

SỐ: **0237** /BC-VITC-ĐT

Hà Nội, ngày *11* tháng 3 năm 2013

## BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY VINACONEX - ITC VỀ KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2012

### I. TÌNH HÌNH CHUNG:

#### 1. Thuận lợi:

Hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012 của Công ty có những thuận lợi sau:

- Được các cấp chính quyền tại Thành phố Hải Phòng ủng hộ, quan tâm và giúp đỡ Công ty trong quá trình triển khai đầu tư Dự án Cát Bà Amatina.
- Được sự quan tâm giúp đỡ của Lãnh đạo Tổng Công ty cổ phần Vinaconex.
- Đã đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật giai đoạn IA, IB của Dự án, bao gồm: Hệ thống đường giao thông, cấp thoát nước, điện và thông tin liên lạc, kè sông, cầu và cây xanh đô thị. Bên cạnh đó, Công ty cũng đã kịp thời đầu tư và đưa vào vận hành khai thác khu du lịch dịch vụ bãi tắm Tùng Thu đồng bộ, hiện đại, mang lại không gian mới, điểm đến mới cho nhân dân địa phương và du khách, tạo điều kiện được nhiều các nhà đầu tư trong nước và ngoài nước biết đến Dự án Cát Bà Amatina, đồng thời góp phần đánh thức tiềm năng và sự phát triển du lịch của biển đảo Cát Bà.
- Được Sở giao dịch Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam thẩm định và ủng hộ hồ sơ cơ cấu vốn vay đầu tư hạ tầng kỹ thuật giai đoạn I dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà theo Văn bản đề nghị và hồ sơ cơ cấu nợ của Công ty Vinaconex - ITC, nội dung cụ thể như sau:
  - + Thời gian giải ngân kéo dài đến **12/12/2015**;
  - + Lùi thời hạn trả nợ gốc đầu tiên đến **20/11/2014**;
  - + Kéo dài thời hạn cho vay đến ngày **20/11/2018**;
  - + Thời gian trả lãi vay: **giữ nguyên (6 tháng 1 lần, bắt đầu từ tháng 11/2011)**.

#### 2. Khó khăn:

Hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012 của Công ty gặp những khó khăn sau:

- Do thị trường kinh doanh bất động sản của cả nước vẫn tiếp tục đóng băng chưa có dấu hiệu phục hồi, cộng thêm nền kinh tế Việt Nam đang gặp nhiều khó khăn đã ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động của các doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản (*một trong những lĩnh vực kinh doanh trọng yếu của Công ty*) như: Việc huy động vốn từ các nhà đầu tư và khách hàng gặp khó khăn, tính thanh khoản bất động sản của Công ty giảm, hàng tồn kho tăng cao.
- Mặc dù có thu tiền của khách hàng xây biệt thự trong năm 2012, nhưng do có sự thay đổi chính sách của nhà nước nên việc ghi nhận doanh thu trong năm 2012 không thực hiện được, dẫn đến năm 2012 bị lỗ.
- Công ty đang trình UBND thành phố Hải Phòng về việc xin giãn tiến độ nộp tiền sử dụng đất của dự án **138,83 tỷ đồng**. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, UBND thành phố Hải Phòng vẫn đang xem xét, chưa có ý kiến trả lời về vấn đề gia hạn này.



- Sở giao dịch Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam không đồng ý cho vay vốn để giải ngân toàn bộ tiền đất dự án và sẽ chỉ xem xét giải ngân theo phương án bán được hàng hóa đến đâu thì giải ngân tiền đất đến đấy.
- Công ty tích cực nỗ lực thực hiện các giải pháp bán hàng và thu hút đầu tư trong và ngoài nước nhưng tại thời điểm hiện nay việc thu hút nhà đầu tư nước ngoài là vô cùng khó khăn, mặc dù công ty đã đưa ra nhiều phương án thu hút đầu tư nhưng quá trình đầu tư kéo dài nên đến nay vẫn chưa có kết quả cụ thể để tháo gỡ khó khăn tài chính cho Công ty. Mặt khác, việc giải quyết các thủ tục và đưa ra các chính sách từ Hội đồng quản trị Công ty còn chậm, chưa kịp thời, dẫn đến ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2012.
- Trong năm 2012, dòng tiền thu vào từ hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là tiền thu nợ cũ rải rác từ các khách hàng, tiền hoàn thuế GTGT và một phần từ hoạt động kinh doanh của Khách Sạn chỉ đủ duy trì hoạt động chi phí ở mức đã được cắt giảm của Công ty, trả các khoản nợ thuế của năm trước cho Ngân sách Nhà nước, trả tiền lãi vay Ngân hàng trong năm 2012.
- Việc cơ cấu lại vốn vay tại ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam mặc dù ngân hàng đã đồng ý, song việc kéo dài thời gian bảo lãnh của Tổng Công ty vẫn chưa được giải quyết. Việc này gây khó khăn cho Công ty trong năm 2012 và dẫn đến việc khó triển khai các chính sách của Công ty.

## II. KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2012:

### 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.
- Thị trường bất động sản trầm lắng, kinh tế trong và ngoài nước gặp nhiều khó khăn, ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản. Năm 2012 Công ty không đạt được kế hoạch đặt ra ở mọi chỉ tiêu giá trị sản xuất kinh doanh, doanh thu và lợi nhuận.

### 2. Một số chỉ tiêu chính chính thực hiện trong năm 2012:

Công ty Vinaconex - ITC kính báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2012 của Công ty như sau:

TT	Nội dung	Đơn vị	Năm 2012			Ghi chú
			KH điều chỉnh	Thực hiện	Tỷ lệ %	
<b>I</b>	<b>TỔNG GIÁ TRỊ ĐT VÀ KD</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>56,798</b>	<b>36,851</b>	<b>65%</b>	
1	Giá trị đầu tư Dự án Cát Bà – Amatina	Tỷ đồng	29,899	15,973	53%	
2	Kinh doanh DV BĐS	Tỷ đồng	2,890	1,073	37%	
3	Kinh doanh khách sạn và du lịch	Tỷ đồng	18,500	16,953	92%	
4	Kinh doanh quản lý khai thác dịch vụ đô thị và du lịch	Tỷ đồng	5,508	2,851	52%	
<b>II</b>	<b>DOANH THU</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>81,459</b>	<b>19,666</b>	<b>24%</b>	
1	Doanh thu kinh doanh BT Dự án Cát Bà Amatina	Tỷ đồng	56,462	(0,817)		

TT	Nội dung	Đơn vị	Năm 2012			Ghi chú
			KH điều chỉnh	Thực hiện	Tỷ lệ %	
2	Doanh thu KD dịch vụ BĐS	Tỷ đồng	2,890	0,864	30%	
3	Doanh thu KD khách sạn và dịch vụ du lịch	Tỷ đồng	18,500	16,668	90%	
4	Doanh thu KD quản lý khai thác dịch vụ đô thị và du lịch	Tỷ đồng	3,606	1,501	42%	
5	Doanh thu từ hoạt động tài chính, thu nhập khác	Tỷ đồng		1,450		
<b>III</b>	<b>CHI PHÍ</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>23,384</b>	<b>44,785</b>	<b>192%</b>	
1	Chi phí quản lý	Tỷ đồng	16,039	15,823	99%	
	- Chi phí quản lý văn phòng	Tỷ đồng	14,000	13,755	98%	
	- Chi phí quản lý chi nhánh Hải Phòng	Tỷ đồng	1,034	0,688	67%	
	- Chi phí quản lý khách sạn	Tỷ đồng	1,004	1,380	137%	
2	Chi phí bán hàng	Tỷ đồng	7,345	4,785	65%	
	- Chi phí bán hàng văn phòng	Tỷ đồng	6,339	3,560	56%	
	- Chi phí bán hàng chi nhánh Hải Phòng	Tỷ đồng	0,200	0,121	61%	
	- Chi phí bán hàng khách sạn	Tỷ đồng	0,806	1,104	137%	
3	Chi phí tài chính và chi phí khác	Tỷ đồng		24,177		
<b>IV</b>	<b>GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>52,885</b>	<b>15,591</b>	<b>29%</b>	
1	Giá vốn Dự án và dịch vụ sàn	Tỷ đồng	35,936	0,355	1%	
2	Giá vốn khách sạn	Tỷ đồng	14,666	13,706	93%	
3	Giá vốn chi nhánh Hải Phòng	Tỷ đồng	2,283	1,530	67%	
<b>V</b>	<b>LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>5,110</b>	<b>(40,710)</b>		

**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 Cái Giá-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.

### **III. KẾT LUẬN**

Trước những khó khăn trong năm 2012, mặc dù Công ty Vinaconex – ITC không hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đặt ra, nhưng Công ty vẫn duy trì ổn định doanh nghiệp và đảm bảo đời sống cho cán bộ công nhân viên trong Công ty, tạo tiền đề vững chắc để Công ty tiếp tục duy trì ổn định và phát triển trong năm 2013.

