

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC:

1-Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2012, các chỉ tiêu chính tăng, giảm so với kế hoạch bởi những nguyên nhân sau:

- Về chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận của Công ty không đạt kế hoạch đề ra và kết quả kinh doanh bị lỗ do:

+ Doanh thu bất động sản không có, doanh thu của Công ty chủ yếu từ hoạt động kinh doanh khách sạn chỉ đủ bù đắp toàn bộ chi phí hoạt động của Khách sạn - lợi nhuận thấp. Không có doanh thu và lợi nhuận về kinh doanh bất động sản bởi trong năm Dự án Cát Bà Amatina không có khách hàng mua mới, dự án giãn tiến độ xây dựng nên chưa hoàn thành sản phẩm giao cho khách hàng theo kế hoạch. Trong khi đó chi phí quản lý và chi phí bán hàng ở mức đã được cắt giảm vẫn phải chi để duy trì hoạt động của Công ty, cộng thêm khoản chi phí lãi vay và chi phí bảo lãnh vốn vay phát sinh trong năm 2012 là **26,183 tỷ đồng** phải hạch toán ngay vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ do Dự án giãn tiến độ nên không được vốn hóa lãi vay như các năm trước (*Theo chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 – Chi phí lãi vay*) đã dẫn đến kết quả kinh doanh năm 2012 của Công ty bị lỗ rất lớn.

- Về chỉ tiêu giá trị sản xuất kinh doanh không đạt kế hoạch đề ra: Do không thu được tiền của khách hàng mua biệt thự và các khoản thu khác theo kế hoạch đặt ra, cơ cấu vay vốn ngân hàng chưa được bảo lãnh của Tổng công ty nên không thu xếp được vốn để giải ngân và đầu tư các hạng mục theo kế hoạch đặt ra.

- Về chỉ tiêu chi phí sản xuất kinh doanh vượt 190% kế hoạch đề ra: Do toàn bộ chi phí lãi vay và chi phí bảo lãnh vốn vay phát sinh trong năm 2012 là **26,183 tỷ đồng** do Dự án giãn tiến độ đầu tư phải hạch toán ngay vào chi phí sản xuất kinh doanh.

3. Các thành tựu và các vấn đề còn tồn tại năm 2012

3.1 Các thành tựu đã đạt được

3.1.1 Công tác xây dựng, tổ chức bộ máy:

- 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.

3.1.2 Công tác đầu tư Dự án khu đô thị du lịch Cát Bà-Cát Bà:

- Thi công kè sông giai đoạn IIA, IIB.
- Thi công xây dựng biệt thự khu B2, B3 theo tiến độ thu tiền của khách hàng và thi công biệt thự mẫu B2-2.
- Theo dõi và quản lý công tác giám sát thi công trên công trường và bảo vệ tài sản Dự án thường xuyên.

3.1.3 Hoạt động kinh doanh dự án:

- Thu tiền góp vốn xây dựng biệt thự khu B2-B3 và biệt thự Tùng Thu.
- Làm việc với các tổ chức và quỹ tín dụng quốc tế để thu hút đầu tư nước ngoài vào dự án.
- Ký kết hợp đồng đặt cọc thuê khu dịch vụ DV2 và chuẩn bị hồ sơ, tài liệu để ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê khu dịch vụ DV2 trong tháng 1 năm 2013.

3.1.4 Công tác quản lý tài chính và thu xếp vốn cho hoạt động đầu tư:

- Triển khai thực hiện giải ngân hợp đồng vay vốn trung hạn với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.
- Đang triển khai làm việc với các ngân hàng khác để thực hiện thu xếp nguồn vốn phục vụ hoạt động đầu tư của Công ty.

3.2 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.
- Tiềm lực Công ty đầu tư Dự án Cát Bà trong điều kiện thị trường hiện nay cần phải được nâng lên để đảm bảo các khoản vay ngân hàng ở mức hợp lý tránh làm giảm hiệu quả của Dự án.
- Hoạt động thu hút đầu tư nước ngoài, các nhà đầu tư thứ phát phải được tập trung và chuyên nghiệp hơn để mang lại hiệu quả sớm.

2-Tình hình tài chính:

1/ Tình hình tài sản Công ty:

Tài sản của Công ty không có biến động nhiều, tính tới 31/12/2012 tổng tài sản tăng so cùng kỳ năm trước là 77.42 tỷ đồng, trong đó:

+/ Tài sản ngắn hạn tăng 102.54 tỷ đồng (Hàng tồn kho tăng: 155.69 tỷ đồng; Còn các chỉ tiêu khác của tài sản ngắn hạn như: Tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu ngắn hạn,... đều giảm so với cùng kỳ năm trước);

+/ Tài sản dài hạn giảm 25.12 tỷ đồng (TSCĐ giảm 17.37 tỷ đồng; Tài sản dài hạn khác giảm 5.35 tỷ đồng (Trong đó có ảnh hưởng bởi Chi phí trả trước dài hạn điều chỉnh giảm 8.16 tỷ đồng do thay đổi phương pháp phân bổ chi phí thuê thương hiệu)

Các chỉ tiêu phản ánh Hiệu quả sử dụng tài sản đều thấp: Hiệu suất sử dụng tài sản nói chung chỉ đạt từ 2% đến 6%; KQSXKD năm 2012 lỗ, Hệ số sinh lợi tài sản nói chung đều kém.

