài 25,5 km, có bốn làn xe với vận tốc thiết kế 100 km/h. Dự án đường cao tốc Hạ Long - Hải Phòng, nối với đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng sẽ hoàn chỉnh tuyến đường kết nối tam giác kinh tế Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh. Đặc biệt, tuyến đường này hoàn thành sẽ rút ngắn khoảng cách Hải Phòng – Quảng Ninh từ hơn 60 km xuống 25 km, tiết kiệm ít nhất gần 1 giờ di chuyển so với quãng đường hiện tại.

Tác động đến Dự án Cát Bà Amatina: Khi tuyến đường cao tốc Hạ Long - Hải Phòng khi hoàn thành sẽ góp phần gắn kết và thúc đẩy hợp tác phát triển ngành du lịch của Quảng Ninh và Hải Phòng. Đồng thời sẽ mang đến cơ hội đón dòng vốn đầu tư bất động sản tiềm năng được dịch chuyển từ Quảng Ninh sang Hải Phòng.

- Dự án nâng cấp và điều chỉnh tuyến đường xuyên đảo Cát Bà: Dự án nâng cấp tuyến đường xuyên đảo Cát Bà được điều chỉnh đi qua Dự án Cát Bà Amatina (tiếp giáp với khu vực Bãi tắm Tùng Thu thuộc Dự án). Dự án đã được khởi công và dự kiến hoàn thành đưa vào khai thác cuối năm 2016. Sau khi tuyến đường hoàn thành, khoảng cách từ Dự án Cát Bà Amatina đến chợ lớn nhất Cát Bà và khu trung tâm của Huyện đảo sẽ gần như được nối liền. Việc giao thông đi lại, mua sắm sẽ trở nên rất thuận tiện. Hơn nữa đây lại là tuyến đường giao thông huyết mạch duy nhất trên Đảo nên việc tiếp giáp với tuyến đường này sẽ làm giá trị các sản phẩm bất động sản của Dự án Cát Bà Amatina gia tăng rất nhiều.

Như vậy cơ sở hạ tầng, giao thông tại khu vực đang được đầu tư, dự kiến hoàn thành trong 2-3 năm tới sẽ thúc đẩy sự phát triển mạnh mẽ về kinh tế xã hội của thành phố Hải Phòng nói chung cũng như của huyện đảo Cát Bà nói riêng. Khi đó Dự án Cát Bà Amatina sẽ trở thành điểm đầu tư hấp dẫn.

2.3. Triển vọng của dự án Cát Bà Amatina:

- Dự án Cát Bà Amatina còn được thành phố Hải Phòng đặc biệt quan tâm và đưa vào danh mục các dự án ưu tiên phát triển trong thời gian tới. Đây là thuận lợi rất lớn cho việc phát triển dự án trong tương lai.
- Chính phủ đã ban hành Nghị định số 11/2013/NĐ-CP và Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV với nội dung chính là cho người dân tự xây dựng tại các khu vực đã làm xong hạ tầng kỹ thuật của dự án. Việc xin áp dụng Nghị định số 11/2013/NĐ-CP và Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV của Công ty cũng sắp hoàn tất. Hiện tại sau khi có ý kiến đồng ý của Bộ xây dựng, UBND thành phố đang làm thủ tục cấp phép cho Công ty Vinaconex-ITC thực hiện theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP và Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV. Việc Công ty được áp dụng Nghị định số 11/2013/NĐ-CP và Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV sẽ giúp Công ty giải quyết các khó khăn trước mắt của Công ty là không có vốn để xây dựng cũng như thỏa mãn yêu cầu của khách hàng qua đó tạo điều kiện pháp lý thuận lợi cho Công ty để ký hợp đồng chuyển nhượng ngay với khách hàng, tiến tới làm sổ đỏ cho khách hàng. Điều này sẽ giúp Công ty lấy lại được niềm tin của khách hàng, tạo sản phẩm giao dịch và giúp kích thích sự sôi động trở lại của Dự án, từ đó giúp Công ty tạo được nguồn tiền để trả nợ và duy trì hoạt động của Công ty.
- Thị trường bất động sản sẽ tích lũy những điều kiện tích cực trong năm 2016 và 2017. Do vậy, trong giai đoạn này Công ty sẽ duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh và thực hiện chỉnh trang lại dự án để đón đầu cơ hội thị trường phát triển trong giai đoạn 2018-2020.

3. Những giải pháp cụ thể để triển khai các công tác trong năm 2016

- Thực hiện chỉnh trang, cải tạo lại cảnh quan của dự án nhằm hỗ trợ thu hút đầu tư và kinh doanh tại dự án: Xây dựng cảnh quan dọc tuyến đường dự án từ đường xuyên đảo đến bãi tắm Tùng Thu, trồng cây làm hàng rào, trồng cây xanh tại khu A3, dọn dẹp mặt bằng trồng cây xanh tại khu TT hội nghị Quốc tế.
- Thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất khu A2 thuộc dự án để nhanh chóng thu hút khách hàng tới dự án.
- Đưa ra các giải pháp thúc đẩy việc xây dựng biệt thự của khách (*tại những khu đã kinh doanh*) hàng nhằm mục tiêu đưa vào kinh doanh vận hành và tạo sức sống cho dự án như:
 - + Liên kết với ngân hàng để hỗ trợ cho vay và hỗ trợ lãi suất tiền vay cho khách hàng;
 - + Rà soát lại thiết kế và chi phí xây dựng biệt thự, đưa ra mức giá phần xây dựng biệt thự phù hợp với khả năng tài chính của khách hàng (*không tính hoặc tính lợi nhuận ít cho phần xây dựng biệt thự*) và đảm bảo kinh doanh vận hành hiệu quả;
 - + Lên phương án và triển khai các chương trình giảm giá, ưu đãi cho khách hàng nộp tiền xây dựng biệt thự;
 - + Tìm kiếm đối tác quản lý vận hành chuyên nghiệp để đưa vào vận hành các biệt thự đã hoàn thiện nhằm tạo lợi nhuận cho khách hàng, qua đó tạo thêm niềm tin cho khách hàng.
- Tăng cường kêu gọi, xúc tiến hợp tác với nhà đầu tư trong và ngoài nước, mở rộng đối tượng khách hàng và bán với mức giá bằng và lớn hơn giá thành sẽ là yếu tố cạnh tranh, thu hút các nhà đầu tư.
- 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 sản phẩm của dự án như khu biệt thự A3, Khách sạn 5* (G1 – G2), Khu Trung tâm thương mại (B1), Khu dịch vụ và vui chơi giải trí (B4), khu biệt thự C1-C2,
- Quyết liệt đưa ra các giải pháp thu hồi công nợ và 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 để tạo nhanh dòng tiền cho Công ty; thu hồi các lô biệt thự B2, B3 khách hàng không nộp đủ tiền, không còn nhu cầu đầu tư và đưa vào kinh doanh.
- Công ty Vinaconex-ITC đã thực hiện ký hợp đồng với Công ty TNHH ĐTTM & DL Hoàng Gia Quảng Ninh ngày 13/02/2015, giá trị chuyển nhượng là 31 tỷ đồng (đã bao

gồm VAT, các loại thuế, phí liên quan đến việc chuyển nhượng). Trong quý I/2016, Công ty Vinaconex-ITC sẽ hoàn tất các thủ tục pháp lý để ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao bãi tắm Tùng Thu cho Công ty TNHH ĐTTM & DL Hoàng Gia Quảng Ninh.

- Hiện tại đang có một số khách hàng quan tâm mua khách sạn Holiday view. Công ty đang tích cực đàm phán với đối tác để chuyển nhượng khách sạn Holiday view trong năm 2016.
- 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...
- 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 bộ máy nhân sự, tiết giảm chi phí và tăng hiệu quả làm việc tại Công ty.
- Trong điều kiện thị trường thuận lợi, khi thu xếp được nguồn vốn, Công ty Vinaconex-ITC sẽ thực hiện đầu tư vào khu C1.1, C2 của dự án Cát Bà Amatina để đón đầu thị trường năm 2017, năm 2018 do đây là thời điểm thị trường sẽ bắt đầu sôi động trở lại.

