

- + 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.
- **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.
- + Kinh doanh dịch vụ định giá và giao dịch qua sàn.
- + Kinh doanh dịch vụ du lịch, khách sạn.

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 2014 tình hình kinh tế nói chung và tình hình bất động sản nói riêng đã có nhiều chuyển biến tích cực và có những dấu hiệu phục hồi. 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 2014, 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 đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và ban hành quy định quản lý theo đề 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, năm 2015 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 2015 (thể hiện ở một số chỉ tiêu ở bảng sau)

VCR - BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2015

Một số chỉ tiêu đánh giá tình hình tài chính	2015 (tỷ VND)	2014 (tỷ VND)	So sánh năm 2015 với 2014 (tỷ VND)
Tổng giá trị tài sản	888.61	880.34	8.27
Doanh thu thuần	25.70	41.57	(13.11)
Lợi nhuận từ hoạt động khác	0.843	(0.005)	0.85
Lợi nhuận trước thuế	2.72	2.104	0.61
Lợi nhuận sau thuế	2.72	2.104	0.61

2/ Phân tích một số chỉ tiêu về khả năng thanh toán và về cơ cấu vốn năm 2015:

TT	Nội dung	ĐVT (tỷ VND)
1	Tài sản lưu động	24.69
2	Nợ ngắn hạn	427.77
3	Nợ phải trả	582.25
4	Hàng tồn kho (phân loại lại theo thông tư 200/2014/TT - BTC)	0
5	Vốn chủ sở hữu	306.36
6	Tổng tài sản	888.61
7	Hệ số thanh toán ngắn hạn	0.06
8	Hệ số thanh toán nhanh	0.06
9	Hệ số nợ/ Tổng tài sản	0.66
10	Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	1.90

Hệ số thanh toán ngắn hạn là 0.06 - Hệ số thanh toán ngắn hạn tương đối thấp cho thấy công ty đang gặp khó khăn về khả năng thanh khoản. Tuy nhiên năm 2016 Công ty đã lập kế hoạch cụ thể về việc thu hồi công nợ và chuẩn bị nguồn tiền để giải quyết tình trạng trên.

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 2015: 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. Một phần lớn vốn của công ty được đầu tư và tập hợp thành chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn. Do đặc thù xây dựng nên chỉ tiêu này có thể được hiểu như hàng tồn kho của công ty. Nếu số sản phẩm hình thành từ này chi phí này 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 2015 vừa qua đã minh chứng điều đó.

3/ Phân tích một số chỉ tiêu về năng lực hoạt động năm 2015 của Công ty:

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:	(Tỷ VND)
Giá vốn hàng bán	15.19
Hàng tồn kho bình quân	0.37
Doanh thu thuần	25.701
Vòng quay hàng tồn kho	40.87
Hiệu suất sử dụng tài sản trong năm	0.03

Vòng quay hàng tồn kho của công ty năm 2015 là 40.87 có sự thay đổi rõ rệt so với năm 2014 nguyên nhân chính là do sự phân loại lại các chỉ tiêu trên báo cáo tài chính theo thông tư 200/2014/TT - BTC. Nhìn vào chỉ tiêu vòng quay hàng tồn kho ta thấy hàng tồn kho của công ty hiện nay không bị ứ đọng. Tài sản dở dang dài hạn đang chiếm tỷ trọng lớn là 87.3%/ Tổng tài sản (776.16 tỷ đồng/888.61 tỷ đồng) chứng tỏ phần lớn tài sản của công ty đang nằm trong các sản phẩm bất động sản dở dang. Trong năm 2015 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. Trong những năm tới đây, Ban Giám đốc 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 0.03 (xem phân tích ở mục các chỉ tiêu phản ánh Hiệu quả sử dụng tài sản trong doanh nghiệp).

4/ Phân tích chỉ tiêu về khả năng sinh lời năm 2015 (tỷ VND):

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 các năm trước 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 2015:	Tỷ VND
Doanh thu thuần	25.70
Lợi nhuận sau thuế	2.72
Vốn chủ sở hữu	306.36
Tổng tài sản	888.61
Lợi nhuận thuần từ hoạt động SXKD	1.87
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	0.11
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	0.01
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	0.003
Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần	0.49

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 31/12/2015 tổng tài sản tăng so cùng kỳ năm trước là 8.27 tỷ đồng, trong đó:

+/ Tài sản ngắn hạn giảm 1.67 tỷ đồng (Hầu hết bị giảm trên tất cả các chỉ tiêu: hàng tồn kho, các khoản phải thu ngắn hạn ... so với cùng kỳ năm trước);

+/ Tài sản dài hạn tăng 9.94 tỷ đồng (chủ yếu tăng ở chi tiêu tài sản dở dang dài hạn)

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 2015 đã có lãi và đạt 103.17% lợi nhuận đặt ra.