Tuy nhiên như đã nêu ở trên, không thể phủ nhận sự nỗ lực rất lớn của Ban giám đốc Công ty đã cố gắng hết sức để có được hiệu quả sử dụng tài sản tốt nhất.

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 '2012 (tỷ VND)

Doanh thu thuần	18.46
Tổng tài sản bình quân trong kỳ	844.81
Tổng tài sản ngắn hạn bình quân trong kỳ	540.07
Tổng tài sản dài hạn bình quân trong kỳ	304.74
Lợi nhuận trước thuế và lãi vay (lãi vay: 23.35 tỷ đ.)	(17.35)
Lợi nhuận sau thuế	(40.86)

Hiệu suất sử dụng tổng tài sản	0.02
Hệ số sinh lợi tổng tài sản	(0.02)
Hiệu suất sử dụng tài sản ngắn hạn	0.03
Hệ số sinh lợi tài sản ngắn hạn	(0.08)
Hiệu suất sử dụng tài sản dài hạn	0.06
Hệ số sinh lợi tài sản dài hạn	(0.13)

2/ Một số phân tích về cơ cấu tài sản- hàng tồn kho và nguồn vốn đầu tư hàng tồn kho, tình hình nợ phải trả của Công ty:

Hàng tồn kho bất động sản của Công ty trong cơ cấu tài sản: (bao gồm: chi phí đầu tư xây dựng cơ bản và chi phí xây dựng cơ bản dở dang) hiện đang chiếm tỷ trọng là 63%/Tổng tài sản (560.69 tỷ đồng/ 883.52 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 **61,87%**) (546.70 tỷ đồng/ 883.52 tỷ đồng) (nguồn vốn chủ sở hữu là 336.82 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 38,13%/ Tổng nguồn vốn).

Hệ số thanh toán nhanh của Công ty quá thấp, là 0,08 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 thể.

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 đồng lòng 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 2012 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 2012: 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. Do vậy lãi vay năm 2012 không có ảnh hưởng gì tới KQHĐSXKD của Công ty.

Công ty không chịu ảnh hưởng gì từ ảnh hưởng chênh lệch tỷ giá và chênh lệch lãi vay

2- Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

Củng cố và tổ chức lại bộ máy theo hướng tinh giản, gọn nhẹ, duy trì ổn định doanh nghiệp, đảm bảo công tác điều hành, quản lý của các Phòng, Ban, Đơn vị.

3- Kế hoạch phát triển trong tương lai:

Các nội dung chính của kế hoạch 2013

Đầu tư Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giã - Cát Bà: Thực hiện quyết liệt các thủ tục đầu tư của Dự án. Hoàn thành điều chỉnh quy hoạch khu A3.

+ Kêu gọi các nhà đầu tư thứ phát đầu tư vào các hạng mục dịch vụ của Dự án.

Kinh doanh dịch vụ và kinh doanh khác:

+ Thực hiện kinh doanh dịch vụ bất động sản và định giá một cách chắc chắn, chuyên nghiệp.

+ Triển khai kinh doanh khai thác mỏ cát Lạch Huyện.

+ Đẩy mạnh kinh doanh các dịch vụ du lịch tại các khu vực Dự án xong hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.

+ Triển khai các dịch vụ tư vấn xúc tiến đầu tư, dịch vụ du lịch, định vụ tư vấn giám sát.

Công tác quản trị, xây dựng và tổ chức bộ máy:

+ Tinh giảm bộ máy tối đa và hoàn thiện bộ máy theo hướng chuyên nghiệp nhất.

+ 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- Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty vẫn đảm bảo khả năng thanh toán công nợ với các nhà thầu bằng hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch, tuy nhiên việc thanh toán này được triển khai với tốc độ chậm lại.

Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng, không có yếu tố nào ảnh hưởng đến khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1- ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2012:

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 :

Năm 2012 là một năm đầy biến động và khó khăn đối với nền kinh tế Việt Nam nói chung và đặc biệt là trong mảng kinh doanh bất động sản từ các chính sách kinh tế vĩ mô của Nhà nước: chính sách thắt chặt tiền tệ, kiểm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, đảm bảo an sinh xã hội của Chính phủ, kéo theo nhiều dự án bị dừng hoặc giãn tiến độ đã ảnh hưởng không nhỏ đến việc thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch của Công ty.

Trong bối cảnh khó khăn đó, HĐQT đã cùng Ban Tổng giám đốc và toàn thể CBCNV Công ty cố gắng, nỗ lực vượt bậc, phấn đấu thực hiện thành các mục tiêu chính được Đại hội cổ đông giao cho.

1. Đánh giá hoạt động của HĐQT:

a) Về hoạt động của HĐQT:

Trong năm 2012, HĐQT đã tổ chức họp định kỳ hàng quý và đã họp 8 cuộc, họp qua điện thoại và bất thường để thảo luận tình hình kinh doanh và đầu tư, chiến lược phát triển, từ đó thông qua các chủ trương, chính sách lớn thuộc thẩm quyền của HĐQT tại Công ty. Ngoài ra HĐQT cũng đã thông qua nhiều chủ trương, chính sách, quyết định bằng hình thức xin ý kiến bằng văn bản. Nhìn chung, các quyết sách của HĐQT đã được ban hành kịp thời, phù hợp với điều kiện thực tế của doanh nghiệp và đã hỗ trợ tích cực Ban TGD trong việc điều hành hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2012.

b) Các nội dung quyết sách chính đã được HĐQT ban hành: Nhằm thực hiện thành công Nghị quyết đại hội cổ đông thường niên năm 2012, HĐQT đã thông qua các chủ trương, quyết sách lớn như sau:

Phê duyệt các hoạt động của Công ty:

- Phê duyệt kế hoạch ĐHCĐ thường niên năm 2012.
- Phê duyệt chỉ tiêu cơ bản của kết quả SXKD năm 2011, Kế hoạch sản xuất 2012.
- Bầu chức danh Chủ tịch HĐQT Công ty.
- Phê duyệt chủ trương bán Khách sạn Holiday View.
- Phê duyệt điều chỉnh ngày chốt danh sách và ngày thanh toán cổ tức năm 2010.
- Phê duyệt chủ trương thành lập Công ty liên doanh để chuyển nhượng đất có hạ tầng nhằm sớm thu hồi vốn đầu tư.
- Phê duyệt phương án thoái vốn tại Công ty CP giao dịch bất động sản Vinaconex
- Phê duyệt Phương án bán khách sạn.

- Phê duyệt Kế hoạch cắt giảm chi phí năm 2012.
- Phê duyệt Đầu tư tài chính.
- Phê duyệt giải thể Ban PTDA BDS Hà Nội.
- Phê duyệt Phương án khoán cho Chi nhánh Hải Phòng, sàn VITR.
- Rà soát Tổ chức bộ máy Công ty.
- Cơ cấu lại nợ Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam
- Phê duyệt chủ trương tiếp nhận và bổ nhiệm PTGD phụ trách tài chính Công ty.
- Phê duyệt chủ trương lùi thời hạn trả cổ tức năm 2010.
- Phê duyệt điều chỉnh quy chế hoạt động đầu tư của Công ty.
- Phê duyệt phương pháp xác định giá các khu đất Dự án.
- Phương án khoán cho sàn.
- Báo cáo kết quả đầu tư CP thương mại.
- Phê duyệt lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2012.
- Phê duyệt quy chế phân phối tiền lương và thu nhập của CBCNV Công ty.
- Phương án nộp tiền sử dụng đất cho Dự án.
- Phê duyệt bộ tài liệu bán khách sạn.
- Giảm tiến độ đầu tư Dự án.
- Phân bổ chi phí nhãn hiệu Vinaconex.
- Thôi giao nhiệm vụ kế toán trưởng Công ty.
- Phê duyệt bộ hồ sơ chào bán khách sạn.
- Bổ nhiệm phụ trách kế toán Công ty.
- Việc đầu tư cổ phiếu thương mại của Công ty.
- Thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ.
- Phê duyệt chuyển văn phòng làm việc.

Thủ tục đầu tư và kinh doanh dự án Cát Bà Amatina:

- Phê duyệt hồ sơ quyết toán và thủ tục đầu tư các gói thầu thuộc Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá – Cát Bà.
- Phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đô thị du lịch Cái Giá – Cát Bà.
- Phê duyệt chính sách bán hàng và áp dụng đối với khu Biệt thự Fantasia (C2) – Dự án Cát Bà Amatina.
- Phê duyệt chủ trương chính sách kinh doanh khu biệt thự C1.1 và C2 cho Nhà đầu tư thứ phát là thành viên Hiệp hội bất động sản Việt Nam.
- Phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đô thị du lịch Cái Giá – Cát Bà.
- Phê duyệt Chính sách bán hàng khu B2B3 và Khu C1.1
- Phê duyệt giá bán một số khu đất tại Dự án.
- Phương án kinh doanh khu B2B3 Dự án.
- Chủ trương điều chỉnh cục bộ các khu A2, A3 và H1 tại Dự án Cát Bà.
- Kế hoạch nộp tiền sử dụng đất cho Dự án.

2. Tình hình thực hiện nội dung nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2012:

a) Những nội dung đã thực hiện được:

Trong năm 2012, mặc dù gặp nhiều khó khăn, Hội đồng Quản trị đã có những chỉ đạo kịp thời để cùng Ban Tổng giám đốc và tập thể CBCNV, Công ty Vinaconex – ITC để thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông đã đề ra, tuy nhiên kế hoạch năm 2012 không hoàn thành, cụ thể như sau:

Handwritten signature

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2012 điều chỉnh	Thực hiện 2012	Tỷ lệ % TH/KH
Giá trị SXKD	57,915	36,851	65%
Tổng doanh thu	81,458	19,666	24%
Lợi nhuận trước thuế	5,110	-40,710	
Cổ tức	0%	0%	

- Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty năm 2012 là Công ty TNHH Deloitte Việt Nam trong các công ty kiểm toán đã được ĐHCĐ thông qua.

b) Những nội dung chưa thực hiện được:

- Thanh toán cổ tức năm 2010 cho các cổ đông.
- Bán khách sạn Holiday view.

2- ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY:

Kết quả giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc và Ban điều hành:

Hiện có 1 trong số 6 thành viên của Hội đồng quản trị tham gia điều hành trong công ty vì vậy việc cung cấp thông tin, báo cáo cho các thành viên khác không điều hành được thực hiện thường xuyên và đầy đủ, phục vụ kịp thời cho công việc chỉ đạo, giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban tổng giám đốc. Cụ thể:

- Tổng Giám đốc báo cáo thường xuyên cho Hội đồng quản trị bằng văn bản về tình hình tài chính, tình hình sản xuất, tiêu thụ sản phẩm của Công ty.
- Tham gia họp với Ban tổng giám đốc và các đối tác có liên quan khi có các vấn đề quan trọng của Công ty.
- Tham gia ý kiến hoặc chỉ đạo trực tiếp đối với các vấn đề phát sinh quan trọng hoặc đột xuất.

3- CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT NĂM 2013:

Trong năm 2013, HĐQT sẽ thực hiện các công việc sau :

- Tổ chức thành công Đại hội cổ đông thường niên năm 2013, đề xuất trình Đại hội các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông.
- Giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban điều hành, đặc biệt trong các công tác triển khai Dự án Cát Bà Amatina.
- Tổ chức các phiên họp thường kỳ ít nhất mỗi Quý/1lần để thảo luận, thông qua các báo cáo, kế hoạch, chỉ đạo kịp thời và hiệu quả việc triển khai thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Tổ chức các cuộc họp bất thường (có thể qua điện thoại) để xử lý các phát sinh thuộc

thẩm quyền của HĐQT.

Qua quá trình giám sát, Hội đồng quản trị nhận thấy Ban tổng giám đốc triển khai hiệu quả các nghị quyết của Hội đồng quản trị, kịp thời thông tin báo cáo và điều chỉnh tiến trình thực hiện phù hợp với tình hình thực tế và yêu cầu của Hội đồng quản trị.

★ P.O.D.

10



V-QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị:

1.1 Thành viên và cơ cấu HĐQT:

Danh sách thành viên HĐQT Công ty:

STT	Họ và tên	Số lượng sở hữu cổ phần của công ty	Tỷ lệ	Số lượng thành viên HĐQT các Cty khác
I	Thành viên HĐQT điều hành :			
	Ông Trần Ngọc Quang	28.000	0,078%	0
II	Thành viên HĐQT không điều hành :			
1	Ông Nguyễn Đình Thiết	0		3
2	Ông Nguyễn Đức Lưu	0		6
3	Ông Vũ Văn Mạnh	7.980	0,022%	1
4	Ông Phạm Văn Thành	28.800	0,079%	2
5	Ông Hoàng Tuấn Khải	32.082	0,089%	2
II	Thành viên HĐQT độc lập: Không có			

1.2 Các tiểu ban thuộc HĐQT:

+ Chưa có các tiểu ban thuộc HĐQT.

+ Thư ký Công ty: Tham gia các cuộc họp HĐQT Công ty, cập nhật các thông tin cho HĐQT và BKS; Soạn thảo biên bản và nghị quyết của HĐQT Công ty.

1.3 Hoạt động của HĐQT:

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 :

Năm 2012 là một năm đầy biến động và khó khăn đối với nền kinh tế Việt Nam nói chung và đặc biệt là trong mảng kinh doanh bất động sản từ các chính sách kinh tế vĩ mô của Nhà nước: chính sách thắt chặt tiền tệ, kiểm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, đảm bảo an sinh xã hội của Chính phủ, kéo theo nhiều dự án bị dừng hoặc giãn tiến độ đã ảnh hưởng không nhỏ đến việc thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch của Công ty.

Trong bối cảnh khó khăn đó, HĐQT đã cùng Ban Tổng giám đốc và toàn thể CBCNV Công ty cố gắng, nỗ lực vượt bậc, phân đầu thực hiện hoàn thành các mục tiêu chính được Đại hội cổ đông giao cho.

1.3.1 Đánh giá hoạt động của HĐQT năm 2012:

1.3.1.1 Về hoạt động của HĐQT:

Trong năm 2012, HĐQT đã tổ chức họp định kỳ hàng quý và đã họp 8 cuộc, họp qua điện thoại và bất thường để thảo luận tình hình kinh doanh và đầu tư, chiến lược phát triển, từ đó thông qua các chủ trương, chính sách lớn thuộc thẩm quyền của HĐQT tại Công ty. Ngoài ra HĐQT cũng đã thông qua nhiều chủ trương, chính sách, quyết định bằng hình thức xin ý kiến bằng văn bản. Nhìn chung, các quyết sách của HĐQT đã được ban hành kịp thời, phù hợp với điều kiện thực tế của doanh nghiệp và đã hỗ trợ tích cực Ban TGD trong việc điều hành hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2012.

1.3.1.2. Các nội dung quyết sách chính đã được HĐQT ban hành: Nhằm thực hiện thành công Nghị quyết đại hội cổ đông thường niên năm 2012, HĐQT đã thông qua các chủ trương, quyết sách lớn như sau:

Phê duyệt các hoạt động của Công ty:

- Phê duyệt kế hoạch ĐHCĐ thường niên năm 2012.
- Phê duyệt chỉ tiêu cơ bản của kết quả SXKD năm 2011, Kế hoạch sản xuất 2012.
- Bầu chức danh Chủ tịch HĐQT Công ty.
- Phê duyệt chủ trương bán Khách sạn Holiday View.
- Phê duyệt điều chỉnh ngày chốt danh sách và ngày thanh toán cổ tức năm 2010.
- Phê duyệt chủ trương thành lập Công ty liên doanh để chuyển nhượng đất có hạ tầng nhằm sớm thu hồi vốn đầu tư.
- Phê duyệt phương án thoái vốn tại Công ty CP giao dịch bất động sản Vinaconex
- Phê duyệt Phương án bán khách sạn.
- Phê duyệt Kế hoạch cắt giảm chi phí năm 2012.
- Phê duyệt Đầu tư tài chính.
- Phê duyệt giải thể Ban PTDA BĐS Hà Nội.
- Phê duyệt Phương án khoán cho Chi nhánh Hải Phòng, sản VITR.
- Rà soát Tổ chức bộ máy Công ty.
- Cơ cấu lại nợ Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam
- Phê duyệt chủ trương tiếp nhận và bổ nhiệm PTGD phụ trách tài chính Công ty.
- Phê duyệt chủ trương lùi thời hạn trả cổ tức năm 2010.
- Phê duyệt điều chỉnh quy chế hoạt động đầu tư của Công ty.
- Phê duyệt phương pháp xác định giá các khu đất Dự án.
- Phương án khoán cho sản.
- Báo cáo kết quả đầu tư CP thương mại.
- Phê duyệt lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2012.
- Phê duyệt quy chế phân phối tiền lương và thu nhập của CBCNV Công ty.
- Phương án nộp tiền sử dụng đất cho Dự án.
- Phê duyệt bộ tài liệu bán khách sạn.
- Giảm tiến độ đầu tư Dự án.
- Phân bổ chi phí nhãn hiệu Vinaconex.
- Thôi giao nhiệm vụ kế toán trưởng Công ty.
- Phê duyệt bộ hồ sơ chào bán khách sạn.
- Bổ nhiệm phụ trách kế toán Công ty.
- Việc đầu tư cổ phiếu thương mại của Công ty.
- Thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ.

- Phê duyệt chuyển văn phòng làm việc.
- Thủ tục đầu tư và kinh doanh dự án Cát Bà Amatina:**
- Phê duyệt hồ sơ quyết toán và thủ tục đầu tư các gói thầu thuộc Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá – Cát Bà.
- Phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đô thị du lịch Cái Giá – Cát Bà.
- Phê duyệt chính sách bán hàng và áp dụng đối với khu Biệt thự Fantasia (C2) – Dự án Cát Bà Amatina.
- Phê duyệt chủ trương chính sách kinh doanh khu biệt thự C1.1 và C2 cho Nhà đầu tư thứ phát là thành viên Hiệp hội bất động sản Việt Nam.
- Phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đô thị du lịch Cái Giá – Cát Bà.
- Phê duyệt Chính sách bán hàng khu B2B3 và Khu C1.1
- Phê duyệt giá bán một số khu đất tại Dự án.
- Phương án kinh doanh khu B2B3 Dự án.
- Chủ trương điều chỉnh cục bộ các khu A2, A3 và H1 tại Dự án Cát Bà.
- Kế hoạch nộp tiền sử dụng đất cho Dự án.

1.3.2 Tình hình thực hiện nội dung nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2012:

1.3.2.1 Những nội dung đã thực hiện được:

Trong năm 2012, mặc dù gặp nhiều khó khăn, Hội đồng Quản trị đã có những chỉ đạo kịp thời để cùng Ban Tổng giám đốc và tập thể CBCNV, Công ty Vinaconex – ITC để thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông đã đề ra, tuy nhiên kế hoạch năm 2012 không hoàn thành, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2012 điều chỉnh	Thực hiện 2012	Tỷ lệ % TH/KH
Giá trị SXKD	57,915	36,851	65%
Tổng doanh thu	81,458	19,666	24%
Lợi nhuận trước thuế	5,110	-40,710	
Cổ tức	0%	0%	

- Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty năm 2012 là Công ty TNHH Deloitte Việt Nam trong các công ty kiểm toán đã được ĐHCĐ thông qua.

1.3.2.2 Những nội dung chưa thực hiện được:

- Thanh toán cổ tức năm 2010 cho các cổ đông.
- Bán khách sạn Holiday view.

1.3.3 Kết quả giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc và Ban điều hành:

Hiện có 1 trong số 6 thành viên của Hội đồng quản trị tham gia điều hành trong công ty vì vậy việc cung cấp thông tin, báo cáo cho các thành viên khác không điều hành được thực hiện thường xuyên và đầy đủ, phục vụ kịp thời cho công việc chỉ đạo, giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban tổng giám đốc. Cụ thể:

- Tổng Giám đốc báo cáo thường xuyên cho Hội đồng quản trị bằng văn bản về tình hình tài chính, tình hình sản xuất, tiêu thụ sản phẩm của Công ty.
- Tham gia họp với Ban tổng giám đốc và các đối tác có liên quan khi có các vấn đề quan trọng của Công ty.
- Tham gia ý kiến hoặc chỉ đạo trực tiếp đối với các vấn đề phát sinh quan trọng hoặc đột xuất.

1.4 Hoạt động của HĐQT độc lập không điều hành : Không có.

1.5. Hoạt động của các tiểu ban thuộc HĐQT :

+ Thư ký Công ty: Tham gia các cuộc họp HĐQT Công ty, cập nhật các thông tin cho HĐQT và BKS; Soạn thảo biên bản và nghị quyết của HĐQT Công ty.

1.6 Danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ đạo tạo về quản trị Công ty:

Không.

1.7 Danh sách các thành viên HĐQT tham gia đào tạo về chương trình quản trị Công ty trong năm:

STT	Họ và tên
1	Ông Nguyễn Đình Thiết
2	Ông Nguyễn Đức Lưu
3	Ông Vũ Văn Mạnh
4	Ông Phạm Văn Thành
5	Ông Hoàng Tuấn Khải

2. Ban kiểm soát:

2.1 Thành viên và cơ cấu ban kiểm soát:

STT	Họ và tên	Số lượng sở hữu cổ phần của công ty	Tỷ lệ	Ghi chú
1	Bà Ngô Thị Hoàng Nga	2.000	0,005%	
2	Ông Trần Đăng Lợi	0	0%	
3	Ông Tôn Thất Diên Khoa	12.050	0,033%	

2.2 Hoạt động của Ban kiểm soát năm 2012:

2.2.1 Hoạt động của Ban Kiểm soát:

Ban Kiểm soát đã tiến hành hoạt động kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, Nghị quyết Đại hội cổ đông năm 2012 trong việc quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty, cụ thể:

- Xem xét đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm liên quan đến việc thực hiện Kế hoạch đầu tư và kinh doanh năm 2012 được Đại hội đồng cổ đông giao cho Hội đồng quản trị phê duyệt.

Handwritten signature

- Xem xét tính phù hợp của các Quyết định của Hội đồng quản trị trong công tác quản lý, Ban Tổng Giám đốc trong công tác điều hành.
- Kiểm soát trình tự, thủ tục ban hành các văn bản của Công ty so với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Tham gia buổi họp Hội đồng quản trị, kiểm tra giám sát việc triển khai các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đối với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc.
- Xem xét các báo cáo định kỳ do Ban Tổng Giám đốc lập.
- Kiểm tra, giám sát các Báo cáo tài chính hàng quý, thẩm định Báo cáo tài chính bán niên và năm nhằm đánh giá tính hợp lý của các số liệu tài chính.
- Trình Đại hội đồng cổ đông uỷ quyền Hội đồng quản trị lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo soát xét 6 tháng đầu năm 2012 và Báo cáo tài chính năm 2012.

2.2.2 Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc:

- Trong năm 2012, Hội đồng quản trị tổ chức 8 cuộc họp, ban hành các nghị quyết và quyết định tập trung vào các nội dung sau:

- + Phê duyệt các nội dung trước khi trình Đại hội đồng cổ đông;
- + Phê duyệt các thủ tục đầu tư, giãn tiến độ, chính sách bán hàng và phương án kinh doanh dự án Cát Bà;
- + Phê duyệt phương án thoái vốn đầu tư cổ phiếu, bán khách sạn và thanh lý tài sản cố định;
- + Phê duyệt kế hoạch cắt giảm chi phí; cắt giảm nhân sự; giải thể Ban phát triển dự án bất động sản Hà Nội, tạm ngừng hoạt động Chi nhánh Hải Phòng; phương án giao khoán kinh doanh tại các đơn vị phụ thuộc;

- Các Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị đều tập trung vào việc triển khai Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2012. Tuy nhiên, việc phê duyệt các chính sách kinh doanh năm 2012 của Hội đồng quản trị vẫn dựa vào các chính sách kinh doanh ban hành từ năm 2010 (không điều chỉnh giá bán) là chưa kịp thời do thị trường bất động sản vẫn đang trong thời gian suy giảm kéo dài.

- Các cuộc họp của Hội đồng quản trị được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty. Các Nghị quyết của Hội đồng quản trị đều được ban hành một cách hợp lệ trên cơ sở Biên bản họp Hội đồng quản trị hoặc Phiếu xin ý kiến thành viên Hội đồng quản trị bằng văn bản và phù hợp với thẩm quyền quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

- Các Quyết định của Ban Tổng Giám đốc đều được ban hành hợp pháp, đúng thẩm quyền.
- Năm 2012, Ban Kiểm soát không nhận được bất cứ thông tin nào liên quan đến vấn đề tranh chấp trong hoạt động đầu tư và kinh doanh, không có xung đột lợi ích nào với những người có liên quan. Không có hiện tượng các khách hàng đã góp vốn mua biệt thự đòi hoàn trả lại số tiền đã góp.

2.2.3 Đánh giá kết quả thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông:

TT	Chi tiêu	Kế hoạch 2012 (tỷ đồng)	Thực hiện 2012 (tỷ đồng)	Tỷ lệ TH/KH (%)
I	Giá trị đầu tư dự án Cát Bà	57,915	35,898	62%
II	Kết quả kinh doanh			
1	Doanh thu	81,458	19,666	24%
2	Lợi nhuận	5,110	-40,656	

- Năm 2012 là năm tiếp tục khó khăn với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Trong năm, Công ty không bán được hàng, chỉ thu được tiền bán hàng của các lô biệt thự đã bán từ trước năm 2012, số tiền thu được là 12 tỷ đồng. Tổng doanh thu thực hiện là 35,898 tỷ đồng, bằng 62% kế hoạch năm và kết quả kinh doanh lỗ 40,656 tỷ đồng.

- Do thiếu vốn và áp lực hàng tồn kho, công tác thi công hạ tầng kỹ thuật chỉ tập trung vào việc hoàn tất hạ tầng tại các hạng mục không thể thiếu cho công tác bán hàng và thu hồi vốn. Giá trị thực hiện đầu tư cho dự án Cát Bà đạt 62% kế hoạch năm.

- Công tác thu hút vốn đầu tư nước ngoài dù đã dày công tìm kiếm trong nhiều năm, đến nay chưa đạt kết quả.

- Công tác thu xếp vốn cho dự án được sự ủng hộ từ phía Ngân hàng, nhưng chưa được Tổng Công ty gia hạn bảo lãnh, nên việc giải ngân cầm chừng, tổng giá trị được giải ngân trong năm 2012 là 37 tỷ đồng. Đây là khoản vay có thời hạn 5 năm với thời hạn ân hạn là 3,5 năm và chịu lãi suất bằng lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng trả sau của bên cho vay cộng 3%/năm. Tổng dư nợ vay tại Công ty là 155 tỷ đồng, hạn mức còn được vay là 245 tỷ đồng.

- Việc chi trả cổ tức năm 2010 đến nay chưa thực hiện. Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011, cổ tức năm 2010 trả cho cổ đông là 15% với tổng giá trị là 52,86 tỷ đồng. Công ty đã chốt danh sách để trả cổ tức vào ngày 29/3/2012 khi chưa thu xếp được tiền trả cổ tức, dẫn đến việc trả cổ tức cho cổ đông bị kéo dài quá lâu. Ngoài ra việc chốt danh sách trả cổ tức khi không có tiền để trả đã làm giảm giá cổ phiếu, làm giảm giá trị tài sản của các cổ đông.

- Các khoản chi phí trong toàn Công ty được tiết giảm, hầu hết giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước, chi thực tế thấp hơn kế hoạch. Tuy nhiên, chi phí bán hàng tại Chi nhánh Hải Phòng và Khách sạn chi vượt kế hoạch với tỷ lệ là 102% và 137%.

TT	Nội dung	Thực hiện năm 2011 (triệu đồng)	Kế hoạch năm 2012 (triệu đồng)	Thực hiện năm 2012 (triệu đồng)	TH2012 so với TH2011 (%)	TH2012 so với KH2012 (%)
I	Văn phòng Công ty					

1	Doanh thu	61,363	59,352	827	1.35%	1.39%
2	Giá vốn	8,502	35,936	622	7%	2%
3	Chi phí bán hàng	8,423	6,339	3,476	41%	55%
4	Chi phí quản lý	16,103	14,000	13,464	84%	96%
II	CN Hải Phòng					
1	Doanh thu	6,279	3,605	1,501	24%	42%
2	Giá vốn	5,119	2,283	1,530	30%	67%
3	Chi phí bán hàng	158	200	204	129%	102%
4	Chi phí quản lý	1,476	1,034	979	66%	95%
III	Khách sạn					
1	Doanh thu	18,507	18,500	16,668	90%	90%
2	Giá vốn	13,615	14,666	13,502	99%	92%
3	Chi phí bán hàng	1,066	806	1,104	104%	137%
4	Chi phí quản lý	2,628	1,004	1,380	53%	137%
IV	Cộng					
1	Doanh thu	86,149	81,457	18,996	22%	23%
2	Giá vốn	27,236	52,885	15,654	57%	30%
3	Chi phí bán hàng	9,647	7,345	4,784	50%	65%
4	Chi phí quản lý	20,207	16,038	15,823	78%	99%

2.2.4 Thẩm định báo cáo tài chính năm 2012:

a. Công tác lập và kiểm toán báo cáo tài chính:

- Công ty đã lập và công bố các Báo cáo tài chính năm 2012 phù hợp với các quy định của UBCK Nhà nước và pháp luật hiện hành.

