

THƯ NGỎ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Kính thưa Quý cổ đông !

Công ty VINACONEX - ITC xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc đến Quý vị cổ đông đã tin tưởng, đồng hành cùng Công ty trong suốt thời gian đầy khó khăn và thách thức vừa qua. Hi vọng Công ty sẽ tiếp tục nhận được sự đồng hành của Quý vị trên con đường xây dựng Công ty VINACONEX - ITC trở thành một doanh nghiệp đầu tư và phát triển bất động sản chuyên nghiệp tại Việt Nam.

Năm 2016 tiếp tục là một năm hết sức khó khăn của Công ty VINACONEX - ITC; Tuy thị trường bất động sản đã có các dấu hiệu ấm lên nhưng thị trường bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng tại Cát Bà vẫn còn nhiều khó khăn do ảnh hưởng rất lớn đến Dự án Cát Bà Amatina do Công ty VINACONEX - ITC làm chủ đầu tư. Việc kinh doanh, huy động vốn từ các nhà đầu tư và khách hàng gặp không ít khó khăn, hàng tồn kho nhiều, thanh khoản kém Điều đó đã ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và việc thực hiện các chỉ tiêu và kế hoạch của Doanh nghiệp trong năm 2016 vừa qua.

Trước tình hình khó khăn trên, toàn thể CBCNV Công ty đã luôn đồng lòng, cùng nỗ lực hết sức mình để duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, từng bước đưa Công ty qua giai đoạn khó khăn và chuẩn bị sẵn sàng đón bắt những cơ hội trong thời gian tới khi thị trường sôi động trở lại. Với niềm tin và sự nỗ lực hết mình, Công ty rất mong sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ và đồng hành của Quý vị cổ đông.

Bên cạnh đó, trong suốt quá trình xây dựng và phát triển, công ty đã nhận được sự ủng hộ mạnh mẽ từ các đơn vị, đối tác trong và ngoài nước, các cấp cơ quan chính quyền địa phương huyện Cát Hải, chính quyền thành phố Hải Phòng, các cơ quan quản lý Nhà nước và sự đặc biệt là từ phía Tổng công ty Cổ phần Vinaconex.

Công ty VINACONEX - ITC xin được chia sẻ những nét chính của Công ty trong năm 2016 trên những lĩnh vực chủ chốt;

Trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản, bất động sản du lịch:

Công ty đã thực hiện đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật khu A3 qua đó tăng thêm sức hút đối với khách hàng. Công ty cũng đã 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; đảm bảo đáp ứng các điều kiện sinh hoạt của cư dân sau này. Bên cạnh đó, Công ty thực hiện xây dựng các lô biệt thự BT4, B2-B3.

Trong năm qua, Công ty đã tập trung toàn lực đẩy mạnh việc kinh doanh biệt thự tìm kiếm đối tác nhận chuyển nhượng tài sản trên đất, bán bãi tắm Tùng Thu và các khu dịch vụ khác đủ điều kiện kinh doanh và bước đầu đã đạt được những kết quả tương đối khả quan.

Mặc dù còn phải đối mặt nhiều khó khăn, nhưng Công ty VINACONEX - ITC rất tự hào và tin tưởng vào tiềm năng và sự phát triển của Dự án khu du lịch phức hợp nghỉ dưỡng, bến du thuyền - Dự án Cát Bà Amatina. Cùng với sự phát triển đồng bộ, đầu tư mạnh mẽ về hạ tầng giao thông thành phố Hải Phòng nói chung và cầu Đình Vũ Cát Hải ra đảo Cát Bà nói riêng, việc đi lại không còn là mối e ngại của khách hàng khi nhắc tới Cát Bà. Với những lợi thế về cảnh quan thiên nhiên và hạ tầng xã hội, trong tương lai gần, đảo Cát Bà chắc chắn sẽ trở thành một điểm đến du lịch mang tầm cỡ Quốc tế. Xác định rõ đây là một điểm mạnh thu hút đầu tư

của Dự án, Công ty đã có những bước đi quyết liệt, triển khai nhiều hoạt động xúc tiến đầu tư, tìm kiếm các đối tác trong và ngoài nước để chào bán các sản phẩm thuộc Dự án. Tuy kết quả đạt chưa nhiều, nhưng Công ty đã kết nối liên lạc với nhiều đối tác và nhận được sự quan tâm lớn đến Dự án Cát Bà Amatina.

