

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

**Về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017 và kế hoạch kinh doanh năm 2018 của
Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay**

**Kính gửi: - Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty CP Bất động sản Du lịch
Ninh Vân Bay năm 2018;
- Hội đồng quản trị Công ty;
- Ban Kiểm soát Công ty**

Thay mặt cho Ban điều hành, Tổng giám đốc Công ty xin báo cáo báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017 và kế hoạch kinh doanh năm 2018, cụ thể như sau:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2017

Năm 2017, Công ty tiếp tục trải qua giai đoạn hết sức khó khăn trong việc thiếu hụt nguồn vốn đầu tư, áp lực từ các khoản vay ngân hàng, trái phiếu cũng như sự cạnh tranh giữa các đơn vị kinh doanh cùng ngành nghề. Việc tìm kiếm các đối tác hợp tác đầu tư triển khai một số dự án đang còn dở dang của Công ty gặp rất nhiều trở ngại từ các yếu tố rủi ro của thị trường bất động sản cũng như những bất ổn của nền kinh tế nói chung. Bên cạnh đó, sự thiếu ổn định về dòng tiền, nguy cơ các khoản vay, nợ trái phiếu sắp đáo hạn là hạn chế không nhỏ khiến kế hoạch hoạt động kinh doanh của công gặp rất nhiều khó khăn. Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh dịch vụ nghỉ dưỡng là thế mạnh của Công ty tại các khu nghỉ có uy tín trong thị trường du lịch trong nước và khu vực như Six Senses Ninh Van Bay, Emeralda Ninh Bình hoạt động tốt và ổn định góp phần duy trì sự hoạt động ổn định của Công ty.

Kết quả kinh doanh cụ thể của Công ty năm 2017 như sau:

1.1. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017

*** Kết quả kinh doanh Công ty mẹ**

Đơn vị tính: Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Kết quả kinh doanh năm 2017	So sánh với kế hoạch năm 2017		So sánh với kết quả năm 2016		Ghi chú
			Kế hoạch	Tỷ lệ (%)	Thực hiện năm 2016	Tỷ lệ (%)	
1	Doanh thu thuần						
2	Doanh thu tài chính	25,68	36,00	71,33	34,08	75,6	
3	Lợi nhuận trước thuế	(348,60)	3,00	(11,62)	(5,29)	(6.584)	
4	Lợi nhuận sau thuế	(348,60)	3,00	(11,62)	(5,29)	(6.584)	

*** Kết quả kinh doanh hợp nhất:**

Đơn vị tính: Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Kết quả kinh doanh năm 2017	So sánh với kế hoạch năm 2017		So sánh với kết quả năm 2016		Ghi chú
			Kế hoạch	Tỷ lệ (%)	Thực hiện năm 2016	Tỷ lệ (%)	
1	Doanh thu hợp nhất	232,58	219	106,20	190,83	121,88	
2	Lợi nhuận gộp hợp nhất	117,09	120	97,58	91,39	128,12	
3	Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	(439,87)	17	(2.587)	15,63	(2.814)	
4	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	(455,95)	16,5	(2.763)	15,58	(2.926)	

Cơ cấu vốn tài sản:

- Tổng tài sản tại 31/12/2017 : 534.786.532.681 đồng
- Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2017 : 387.565.231.407 đồng
- Giá trị sổ sách tại ngày 31/12/2017 : 5.909 đồng/cổ phiếu

Trong năm 2017, kết quả kinh doanh của Công ty lỗ như trên và tổng tài sản của Công ty giảm từ 969,5 tỷ đồng xuống 405,01 tỷ đồng (tại báo cáo tài chính kiểm toán công ty mẹ năm 2017) và giảm từ 1.319,2 tỷ đồng xuống còn 534,78 tỷ đồng (tại báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2017). Nguyên nhân dẫn đến số lỗ và sự suy giảm tổng tài sản này là do chi phí quản lý và chi phí tài chính tăng từ việc chuyển nhượng vốn góp và khoản cho vay tại Công ty TNHH Hai Dung (Công ty con), chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Danh Việt (Công ty liên kết) và chuyển nhượng công nợ phải thu về cho vay từ Công ty CP Du lịch Tân Phú (Công ty liên kết).

1.2. Hoạt động đầu tư và các giao dịch lớn trong năm 2017

Năm 2017, Công ty không thực hiện các khoản đầu tư lớn nào mà chủ yếu tập trung việc chuyển nhượng vốn cổ phần, vốn đầu tư ở một số công ty con, công ty liên kết để huy động nguồn trả nợ cho Trái phiếu và bổ sung vốn để duy trì hoạt động cần thiết tối thiểu tại các dự án dở dang.

Tính đến ngày 31/12/2017, Công ty đã hoàn tất việc thanh toán toàn bộ nợ gốc, lãi và các chi phí phát sinh cho Người sở hữu Trái phiếu có tổng mệnh giá 230 tỷ do Công ty phát hành ngày 11/11/2014.

Nguồn chi trả cho các khoản thanh toán Trái phiếu nói trên do Công ty thực hiện vay tín chấp của cá nhân, tổ chức, từ tiền cổ tức được chia tại Công ty CP Du lịch Hồng Hải và từ các nguồn tiền thu được do việc chuyển nhượng các tài sản của Công ty để đáp ứng yêu cầu cấp bách trong việc trả nợ cho Trái chủ.