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 vượt qua được những 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 trong tương lai, mang lại lợi ích bền vững cho các cổ đông của Công ty.

*Xin trân trọng cảm ơn!*

**Nơi gửi:**

- Như trên.
- Lưu TCHC, ĐT.

CÔNG TY VINACONEX - ITC *sh*



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Trần Ngọc Quang*



**BÁO CÁO KẾT QUẢ THỰC HIỆN SXKD NĂM 2012**  
**DỰ ÁN: KHU ĐÔ THỊ DU LỊCH CÁI GIÁ - CÁT BÀ**

Đơn vị: đồng

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Năm 2012			Ghi chú
		Kế hoạch điều chỉnh	Lũy kế thực hiện	Tỷ lệ (%)	
1	2	3	4	5	12
<b>A - TỔNG GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH</b>		<b>56.798.068.024</b>	<b>36.850.571.541</b>	<b>65%</b>	
<b>I</b>	<b>Đầu tư DA Cát Bà Amatina</b>	<b>29.899.454.684</b>	<b>15.973.355.448</b>	<b>53%</b>	
1	Đầu tư xây lắp	25.987.288.367	10.626.803.530	41%	
	- Hạ tầng kỹ thuật	14.149.199.650	7.483.794.304		
	- Xây dựng biệt thự	11.838.088.717	3.143.009.226		
2	Chi phí tư vấn và chi phí khác	321.771.317	467.265.448	145%	
	- Chi phí tư vấn	321.771.317	193.159.322		
	- Chi phí CN Hải Phòng		274.106.126		
	- Chi phí thủ tục				
3	Quản lý dự án	3.590.395.000	4.879.286.470	136%	
	- BQLDA		4.204.433.611		
	- CN Hải Phòng		674.852.859		
4	Chi phí lãi vay + bảo lãnh				
<b>II</b>	<b>Kinh doanh dịch vụ BĐS</b>	<b>2.890.000.000</b>	<b>1.072.634.294</b>	<b>37%</b>	
1	Định giá	890.000.000	575.000.006		
2	Giao dịch qua Sàn	2.000.000.000	497.634.288		
<b>III</b>	<b>Kinh doanh khách sạn và DV DL</b>	<b>18.500.429.340</b>	<b>16.953.328.569</b>	<b>92%</b>	
<b>IV</b>	<b>Kinh doanh quản lý khai thác dịch vụ đô thị và du lịch</b>	<b>5.508.184.000</b>	<b>2.851.253.230</b>	<b>52%</b>	
1	Dây chuyền đá	2.227.800.000	606.112.700		
2	Dịch vụ bãi tắm	2.551.394.000	1.758.834.830		
2.1	Đầu tư khác		106.300.000		
2.2	Kinh doanh bãi tắm		1.652.534.830		
3	Đá hộc	328.990.000	213.993.200		
4	Trồng cây xanh GĐ II	400.000.000	272.312.500		
<b>B - CÁC KHOẢN THU</b>		<b>340.803.204.982</b>	<b>59.774.489.610</b>	<b>18%</b>	
<b>I - Thu tiền DA Cát Bà Amatina</b>		<b>242.195.528.632</b>	<b>12.135.057.893</b>	<b>5%</b>	
1	Thu tiền xây dựng BT Tầng Thu (8 lô)	4.413.899.028	571.762.735		
2	Thu tiền biệt thự B2 (8 lô)				
3	Thu tiền biệt thự B3 (4 lô)	10.593.740.000	3.870.054.700		
4	Bán mới biệt thự B2,B3 (5 lô)	8.713.805.364			
5	Thu tiền XD BT B2,B3 (20 lô)	8.848.884.629	7.693.240.458		