4. Các chỉ tiêu chính của kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2016

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Đvt	Kế hoạch năm 2016	% tăng trưởng so với năm 2015
1	Tổng giá trị sản xuất kinh doanh	Tr.đồng	38.825,09	7,39%
2	Thu tiền từ hoạt động SXKD	Tr.đồng	98.401,68	294,64%
3	Tổng doanh thu	Tr.đồng	85.371,87	204,93%
4	Tổng chi phí	Tr.đồng	79.726,49	214,29%
5	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	5.645,38	114,62%
	<i>Thuế TNDN phải nộp của bán Tài sản Khách sạn</i>	<i>Tr.đồng</i>	<i>2.295,60</i>	
6	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	3.349,77	27,35%

(Chi tiết theo Phụ lục 2 đi kèm).

5. Kế hoạch dòng tiền năm 2016

Trong năm 2016, 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 2016, 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 2016:

- + Số dư tiền mặt đầu kỳ: 2,43 tỷ đồng.
- + Dòng tiền vào: 98,40 tỷ đồng.
- + Dòng tiền ra: 92,81 tỷ đồng.
- + Số dư dòng tiền cuối kỳ: 8,01 tỷ đồng.

Trong đó, Kế hoạch sử dụng dòng tiền từ bán khách sạn Holiday view và bãi tắm Tùng Thu trong năm 2016 như sau:

STT	Nội dung	Đvt	Giá trị
1	Thu tiền từ Khách sạn + Bãi Tắm	Nghìn đồng	76.000.000
1.1	Thu tiền từ Bãi tắm Tùng Thu	Nghìn đồng	16.000.000
1.2	Thu tiền từ bán khách sạn Holiday view	Nghìn đồng	60.000.000
2	Chi bằng nguồn bán Khách sạn + Bãi Tắm	Nghìn đồng	74.815.273
2.1	Hoạt động tài chính	Nghìn đồng	57.700.000
	Chi trả lãi vay NH NNo & PTNT (tính từ 20/11/2012-20/11/2013)	Nghìn đồng	0
	Chi trả nợ gốc NH NNo & PTNT	Nghìn đồng	57.700.000

2.2	Nộp tiền sử dụng đất	Nghìn đồng	9.365.123
	Nộp tiền sử dụng đất khu A3 (tạm tính)	Nghìn đồng	1.283.998
	Nộp tiền sử dụng đất khu BT4 (tạm tính)	Nghìn đồng	8.081.125
2.3	Thuế còn phải nộp năm 2016	Nghìn đồng	7.750.150
	Thuế GTGT bán Khách sạn	Nghìn đồng	5.454.545
	Thuế TNDN bán Khách sạn	Nghìn đồng	2.295.605
3	Chênh lệch (thu-chi)	Nghìn đồng	1.184.727

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):

- Xây dựng biệt thự:
 - + Xây dựng hoàn thiện nốt biệt thự mẫu B2-2
 - + Xây dựng biệt thự B2, B3 và BT4 theo tiến độ nộp tiền của khách hàng.
- Hạ tầng kỹ thuật giai đoạn IB:
 - + Thi công nốt khối lượng công việc còn lại của hạng mục tuynel kỹ thuật, thoát nước mưa thuộc hệ thống cấp thoát nước giai đoạn IB.
 - + Thi công nốt khối lượng còn lại của gói thầu trạm cấp điện và hệ thống điện hạ thế giai đoạn IB.
- Xây dựng cảnh quan dọc tuyến đường dự án từ đường xuyên đảo đến bãi tắm Tùng Thu, trồng cây làm hàng rào, trồng cây xanh tại khu A3, dọn dẹp mặt bằng trồng cây xanh tại khu TT hội nghị Quốc tế.