Trong công tác đổi mới doanh nghiệp:

Công ty VINACONEX - ITC luôn chú trọng đến công tác xây dựng bộ máy theo hướng gọn nhẹ, hiệu quả đồng thời luôn luôn xem xét, nghiên cứu để tìm ra những hạn chế, yếu kém trong hệ thống, mô hình quản lý của Công ty và đưa ra biện pháp khắc phục, đồng thời nâng cao năng lực quản lý cho đội ngũ cán bộ lãnh đạo, quản lý đạt đến trình độ quản lý chuyên nghiệp, hiệu quả, tối thiểu hóa chi phí và đánh thức tiềm năng sáng tạo của đội ngũ cán bộ, công nhân viên Công ty.

Việc tiết giảm chi phí cũng được thực hiện tiết kiệm triệt để trong mọi công tác quản lý của doanh nghiệp.

Bước sang năm 2016, cùng với sự đầu tư, phát triển mạnh mẽ, đồng bộ hạ tầng giao thông của thành phố Hải Phòng, Công ty VINACONEX - ITC sẽ nắm bắt những cơ hội để giới thiệu dự án Cát Bà Amatina tới các nhà đầu tư, đẩy mạnh hoạt động sản xuất kinh doanh ở lĩnh vực chủ đạo của Công ty là đầu tư và kinh doanh Bất động sản.

Thay mặt Ban Giám đốc, tôi xin chân thành cảm ơn sự tin tưởng, quan tâm hỗ trợ của các Quý cổ đông, sự năng động, sáng tạo, tận tâm của đội ngũ Cán bộ công nhân viên Công ty trong suốt năm vừa qua. Sự tin nhiệm và ủng hộ của Quý cổ đông chính là nguồn động viên to lớn đối với toàn thể Cán bộ công nhân viên Công ty. Công ty VINACONEX - ITC mong muốn Quý cổ đông tiếp tục tin tưởng, chia sẻ và đồng hành cùng Công ty đưa Công ty VINACONEX - ITC vượt qua mọi khó khăn thách thức, và ngày càng phát triển trong những năm tới!

Trân trọng !

CÔNG TY VINACONEX - ITC



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 JOINT 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 : **(84-4) 62815347** Fax: **(84-4) 62815349.**

Website : **<http://www.vinaconexitc.com.vn> ; <http://www.vitc.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, bao gồm 03 (ba) cổ đông sáng lập 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 dự án và làm tiền đề để Công ty tham gia vào lĩnh vực dịch vụ kinh doanh bất động sản 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.

Để thích ứng với thực tế kinh doanh Bất động sản hiện nay, Công ty đã tiến hành tái cấu trúc bộ máy gọn nhẹ và hiệu quả để duy trì và phát triển kinh doanh dự án và khai thác tốt hiệu quả kinh doanh của Khách sạn Holiday View.

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.

Tel: (84 -31) 3887200

Fax: (84 -31) 3887208/09

- ✓ 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 sinh thái 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;
- Phát triển dịch vụ du lịch mang thương hiệu VINACONEX - ITC trên cả nước.

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 kinh doanh bán BĐS của Dự án Cát Bà Amatina nên phụ thuộc hoàn toàn vào tình hình thị trường BĐS Biệt thự nghỉ dưỡng.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2016

1. Tình hình sản xuất kinh doanh

1.1. Thuận lợi:

- Tập đoàn Sun Group được UBND thành phố Hải Phòng cho phép tiến hành khảo sát, nghiên cứu lập quy hoạch tổng thể phát triển bền vững quần đảo Cát Bà và sớm đầu tư trong thời gian tới.
- Hạ tầng kỹ thuật khu vực nói chung và huyện đảo Cát Bà đang từng bước triển khai, hoàn thành tạo điều kiện thuận lợi cho sự phát triển kinh tế, du lịch của huyện đảo Cát Bà, tác động tích cực cho dự án Cát Bà Amatina..

