

BÁO CÁO

Kết quả SXKD năm 2018 và kế hoạch SXKD năm 2019 của Công ty Vinaconex-ITC

Kính gửi: ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2019

Công ty Vinaconex-ITC kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 về kết quả SXKD năm 2018 và kế hoạch SXKD năm 2019 của Công ty như sau:

I. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018:

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018:

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	ĐVT	Kế hoạch năm 2018	Thực hiện năm 2018	Tỷ lệ % so với KH
I	GIÁ TRỊ SẢN XUẤT KINH DOANH	Tr.đồng	1.217	613	50%
II	THU TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	Tr.đồng	15.099	5.196	34%
III	TỔNG DOANH THU	Tr.đồng	550	13.334	2.424%
1	Doanh thu từ dự án	Tr.đồng		12.514	
2	Doanh thu tài chính và thu nhập khác	Tr.đồng	550	820	
IV	TỔNG CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH	Tr.đồng	17.551	24.369	139%
1	Giá vốn hàng bán	Tr.đồng		4.734	
2	Chi phí quản lý doanh nghiệp	Tr.đồng	7.529	8.008	
-	Chi phí quản lý Công ty	Tr.đồng	4.529	5.008	
-	Chi phí thương hiệu Công ty	Tr.đồng	3.000	3.000	
3	Chi phí hoạt động tài chính	Tr.đồng	10.023	11.530	
4	Chi phí khác	Tr.đồng		97	
V	LN TRƯỚC THUẾ	Tr.đồng	-17.001	-11.035	
VI	LN SAU THUẾ	Tr.đồng	-17.001	-11.035	

Năm 2018, các chỉ tiêu thực hiện so với kế hoạch như sau:

- Về chỉ tiêu Giá trị sản xuất kinh doanh: Chỉ tiêu giá trị sản xuất kinh doanh năm 2018 đạt 50% so với kế hoạch là do UBND thành phố Hải Phòng yêu cầu tạm dừng các hoạt động đầu tư, kinh doanh tại Dự án và ban hành Quyết định thu hồi đất 2786/QĐ-UBND nên việc thực hiện đầu tư kinh doanh chưa đạt yêu cầu đề ra.

- Về chỉ tiêu thu tiền: Theo kế hoạch năm 2018, Công ty sẽ tập trung thu hồi công nợ từ các lô Biệt thự BT4, B2, B3 đã ký hợp đồng với Khách hàng từ năm 2009-2010. Tuy nhiên, việc UBND thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định thu hồi đất 2786/QĐ-UBND tại Dự án (trong đó bao gồm cả phần diện tích khu Biệt thự B2, B3) nên những tháng đầu năm 2018 Công ty không thu được tiền của Khách hàng như kế hoạch đã đề ra. Ngày 05/11/2018, UBND thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 2918/QĐ-UBND hủy bỏ Quyết định thu hồi đất số 2786/QĐ-UBND, trên cơ sở đó Công ty đã yêu cầu Khách hàng tại khu BT4 và B2, B3 tiếp tục nộp tiền theo Hợp đồng góp vốn đã ký kết. Trong 02 tháng cuối năm 2018, Công ty đã nỗ lực làm việc với Khách hàng và kết quả thu tiền đạt 34% so với kế hoạch được Đại hội đồng cổ động thông qua.

- Về chỉ tiêu doanh thu: Chỉ tiêu doanh thu năm 2018 của Công ty đạt 2.424%, cao hơn nhiều so với kế hoạch đã đặt ra do ngày 05/11/2018 UBND thành phố Hải Phòng đã ban hành Quyết định số 2918/QĐ-UBND hủy bỏ Quyết định thu hồi đất số 2786/QĐ-UBND, theo đó Công ty đã ghi nhận thêm được 12,51 tỷ đồng Doanh thu từ các lô đất Biệt thự của Dự án.

- Về chỉ tiêu chi phí: Chỉ tiêu chi phí năm 2018 của Công ty đạt 139% (tăng 39% so với kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua). Nguyên nhân chủ yếu do Công ty ghi nhận thêm giá vốn tương ứng với Doanh thu từ các khu đất B2, B3 của Dự án.

2. Một số công việc chính đạt được trong năm 2018:

- Từ đầu năm 2017, khi UBND thành phố Hải Phòng có chủ trương thu hồi Dự án và ban hành Quyết định thu hồi đất số 2786/QĐ-UBND, mọi hoạt động đầu tư, kinh doanh tại Dự án bị đình trệ hoàn toàn, tiến độ Dự án không thể đảm bảo theo quy định, Công ty gặp rất nhiều khó khăn. Đặc biệt, Công ty Vinaconex-ITC hiện chỉ đầu tư, kinh doanh duy nhất dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà nên việc tạm dừng hoạt động của Dự án quá lâu đã khiến Công ty phải chịu áp lực rất lớn từ phía các cổ đông, khách hàng, ngân hàng, đối tác, nhà thầu... ảnh hưởng nghiêm trọng đến uy tín và hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Mặt khác, hàng ngày Công ty vẫn phải đối mặt với các khoản nợ phải trả nhà thầu, ngân hàng và các khoản chi phí để duy trì bộ máy hoạt động.

Không đồng ý với toàn bộ nội dung của Quyết định thu hồi đất số 2786/QĐ-UBND của UBND thành phố Hải Phòng, Công ty Vinaconex-ITC đã ký hợp đồng thuê Công ty Luật TNHH Davilaw và phối hợp tiến hành nhiều biện pháp pháp lý như: gửi Đơn khiếu nại, làm việc với các cấp, ngành của thành phố Hải Phòng...Sau những nỗ lực kiến nghị, đề xuất liên tục và đúng quy định của Công ty, ngày 05/11/2018 UBND thành phố Hải Phòng đã ban hành Quyết định số 2918/QĐ-UBND hủy bỏ "Quyết định số 2786/QĐ-UBND của UBND thành phố Hải Phòng về việc thu hồi đất do Công ty Vinaconex-ITC đang quản lý tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải."

- Thuê Công ty Kiểm toán AAFC tiến hành kiểm toán chi phí đầu tư thực hiện các gói thầu và kiểm toán vốn đầu tư vào dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà.

- Phối hợp với Tổ công tác 135 của Tổng Công ty rà soát các gói thầu tại Dự án, thực hiện tính toán các phương án đền bù cho Dự án trong trường hợp Dự án bị thu hồi.

II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019:

1. Các công việc trọng tâm năm 2019:

1.1. Về tổ chức bộ máy: Trong những năm trước, do ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng thị trường bất động sản và khoảng thời gian thành phố Hải Phòng yêu cầu tạm dừng mọi hoạt động đầu tư, kinh doanh tại Dự án để thực hiện chủ trương thu hồi đất Dự án, Công ty đã phải tiến hành tinh giảm bộ máy để duy trì các hoạt động tối thiểu của Công ty. Năm 2019, Công ty dự kiến kiện toàn, bổ sung nhân sự bộ máy tổ chức Lãnh đạo và nhân sự tại các Phòng, Ban chức năng để có thể hoàn thành tốt Kế hoạch sản xuất, kinh doanh đề ra.

1.2. Về công tác tài chính:

a) Về kế hoạch thu tiền: Năm 2019, Công ty sẽ có các biện pháp quyết liệt để tiến hành thu hồi công nợ của Khách hàng khu B2, B3 theo hợp đồng đã ký kết.

b) Về chỉ tiêu doanh thu: Năm 2019, Công ty sẽ nỗ lực hoàn thiện các thủ tục pháp lý theo quy định để các lô đất biệt thự khu B2-B3 đã ký hợp đồng góp vốn với khách hàng đủ điều kiện

chuyển sang hợp đồng mua bán hoặc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật.

c) Huy động vốn để nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và thực hiện Dự án:

