

**TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX**  
**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX**  
**(VINACONEX-ITC)**

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2017**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX**  
**(VINACONEX-ITC)**

*Hà Nội, Ngày 20 tháng 3 năm 2018*

## MỤC LỤC

<i>STT</i>	<i>Nội dung thông tin</i>
1	<ul style="list-style-type: none"><li>- Thư ngỏ của Tổng Giám đốc Công ty</li><li>- Báo cáo đánh giá của Ban giám đốc năm 2017</li></ul>
2	Thông tin chung: Bao gồm thông tin khái quát, quá trình hình thành và phát triển, ngành nghề, thông tin về mô hình quản trị, bộ máy trực thuộc, sơ đồ tổ chức, cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý
3	Tình hình hoạt động trong năm 2017: Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình đầu tư và thực hiện các dự án, tình hình tài chính.
4	<ul style="list-style-type: none"><li>- Đánh giá của HĐQT về hoạt động Công ty</li><li>- Quản trị Công ty</li></ul>
5	<ul style="list-style-type: none"><li>- Báo cáo tài chính năm 2017</li><li>- Tình hình tài chính, phân tích chỉ tiêu năng lực hoạt động năm 2017</li><li>- Các nội dung liên quan đến tài chính Công ty.</li></ul>

## THƯ NGỎ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

*Kính gửi Quý cổ đông,*

Công ty Vinaconex-ITC xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc đến Quý cổ đông vì đã tin tưởng, đồng hành cùng Chúng tôi trong suốt thời gian đầy khó khăn và thách thức vừa qua. Chúng tôi hy vọng sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ của Quý vị trên con đường xây dựng và phát triển Vinaconex-ITC trở thành một thương hiệu mạnh trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

Năm 2017, mặc dù thị trường bất động sản trong nước đã có những chuyển biến tích cực nhưng thực tế hoạt động đầu tư và sản xuất kinh doanh của Công ty lại gặp nhiều khó khăn. Nguyên nhân chủ yếu do thành phố Hải Phòng có chủ trương thu hồi một phần đất tại dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá, Cát Bà để phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của huyện đảo Cát Bà nói riêng và của thành phố Hải Phòng nói chung.

Tuy nhiên, bằng sự nỗ lực, đoàn kết và đồng lòng của toàn thể cán bộ, nhân viên Công ty, cùng sự tin tưởng và đồng hành của Quý cổ đông, năm 2017 Công ty đã từng bước vượt qua những khó khăn ban đầu và dần duy trì, ổn định bộ máy để hướng tới những mục tiêu phát triển bền vững trong thời gian tới.

Năm 2018, thị trường bất động sản tại thành phố Hải Phòng được dự báo sẽ có nhiều đột phá do sự phát triển mạnh mẽ và đồng bộ về cơ sở hạ tầng, cùng nỗ lực đẩy mạnh hoạt động kêu gọi thu hút đầu tư của chính quyền Thành phố. Hiện đã có nhiều doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản của Việt Nam (như Vingroup, Sun Group, FLC Group...) lựa chọn Hải Phòng như một điểm đến đầu tư đầy tiềm năng, trong đó với mong muốn phát triển huyện đảo Cát Bà trở thành một trung tâm du lịch sinh thái đẳng cấp quốc tế trong tương lai gần. Đây chính là thời điểm thuận lợi để Công ty triển khai những chiến lược đầu tư, kinh doanh mới.

Bước sang năm 2018, bên cạnh việc tập trung giải quyết dứt điểm các kiến nghị của Công ty với thành phố Hải Phòng liên quan đến việc thu hồi một phần đất Dự án, tập thể cán bộ, nhân viên Công ty Vinaconex-ITC sẽ đoàn kết, đồng lòng giữ vững ổn định tổ chức; tin tưởng và quyết tâm xây dựng Công ty ngày một vững mạnh, đem lại lợi ích to lớn và lâu dài cho Công ty, cho các nhà đầu tư và các Quý cổ đông.

Công ty Vinaconex-ITC xin trân trọng cảm ơn sự tín nhiệm, quan tâm, chia sẻ và đồng hành của các Quý cổ đông thời gian qua cũng như trong chặng đường phát triển sắp tới của Công ty.



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



## I. THÔNG TIN CHUNG:

### 1. Thông tin khái quát:

Tên Công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX  
Tên Tiếng Anh : VINACONEX INVESTMENT AND TOURISM DEVELOPMENT JOIN STOCK COMPANY;  
Tên viết tắt : VINACONEX - ITC., JSC.  
Trụ sở chính : Tầng 1, Tòa nhà 17T5, KĐT Trung Hòa Nhân Chính, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.  
Điện thoại : 024. 62815347 Fax: 024. 62815349.  
Website : <http://www.vinaconexitc.com.vn>  
Mã số doanh nghiệp : 0102675516 chuyển từ ĐKKD số 010322823 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/03/2008, thay đổi lần thứ 10 ngày 09/09/2014.  
Vốn điều lệ hiện nay : 360.000.000.000 (Ba trăm sáu mươi tỷ đồng).  
Tài khoản số : 1200 20800 7912 Tại: Chi nhánh Sở Giao dịch NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, số 2 Láng Hạ, Ba Đình, Hà Nội.

### 2. Quá trình hình thành, phát triển và các sự kiện chính:

Năm 2005, Ban quản lý dự án Cái Giá - Cát Bà trực thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam(VINACONEX) được thành lập với nhiệm vụ thực hiện đầu tư Dự án Cát Bà Amatina nằm tại vịnh Cái Giá, đảo Cát Bà, Thành phố Hải Phòng.

Ngày 07/03/2008, sau 02 năm thành lập, Ban quản lý dự án được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch VINACONEX (tên viết gọn là : Công ty VINACONEX-ITC) với số vốn điều lệ ban đầu là 300 tỷ đồng, trong đó bao gồm 03 (ba) cổ đông sáng lập góp vốn như sau:

TT	Cổ đông sáng lập	Cổ phần tại thời điểm thành lập	
		Số lượng	Tỉ lệ
1.	Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX)	16.000.000	53,33%
2.	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam (EXIMBANK)	3.000.000	10,00%
3.	Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (AGRISECO)	3.200.000	10,67%
	Tổng cộng:	22.200.000	76%

Việc chuyển đổi mô hình từ Ban quản lý Dự án sang Công ty cổ phần là sự thay đổi căn bản về tư duy triển khai thực hiện các dự án lớn. Mô hình Công ty Cổ phần sẽ tạo điều kiện tốt nhất để huy động các nguồn lực cần thiết, chủ yếu là phát triển Dự án Cát Bà Amatina tại Cát Bà - Hải Phòng thành công và xây dựng một doanh nghiệp phát triển mạnh mẽ trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản du lịch nói riêng và bất động sản nói chung trên cả nước mang thương hiệu VINACONEX - ITC.

Tháng 02 năm 2009, Sàn giao dịch bất động sản Công ty VINACONEX-ITC (tên viết gọn là: Sàn VITR) được thành lập. Sàn VITR được thành lập để Công ty phát triển hoạt động kinh doanh Bất động sản của Dự án và làm tiền đề để Công ty tham gia vào lĩnh vực dịch vụ kinh doanh bất động sản nói chung.

Tháng 05 năm 2009, Sàn VITR chính thức trở thành thành viên Mạng các sàn giao dịch bất động sản Miền Bắc Việt Nam.

Tháng 8 năm 2009, Công ty tham gia vào Hiệp Hội bất động sản du lịch Việt Nam mở ra nhiều cơ hội tiếp cận với những nhà đầu tư tiềm năng trong và ngoài nước.

Tháng 01/2010, Khách sạn Holiday View (là khách sạn đạt tiêu chuẩn 3\* tại thị trấn Cát Bà - Hải Phòng) chính thức sáp nhập vào Công ty. Sự kiện này đánh dấu sự gia nhập chính thức của VINACONEX - ITC vào thị trường cung cấp dịch vụ du lịch. Đây là bước đi nền tảng để Công ty tiến tới hoạt động quản lý vận hành Khu đô thị du lịch Cái Giá-Cát Bà (Cát Bà Amatina) khi hoàn thành.

Tháng 05/2010, Cổ phiếu VINACONEX - ITC (mã VCR) đã chính thức chào sàn HNX Hà Nội (Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội) đánh dấu sự hội nhập thị trường chứng khoán. Với quy mô vốn điều lệ 300 tỷ đồng Công ty đã đạt được kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh tăng trưởng mạnh mẽ trong hai năm 2009 và 2010. Gần đây, mặc dù gặp phải rất nhiều khó khăn do hậu quả của cuộc khủng hoảng kinh tế Thế giới, VINACONEX - ITC vẫn kiên định với mục tiêu tiếp tục xây dựng VINACONEX - ITC trở thành Nhà đầu tư và phát triển bất động sản chuyên nghiệp.

Tháng 12/2010, Công ty VINACONEX - ITC đã thực hiện thành công việc tăng vốn Điều lệ của Công ty từ 300 tỷ lên 360 tỷ đồng và trở thành một trong những đơn vị thành viên có vốn điều lệ lớn nhất trong Tổng Công ty cổ phần VINACONEX.