1.2. Khó khăn:

Khó khăn:

- Năm 2016, thị trường bất động sản tại Việt Nam tiếp tục đà phục hồi. Tuy nhiên, do những đặc thù riêng, thị trường bất động sản tại Cát Bà chuyển biến rất chậm, đặc biệt với phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng.
- Hiện nay, Công ty đã rất nỗ lực thực hiện nhiều biện pháp để thu hồi công nợ từ khách hàng nhưng kết quả thu được không đáng kể.
- Công ty đã hoàn thành việc bán đấu giá khách sạn Holiday View và thu về 60,6 tỷ đồng. Tuy nhiên Công ty đã phải sử dụng hết nguồn tiền này để trả nợ cho ngân hàng. Do vậy tình hình tài chính của Công ty đang rất khó khăn.

1.3. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2016:

- 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.

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Đvt	Kế hoạch năm 2016	Thực hiện năm 2016	Tỷ lệ % so với KH 2016
1	Tổng giá trị sản xuất kinh doanh	Tr.đồng	38.825,09	24.108,34	62,1%
2	Thu tiền từ hoạt động SXKD	Tr.đồng	98.401,68	80.084,70	81,4%
3	Tổng doanh thu	Tr.đồng	85.371,87	59.039,29	69,2%
4	Tổng chi phí	Tr.đồng	79.131,04	51.530,32	65,1%
5	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	6.240,83	7.508,96	120,3%
6	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	3.945,23	7.508,96	190,3%

2. Tổ chức và nhân sự

2.1 Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty:

• Hội đồng quản trị

- | | |
|---------------------------|--|
| 1. Ông Thân Thế Hà | Chủ tịch HĐQT |
| 2. Ông Nguyễn Trung Thành | Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc Công ty |
| 3. Ông Vũ Văn Mạnh | Thành viên HĐQT |
| 4. Ông Trương Quang Minh | Thành viên HĐQT |
| 5. Ông Hoàng Tuấn Khải | Thành viên HĐQT |
| 6. Ông Mai Khắc Chinh | Thành viên HĐQT (thay thế ông Phạm Văn Thành từ 10/8/2016) |

• Ban Giám đốc

- | | |
|---------------------------|---------------|
| 1. Ông Nguyễn Trung Thành | Tổng giám đốc |
|---------------------------|---------------|

2. Ông Nguyễn Hoàng Anh Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc chi nhánh Công ty tại HP;
3. Ông Lê Văn Huy Phó Tổng giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng Công ty, kiêm Giám đốc Chi nhánh Khách sạn Holiday View;

• **Ban kiểm soát**

1. Bà Nguyễn Thái Hà Trưởng ban Kiểm soát
2. Ông Tôn Thất Diên Khoa Thành viên BKS
3. Ông Nguyễn Hoàng Anh Thành viên BKS

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 31/12/2016, tổng số CBCNV Công ty là 26 người:

- Trình độ trên đại học : 05 người;
- Trình độ đại học : 16 người;
- Cao đẳng : 0 người;
- Trung cấp : 0 người;
- Khác : 05 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 các nội dung 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 CBCNV 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 đầu tư 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 CBCNV thuộc bộ phận mình quản lý và các CBCNV 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 các dự án

- Công tác thủ tục đầu tư:

- + Hoàn thành đăng ký tài sản gắn liền với đất khu bãi tắm Tùng Thu.
- + Hoàn thành việc tách sổ đỏ các lô đất dịch vụ của dự án
- + Trình thủ tục xin điều chỉnh quy hoạch khu A2, B1.
- + Trình thủ tục xin phê duyệt cho khách hàng tự xây theo Nghị định 11/2013/NĐ-CP.
- Hoàn thành việc xin nộp tiền thuê đất một lần cho bãi tắm Tùng Thu để tiến hành thủ tục chuyển nhượng bãi tắm cho đối tác

- **Công tác đầu tư:**

+ Hoàn thành việc triển khai thực hiện “Gói thầu khối lượng công việc còn lại của hạng mục thoát nước mưa, tuynel kỹ thuật thuộc hệ thống cấp thoát nước giai đoạn IB”.