Theo đánh giá của Công ty Luật TNHH Davilaw, sau khi thành phố Hải Phòng hủy bỏ Quyết định thu hồi đất 2786, để tránh các rủi ro pháp lý (có thể tiếp tục bị thu hồi Dự án do vi phạm nghĩa vụ tài chính không nộp tiền sử dụng đất) và xung đột với cổ đông, khách hàng, đối tác, nhà thầu, ngân hàng... Công ty cần nộp ngay số tiền sử dụng đất, theo Thông báo số 51/TB-CCT ngày 09/01/2019 của Chi cục Thuế huyện Cát Hải là 284,11 tỷ đồng (bao gồm cả tiền gốc và phạt chậm nộp). Tuy nhiên, căn cứ thực trạng tài chính hiện tại thì Công ty không có nguồn vốn để nộp ngay số tiền sử dụng đất này. Trong năm 2019, Công ty Vinaconex-ITC sẽ làm việc với UBND thành phố Hải Phòng và các sở ban ngành có liên quan để xin giảm tiền phạt chậm nộp tiền sử dụng đất. Bên cạnh đó, Công ty sẽ trình Đại hội đồng cổ đông phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ để huy động vốn nộp tiền sử dụng đất, đồng thời cân đối dòng tiền để thanh toán các khoản nợ phải trả đến hạn và tiếp tục đầu tư Dự án.

1.3. Về công tác đầu tư

a) Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 toàn bộ Dự án:

Năm 2017 việc thành phố Hải Phòng giao cho Tập đoàn Sun Group nghiên cứu, lập quy hoạch tổng thể lại toàn bộ đảo Cát Bà và đang triển khai nhiều dự án tại đảo Cát Hải và Cát Bà (trong đó có dự án Cáp treo Phù Long - Cát Bà đi qua dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà) đã tác động không nhỏ đến phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng tại đảo Cát Bà cũng như ảnh hưởng lớn đến quy hoạch của dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà.

Mặt khác, nhiều phân khúc sản phẩm tại Dự án hiện có thiết kế không còn phù hợp với một khu đô thị có nhiều tiềm năng, thế mạnh về phát triển du lịch, nghỉ dưỡng như đảo Cát Bà. Vì vậy, Công ty dự kiến sẽ tiến hành thủ tục lập và điều chỉnh lại quy hoạch tổng thể của Dự án cho phù hợp với tình hình hiện tại theo định hướng:

- *Định hướng chung:* phát triển Dự án thành Khu du lịch nghỉ dưỡng phức hợp, đẳng cấp, hài hòa với cảnh quan tự nhiên và khai thác tối đa tiềm năng, lợi thế của đảo Cát Bà, tạo ra một điểm đến hấp dẫn cho du khách.

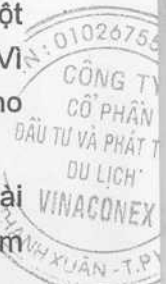
- *Định hướng cụ thể:*

+ Năm 2019, Công ty sẽ tiến hành ngay việc thuê đơn vị tư vấn nghiên cứu thị trường và một đơn vị tư vấn thiết kế uy tín, có kinh nghiệm để nghiên cứu phương án điều chỉnh quy hoạch toàn bộ Dự án. Công ty xác định đây là nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2019 cần tập trung tối đa các nguồn lực để thực hiện.

+ Điều chỉnh mẫu biệt thự: Hiện tại, theo khảo sát của Công ty và ý kiến đóng góp của khách hàng, các mẫu biệt thự tại một số khu đất có thiết kế không còn phù hợp với tiêu chuẩn của một khu đô thị đặt tại vị trí có nhiều tiềm năng, thế mạnh về du lịch nghỉ dưỡng như đảo Cát Bà. Vì vậy, trong năm 2019 Công ty sẽ triển khai việc thuê đơn vị tư vấn nghiên cứu điều chỉnh, hoàn thiện lại một số mẫu thiết kế biệt thự theo hướng biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp, thiết kế hiện đại và hài hòa với cảnh quan thiên nhiên.

b) Hoạt động đầu tư tại Dự án:

Năm 2019, Công ty dự kiến đầu tư các công việc cụ thể như sau:



- Theo định hướng quy hoạch nêu trên, Công ty xác định nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2019 là điều chỉnh quy hoạch tổng thể của Dự án. Vì vậy, ngay Quý I năm 2019, Công ty sẽ tiến hành việc thuê đơn vị tư vấn nghiên cứu thị trường, phân tích Dự án, đề xuất ý tưởng phát triển Dự án và đơn vị tư vấn thiết kế uy tín, có kinh nghiệm để nghiên cứu phương án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 của Dự án.

- Bên cạnh đó, Công ty sẽ thực hiện việc chỉnh trang lại cảnh quan, dọn dẹp vệ sinh, xây dựng cổng giai đoạn IA (chòi bảo vệ và barie) và tiến hành rà soát, thiết kế lại mẫu một số biệt thự không còn phù hợp.