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 2015 (tỷ VNĐ):**

Doanh thu thuần	25.70
Tổng tài sản bình quân trong kỳ	884.47
Tổng tài sản ngắn hạn bình quân trong kỳ	25.52
Tổng tài sản dài hạn bình quân trong kỳ	858.95
Lợi nhuận trước thuế	2.72
Lợi nhuận sau thuế	2.72
Hiệu suất sử dụng tổng tài sản	0.03
Hệ số sinh lợi tổng tài sản	0.003
Hiệu suất sử dụng tài sản ngắn hạn	1.01
Hệ số sinh lợi tài sản ngắn hạn	0.106
Hiệu suất sử dụng tài sản dài hạn	0.03
Hệ số sinh lợi tài sản dài hạn	0.003

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:

Tài sản dở dang dài hạn (sản phẩm bất động sản dở dang) của Công ty trong cơ cấu tài sản: (chủ yếu là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn và chi phí xây dựng cơ bản dở dang) hiện đang chiếm tỷ trọng là 87.3%/ Tổng tài sản (776.16 tỷ đồng/888.61 tỷ đồng)

Nguồn vốn đầu tư giá trị tài sản dở dang dài hạn này chủ yếu là nguồn vốn chủ sở hữu, vốn vay và vốn huy động từ khách hàng (nguồn vốn chủ sở hữu là 306.36 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 34.5%/ Tổng nguồn vốn), (Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn chiếm tỷ lệ **65.5%**) (582.25 tỷ đồng/ 888.61 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 2016 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 2015: 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 chênh lệch tỷ giá và chênh lệch lãi vay.

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

a) Cổ đông sáng lập và các cổ đông góp vốn khác:

TT	Tên cổ đông	Cơ cấu cổ phần			Tỷ lệ
		Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi biểu quyết	Tổng số cổ phần	
1	Tổng Công ty CP VINACONEX	19.280.000		19.280.000	53,560%
2	Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam (EXIMBANK)	3.909.756		3.909.756	10,860%
3	Công ty CP 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:	36.000.000		36.000.000	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 24/02/2016)

b) Cơ cấu cổ đông:

- ✓ Tổng số cổ đông: **970** cổ đông;
- ✓ Cổ đông cá nhân là **940** cổ đông, nắm giữ **6.837.499** cổ phần phổ thông, chiếm **18,99%** tổng số cổ phần của Công ty;
- ✓ Cổ đông tổ chức là **26** cổ đông, nắm giữ **29.095.101** 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 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 kết 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 cổ phần 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.

1.2. Các thành tựu và các vấn đề còn tồn tại trong hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2015.

- a. **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 cán bộ, công nhân viên, 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 T.P 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 T.P 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 T.P 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.
- + 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 cổ phần 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.

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.
- 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).
- Công tác lập hồ sơ hoàn công của các Nhà thầu còn rất chậm, hiện tại vẫn còn một số Nhà thầu chưa trình hoặc không trình hồ sơ nghiệm thu, hoàn công để Chủ đầu tư, Tư vấn giám sát kiểm tra rà soát.

2. Tình hình tài chính

2.1. 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.

2.2. 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 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 là: 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.

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.

4. Kế hoạch phát triển trong năm 2016

Nội dung chính của kế hoạch năm 2016:

4.1. Về đầu tư Dự án Khu đô thị du lịch Cát 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.

4.2. Về thủ tục đầu tư:

Trong năm 2016 Công ty 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.

4.3. 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 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.

4.4. 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.

4.5. 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.

4.6. 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.
- 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.

5. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

5.1 Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

Công ty sử dụng nguồn nguyên vật liệu tại địa phương và khu vực lân cận để thực hiện đầu tư xây dựng tại dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà (dự án Cát Bà Amatina).

5.2 Tiêu thụ năng lượng:

Công ty sử dụng nguồn năng lượng chủ yếu là điện, dầu máy, xăng để thực hiện đầu tư xây dựng tại dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá-Cát Bà (dự án Cát Bà Amatina). Việc tiết kiệm năng lượng được Công ty rất coi trọng và thường xuyên đưa ra các giải pháp để sử dụng năng lượng hiệu quả.

5.3 Tiêu thụ nước:

Nguồn cung cấp nước cho dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà (dự án Cát Bà Amatina) lấy từ nhà máy nước tại Cát Bà và từ các nguồn nước tự nhiên khác. Việc tiêu thụ nước được sử dụng tiết kiệm và được tái chế tùy theo điều kiện sử dụng.

5.4 Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

Công ty không bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.

5.5 Chính sách liên quan đến người lao động: Công ty thực hiện đúng theo các quy định hiện hành của Nhà nước, đảm bảo đầy đủ các quyền lợi đối với người lao động;

5.6 Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương:

Công ty thường xuyên tham gia tài trợ cho các hoạt động cộng đồng tại địa phương như tài trợ cho lễ hội 1/4 tại Cát Bà và tham gia các hoạt động xã hội, phong trào do địa phương phát động.

IV. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, TÀI CHÍNH CÁC DỰ ÁN CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2015

1 Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án:

- 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 KĐT 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 T.P 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 T.P 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, quản lý công tác giám sát thi công trên công trường và bảo vệ tài sản của 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.

2 Tình hình hoạt động tài chính của Công ty

2.1 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.

2.2 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.

2.3 Công tác quản lý tài chính

- Làm việc với Tổng Công ty cổ phần 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.

V. 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 :