Hoàn thành việc triển khai thực hiện “Gói thầu chỉnh sửa lại cảnh quan dọc tuyến đường xuyên đảo đến bãi tắm Tùng Thu cụ thể: trồng cây làm hàng rào, trồng cây xanh tại khu cây xanh A3, dọn dẹp mặt bằng trồng cây xanh tại khu Trung tâm hội nghị quốc tế”

- **Hoạt động kinh doanh dự án:**

+ Triển khai bán các lô biệt thự khu A3 cho các khách hàng cá nhân.

+ Bán đấu giá thành công khách sạn Holiday view.

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 2016 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. 2 dự án trọng điểm quốc gia là Cảng cửa ngõ quốc tế Hải Phòng và đường ô tô Tân Vũ - Lạch Huyện là công trình cầu, đường vượt biển dài nhất Đông Nam Á với vốn đầu tư gần 12.000 tỷ; trong đó có cầu Đình Vũ - Cát Hải đang được nhà thầu Nhật Bản khẩn trương thi công và sẽ hoàn thành cuối năm 2017. Bên cạnh đó, công trình cải tạo nâng cấp sân bay Cát Bi và tuyến đường 5B Hà Nội – Hải Phòng hoàn thành và đưa vào sử dụng đã góp phần phát triển kinh tế xã hội và hoạt động du lịch ở Cát Bà. 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 2015, 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 đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và ban hành quy định quản lý theo đồ 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 2016, Ban lãnh đạo công ty cũng chủ động điều chỉnh chiến lược kinh doanh nhằm tăng doanh thu và tăng dòng tiền duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh, 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 2016 (thể hiện ở một số chỉ tiêu ở bảng sau):

DVT: Tỷ đồng

Một số chỉ tiêu đánh giá tình hình tài chính	Năm 2016	Năm 2015	So sánh năm 2016 với 2015
Tổng giá trị tài sản	857.44	888.61	(31.17)
Doanh thu thuần	3.61	25.70	(22.09)
Lợi nhuận từ hoạt động khác	13.203	0.843	12.36
Lợi nhuận trước thuế	7.51	2.72	4.79
Lợi nhuận sau thuế	7.51	2.72	4.79

2/ Phân tích một số chỉ tiêu về khả năng thanh toán và về cơ cấu vốn năm 2016:

Chỉ tiêu khả năng thanh toán và cơ cấu vốn	ĐVT	Số liệu
Tài sản lưu động	Tỷ VNĐ	22.39
Nợ ngắn hạn	Tỷ VNĐ	382.98
Nợ phải trả	Tỷ VNĐ	543.57
Hàng tồn kho (phân loại lại theo thông tư 200/2014/TT – BTC)	Tỷ VNĐ	0
Vốn chủ sở hữu	Tỷ VNĐ	313.87
Tổng tài sản	Tỷ VNĐ	857.44
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	0.06
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0.06
Hệ số nợ/ Tổng tài sản	Lần	0.63
Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	Lần	1.73

Hệ số thanh toán ngắn hạn là 0.06 lần – 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 2017 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 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.

Xét về cơ cấu vốn năm 2016: Cứ một đồng vốn chủ sở hữu phải gánh 1.73 đồng tiền nợ, số nợ chiếm 63% tổng số tài sản hiện có của Công ty. Chỉ tiêu này đã giảm so với năm 2015 do công ty đã thanh toán được 01 phần nợ gốc ngân hàng tuy nhiên hệ số này vẫn còn cao do 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.

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.

3/ Phân tích một số chỉ tiêu về năng lực hoạt động năm 2016 của Công ty:

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động	ĐVT	Số liệu
Giá vốn hàng bán	Tỷ VNĐ	1.99
Hàng tồn kho bình quân	Tỷ VNĐ	554.93
Doanh thu thuần	Tỷ VNĐ	3.61
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	0
Hiệu suất sử dụng tài sản trong năm	Lần	0.004