2. Về thủ tục đầu tư:

Trong năm 2016 Công ty Vinaconex-ITC tập trung thực hiện các công việc sau:

- Hoàn thành chuyển nhượng cho Bãi tắm Tùng Thu.
- Hoàn thành đăng ký lại ưu đãi đầu tư cho Dự án và Khách sạn.
- Hoàn thành việc xin giao đất bổ sung cho khách sạn Holiday view.
- Điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và đất thuê của Dự án theo quy hoạch mới được phê duyệt.
- Thực hiện xin điều chỉnh mục đích sử dụng đất khu A2 và hoàn thành phê duyệt quy hoạch.
- Xin cơ chế nộp tiền sử dụng đất cho khu A3 và tiến hành hoàn thành cấp sổ đỏ cho các căn biệt thự cho khách hàng đủ điều kiện.

3. Về triển khai kinh doanh:

- Bán mới khu A3 cho khách hàng cá nhân.
- Thu công nợ khu B2, B3, A3 và tiến hành ký hợp đồng mua bán đối với các khách hàng có đủ điều kiện.
- Thu tiền xây dựng biệt thự của các khách hàng khu B2, B3 và BT4.
- Thu tiền bãi tắm Tùng Thu theo tiến độ hợp đồng.
- Thực hiện các thủ tục bán đấu giá 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 mau 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 thể 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, 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.

III. CÁC NỘI DUNG KHÁC:

- Trong điều kiện thị trường thuận lợi, khi thu xếp được nguồn vốn, Công ty Vinaconex-ITC sẽ thực hiện đầu tư vào khu C1.1, C2 thuộc dự án Cát Bà Amatina. Công ty dự kiến trong năm 2016 sẽ đầu tư 50% giá trị còn phải đầu tư tại khu C1.1, C2 vào cuối Quý II/2016:

Các chỉ tiêu quy hoạch tại khu C1.1, C2 như sau:

- + Tổng diện tích đất: 56.859 m², trong đó khu C1.1 là 23.252 m², khu C2 là 33.607 m².
- + Mật độ xây dựng: 40%.
- + Tầng cao tối đa: 3 tầng.
- + Biệt thự khu C1.1 gồm 64 căn có diện tích từ 284m² đến 515m², khu biệt thự C2 gồm 63 căn biệt thự có diện tích từ 361m² đến 936m².

Chi phí đã đầu tư tại khu C1.1, C2:

STT	NỘI DUNG CÔNG VIỆC	KHU C1.1	KHU C2	TỔNG CỘNG
	Diện tích kinh doanh các khu	23.251,86	33.607,36	56.859,22
1	Chi phí xây dựng	20.008.466.882	28.919.482.122	48.927.949.004
1.1	<i>Thi công san nền</i>	<i>8.791.348.387</i>	<i>12.706.682.826</i>	<i>21.498.031.214</i>
1.2	<i>Thi công xử lý nền đất yếu khu C1,1 và C2</i>	<i>6.479.898.506</i>	<i>9.365.800.494</i>	<i>15.845.699.000</i>
1.3	<i>Thi công kè sông</i>	<i>4.737.219.989</i>	<i>6.846.998.802</i>	<i>11.584.218.790</i>
2	Chi phí quản lý dự án	2.012.946.460	2.909.436.765	4.922.383.225
3	Chi phí chung của các giai đoạn phân bổ cho các giai đoạn và các khu	501.879.358	725.397.463	1.227.276.821
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	286.177.267	413.629.809	699.807.076
4,1	<i>Chi phí tư vấn thiết kế</i>	<i>139.917.509</i>	<i>202.231.482</i>	<i>342.148.992</i>
4,2	<i>Chi phí tư vấn giám sát</i>	<i>146.259.757</i>	<i>211.398.327</i>	<i>357.658.084</i>
5	Chi phí khác	262.686.693	379.677.422	642.364.115
6	Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng	2.577.941.165	3.726.058.767	6.303.999.933
7	Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	450.163.647	650.649.529	1.100.813.176
	Tổng	26.100.261.473	37.724.331.877	63.824.593.350

Chi phí đầu tư tiếp khu C1.1, C2:

STT	NỘI DUNG CÔNG VIỆC	KHU C1.1	KHU C2	TỔNG CỘNG
	Diện tích kinh doanh các khu	23.252	33.607	56.859
I	CHI PHÍ XÂY DỰNG	34.973.157.243	41.643.344.145	76.616.501.388
1.1	Thi công đường giao thông và hệ thống CTN khu C1.1 và C2	18.787.738.829	27.155.087.911	45.942.826.740
1.2	Cấp điện, điện chiếu sáng	13.021.432.507	9.915.150.537	22.936.583.044
1.3	Thông tin liên lạc + truyền hình	3.163.985.907	4.573.105.697	7.737.091.604
II	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	763.114.291	966.542.018	1.729.656.309
III	CHI PHÍ TƯ VẤN GIÁM SÁT	669.735.961	854.937.855	1.524.673.817
IV	CHI PHÍ DỰ PHÒNG (Dự phòng trượt giá và khối lượng phát sinh 20% chi phí xây dựng)	6.994.631.449	8.328.668.829	15.323.300.278
V	TỔNG CỘNG	43.400.638.944	51.793.492.847	95.194.131.791

- Công ty sẽ thực hiện mở bán khu C1.1, C2 vào cuối Quý II/2016. Giá bán dự kiến là 5.000.000 đồng/m² (chưa bao gồm VAT). Trong năm 2016, Công ty dự kiến sẽ kinh doanh được 20% tổng diện tích khu C1.1, C2. Doanh thu và lợi nhuận từ khu C1.1, C2 như sau:

STT	Hạng mục	Tổng cộng khu C1.1, C2	Dự kiến thực hiện năm 2016
I	Tổng doanh thu (không bao gồm VAT)	284.295.000.000	56.859.000.000
	<i>Tổng diện tích</i>	56.859	11.372
	<i>Giá bán trung bình 1m² đất (chưa bao gồm VAT)</i>	5.000.000	5.000.000
II	Tổng chi phí (không bao gồm VAT)	233.275.024.225	46.655.004.845
1	Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đã bao gồm tiền sử dụng đất)	192.137.537.725	38.427.507.545
2	Chi phí bán hàng (Bao gồm các chi phí quảng cáo, marketing, tổ chức sự kiện, in ấn, đi lại,) (3% doanh thu)	2.842.950.000	568.590.000
3	Chi phí hoa hồng bán hàng, lương doanh thu (5% doanh thu)	14.214.750.000	2.842.950.000
6	Chi phí quản lý doanh nghiệp	24.079.786.500	4.815.957.300
IV	LN trước thuế	51.019.975.775	10.203.995.155
	Thuế TNDN (22%)	11.224.394.671	2.244.878.934
V	LNST	39.795.581.105	7.959.116.221

Ban điều hành Công ty Vinaconex-ITC kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 Công ty Vinaconex-ITC về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2015 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2016 của Công ty Vinaconex-ITC với những nội dung trên.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi gửi:

- Như trên
- Lưu TCHC, ĐTKD, TCKT.