### **3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:**

- Đầu tư, kinh doanh bất động sản, bất động sản du lịch;
- Quản lý dự án đầu tư xây dựng.
- Cung cấp các dịch vụ kinh doanh bất động sản: môi giới, định giá, đấu giá quản lý, tư vấn quảng cáo bất động sản và cho thuê văn phòng;
- Kinh doanh doanh du lịch lữ hành quốc tế và các dịch vụ phục vụ khách du lịch;
- Kinh doanh nhà hàng, khách sạn, dịch vụ vui chơi giải trí;
- ✓ Địa bàn kinh doanh: Việt Nam

### **4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:**

#### **Các đơn vị trực thuộc:**

- ✓ Sàn giao dịch Bất động sản VITR;
- ✓ Các phòng chuyên môn, nghiệp vụ:
  - + Phòng Tổ chức - Hành chính;
  - + Phòng Tài chính - Kế toán;
  - + Phòng Đầu tư - Kinh doanh.
- ✓ Ban quản lý dự án Cát Bà Amatina: Thị trấn Cát Bà, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng;
- ✓ Chi nhánh Khách sạn HOLIDAY VIEW: Đường 1/4, Thị trấn Cát Bà, Huyện Cát Hải, Hải Phòng.
- ✓ Chi nhánh Công ty tại Hải Phòng: Thị trấn Cát Bà, Huyện Cát Hải, Hải Phòng.

#### **5. Định hướng phát triển:**

- Đầu tư và phát triển khu đô thị du lịch Cát Bà Amatina thành khu đô thị nghỉ dưỡng đặc sắc tại Việt Nam và khu vực;
- Xây dựng VINACONEX - ITC trở thành nhà đầu tư, phát triển bất động sản chuyên nghiệp có sự hợp tác sâu rộng, chặt chẽ trong nước và quốc tế trong lĩnh vực bất động sản, dịch vụ du lịch;

#### **Phương châm làm việc:**

### **TÂM HUYẾT - CHUYÊN NGHIỆP - SÁNG TẠO - HIỆU QUẢ**

#### **Quan niệm về giá trị:**

- Con người là giá trị cốt lõi của tổ chức;
- Hiệu quả công việc được đặt lên hàng đầu;
- Thành công của doanh nghiệp là sự tin cậy của CBNV, sự hài lòng của khách hàng, đối tác và là sự công nhận của cộng đồng.

#### **6. Các rủi ro:**

- Thị trường Bất động sản trầm lắng, kinh tế trong và ngoài nước gặp nhiều khó khăn trong giai đoạn hiện nay.
- Vị trí Dự án tại Cát Bà - Hải Phòng đóng tại Miền Bắc nên bị ảnh hưởng bởi yếu tố thời vụ (không khai thác được quanh năm với hiệu suất cao).
- Sản phẩm của Công ty chủ yếu là của Dự án Cát Bà Amatina nên phụ thuộc hoàn toàn vào tình hình thị trường BĐS nghỉ dưỡng.

## **II. Tình hình hoạt động trong năm 2017:**

### **1. Tình hình sản xuất kinh doanh:**

#### **1.1. Thuận lợi:**

- Trong bối cảnh du lịch Việt Nam không ngừng khởi sắc, kinh tế vĩ mô phát triển ổn định, thị trường BĐS nghỉ dưỡng đã có đà phát triển thuận lợi trong năm 2016-2017.
- Sự phát triển của hạ tầng kỹ thuật khu vực đã tác động tích cực đến sự phát triển của huyện đảo Cát Bà nói chung và của dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà nói riêng, cụ thể:
  - + Các dự án đã hoàn thành và đi vào khai thác gồm: Dự án đường cao tốc 5B Hà Nội - Hải Phòng; Dự án đầu tư nâng cấp sân bay Cát Bi thành cảng hàng không quốc tế; đặc biệt khi Dự án đường ô tô Tân Vũ - Lạch Huyện hoàn thành vào tháng 9/2017, thời gian di chuyển từ đất liền ra đến đảo Cát Bà đã được rút ngắn rất nhiều, tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển kinh tế xã hội Đảo Cát Bà.
  - + Các dự án đang triển khai đầu tư xây dựng: Dự án Cảng cửa ngõ quốc tế Hải Phòng (cảng Lạch Huyện); Dự án đường cao tốc Hạ Long - Hải Phòng; Dự án nâng cấp và điều chỉnh tuyến đường xuyên đảo Cát Bà.
  - + Tập đoàn Sun Group đã bắt đầu xây dựng, tuyến cáp treo Cát Hải – Phù Long và chuẩn bị khai thác các điểm du lịch trên đảo Cát Bà theo hướng khu du lịch sinh thái thông minh, các hoạt động du lịch thân thiện với môi trường, tiết kiệm năng lượng...góp phần xây dựng Cát Bà trở thành trung tâm du lịch đẳng cấp quốc tế.

### **1.2. Khó khăn:**

- Năm 2017 là một năm đầy biến động và khó khăn đối với Công ty, cụ thể:
  - + Ngày 2/3/2017, UBND huyện Cát Hải đã có công văn số 54/TB-UBND về việc tạm dừng triển khai xây dựng mới các công trình thuộc dự án đầu tư của các tổ chức, cá nhân trong phạm vi ranh giới khảo sát đề xuất đầu tư của Công ty CP tập đoàn Mặt trời (Sungroup) trên địa bàn huyện Cát Hải.
  - + Ngày 31/10/2017, Công ty Vinaconex-ITC nhận được Quyết định số 2786/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của UBND TP Hải Phòng về việc thu hồi đất do Công ty CP đầu tư và phát triển du lịch Vinaconex đang quản lý tại thị trấn Cát Bà, xã Trân Châu huyện Cát Hải giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài Nguyên và Môi trường quản lý.
- Đến hết năm 2017, Công ty Vinaconex-ITC và thành phố Hải Phòng vẫn chưa thống nhất được phương án đền bù Dự án, do vậy Công ty Vinaconex-ITC chỉ duy trì bộ máy để phục vụ giải quyết các công việc phát sinh liên quan đến chủ trương thu hồi dự án của thành phố Hải Phòng.
- Công ty Vinaconex-ITC đã nỗ lực, thiện chí phối hợp với UBND thành phố Hải Phòng và các sở ban ngành để giải quyết các vấn đề liên quan đến việc triển khai dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá, Cát Bà. Tuy nhiên việc UBND thành phố Hải Phòng đơn phương ban hành Quyết định thu hồi một phần đất thuộc Dự án trong khi chưa giải quyết dứt điểm các kiến nghị của Công ty Vinaconex-ITC liên quan đến chi phí đền bù, tạm ứng,

quy hoạch... đã ảnh hưởng lớn đến tình hình tài chính của Công ty trong ngắn hạn và việc lập kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.

**1.3. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2017:**

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	ĐVT	Kế hoạch năm 2017	Thực hiện năm 2017	Tỷ lệ % so với KH
1	Giá trị sản xuất kinh doanh	Tr.đồng	11.182,42	10.993,92	98,3%
2	Thu tiền từ hoạt động kinh doanh	Tr.đồng	25.952,65	51.141,72	197,1%
3	Tổng doanh thu	Tr.đồng	0,00	3.281,32	
4	Tổng chi phí sản xuất kinh doanh	Tr.đồng	17.416,33	19.077,29	109,5%
5	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	(17.416,33)	(15.821,92)	
6	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	(17.416,33)	(15.821,92)	

**2. Tổ chức và nhân sự:**

2.1 Danh sách Ban điều hành, Kế toán trưởng và những thay đổi trong Ban điều hành:

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên của Ban điều hành	Tóm tắt lý lịch	% sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết
1	Nguyễn Trung Thành	Tổng Giám đốc	24/5/2013 đến 31/12/2017	<p>Ngày sinh: 12/7/1960</p> <p>Quê quán: Cẩm Giàng, Hải Dương</p> <p>Trình độ chuyên môn: Kỹ sư XDDD&amp;CN</p> <p>Quá trình công tác:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Từ năm 1984 đến năm 2002 : Công ty Cổ phần Vinaconex 1</li> <li>-Từ năm 2002 đến năm 2005 : Ban chuẩn bị quản lý DA Cái Giá Cát Bà Tổng Công ty Cổ phần VINACONEX.</li> </ul>	0%



				<p>-Từ năm 2005 đến tháng 03 năm 2008 : Ban quản lý DA Cái Giá – Cát Bà Tổng Công ty Cổ phần VINACONEX.</p> <p>-Từ tháng 03 năm 2008 đến 24/5/2013 : Phó Tổng Giám đốc Công ty Vinaconex-ITC</p> <p>-Từ ngày 24 tháng 05 năm 2013 đến tháng 03 năm 2018 : Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex</p> <p>-Từ ngày 19 tháng 07 năm 2013 đến tháng 3 năm 2018 : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex</p>	
2	Nguyễn Hoàng Anh	Phó TGD	6/3/2010 đến nay	<p>Ngày sinh: 24/6/1977</p> <p>Quê quán: Thanh Tùng, Thanh Miện, Hải Dương.</p> <p>Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng cảng đường thủy, Thạc sỹ Quản lý Kinh tế</p> <p>Quá trình công tác:</p> <p>-Từ 04/2000 – 04/2005 : Cán bộ phòng TK 2, Công ty tư vấn xây dựng công trình thủy.</p> <p>-Từ 04/2005 – 03/2008 : Cán bộ Ban QLDA Cái Giá -Cát Bà, Tổng công ty CP VINACONEX.</p> <p>-Từ 03/2008 – 01/2009 : Trưởng phòng Kinh tế Kỹ thuật Công ty VINACONEX – ITC.</p> <p>-Từ 02/2009 – 12/2009 : Trưởng phòng Kế hoạch Đầu tư Công ty VINACONEX – ITC.</p> <p>-Từ 01/2010 – 03/2010 : Phó Tổng giám đốc kiêm phụ trách Phòng Kinh tế kỹ thuật Công ty VINACONEX – ITC.</p> <p>-Từ 03/2010 - nay: Phó Tổng giám đốc Công ty VINACONEX - ITC.</p>	1000 cổ phần, tương đương với tỷ lệ 0,0028%
3	Lê Văn Huy	Phó TGD, kiêm KTT	4/4/2013 đến nay	<p>Ngày sinh:24/3/1971</p> <p>Quê quán: Sầm Sơn, Thanh Hóa</p> <p>Trình độ chuyên môn; Cử nhân kinh tế, Thạc sỹ kinh tế, Tiến sỹ kinh tế chính trị.</p>	0%

				<p>-08/1996 – 08/1999: Kế toán tại Tổng công ty CP VINACONEX.</p> <p>-09/1999 – 03/2000: Kế toán tổng hợp tại Công ty xây dựng số 12.</p> <p>-04/2000 – 07/2002: Phó phòng Tài chính kế toán tại Công ty xây dựng số 12.</p> <p>-08/2002 – 08/2003: Phụ trách Phòng TCKT tại Công ty xây dựng số 12.</p> <p>-09/2003 – 04/2007: Kế toán trưởng tại Công ty CP xây dựng số 12.</p> <p>-05/2007 – 03/2013: Kế toán trưởng tại Công ty CP Đầu tư và phát triển đô thị Hoàng Thành.</p> <p>- 03/2013 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty kiêm KTT VINACONEX – ITC.</p>	
--	--	--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

## 2.2. Số lượng, phân loại và chính sách đối với người lao động:

2.2.1. Số lượng và phân loại: Đến thời điểm 31/12/2017, tổng số CBCNV Công ty là 24 người:

- Trình độ trên đại học : 04 người;
- Trình độ đại học : 16 người;
- Khác : 04 người.

### 2.2.2. Chính sách đối với người lao động:

#### • Chế độ tuyển dụng:

- Việc tuyển dụng phải tuân theo Quy trình tuyển dụng và lựa chọn nhân sự vào làm việc tại Công ty. Chi tiết của quy trình Công ty đã ban hành hiện có tại Phòng TCHC, các Phòng/ban/đơn vị;
- Trong các trường hợp đặc biệt, để thu hút nguồn nhân lực có chất lượng cao HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty có thể đưa ra những vận dụng linh hoạt hơn.

#### • Đào tạo và phát triển:

- Công ty coi vấn đề đào tạo, phát triển nguồn nhân lực là nhu cầu cấp bách và tất yếu. Tất cả các CBCNV trong Công ty từ Cán bộ quản lý cao cấp, trung cấp đến các nhân viên đều nhận thức rõ kết quả của việc đào tạo là để hoàn thành tốt nhiệm vụ của mình;
- Công ty VINACONEX - ITC quan niệm: Đào tạo vừa là hoạt động thường xuyên, liên tục để nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ vừa để người lao động trong Công ty

thấm nhuần Văn hóa doanh nghiệp ; Hoạt động đào tạo còn là hoạt động để trao đổi, chia sẻ kinh nghiệm, phát triển kỹ năng lãnh đạo của tất cả các cấp từ Ban Tổng Giám đốc, Trưởng các Phòng, ban, bộ phận chuyên môn nghiệp vụ đến các Trưởng các nhóm ...; Bên cạnh đó hoạt động đào tạo của Công ty VINACONEX - ITC cũng thúc đẩy mạnh mẽ động lực cá nhân của từng người lao động, tạo cho mỗi người lao động có cơ hội phát triển cả về vị trí làm việc và thu nhập.

- **Mục tiêu đào tạo của Công ty VINACONEX - ITC:**

- Trang bị kiến thức cần thiết để thực hiện công việc;
- Rèn luyện kỹ năng trong giải quyết công việc;
- Xây dựng thái độ, quan niệm về công việc và thực hiện công việc;
- Phát triển, khai thác các tiềm năng nổi bật của từng cá nhân.

- **Chính sách đào tạo:**

- Công ty VINACONEX - ITC tạo điều kiện cho mọi nhân viên đều được đào tạo, nghiên cứu, học tập thông qua các chương trình đào tạo nội bộ, đào tạo bên ngoài phù hợp với yêu cầu của vị trí công việc của mỗi người trong lĩnh vực chuyên môn cần quản lý;
- Công tác đào tạo phát triển năng lực được tiến hành một cách có hệ thống và liên tục ở tất cả các cấp, các Phòng/ban/bộ phận trong Công ty;
- Mỗi nhân viên được tạo điều kiện để tự phát triển năng lực bản thân phù hợp kế hoạch phát triển nguồn nhân lực của Công ty;
- Nhân viên mới được đào tạo, huấn luyện đầy đủ để có thể hòa nhập tốt nhất vào môi trường làm việc chung của Công ty VINACONEX - ITC;
- Tạo điều kiện cho cán bộ, nhân viên thay đổi vị trí công việc trong Công ty để phát triển kỹ năng một cách toàn diện nhất.

- **Phương thức đào tạo:**

- Công ty VINACONEX - ITC áp dụng phương thức đào tạo đa dạng, phù hợp với từng đối tượng và mục tiêu đào tạo trong từng giai đoạn cụ thể;
- Đào tạo tập trung dài hạn: Tập trung vào các lãnh đạo cấp cao của Công ty, đào tạo phát triển kỹ năng lãnh đạo, phong cách lãnh đạo, đào tạo về trình độ lý luận chính trị cũng như đào tạo phát triển các kỹ năng chuyên môn khác như các khóa đào tạo về Giám đốc tài chính chuyên nghiệp, Giám đốc điều hành chuyên nghiệp, Giám đốc nhân sự;
- Đào tạo tập trung ngắn hạn: Là loại hình đào tạo nhằm mục đích nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho các chuyên viên ở các Phòng/ban/bộ phận trong Công ty để đáp ứng ngay nhu cầu của hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty như các khóa đào tạo về đấu thầu và quản lý dự án, đào tạo kỹ năng hành nghề kinh doanh bất động sản, kỹ năng quản lý điều hành sản giao dịch bất động sản, kỹ năng định giá đấu giá tài sản, đào tạo các nghiệp vụ thuế;

- Đào tạo thường xuyên: Là hoạt động đào tạo được Công ty tổ chức định kỳ như một sinh hoạt chung của toàn Công ty bao gồm các khóa đào tạo về văn hóa doanh nghiệp, kỹ năng giao tiếp công vụ, kỹ năng thuyết trình, kỹ năng làm việc nhóm;
- Đào tạo tại chỗ: Là hoạt động đào tạo theo phương châm "cầm tay chỉ việc" hoạt động đào tạo này vừa mang tính chất trao đổi công việc giữa những nhân viên có kinh nghiệm làm việc lâu năm với nhân viên mới được tuyển dụng vừa mang tính chất hướng dẫn để sử dụng Hệ thống kỹ thuật, thiết bị, công nghệ tiên tiến trong quản lý điều hành doanh nghiệp cũng như thực hiện công việc;
- Đào tạo nội bộ: Là hoạt động tự đào tạo do các Phòng, ban, bộ phận trong Công ty tổ chức đào tạo cho CBNV thuộc bộ phận mình quản lý và các CBNV ở các bộ phận khác có liên quan nhằm nâng cao khả năng phối hợp giải quyết công việc theo mục tiêu chung do lãnh đạo Công ty đặt ra.

- **Lương, thưởng, phụ cấp và các chế độ khác:**

Mục đích của Công ty là thu hút, động viên và duy trì những nhân viên có năng lực bằng việc xây dựng cơ cấu lương có tính cạnh tranh và các chế độ lương thưởng khác gắn với kết quả kinh doanh của Công ty, hiệu quả công việc của nhân viên cũng như gắn liền với thị trường lao động bên ngoài.

- **Chế độ riêng của Công ty:**

Người lao động ký hợp đồng lao động làm việc theo Hợp đồng lao động từ đủ một năm trở lên tại Công ty bên cạnh các chế độ chung theo luật còn được hưởng các chế độ sau:

- ✓ **Chi thăm hỏi, ốm đau:**

- + Người lao động ốm (nghỉ quá 03 ngày): mức chi trợ cấp từ 100.000 đồng đến 300.000 đồng/người và không quá 02 lần/năm.
- + Người lao động ốm phải nằm viện : mức chi trợ cấp 500.000 đồng/lần và không quá 02 lần/ năm.

- ✓ **Chia buồn:**

- + Người lao động chết, ngoài các chế độ theo luật định, được thêm trợ cấp của Công ty 5.000.000 đồng/người;
- + Tử thân phụ mẫu của người lao động chết, mức chi phúng viếng: 500.000 đồng;
- + Vợ, chồng, con của người lao động chết, mức chi phúng viếng: 1.000.000 đồng.

- ✓ **Nghỉ hưu:** Người lao động khi nghỉ hưu, ngoài chế độ chung, được cơ quan trợ cấp thêm một khoản thu nhập tùy theo mức đóng góp với Công ty do Tổng giám đốc quyết định.

- ✓ **Nghỉ mát:** Hàng năm, người lao động đã làm việc cho Công ty VINACONEX-ITC từ 12 tháng trở lên được nghỉ 03 (ba) ngày hưởng nguyên lương đi nghỉ mát. Thời gian, địa điểm và chi phí cho chuyến đi do Tổng giám đốc quyết định trên cơ sở đề xuất của Công đoàn và kết quả kinh doanh của Công ty.



- ✓ **Đồng phục:** Được cấp phát theo quy định của Công ty.
- ✓ **Trợ cấp ăn ca:** Công ty chi trả tiền ăn ca theo mức lương tối thiểu vùng quy định của từng thời kỳ.
- ✓ **Quà cưới:** Nhân lễ cưới của mình, nhân viên được nhận một món quà của Công ty là 500.000 đồng/người.
- ✓ **Quà sinh nhật:** Nhân dịp sinh nhật của mình, mỗi CBCNV sẽ được Công ty tặng quà (trị giá 100.000 đồng/người) và hoa.
- ✓ **Quà trẻ sơ sinh:** Nhân ngày ra đời của con, nhân viên được nhận một món quà là 500.000 đồng/con.

Các ngày lễ, tết theo quy định của Luật lao động, ngày Quốc tế phụ nữ 8/3, ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10 .... mức chi cụ thể do Tổng giám đốc quyết định.

Công ty xem xét tặng quà cho con của CBCNV dưới 15 tuổi nhân ngày 1/6, Tết Trung thu và phần thưởng khuyến khích cho các cháu đạt học sinh khá/giỏi cuối năm học.

### **3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện Dự án:**

- Làm việc với UBND thành phố Hải Phòng và các sở ban ngành, nhà thầu, khách hàng, ngân hàng... để giải quyết các vấn đề liên quan đến việc triển khai Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà.
- Thực hiện gói thầu "Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà".
- Nộp tiền thuê đất trả một lần cho thời gian thuê đất bãi tắm Tùng Thu.
- Theo dõi, quản lý và bảo vệ tài sản Dự án thường xuyên.

### **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:**

Trong năm 2017, UBND huyện Cát Hải đã có công văn số 54/TB-UBND chủ trương tạm dừng triển khai xây dựng mới các công trình thuộc dự án đầu tư của các tổ chức, cá nhân trong phạm vi ranh giới khảo sát đề xuất đầu tư của Công ty CP tập đoàn Mặt trời trên địa bàn huyện Cát Hải – trong đó có dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá – Cát Bà của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (Vinaconex – ITC)

Đại hội đồng cổ đông Công ty Vinaconex-ITC đã thông qua kế hoạch năm 2017, theo đó Công ty Vinaconex-ITC sẽ thực hiện các công việc chính là duy trì bộ máy để phục vụ giải quyết các công việc phát sinh liên quan đến Sở ban ngành, nhà thầu, khách hàng, ngân hàng... Và trong suốt thời gian năm 2017, Công ty Vinaconex-ITC đã nỗ lực, thiện chí phối hợp với UBND thành phố Hải Phòng và các sở ban ngành, nhà thầu, khách hàng, ngân hàng... để giải quyết các vấn đề liên quan đến việc triển khai Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà.

Dưới đây là bảng số liệu thể hiện một số chỉ tiêu tài chính của năm 2017 được so sánh với cùng kỳ năm ngoái:

ĐVT: Tỷ đồng

Một số chỉ tiêu đánh giá tình hình tài chính	Năm 2017	Năm 2016	Chênh lệch So sánh năm 2017 với 2016
Tổng giá trị tài sản	880,26	857,44	22,82
Doanh thu thuần	2,75	3,61	(0,86)
Lợi nhuận từ hoạt động khác	0,107	13,203	(13,096)
Lợi nhuận trước thuế	(15,82)	7,51	(23,33)
Lợi nhuận sau thuế	(15,82)	7,51	(23,33)

**2/ Phân tích một số chỉ tiêu về khả năng thanh toán và về cơ cấu vốn năm 2017:**

Chỉ tiêu khả năng thanh toán và cơ cấu vốn	ĐVT	Số liệu
Tài sản lưu động	Tỷ VNĐ	40,63
Nợ ngắn hạn	Tỷ VNĐ	429,71
Nợ phải trả	Tỷ VNĐ	582,21
Hàng tồn kho (phân loại lại theo thông tư 200/2014/TT – BTC)	Tỷ VNĐ	0
Vốn chủ sở hữu	Tỷ VNĐ	298,05
Tổng tài sản	Tỷ VNĐ	880,26

Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	0,09
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,09
Hệ số nợ/ Tổng tài sản	Lần	0,66
Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	Lần	1,95

**Hệ số thanh toán ngắn hạn là 0,09 lần** – Hệ số thanh toán ngắn hạn tương đối thấp cho thấy công ty đang gặp khó khăn về khả năng thanh khoản. Hai năm gần đây hệ số này của Công ty bị giảm đi, lý do chủ yếu từ sự phân loại lại các chỉ tiêu trên báo cáo tài chính theo thông tư 200/2014/TT-BTC.

**Hệ số thanh toán nhanh của Công ty tương đối thấp, chỉ có 0,09 lần:** 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. Tuy nhiên năm 2018 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.

**Xét về cơ cấu vốn năm 2017:** Cứ một đồng vốn chủ sở hữu phải gánh 1,95 đồng tiền nợ, số nợ chiếm 66,1% tổng số tài sản hiện có của Công ty. Hệ số này vẫn tương đối cao, lý do là Công ty Vinaconex ITC hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản. Cuối năm 2017 phần lớn vốn của công ty đang được đầu tư và tập hợp thành Tài sản dở dang dài hạn (Chỉ tiêu số 240 trên Bảng cân đối kế toán) – Là các tài sản chưa đủ điều kiện để bán. Nếu số sản phẩm hình thành từ tài sản dở dang dài hạn bán được thì sẽ trang trải được toàn bộ số nợ phải trả; Ban tổng 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.

### 3/ Phân tích một số chỉ tiêu về năng lực hoạt động năm 2017 của Công ty:

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động	ĐVT	Số liệu
Giá vốn hàng bán	Tỷ VNĐ	1,76
Hàng tồn kho bình quân	Tỷ VNĐ	0
Doanh thu thuần	Tỷ VNĐ	2,75
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	0

Hiệu suất sử dụng tài sản trong năm	Lần	0,003
-------------------------------------	-----	-------

Cũng như năm 2016, Vòng quay hàng tồn kho của công ty năm 2017 thấp nguyên nhân chính là do sự phân loại lại các chỉ tiêu trên báo cáo tài chính theo thông tư 200/2014/TT – BTC. Tài sản dở dang dài hạn đang chiếm tỷ trọng lớn là 91,16%/ Tổng tài sản (802,43 tỷ đồng/880,26 tỷ đồng) chứng tỏ phần lớn tài sản của công ty đang trong quá trình đầu tư, chưa đủ điều kiện bán. Trong những năm tới đây, Ban điều hành công ty sẽ nỗ lực hơn nữa trong việc hoàn thiện triển khai đầu tư cũng như các thủ tục liên quan đến dự án, đẩy mạnh bán hàng đối với các tài sản đủ điều kiện để tình hình tài chính của Công ty phát triển khả quan hơn.

**Hiệu suất sử dụng tài sản** trong năm là 0,003 lần (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 2017:

Như đã phân tích ở trên, trong năm 2017 thực hiện theo chủ trương của thành phố Hải Phòng, Ban tổng giám đốc công ty đã xem xét và chủ động điều chỉnh chiến lược kinh doanh với mục tiêu chính là duy trì bộ máy để phối kết hợp với các Sở ban ngành, nhà thầu, khách hàng, ngân hàng nhằm giải quyết các vấn đề liên quan đến việc triển khai Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà. Đây cũng là nguyên nhân chính khiến cho các chỉ tiêu chủ yếu về khả năng sinh lời của năm 2017 bị giảm đi so với cùng kỳ năm trước.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời năm 2017	ĐVT	Số liệu
Doanh thu thuần	Tỷ VNĐ	2,75
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ VNĐ	(15,82)
Vốn chủ sở hữu	Tỷ VNĐ	298,05
Tổng tài sản	Tỷ VNĐ	880,26
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động SXKD</b>	Tỷ VNĐ	<b>(15,93)</b>
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	Lần	(5,74)
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	Lần	(0,05)