Vòng quay hàng tồn kho của công ty năm 2016 có sự thay đổi rõ rệt so với những năm trước 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 92.6%/ Tổng

tài sản (794.26 tỷ đồng/857.44 tỷ đồng) chứng tỏ phần lớn tài sản của công ty đang nằm trong các sản phẩm bất động sản dở dang. Trong năm 2016 trước tình hình bất động sản trầm lắng, 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 điều hành 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 0.004 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 2016 (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 2016	ĐVT	Số liệu
Doanh thu thuần	Tỷ vnd	3.61
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ vnd	7.51
Vốn chủ sở hữu	Tỷ vnd	313.87
Tổng tài sản	Tỷ vnd	857.44
Lợi nhuận thuần từ hoạt động SXKD	Tỷ vnd	(5.69)
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	Lần	2.08
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	Lần	0.02
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	Lần	0.009
Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần	Lần	(1.58)

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:****1/ Tình hình tài sản Công ty:**

Tài sản của Công ty có sự biến động, tính tới 31/12/2016 tổng tài sản giảm so cùng kỳ năm trước là 31.16 tỷ đồng, trong đó:

+/ Tài sản ngắn hạn giảm 2.3 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 giảm 28.87 tỷ đồng do trong năm 2016 Công ty đã bán Khách sạn Holiday View và dành phần lớn tiền thu được để trả nợ ngân hàng.

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 2016 đã có lãi 7.51 tỷ đồng gấp hơn 2 lần kế hoạch 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 2016**

Chỉ tiêu đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản	ĐVT	Số liệu
Doanh thu thuần	Tỷ vnd	3.61
Tổng tài sản bình quân trong kỳ	Tỷ vnd	873.03
Tổng tài sản ngắn hạn bình quân trong kỳ	Tỷ vnd	23.54
Tổng tài sản dài hạn bình quân trong kỳ	Tỷ vnd	849.49
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ vnd	7.51
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ vnd	7.51
Hiệu suất sử dụng tổng tài sản	Lần	0.001
Hệ số sinh lợi tổng tài sản	Lần	0.009
Hiệu suất sử dụng tài sản ngắn hạn	Lần	0.15
Hệ số sinh lợi tài sản ngắn hạn	Lần	0.32
Hiệu suất sử dụng tài sản dài hạn	Lần	0.004

Hệ số sinh lợi tài sản dài hạn	Lần	0.009
--------------------------------	-----	-------

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 92.6%/ Tổng tài sản (794.26 tỷ đồng/857.44 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 313.87 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 36.6%/ Tổng nguồn vốn), (Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn chiếm tỷ lệ **63.39%**) (543.57 tỷ đồng/ 857.44 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 2017 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 2016: 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 có xu hướng tăng nhẹ. Lãi suất vay của Công ty tại Sở giao dịch NHNo& PTNT cũng tăng nhẹ tương ứng dưới sự điều tiết của NHNN. Công ty không chịu nhiều ảnh hưởng từ ảnh hưởng 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:

T T	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 31/12/2016)

b) Cơ cấu cổ đông:

Tổng số cổ đông: 915 cổ đông;

Cổ đông cá nhân là 884 cổ đông, nắm giữ 6.864.104 cổ phần phổ thông, chiếm 19,06% tổng số cổ phần của Công ty;

Cổ đông tổ chức là 25 cổ đông, nắm giữ 29.095.135 cổ phần phổ thông, chiếm 80,82% tổng số cổ phần của Công ty;

Cổ đông cá nhân nước ngoài là 4 cổ đông, nắm giữ 19.800 cổ phần phổ thông của Công ty chiếm 0,06% tổng số cổ phần phổ thông của Công ty;

Cổ đông tổ chức nước ngoài là 2 cổ đông nắm giữ 20.961 cổ phần phổ thông của Công ty chiếm 0,05% 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 2016, các chỉ tiêu chính tăng, giảm so với kế hoạch bởi những nguyên nhân sau:

+ Về chỉ tiêu Giá trị sản xuất kinh doanh: Do khó khăn về tài chính, Công ty chưa thể thu xếp được nguồn vốn nên một số hạng mục đầu tư chưa thực hiện được. Do vậy giá trị sản xuất kinh doanh cả năm 2016 của Công ty Vinaconex-ITC chỉ đạt 62,1% so với kế hoạch.

+ Về chỉ tiêu thu tiền: Do chính sách bán đất nền tại dự án cho khách hàng theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP và Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV chưa được thành phố