PHỤ LỤC 01: BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2015

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	ĐVT	Kế hoạch năm 2015	Thực hiện năm 2015	% so với KH 2015
I	TỔNG GIÁ TRỊ SẢN XUẤT KINH DOANH	Tr.đồng	62.709,65	36.891,61	58,83%
1	Tổng giá trị đầu tư dự án Cát Bà	Tr.đồng	55.428,25	31.908,86	
-	Chi phí Đầu tư xây dựng	Tr.đồng	15.697,60	7.153,93	
-	Chi phí tư vấn	Tr.đồng	1.651,53	131,57	
-	Chi phí quản lý dự án	Tr.đồng	1.279,91	903,59	
-	Chi phí lãi vay, phí bảo lãnh ngân hàng (vốn hóa)	Tr.đồng	18.849,61	20.719,77	
	Lãi vay	Tr.đồng	15.710,38	17.193,90	
	Phí bảo lãnh	Tr.đồng	3.139,23	3.525,87	
-	Chi phí tiền sử dụng đất	Tr.đồng	17.949,60	3.000,00	
2	Kinh doanh dịch vụ bất động sản	Tr.đồng	396,50	378,94	
3	Kinh doanh khách sạn và dịch vụ du lịch	Tr.đồng	6.884,90	4.603,82	
II	THU TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	Tr.đồng	131.862,52	24.934,38	18,91%
1	Thu tiền từ kinh doanh biệt thự và đất dịch vụ Dự án Cát Bà Amatina	Tr.đồng	38.749,90	3.045,42	
2	Thu tiền từ bán khu dịch vụ bãi tắm Tùng Thu	Tr.đồng	28.500,00	15.000,00	
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	1.700,00	
7	Thu tiền từ cho thuê khách sạn Holiday view	Tr.đồng		5.188,96	
III	TỔNG DOANH THU	Tr.đồng	109.579,22	27.997,60	25,55%
1	Doanh thu kinh doanh bất động sản	Tr.đồng	45.912,50	20.547,51	
-	Doanh thu từ dự án (đất biệt thự, đất dịch vụ)	Tr.đồng	18.279,32	20.203,02	
-	Doanh thu từ bán bãi tắm Tùng Thu	Tr.đồng	27.272,73	-	
-	Doanh thu từ Kinh doanh dịch vụ BĐS	Tr.đồng	360,45	344,49	
2	Doanh thu từ kinh doanh khách sạn và dịch vụ du lịch (khách sạn Holiday view)	Tr.đồng	6.884,90	4.185,29	
3	Doanh thu bán Tài sản	Tr.đồng	56.781,82	2.272,73	-
-	Doanh thu từ bán khách sạn Holiday view	Tr.đồng	54.545,45	-	
-	Doanh thu từ bán dây chuyền đá	Tr.đồng	2.236,36	2.272,73	
4	Doanh thu SX, KD khác	Tr.đồng		992,08	
-	Doanh thu từ bán hàng hóa; tư vấn giám sát	Tr.đồng		227,82	
-	Doanh thu hoạt động tài chính	Tr.đồng		183,64	

-	Thu nhập khác	Tr.đồng		580,62	
IV	TỔNG CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH	Tr.đồng	106.946,37	25.281,31	23,64%
1	Giá vốn hàng bán	Tr.đồng	90.008,05	16.207,43	
-	Giá vốn dự án	Tr.đồng	10.519,85	9.978,40	
-	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	275,59	
-	Giá vốn kinh doanh khách sạn và dịch vụ du lịch	Tr.đồng	5.941,81	4.164,60	
-	Giá vốn bán dây chuyền đá	Tr.đồng	2.216,07	1.573,96	
-	Giá vốn hàng hóa; tư vấn giám sát	Tr.đồng		214,87	
2	Chi phí quản lý doanh nghiệp	Tr.đồng	8.746,82	7.620,92	
-	Chi phí quản lý Công ty	Tr.đồng	5.130,04	4.370,66	
-	Chi phí thương hiệu	Tr.đồng	3.000,00	3.000,00	
-	Chi phí quản lý Khách sạn	Tr.đồng	616,78	250,26	
3	Chi phí bán hàng	Tr.đồng	8.191,49	1.141,10	
-	Chi phí bán hàng Công ty	Tr.đồng	7.741,97	932,37	
-	Chi phí bán Bãi Tắm Tùng Thu	Tr.đồng		-	
-	Chi phí bán TS Khách sạn	Tr.đồng	449,52	208,73	
4	Chi phí tài chính	Tr.đồng		55,50	
5	Chi phí khác	Tr.đồng		256,37	
V	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	Tr.đồng	2.632,85	2.716,29	103,17%
	Thuế TNDN phải nộp của bán Tài sản KS	Tr.đồng			
VI	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	Tr.đồng	2.632,85	2.716,29	103,17%
VII	TỶ LỆ CỔ TỨC	%			
1	Tỷ lệ cổ tức từ phân phối LN năm báo cáo	%			
2	Tỷ lệ cổ tức thực hiện trả trong năm BC	%			
VIII	GIÁ TRỊ SXKD DỒI DANG	Tr.đồng			
	Số dư đầu kỳ	Tr.đồng	546.786,62	760.362,94	
	Số dư cuối kỳ	Tr.đồng	546.521,62	776.157,92	
IX	NỢ PHẢI THU	Tr.đồng			
	Số dư đầu kỳ	Tr.đồng	12.043,61	13.162,67	
	Tăng trong kỳ	Tr.đồng			
	Thu được trong kỳ	Tr.đồng			
	Số dư cuối kỳ	Tr.đồng	10.349,61	12.103,37	
X	DƯ NỢ VAY TÍN DỤNG CUỐI KỲ	Tr.đồng	118.671,97	156.420,00	
	Trong đó: Dư nợ vay ngân hàng	Tr.đồng	118.102,15	156.300,00	
XI	VỐN CHỦ SỞ HỮU	Tr.đồng	306.280,01	311.333,07	
	Trong đó: Vốn điều lệ	Tr.đồng	360.000,00	360.000,00	
	Giá trị góp vốn của Tổng Công ty (mệnh giá)	Tr.đồng			
	Tỷ lệ góp vốn của Tổng Công ty	%	53,56%	53,56%	
XII	KHẤU HAO TSCĐ	Tr.đồng	2.671,45	2.984,34	
XIII	NỢNGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC	Tr.đồng			
1	Số phải nộp	Tr.đồng	2.135,54	139.312,15	
	Năm trước chuyển sang			139.113,62	
	Năm nay			198,53	

