

Hà nội, ngày 15 tháng 4 năm 2014

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2013 VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2014

- Căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh năm 2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính, Thương mại Dịch vụ FICO;

- Căn cứ vào báo cáo kết quả kiểm toán kết quả hoạt động kinh doanh năm 2013 của Công ty cổ phần Đầu tư Tài chính, Thương mại Dịch vụ FICO do Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn Tài chính kế toán và kiểm toán Nam Việt thực hiện.

Thay mặt HĐQT tôi xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông tình hình thực hiện kết quả hoạt động kinh doanh năm 2013 và kế hoạch kinh doanh năm 2014 như sau:

PHẦN I

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2013

I. Tình hình chung

Năm 2013 tình hình chung kinh tế trong nước và thế giới trong giai đoạn hồi phục chậm, đặc biệt các hoạt động tài chính, chứng khoán, kinh doanh bất động sản vẫn trầm lắng sau nhiều năm tuột dốc. Trong bối cảnh như vậy, hoạt động kinh doanh của Công ty cũng gặp không ít khó khăn, đặc biệt là các khó khăn về vốn để triển khai các dự án. Mặc dù vậy, với sự cố gắng của CB CNV, sự ủng hộ của Quý cổ đông và các đối tác, khách hàng của công ty nên kết quả kinh doanh của công ty tuy chưa đạt được kỳ vọng của cổ đông nhưng vẫn bảo toàn vốn của nhà đầu tư và kinh doanh có lãi. Cụ thể tổng doanh thu năm 2013 đạt 16,03 tỷ đồng, lợi nhuận đạt: 1,092 tỷ đồng.

II . Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2013:

Trong năm 2012 với những điều kiện kinh tế khó khăn chung của các Doanh nghiệp, Công ty cũng đã có những hoạt động kinh doanh, thực hành tiết kiệm và nhiều giải pháp cụ thể đã được Ban giám đốc tổ chức thực hiện thúc đẩy việc triển khai các dự án dở dang theo một lộ trình phù hợp với tình hình thực tế. Đảm bảo nguồn tài chính cần thiết để tiếp tục thực hiện các dự án trong những năm tiếp theo.

Sau đây là một số chỉ tiêu chủ yếu phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh năm 2012 của Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính, Thương mại Dịch vụ FICO đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn Tài chính kế toán và kiểm toán Nam Việt thực hiện.

Những chỉ tiêu kinh tế đạt được trong năm 2013

STT	Chỉ tiêu	Đvt	Kế hoạch 2013	Thực hiện
1	Doanh thu:	Đồng	48.000.000.000	16.030.000.000
2	Giá trị sản xuất	nt	19.500.000.000	6.505.000.000
3	Lợi nhuận sau thuế	nt	8.000.000.000	1.092.000.000
4	Lương bình quân	nt	250đ/1000đ GTSX	3.500.000
5	Cổ tức	%	5	0

1. Công tác kinh doanh Xuất Nhập Khẩu:

Trong năm 2013, kinh doanh Xuất nhập khẩu đạt doanh thu 10.127.000.000 đồng. Mặc dù cán bộ công ty đã có nhiều nỗ lực nhưng do tác động của nền kinh tế Việt Nam cũng như những khó khăn trong việc cạnh tranh với các Công ty trong ngành than dẫn đến kết quả kinh doanh chưa đạt hiệu quả cao. Trước thực trạng khó khăn của công tác kinh doanh vật tư thiết bị, công ty đã cử cán bộ nghiên cứu mở rộng thị trường, tìm kiếm ngành nghề kinh doanh mới đàm phán liên kết với các đơn vị bạn trong việc triển khai một số gói thầu xây dựng có mức đầu tư lớn, có khả năng mang lại hiệu quả kinh tế. Cụ thể đã thực hiện hợp đồng với Công ty cơ khí Đóng tàu, đã ký được một số hợp đồng với Công ty than Than Hòn Gai, công ty than Uông Bí – