

Hà Nội, ngày tháng 3 năm 2012

BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY VINACONEX - ITC VỀ KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2011

I. TÌNH HÌNH CHUNG:

1. Thuận lợi:

Hoạt động SXKD năm 2011 của Công ty có những thuận lợi sau:

- Kinh tế năm 2011 thực sự nhiều khó khăn, thách thức cho nền kinh tế toàn cầu nói chung và Việt Nam nói riêng. Chính phủ bằng những chính sách điều hành nền kinh tế nhằm tập trung kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, đảm bảo an sinh xã hội được thực hiện quyết liệt.
- Công ty VINACONEX-ITC nhận được sự chỉ đạo và ủng hộ to lớn của các cổ đông sáng lập và của Hội đồng quản trị trong quá trình hoạt động kinh doanh năm 2011.
- Công ty sở hữu một dự án bất động sản có quỹ đất lớn, nằm tại vị trí đẹp và phát triển về du lịch tại miền Bắc nên chủ động trong hoạt động đầu tư và kinh doanh, kết hợp với những điều kiện thuận lợi về thị trường bất động sản nước ta trong thời gian vừa qua có bước phát triển quan trọng, thu hút đáng kể nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước, thúc đẩy các ngành sản xuất khác phát triển. Hệ thống quy phạm pháp luật điều chỉnh hoạt động của thị trường bất động sản từng bước được hoàn thiện, cơ cấu tổ chức của thị trường được hình thành, đã có sự phối hợp giữa các cơ quan có liên quan trong công tác quản lý nhà nước, tạo điều kiện thuận lợi, môi trường đầu tư thông thoáng để thị trường bất động sản phát triển.
- Công ty có bộ máy hoàn chỉnh, đội ngũ cán bộ được tuyển chọn và đào tạo kỹ lưỡng, có tâm huyết, chuyên môn vững vàng và hết lòng vì sự phát triển chung của cả doanh nghiệp.

2. Khó khăn:

Hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2011 của Công ty gặp những khó khăn sau:

- Tình hình kinh tế đất nước và thế giới, tình hình thị trường bất động sản trong nước và nhiều yếu tố kinh tế vĩ mô khác ảnh hưởng trực tiếp, nghiêm trọng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của không chỉ riêng Công ty Vinaconex – ITC.
- Dự án Cát Bà là dự án có bất động sản có quy mô lớn, với tính đặc thù ở địa bàn đặc biệt khó khăn, đặc thù loại hình, đặc thù thị trường, đặc thù về giải pháp đầu tư và nhạy cảm khi thị trường biến động mạnh.
- Công ty Vinaconex – ITC mới thành lập, mặc dù với số vốn điều lệ 360 tỷ đồng xong tiềm lực thực sự của Công ty về dòng tiền thực không phải mạnh, nhất là so với quy mô lớn như Dự án Cát Bà Amatina.
- Công ty Vinaconex – ITC là Công ty bất động sản Độc canh nên việc chịu ảnh hưởng sâu của thị trường là điều tất yếu, mặc dù định hướng của Công ty đang quyết liệt triển khai

phải đa doanh để đảm bảo dòng tiền song thời gian vừa qua là quá ngắn để có sự thay đổi.

- Nguồn vốn phục vụ cho hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản gấp nhiều khó khăn do lãi suất cho vay của các ngân hàng không ngừng tăng lên.
- Các chính sách thắt chặt tài chính của nhà nước trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản. Điều này tạo ra nhiều rào cản cho hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản và tạo ra các hạn chế cho thị trường Bất động sản nói chung.
- Thị trường Tài chính và thị trường Bất động sản trong năm 2011 diễn biến phức tạp có ảnh hưởng xấu đến tâm lý các nhà đầu tư bất động sản dẫn đến sản phẩm tiêu thụ chậm, hàng tồn kho tăng, trong khi đó Dự án Cát Bà Amatina đang trong giai đoạn đầu tư, nhu cầu vốn lớn,...
- Việc triển khai các dự án hạ tầng kỹ thuật trọng điểm có liên quan đến dự án diễn ra chậm nên sức thu hút các nhà đầu tư lớn vào dự án vẫn gặp khó khăn, thời gian đầu tư dự án bị kéo dài, ảnh hưởng đến việc kinh doanh và thu hồi vốn của dự án.
- Cơ chế chính sách, thủ tục đầu tư của địa phương mặc dù đã được cải thiện song vẫn còn nhiều thủ tục rườm rà, phức tạp cũng ảnh hưởng đến tiến trình triển khai dự án.

II. KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2011:

1. Đánh giá chung:

- Ảnh hưởng trực tiếp bởi chính sách thắt chặt tiền tệ, kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, đảm bảo an sinh xã hội của Chính phủ.
- Vượt qua nhiều khó khăn, thách thức, với sự phấn đấu, nỗ lực không ngừng của toàn bộ lãnh đạo, cán bộ công nhân viên và sự lãnh đạo sát sao, hiệu quả của Hội đồng quản trị, Công ty CP Đầu tư và phát triển du lịch Vinaconex – ITC đã cơ bản hoàn thành một số nhiệm vụ kế hoạch năm 2011.

2. Một số chỉ tiêu chính đã đạt được năm 2011:

TT	Nội dung	Đơn vị	Năm 2011			Ghi chú
			Kế hoạch điều chỉnh	Thực hiện	Tỷ lệ %	
A	TỔNG GIÁ TRỊ SXKD	Tỷ đồng	256,53	234,03	91%	
1	Giá trị đầu tư Dự án Cát Bà – Amatina	Tỷ đồng	219,09	198,97	91%	
2	Kinh doanh DV BĐS	Tỷ đồng	1,259	1,257	100%	
3	Kinh doanh khách sạn và du lịch	Tỷ đồng	20,000	18,759	94%	
4	Kinh doanh quản lý khai thác dịch vụ đô thị và du lịch	Tỷ đồng	16,184	15,04	93%	
B	DOANH THU	Tỷ đồng	90,134	87,684	97%	
1	Doanh thu kinh doanh BT Dự án Cát Bà Amatina	Tỷ đồng	61,644	60,380	97,9%	
2	Doanh thu KD dịch vụ BĐS	Tỷ đồng	0,878	0,983	112%	

TT	Nội dung	Đơn vị	Năm 2011			Ghi chú
			Kế hoạch điều chỉnh	Thực hiện	Tỷ lệ %	
3	Doanh thu KD khách sạn và dịch vụ du lịch	Tỷ đồng	20,000	18,507	93%	
4	Doanh thu KD quản lý khai thác dịch vụ đô thị và du lịch	Tỷ đồng	6,209	6,279	101%	
5	Doanh thu từ hoạt động tài chính, thu nhập khác	Tỷ đồng	1,560	1,534	98%	
C	LỢI NHUẬN	Tỷ đồng	20,835	20,817	100%	

3. Các thành tựu và các vấn đề còn tồn tại năm 2011

3.1 Các thành tựu đã đạt được

3.1.1 Công tác xây dựng, tổ chức bộ máy:

- Củng cố và hoàn thiện cơ cấu tổ chức và bổ sung các cán bộ quản lý cho các Phòng, Ban và chi nhánh của Công ty 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 thi du lịch Cái Giá-Cát Bà:

- Công ty Vinaconex - ITC đã cơ bản thi công hoàn thiện HTKT giai đoạn IB để đảm bảo tiến độ đầu tư HTKT Dự án theo kế hoạch đã đề ra và phục vụ kinh doanh biệt thự khu B2-B3, triển khai thi công các hạng mục HTKT giai đoạn II để phục vụ kinh doanh khu C2.
- Công ty Vinaconex – ITC đã triển khai đầu tư các công trình dịch vụ giai đoạn IA và bãi tắm Tùng Thu đã hoàn thành và đưa vào kinh doanh, khai thác từ đầu năm 2011.

3.1.3 Hoạt động kinh doanh dự án:

- Thu tiền kinh doanh biệt thự khu B2-B3, và thu tiền góp vốn biệt thự khu C.
- Làm việc với các tổ chức và quỹ tín dụng quốc tế để thu hút đầu tư nước ngoài vào dự án.
- Chuẩn bị các điều kiện để tiến hành ký biên bản ghi nhớ hợp tác tư vấn và đầu tư nước ngoài vào dự án vào đầu tháng 1/2012 với Chủ tịch quỹ đầu tư Cerberus – Giáo sư, tiến sĩ John William Snow.

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.

3.1.5 Công tác Phát triển các Dự án mới:

- Công ty Vinaconex - ITC đang tìm kiếm và tiếp cận các dự án nhà ở thương mại và nhà ở cho người có thu nhập tại Hà Nội.

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.

III. KẾT LUẬN

Với năng lực, quyết tâm của mình, tập thể CB CNV Công ty Vinaconex – ITC đã cơ bản hoàn thành những nhiệm vụ mà Hội đồng quản trị Công ty và Đại hội Đồng cổ đông Công ty giao năm 2011, bảo toàn vốn và đảm bảo đời sống cho cán bộ công nhân viên trong Công ty, tạo tiền đề vững chắc để Công ty tiếp tục phát triển trong năm 2012.

Công ty Vinaconex - ITC mong muốn tiếp tục nhận được sự quan tâm, lãnh đạo của Tổng Công ty Vinaconex, Ngân hàng EXIMBANK, Công ty AGRISECO, của Hội đồng quản trị Công ty và toàn thể các Cổ đông của công ty để Công ty Vinaconex - ITC khắc phục các khó khăn và tồn tại, phát huy các lợi thế và thành quả, hoàn thành tốt nhất nhiệm vụ của mình, trở thành nhà đầu tư và phát triển bất động sản chuyên nghiệp, mang lại lợi ích bền vững cho các cổ đông của Công ty.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi gửi:

- Như trên.
- Lưu TCHC, KHĐT.

CÔNG TY VINACONEX – ITC

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Ngọc Quang