2	Số đã nộp	Tr.đồng		3.261,03
	<i>Năm trước chuyển sang</i>			3.062,34
	<i>Năm nay</i>			198,70
XIV	ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CƠ BẢN	Tr.đồng	15.697,60	15.697,60
XV	LAO ĐỘNG VÀ TIỀN LƯƠNG			
	Lao động sử dụng bình quân (khối VP Công ty)	Người	40	34
	Thu nhập bình quân người/tháng	1000đ	8.856	8.928,00
XVI	THỦ LAO HỢT, BKS	Tr.đồng		142,80
	Trong đó: phần trả Tổng Công ty	Tr.đồng		78,00

CÔNG TY VINACONEX-ITC



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Trung Thành

Hà Nội, Ngày tháng năm 2016

PHỤ LỤC 02: KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2016

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	ĐVT	Kế hoạch năm 2016	% tăng trưởng so với năm 2015
I	TỔNG GIÁ TRỊ SẢN XUẤT KINH DOANH	Tr.đồng	38.825,09	5,24%
1	Tổng giá trị đầu tư dự án Cát Bà	Tr.đồng	38.585,09	
-	Chi phí Đầu tư xây dựng	Tr.đồng	12.573,00	
-	Chi phí tư vấn	Tr.đồng	1.390,27	
-	Chi phí quản lý dự án	Tr.đồng	822,09	
-	Chi phí lãi vay, phí bảo lãnh ngân hàng (vốn hóa)	Tr.đồng	14.434,61	
	Lãi vay	Tr.đồng	12.006,50	
	Phí bảo lãnh	Tr.đồng	2.428,11	
-	Chi phí tiền sử dụng đất	Tr.đồng	9.365,12	
2	Kinh doanh dịch vụ bất động sản	Tr.đồng	240,00	
II	THU TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	Tr.đồng	98.401,68	294,64%
1	Thu tiền từ kinh doanh biệt thự và đất dịch vụ Dự án Cát Bà Amatina	Tr.đồng	22.161,68	
2	Thu tiền từ bán khách sạn Holiday view	Tr.đồng	60.000,00	
3	Thu tiền từ bán khu dịch vụ bãi tắm Tùng Thu	Tr.đồng	16.000,00	
4	Thu tiền từ kinh doanh dịch vụ bất động sản	Tr.đồng	240,00	
III	TỔNG DOANH THU	Tr.đồng	85.371,87	204,93%
1	Doanh thu kinh doanh bất động sản	Tr.đồng	30.826,41	
-	Doanh thu từ dự án (đất biệt thự, đất dịch vụ)	Tr.đồng	3.335,51	
-	Doanh thu từ bán bãi tắm Tùng Thu	Tr.đồng	27.272,73	
-	Doanh thu từ Kinh doanh dịch vụ BĐS	Tr.đồng	218,18	
2	Doanh thu bán Tài sản	Tr.đồng	54.545,45	
-	Doanh thu từ bán khách sạn Holiday view	Tr.đồng	54.545,45	
IV	TỔNG CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH	Tr.đồng	79.726,49	215,36%
1	Giá vốn hàng bán	Tr.đồng	69.327,48	
-	Giá vốn dự án	Tr.đồng	2.616,56	
-	Giá vốn bán bãi tắm Tùng Thu	Tr.đồng	23.020,94	
-	Giá vốn bán Khách sạn Holiday view	Tr.đồng	43.515,43	
-	Giá vốn Kinh doanh dịch vụ bất động sản	Tr.đồng	174,55	
2	Chi phí quản lý doanh nghiệp	Tr.đồng	7.228,33	
-	Chi phí quản lý Công ty	Tr.đồng	4.228,33	
-	Chi phí thương hiệu	Tr.đồng	3.000,00	
3	Chi phí bán hàng	Tr.đồng	3.126,68	