- Báo cáo tài chính của Công ty năm 2012 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán Deloitte Việt Nam. Đây là Công ty Kiểm toán độc lập được UBCK Nhà nước chấp thuận kiểm toán Công ty niêm yết và là công ty có nhiều uy tín trong lĩnh vực kiểm toán tại Việt Nam.

- Kiểm toán viên độc lập đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần cho Báo cáo tài chính năm 2012, cụ thể "Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2012 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với

Handwritten signature

các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam."

Ban Kiểm soát cho rằng ý kiến của kiểm toán viên độc lập đưa ra là có cơ sở và phù hợp với các quy định hiện hành.

b. Kết quả hoạt động kinh doanh theo nghiệp vụ

TT	Nội dung	Doanh thu	Giá vốn	Chi phí tài chính	Chi phí bán hàng	Chi phí QLDN	Lợi nhuận trước thuế
1	KD bất động sản	-816,720,000	-176,454,336	23,354,953,387	3,657,089,903	14,319,922,538	-41,972,231,492
2	KD khách sạn	16,949,774,024	13,706,344,292		1,104,546,354	1,379,885,488	758,997,890
3	KD khác	2,326,972,427	2,061,281,945		23,163,860	122,797,365	119,729,257
4	Hoạt động tài chính	670,187,734		758,984,029			-88,796,295
5	Hoạt động khác	536,172,257	63,379,485				472,792,772
	Cộng	19,666,386,442	15,654,551,386	24,113,937,416	4,784,800,117	15,822,605,391	-40,709,507,868

Toàn Công ty lỗ 40.709.507.868 đồng, riêng nghiệp vụ kinh doanh bất động sản lỗ 41.972.231.492 đồng, nguyên nhân chính là do:

- Không có doanh thu;
- Chi phí lãi vay là 20.443.942.231 đồng, tạm ngừng vốn hoá do dự án giãn tiến độ chưa được phê duyệt của UBND Thành phố Hải Phòng;
- Phí bảo lãnh trả Tổng Công ty Vinaconex là 2.911.011.156 đồng;
- Chi phí thương hiệu Vinaconex là 3.473.834.725 đồng;
- Chi lương năm 2012 là 11.372.572.964 với số lượng nhân viên bình quân là 176 nhân viên. Mức lương bình quân là 5,4 triệu đồng/người/tháng.

c. Lưu chuyển tiền tệ

TT	Nội dung	Năm 2011	Năm 2012
1	Tiền và tương đương tiền đầu năm	63,649,352,225	6,817,327,146
2	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	-56,832,025,079	-1,937,608,422
-	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	-113,053,856,786	20,959,251,255
-	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	-62,040,502,809	-58,639,017,277
-	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	118,262,334,516	35,742,157,600
3	Tiền và tương đương tiền cuối năm	6,817,327,146	4,879,718,724

Lưu chuyển tiền thuần trong năm 2012 chỉ còn âm 1,9 tỷ đồng đã khắc phục được tình trạng âm gần 57 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, dòng tiền thu được trong năm 2012 không phải đến từ việc giải phóng hàng tồn kho, chủ yếu do hoàn thuế và

Handwritten signature/initials

thoái vốn đầu tư. Áp lực thiếu hụt vốn lưu động vẫn hiện hữu gây quan ngại về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

2.2. 5 Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc:

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã tạo điều kiện thuận lợi để Ban Kiểm soát thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, giám sát, cụ thể: được mời tham gia các cuộc họp của Hội đồng quản trị theo Điều lệ Công ty quy định, cung cấp các thông tin và tài liệu liên quan đến hoạt động của Công ty kịp thời và đầy đủ.

3-Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát

a- Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích

- Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích năm 2012 của Hội đồng quản trị: không có
- Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích năm 2012 của Ban Kiểm soát: không có
- Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích năm 2012 của Ban giám đốc từ Công ty:

TỔNG HỢP THU NHẬP BAN GIÁM ĐỐC '2012

Stt	Họ và tên	Chức danh	Tổng cộng (đ)
1	Trần Ngọc Quang	TGD	347,474,000
2	Trần Hồng Vân	PTGD	123,450,000
3	Nguyễn Trung Thành	PTGD	273,216,000
4	Nguyễn Hoàng Anh	PTGD	275,269,000

(Cty bắt đầu trả lương từ tháng 7/2012)

Tổng cộng 1,019,409,000

- (Các PTGD phụ trách các mảng chuyên môn của Công ty).
- (Ban giám đốc được trả lương từ Công ty, theo đúng chính sách lương của Công ty)

b- Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: không

c- Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: không

d- Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Công ty luôn thực hiện quản trị công ty đúng quy định của Pháp luật hiện hành