

TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX
CÔNG TY VINACONEX - ITC

Số: /BC-VITC-ĐTKD

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày tháng 6 năm 2017

BÁO CÁO

V/v: Kết quả SXKD năm 2016 và kế hoạch SXKD năm 2017 của Công ty
Vinaconex-ITC

Kính gửi: KÍNH TRÌNH ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2017 CỦA CÔNG TY VINACONEX-ITC

Công ty Vinaconex-ITC kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 Công ty Vinaconex-ITC về kết quả SXKD năm 2016 và kế hoạch năm 2017 của Công ty như sau:

I. Các chỉ tiêu chính của kết quả SXKD năm 2016:

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	ĐVT	Kế hoạch năm 2016	Thực hiện năm 2016	Tỷ lệ % so với KH
I	GIÁ TRỊ SẢN XUẤT KINH DOANH	Tr.đồng	38.825,09	24.108,34	62,1%
1	Tổng giá trị đầu tư dự án Cát Bà	Tr.đồng	38.585,09	20.134,79	
2	Kinh doanh dịch vụ BĐS	Tr.đồng	240,00	-	
3	Kinh doanh dịch vụ k/sạn	Tr.đồng	-	3.973,55	
II	THU TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KD	Tr.đồng	98.401,68	80.084,70	81,4%
1	Thu tiền từ kinh doanh biệt thự và đất dịch vụ Dự án Cát Bà Amatina	Tr.đồng	22.161,68	7.654,38	
2	Thu tiền từ bán khách sạn Holiday view	Tr.đồng	60.000,00	60.600,00	
3	Thu tiền từ bán khu bãi tắm Tùng Thu	Tr.đồng	16.000,00	9.097,82	
4	Thu tiền từ kinh doanh dịch vụ bất động sản	Tr.đồng	240,00		
5	Thu tiền từ cho thuê Ks Holiday view	Tr.đồng		2.732,49	
II	TỔNG DOANH THU VÀ THU NHẬP KHÁC	Tr.đồng	85.371,87	59.039,29	69,2%
1	Doanh thu từ dự án	Tr.đồng	3.335,51	-	
2	Doanh thu từ bán bãi tắm Tùng Thu	Tr.đồng	27.272,73	-	
3	Doanh thu từ sản VITR	Tr.đồng	218,18	-	
4	Thu nhập khác (từ bán Khách sạn Holiday view)	Tr.đồng	54.545,45	55.090,91	
5	Doanh thu từ cho thuê Ks Holiday view	Tr.đồng	-	3.612,32	

6	Doanh thu tài chính và thu nhập khác	Tr.đồng		336,06	
III	TỔNG CHI PHÍ SXKD	Tr.đồng	79.726,49	51.530,33	64,6%
1	Giá vốn hàng bán	Tr.đồng	25.812,05	1.986,32	
2	Chi phí khác (bán Khách sạn Holiday View)	Tr.đồng	43.515,43	41.681,29	
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	Tr.đồng	7.228,33	6.976,73	
4	Chi phí bán hàng	Tr.đồng	3.126,68	603,13	
5	Chi phí tài chính và chi phí khác	Tr.đồng	44,00	282,86	
IV	LN TRƯỚC THUẾ	Tr.đồng	5.645,38	7.508,96	133,0%
	Thuế TNDN phải nộp	Tr.đồng	2.295,60	-	
V	LN SAU THUẾ	Tr.đồng	3.349,78	7.508,96	224,2%

1. Một số công việc chính đạt được trong năm 2016:

- 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.

- Tài chính:

+ Trong thời gian qua thị trường bất động sản khó khăn đã ảnh hưởng lớn đến khả năng tài chính của công ty. Nhưng Công ty luôn nỗ lực hết sức trong việc thu xếp nguồn tiền để trả nợ ngân hàng, cụ thể: Công ty Vinaconex – ITC đã bán tài sản Khách sạn Holiday View và thu về 60,6 tỷ đồng, Công ty đã trả nợ một phần gốc vay Agribank Chi nhánh SGD với tổng số tiền là 56,71 tỷ đồng. Ngoài ra Công ty đã nộp phần còn lại tiền sử dụng đất của khu A3 phục vụ việc tách sổ đỏ riêng cho khu này. Trong năm 2016, Công ty thực hiện bán mới 14 lô A3 và thu về số tiền là 6,21 tỷ đồng.