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Năm 2012			Ghi chú
		Kế hoạch điều chỉnh	Lũy kế thực hiện	Tỷ lệ (%)	
6	Thu tiền biệt thự khu C2 ( 14 lô ký HDMB)	18.214.932.792			
7	Khu biệt thự C1.1 bán cho nhà đầu tư thứ phát	39.690.206.222			
8	Thu tiền từ khu Oceania Hotel và C1.2	151.720.060.597			
9	Thu tiền từ kinh doanh khu dịch vụ 2			-	
<b>II - Thu tiền bán khách sạn Holidayview</b>		<b>60.000.000.000</b>			
<b>III- Thu tiền bán cổ phiếu thương mại</b>		<b>8.229.650.000</b>	<b>9.166.007.097</b>		
<b>IV- Thu tiền bán cổ phiếu công ty Sàn</b>		<b>2.400.000.000</b>	<b>2.400.000.000</b>		
<b>V- Hoàn thuế giá trị gia tăng</b>		<b>23.768.885.742</b>	<b>26.336.755.871</b>		
<b>VI- Thu khác</b>		<b>4.209.140.608</b>	<b>9.736.668.749</b>		
- Khấu hao từ lợi nhuận KS			6.871.475.333		
- Thu hoàn ứng, BHXH và thu nhỏ khác			2.865.193.416		
<b>C - DOANH THU</b>		<b>81.458.596.552</b>	<b>19.666.386.442</b>	<b>24%</b>	
1	Doanh thu KD Dự án Cát Bà Amatina	56.462.235.212	(816.720.000)		
1.1	Doanh thu xây dựng BT B2,B3		-		
1.2	Doanh thu từ BT B2,B3	12.517.645.658	(816.720.000)		
1.3	Doanh thu từ biệt thự C2	16.559.073.273			
1.4	Doanh thu từ BT khu C1.1	27.385.516.281			
2	Doanh thu KD DV BĐS	2.890.000.000	863.724.935		
3	Doanh thu KD khách sạn và DVDL	18.500.429.340	16.667.796.018		
4	Doanh thu KD quản lý khai thác DV đô thị và du lịch	3.605.932.000	1.501.461.088		
5	Doanh thu hoạt động tài chính		670.187.734		
6	Doanh thu và thu nhập khác (VP Cty)		779.936.667		
<b>D - LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ</b>		<b>5.110.064.463</b>	<b>(40.709.507.868)</b>		
<b>E - Đầu tư XDCB</b>		<b>25.987.288.367</b>	<b>10.626.803.530</b>	<b>41%</b>	
<b>F - Lao động và tiền lương</b>					
<b>I - Lao động</b>		<b>195</b>	<b>154</b>		
<b>1.1</b>	<b>Lao động chính thức</b>	<b>188</b>	<b>145</b>		
	Các Phòng, Ban Công ty	69	53		
	Sàn giao dịch BĐS	16	9		
	Khách sạn HolidayView	72	62		
	Chi nhánh HP	31	21		
<b>1.2</b>	<b>LĐ thời vụ, thử việc</b>	<b>7</b>	<b>9</b>		
	Các Phòng, Ban Công ty	0	2		
	Sàn giao dịch BĐS	0	0		
	Khách sạn HolidayView	6	7		
	Chi nhánh HP	1	0		
<b>2 - Thu nhập bình quân (người/tháng)</b>		<b>5.756.234</b>	<b>4.349.708</b>		

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Năm 2012			Ghi chú
		Kế hoạch điều chỉnh	Lũy kế thực hiện	Tỷ lệ (%)	
2.1	Lương bình quân CBCNV các Phòng, ban Công ty	9.000.000	5.623.245		
2.2	Lương bình quân KS HolidayView	3.100.000	3.100.000		
2.3	Lương bình quân CHNP	4.985.697	4.500.000		

**Ghi chú:**

- Chuyển **26.183.248.765 đồng** Chi phí lãi vay và phí bảo lãnh vốn vay tính trong giá trị đầu tư sang mục chi phí SXKD do dự án giãn tiến độ đầu tư.

Hà nội, ngày 20 tháng 3 năm 2013

**CÔNG TY VINACONEX - ITC**

**PHÒNG ĐẦU TƯ**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Trần Ngọc Quang*

**Thái Phương Thảo**