Sau khi hoàn thành việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 toàn bộ Dự án, căn cứ tình hình thực tế và thời điểm hoàn thành việc điều chỉnh quy hoạch này, Công ty sẽ lập kế hoạch đầu tư chi tiết, phù hợp với quy hoạch mới được điều chỉnh để báo cáo Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt (dự kiến sản lượng đầu tư năm 2019 khoảng 400-500 tỷ).

c) Về thủ tục đầu tư:

Sau khi huy động được nguồn vốn và hoàn thành nghĩa vụ tài chính nộp tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, Công ty sẽ tích cực làm việc với thành phố Hải Phòng để hoàn thiện các thủ tục pháp lý quan trọng của Dự án như: xin phê duyệt quy hoạch điều chỉnh 1/500, điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư. Tiến độ hoàn thành các thủ tục đầu tư quan trọng dự kiến như sau:

- Nộp tiền sử dụng đất của Dự án: Quý II năm 2019
- Điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 của Dự án: Quý III năm 2019
- Điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư cho Dự án: Quý IV năm 2019

2. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019:

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	ĐVT	Thực hiện năm 2018	Kế hoạch 2019
I	GIÁ TRỊ SẢN XUẤT KINH DOANH	Tr.đồng	613	152.759
-	Chi phí đầu tư (xây lắp và tư vấn)	Tr.đồng	-	15.319
-	Chi phí quản lý dự án	Tr.đồng	613	2.178
-	Chi phí tiền sử dụng đất	Tr.đồng		125.279
-	Chi phí lãi vay, phí bảo lãnh ngân hàng (vốn hóa)	Tr.đồng		9.983
II	THU TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	Tr.đồng	5.196	26.162
-	Thu tiền từ kinh doanh biệt thự	Tr.đồng	5.196	26.162
III	TỔNG DOANH THU	Tr.đồng	13.334	25.849
IV	TỔNG CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH	Tr.đồng	24.369	23.074
1	Giá vốn hàng bán	Tr.đồng	4.734	11.693
2	Chi phí quản lý doanh nghiệp	Tr.đồng	8.008	11.382
-	Chi phí quản lý Công ty	Tr.đồng	5.008	8.382
-	Chi phí thương hiệu Công ty	Tr.đồng	3.000	3.000
3	Chi phí hoạt động tài chính	Tr.đồng	11.530	
4	Chi phí khác	Tr.đồng	97	
V	LN TRƯỚC THUẾ	Tr.đồng	-11.035	2.774
VI	LN SAU THUẾ	Tr.đồng	-11.035	2.774
-	Chi phí thù lao hội đồng quản trị	Tr.đồng		912
VII	LN CÒN LẠI SAU KHI TRỪ THÙ LAO HĐQT	Tr.đồng	-11.035	1.862

Trên đây là Báo cáo Kế hoạch sản xuất, kinh doanh năm 2019 của Công ty Vinaconex-ITC được lập trong bối cảnh: Tổng Công ty VINACONEX đang có sự chuyển mình mạnh mẽ về cơ cấu tổ chức, linh hoạt trong cơ chế quản lý điều hành. Bên cạnh đó, thành phố Hải Phòng nói chung và đảo Cát Bà nói riêng (nơi Công ty Vinaconex-ITC đang đầu tư, phát triển dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá, Cát Bà) đang có những đột phá trong công cuộc phát triển kinh tế-xã hội. Tuy nhiên, trước mắt Dự án vẫn còn phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức, đặc biệt là vấn đề tài chính. Mặc dù vậy, cùng với sự hỗ trợ của Tổng công ty, sự lãnh đạo của Hội đồng quản trị, tập thể cán bộ, nhân viên Công ty Vinaconex-ITC quyết tâm sẽ hoàn thành kế hoạch đã đề ra.

Công ty Vinaconex-ITC kính trình ĐHQĐ thường niên năm 2019 thông qua Báo cáo kết quả SXKD năm 2018 và kế hoạch năm 2019 với nội dung như trên.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi gửi:

- Như kính gửi;
- HĐQT Cty (để b/c)
- Lưu TCHC, ĐTKD, TCKT.



TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Văn Huy