+ Công ty đã trả hết nợ quá hạn và cơ cấu lại lịch trả nợ với ngân hàng Agribank Chi nhánh Sở giao dịch.

- Kinh doanh:

- + Triển khai bán các lô biệt thự khu A3 cho các khách hàng cá nhân.
- + Bán đấu giá thành công khách sạn Holiday view

- Đầu tư tại dự án:

+ 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".

2. Nguyên nhân một số chỉ tiêu chưa đạt kế hoạch năm 2016:

+ 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 như hoàn thiện phần còn lại biệt thự mẫu B2-2 và Hệ thống hạ tầng kỹ thuật giai đoạn IA, H3 không thực hiện được. Việc đầu tư xây dựng biệt thự cũng không thể triển khai như kế hoạch do khách hàng không nộp tiền, tiền sử dụng đất mới chỉ nộp được một phần.

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 Công ty chưa nộp hết tiền sử dụng đất dự án Cát Bà Amatina nên 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 Hải Phòng phê duyệt. Điều này đã ảnh hưởng lớn đến quyết định nộp tiền của khách hàng.

Ngoài ra, do chưa thể ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê tại bãi tắm Tùng Thu nên chưa thể thu tiền của khách hàng theo kế hoạch.

Do vậy hoạt động thu tiền của Công ty trong năm 2016 chỉ đạt 81.4% kế hoạch.

+ Về chỉ tiêu doanh thu:

Trong năm 2016, Công ty dự kiến sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng bãi tắm Tùng Thu (Công ty đã ký hợp đồng đặt cọc với số tiền đặt cọc là 15 tỷ đồng trong năm 2015). Tuy nhiên do việc thay đổi chính sách pháp luật về đất đai nên trong năm 2016 Công ty chưa thể ký hợp đồng chuyển nhượng bãi tắm Tùng Thu và ghi nhận khoản doanh thu này. Bên cạnh đó, việc kinh doanh tại dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá – Cát Bà (dự án Cát Bà Amatina) của Công ty Vinaconex-ITC đang gặp rất nhiều khó khăn do các thủ tục pháp lý của dự án. Vì vậy tổng doanh thu của Công ty trong năm 2016 chỉ đạt 69.2% kế hoạch.

+ Về chỉ tiêu chi phí SXKD:

Do chỉ tiêu doanh thu không đạt so với kế hoạch nên kéo theo chỉ tiêu chi phí SXKD chỉ đạt 64.6% so với kế hoạch đề ra.

II. Kế hoạch SXKD năm 2017:

1. Cơ sở xây dựng kế hoạch năm 2017:

- Ngày 2/3/2017, UBND huyện Cát Hải đã có công văn số 54/TB-UBND về việc tạm dừng triển khai xây dựng mới các công trình thuộc dự án đầu tư của các tổ chức, cá nhân trong phạm vi ranh giới khảo sát đề xuất đầu tư của Công ty CP tập đoàn Mặt trời trên địa bàn huyện Cát Hải.

- Ngày 14/4/2017, Tổng công ty CP Vinaconex đã có công văn số 0731/2017/CV-PC gửi Thành ủy Thành phố Hải Phòng, UBND thành phố Hải Phòng.

- Ngày 4/5/2017, UBND thành phố Hải Phòng đã có công văn số 2452/UBND-ĐC3 về việc trả lời các nội dung liên quan công văn số 0731/2017/CV-PC ngày 14/4/2017 của Tổng công ty CP Vinacomer về Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá- Cát Bà.