-	Chi phí bán hàng Công ty	Tr.đồng	2.531,23	
-	Chi phí bán TS Khách sạn	Tr.đồng	595,46	
4	Chi phí tài chính	Tr.đồng	44,00	
V	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	Tr.đồng	5.645,38	107,83%
	Thuế TNDN phải nộp của bán Tài sản KS	Tr.đồng	2.295,60	
VI	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	Tr.đồng	3.349,77	23,32%
VII	TỶ LỆ CỔ TỨC	%		
1	Tỷ lệ cổ tức từ phân phối LN năm báo cáo	%		
2	Tỷ lệ cổ tức thực hiện trả trong năm BC	%		
VIII	GIÁ TRỊ SXKD DỒI DANG	Tr.đồng		
	Số dư đầu kỳ	Tr.đồng	776.157,92	
	Số dư cuối kỳ	Tr.đồng	763.214,29	
IX	NỢ PHẢI THU	Tr.đồng		
	Số dư đầu kỳ	Tr.đồng	12.103,37	
	Tăng trong kỳ	Tr.đồng	93.909,06	
	Thu được trong kỳ	Tr.đồng	85.500,97	
	Số dư cuối kỳ	Tr.đồng	20.511,46	
X	DƯ NỢ VAY TÍN DỤNG CUỐI KỲ	Tr.đồng	99.350,00	
	Trong đó: Dư nợ vay ngân hàng	Tr.đồng	99.350,00	
XI	VỐN CHỦ SỞ HỮU	Tr.đồng	314.398,79	
	Trong đó: Vốn điều lệ	Tr.đồng	360.000,00	
	Giá trị góp vốn của Tổng Công ty (mệnh giá)	Tr.đồng		
	Tỷ lệ góp vốn của Tổng Công ty	%	53,56%	
XII	KHẤU HAO TSCĐ	Tr.đồng	1.032,42	
XIII	NỢNG ANH SÁCH NHÀ NƯỚC	Tr.đồng		
1	Số phải nộp	Tr.đồng	144.052,43	
	Năm trước chuyển sang		136.302,28	
	Năm nay		7.750	
2	Số đã nộp	Tr.đồng	17.115,27	
	Năm trước chuyển sang		9.365,12	
	Năm nay		7.750,15	
XIV	ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CƠ BẢN	Tr.đồng	12.573,00	
XV	LAO ĐỘNG VÀ TIỀN LƯƠNG			
	Lao động sử dụng bình quân (khối VP Công ty)	Người	28	
	Thu nhập bình quân người/tháng	1000đ	9.172,14	
XVI	THỦ LAO HĐQT, BKS	Tr.đồng	142,80	
	Trong đó: phần trả Tổng Công ty	Tr.đồng	78,00	



CÔNG TY VINACONEX-ITC



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Trung Thành