TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX
CÔNG TY VINACONEX-ITC
----- ☙❧ -----

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
----- ☙❧ -----

BIÊN BẢN HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2016
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Ngày 28/3/2016

Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX.

Trụ sở chính: Tầng 1, Toà nhà 17T5, Khu đô thị Trung Hòa-Nhân Chính, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội.

Căn cứ Giấy mời Đại hội cổ đông thường niên năm 2016 của Công ty Vinaconex-ITC.

Giấy chứng nhận ĐKDN có mã số doanh nghiệp số: 0102675516 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày cấp lần đầu ngày 7/3/2008 và cấp thay đổi lần 10 ngày 9/9/2014.

Hôm nay, ngày 28/3/2016, vào hồi 8h30 tại Hội trường Tầng 9, Tòa nhà VINAHUD, Đường Trung Yên 9, Khu đô thị Trung Yên, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex được tiến hành với các nội dung sau:

I. PHẦN THỨ NHẤT – KHAI MẠC ĐẠI HỘI

1. Cổ đông và đại diện cổ đông tham dự Đại hội:

Tổng số cổ đông và đại diện cổ đông được quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 là **970** tổ chức và cá nhân, sở hữu và đại diện cho tổng số **36.000.000** cổ phần *(Danh sách cổ đông tham dự Đại hội theo danh sách chốt ngày 24/2/2016)*

Đại hội đã nghe Ông Nguyễn Trí Hiếu - Trưởng Ban kiểm tra tư cách cổ đông, đại diện cổ đông công bố kết quả kiểm tra xác nhận tư cách cổ đông và đại diện cổ đông dự họp như sau:

Tổng số cổ đông và đại diện cổ đông thực tế dự họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2016 là 16 đại biểu, sở hữu hoặc đại diện **29.111.564** cổ phần, tương đương với 80,19% tổng số cổ phần có quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex.

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex đã hội đủ các điều kiện để tiến hành. Các cổ đông và đại diện cổ đông dự họp có quyền biểu quyết theo số cổ phần mà họ sở hữu hoặc đại diện.

2. Khai mạc Đại hội:

Ông Vương Chính – TP.TCHC thay mặt Ban tổ chức Đại hội tiến hành các thủ tục:

- Tuyên bố lý do tổ chức Đại hội
- Giới thiệu và thông qua danh sách Đoàn chủ tịch, Ban thư ký Đại hội.

Đoàn chủ tịch Đại hội gồm:

1. Ông: Thân Thế Hà - CT HĐQT- Chủ tịch đoàn.
2. Ông: Nguyễn Trung Thành – UV. HĐQT, TGĐ Công ty.
3. Ông: Vũ Văn Mạnh – UV.HĐQT Công ty.

Ban thư ký Đại hội gồm:

1. Ông: Nguyễn Ngọc Kiên – Chức vụ: Thư ký Công ty - Trưởng ban

Ban Kiểm phiếu gồm:

1. Ông Nguyễn Trí Hiếu –TB.
2. Ông: Nguyễn Xuân Hải – UV.
3. Bà Vũ Thị Minh Phương- UV.

Đại hội đã nhất trí 100% thông qua Danh sách Đoàn chủ tịch và Ban thư ký.

Ban Tổ chức kính mời Đoàn chủ tịch, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu vào làm việc.

3. Thông qua chương trình Đại hội và Quy chế làm việc tại Đại hội:

Đại hội đã nhất trí 100% thông qua chương trình Đại hội và Quy chế làm việc tại Đại hội.

II. PHẦN THỨ HAI – CÁC NỘI DUNG ĐƯỢC TRÌNH BÀY TẠI ĐẠI HỘI:

1. Ông **Nguyễn Trung Thành** - Tổng Giám đốc Công ty đã báo cáo trước Đại hội:

   - Báo cáo tình hình và kết quả hoạt động sản xuất kinh năm 2015, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2016.

2. Ông **Thân Thế Hà:** - Chủ tịch Hội đồng Quản trị báo cáo trước Đại hội các nội dung:

   - Báo cáo Hội đồng quản trị đánh giá công tác quản lý, điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2015 và một số nhiệm vụ trọng tâm năm 2016

3. Bà **Nguyễn Thái Hà** - Trưởng Ban Kiểm soát Công ty báo cáo trước Đại hội các nội dung:

- Báo cáo của Ban kiểm soát về quản lý Công ty của Hội đồng quản trị và công tác điều hành của Ban Tổng Giám đốc Công ty năm 2015.

- Tờ trình phương án lựa chọn lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2016 của Công ty.

4. Ông **Vũ Văn Mạnh** - Uỷ viên Hội đồng Quản trị báo cáo trước Đại hội các nội dung:

-Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận sau khi kết thúc năm tài chính 2015.

-Báo cáo về việc chi trả thù lao cho HĐQT và BKS năm 2015.

-Phương án thù lao cho Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát năm 2016.

5. Ông **Lê Văn Huy** – Kế toán trưởng Công ty các nội dung:

- Báo cáo tài chính của Công ty năm 2015 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán và định giá Việt Nam(VAE).

(Các báo cáo và tờ trình đính kèm)

6. Nghỉ giải lao 15 phút.

A. <u>Đại hội thảo luận:</u>

1. **Các ý kiến đóng góp của cổ đông:**

- Đánh giá cao hoạt động của HĐQT và Ban TGĐ trong năm 2015.
- Đề nghị Công ty xây dựng kế hoạch dài hạn, kế hoạch Marketing cho Dự án, tìm kiếm các nhà đầu tư lớn, triển khai M&A cho dự án…
- HĐQT và Ban điều hành cảm ơn ý kiến góp ý của cổ đông và sẽ cung cấp thêm thông tin cho cổ đông vào kỳ đại hội tới.

B. <u>Đại hội biểu quyết thông qua các nội dung với kết quả như sau:</u>

1. Thông qua báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2015 gồm các nội dung chính như sau:

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 kèm theo).

- 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 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 thục 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.

PHỤ LỤC : 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 DỞ 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	**NỘP NGÂN 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	
	Năm trước chuyển sang			*3.062,34*	
	Năm nay			*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	**THÙ LAO HĐQT, BKS**	**Tr.đồng**		**142,80**	
	Trong đó: phần trả Tổng Công ty	Tr.đồng		78,00	

(Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2015 kèm theo biên bản họp đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 ngày 28/3/2016).

- Kết quả biểu quyết:

+ ***Tán thành:*** 29.111.564 cổ phần; tỷ lệ 100%.

+ ***Không tán thành:*** 0 cổ phần; tỷ lệ: 0%.

+ ***Có ý kiến khác:*** 0 cổ phần; tỷ lệ: 0%.

2. Thông qua báo cáo kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2016 gồm các nội dung chính như sau:

I. 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 hỏi 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 bốc 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 01giờ 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