2. Kế hoạch SXKD năm 2017

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	ĐVT	Thực hiện năm 2016	Dự kiến 2017	Tỷ lệ % so với 2016
I	GIÁ TRỊ SẢN XUẤT KINH DOANH	Tr.đồng	24.108,34	11.182,42	46,4%
1	Tổng giá trị đầu tư dự án Cát Bà	Tr.đồng	20.134.79	11.182.42	
2	Kinh doanh dịch vụ k'sạn	Tr.đồng	3.973.55		
II	THU TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KD	Tr.đồng	80.084,70	25.952,65	32,4%
1	Thu tiền từ kinh doanh biệt thự và đất dịch vụ Dự án Cát Bà Amatina	Tr.đồng	7.654.38	2.352.68	
2	Thu tiền từ bán khách sạn Holiday view	Tr.đồng	60.600,00		
3	Thu tiền từ bán khu bãi tắm Tùng Thu	Tr.đồng	9.097.82	23.599.96	
4	Thu tiền từ cho thuê khách sạn Holiday view	Tr.đồng	2.732.49		
II	TỔNG DOANH THU	Tr.đồng	59.039,29	0,00	0,0%
1	Doanh thu từ dự án	Tr.đồng	-	0,00	
2	Doanh thu từ bán bãi tắm Tùng Thu	Tr.đồng	-	0,00	
3	Doanh thu khác (từ bán Khách sạn Holiday view)	Tr.đồng	55.090.91		
4	Doanh thu từ cho thuê Ks Holiday view	Tr.đồng	3.612.32		
5	Doanh thu tài chính và thu nhập khác	Tr.đồng	336,06		
III	TỔNG CHI PHÍ SXKD	Tr.đồng	51.530,33	17.416,33	176,8%
1	Giá vốn hàng bán	Tr.đồng	1.986,32	-	
2	Chi phí khác (bán Khách sạn Holiday View)	Tr.đồng	41.681,29		
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	Tr.đồng	6.976,73	7.551,70	
4	Chi phí bán hàng	Tr.đồng	603,13	-	
5	Chi phí tài chính	Tr.đồng	75,08	9.864,64	
6	Chi phí khác	Tr.đồng	207,78		
IV	LN TRƯỚC THUẾ	Tr.đồng	7.508,96	-17.416,33	-231,9%
	Thuế TNDN phải nộp	Tr.đồng	-		
V	LN SAU THUẾ	Tr.đồng	7.508,96	-17.416,33	-231,9%

Trong thời gian UBND thành phố Hải Phòng rà soát các dự án đã và đang thực hiện trong phạm vi ranh giới khảo sát đề xuất của dự án đầu tư của Công ty CP tập đoàn mặt trời, theo chỉ đạo của UBND thành phố Hải Phòng và UBND huyện Cát Hải, Công ty Vinaconex-ITC sẽ tạm dừng các hoạt động liên quan đến hoạt động đầu tư, xây dựng và chuyển nhượng tại Dự án. Kế hoạch trong năm 2017. Công ty sẽ duy trì bộ máy để phục vụ giải quyết các công việc phát sinh liên quan đến Sở ban ngành, nhà thầu, khách hàng, ngân hàng....

- *Giá trị SXKD năm 2017:* Công ty Vinaconex-ITC sẽ tạm dừng các hoạt động liên quan đến đầu tư tại Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá- Cát Bà.
- *Kế hoạch thu tiền năm 2017:* Đầu năm 2017. Công ty đã thu được tiền từ kinh doanh biệt thự A3 và bán khu bãi tắm Tùng Thu. Sau khi nhận được công văn số 2452/UBND-ĐC3 của UBND thành phố Hải Phòng về việc trả lời các nội dung liên quan công văn số 0731/2017/CY-PC ngày 14/4/2017 của Tổng công ty CP Vinaconex về Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá- Cát Bà. Công ty Vinaconex-ITC sẽ tạm dừng các hoạt động liên quan đến chuyển nhượng tại Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá- Cát Bà.
- *Về chi tiêu doanh thu:* Ngày 5/1/2017, Công ty Vinaconex-ITC và Công ty TNHH ĐTTM & DL Hoàng Gia Quảng Ninh đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại khu bãi tắm Tùng Thu. Công ty Vinaconex-ITC đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất tại khu bãi tắm Tùng Thu và đang làm các thủ tục pháp lý để sang tên bãi tắm Tùng Thu cho Công ty Hoàng Gia Quảng Ninh. Tuy nhiên theo chỉ đạo của UBND huyện Cát Hải về việc tạm dừng triển khai xây dựng các công trình thuộc Dự án đầu tư trong phạm vi ranh giới khảo sát đề xuất đầu tư của Công ty CP tập đoàn mặt trời, trong đó có Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá- Cát Bà của Công ty Vinaconex-ITC, nên việc hoàn tất các thủ tục sang tên bãi tắm Tùng Thu cho Công ty Hoàng Gia Quảng Ninh bị đình chỉ lại. Do đó Kế hoạch năm 2017 tạm thời chưa ghi nhận doanh thu từ chuyển nhượng bãi tắm Tùng Thu.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi gửi:

- Như kính gửi;
- HĐQT Cty (để b c)
- Lưu TCHC.



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Trung Thành