1.3. Hoạt động quản trị doanh nghiệp

1.3.1. Hoạt động điều hành

Hoạt động quản trị điều hành của Công ty trong năm 2017 tiếp tục được thực hiện thông suốt từ Công ty mẹ tới các công ty con và đã tạo dựng được sự phối hợp giữa các công ty thành viên như: xây dựng triển khai các kế hoạch kinh doanh, kế hoạch đầu tư, hỗ trợ công ty thành

viên trong việc triển khai từng mô hình kinh doanh; tiến hành kiểm soát và đưa ra những chính sách kế hoạch kịp thời đối với các báo cáo cũng như hoạt động quản trị của các công ty thành viên.

1.3.2. Công tác phát triển nhân sự

Công ty và các Công ty con áp dụng chính sách theo quy trình được thiết lập để đảm bảo nhân viên mới có đủ trình độ, kỹ năng, kinh nghiệm cho vị trí cần tuyển dụng và tinh thần trách nhiệm, có nguyện vọng gắn bó lâu dài. Trong phát triển dài hạn, Công ty ưu tiên nguồn nhân lực địa phương, và có chính sách phù hợp để thu hút lao động người địa phương có năng lực chuyên môn phù hợp.

Công tác đào tạo nguồn nhân lực đặc biệt là các vị trí nhân sự tại các khu nghỉ luôn được chú trọng bảo đảm toàn bộ nhân viên được đào tạo để có đủ năng lực chuyên môn, thực hiện tốt công việc được giao. Việc đào tạo và huấn luyện các kỹ năng, chuyên môn cần thiết được thực hiện tại nơi làm việc hoặc đào tạo các khóa học bên ngoài. Đồng thời thỏa thuận cam kết về nghĩa vụ và quyền lợi của Khu nghỉ và người lao động trong quá trình học tập, khả năng công tác và thời gian phục vụ sau khi học tập.

1.3.3. Quan hệ đối tác chiến lược

Bên cạnh việc duy trì mối quan hệ cộng tác với các đối tác hiện tại, Công ty và các công ty thành viên đã rất nỗ lực trong việc tìm kiếm, mở rộng với các đối tác khác nhằm tăng cường sự hợp tác phát triển.

1.3.4. Quan hệ nhà đầu tư

Là Công ty niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh, Công ty thường xuyên, kịp thời công bố các thông tin định kỳ, và các thông tin bất thường theo quy định của pháp luật để bảo đảm tăng cường tính minh bạch, hỗ trợ các nhà đầu tư trong việc tiếp cận các thông tin về hoạt động của Công ty.

II. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2018

2.1. Kế hoạch doanh thu lợi nhuận hợp nhất toàn Công ty

Tổng doanh thu hợp nhất toàn tập đoàn trong năm 2018 dự kiến là 245 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế hợp nhất dự kiến 35 tỷ đồng. Cụ thể:

Kết quả kinh doanh Công ty mẹ:

Đơn vị tính: Tỷ Đồng

TT	Chỉ tiêu	Kết quả kinh doanh 2017	Kế hoạch năm 2018
1	Doanh thu thuần		
2	Doanh thu tài chính	25,68	20,00
3	Lợi nhuận trước thuế	(348,60)	15,00
4	Lợi nhuận sau thuế	(348,60)	15,00

Kết quả kinh doanh hợp nhất:*Đơn vị tính: Tỷ Đồng*

TT	Chỉ tiêu	Kết quả kinh doanh 2017	Kế hoạch năm 2018
1	Doanh thu hợp nhất	232,58	245,00
2	Lợi nhuận gộp hợp nhất	117,09	50,00
3	Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	(439,87)	35,00
4	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	(455,95)	25,00

2.2. Các giải pháp trọng tâm thực hiện

Để thực hiện được mục tiêu đề ra, HĐQT và Ban điều hành Ninh Vân Bay sẽ tập trung thực hiện các giải pháp sau:

- Đối với Dự án Six Senses Ninh Vân Bay, Emeralda Ninh Bình: Duy trì chất lượng dịch vụ và mở rộng các chương trình chính sách khuyến mại thu hút khách du lịch tới Dự án. Tiếp tục mở rộng thị phần khách du lịch sang lĩnh vực trung cấp và tạo ra nhiều chính sách khuyến mại nhằm thu hút và mở rộng thị phần khách trong nước.
- Tiếp tục củng cố và thực hiện chuyên nghiệp các công tác về quản trị doanh nghiệp theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con, thể hiện vai trò kiểm soát của Công ty mẹ cũng như phát triển thương hiệu Ninh Vân Bay là thương hiệu về du lịch nghỉ dưỡng và bất động sản nghỉ dưỡng hàng đầu Việt Nam và hướng tới khu vực; phát triển hệ thống quan hệ nhà đầu tư, xây dựng chính sách nhân sự và văn hóa doanh nghiệp.

Trên đây là báo cáo về kết quả kinh doanh năm 2017 và kế hoạch kinh doanh năm 2018 của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay, Ban Tổng giám đốc kính trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thư ký HĐQT;
- Lưu: VT.

TỔNG GIÁM ĐỐC**Hoàng Anh Dũng**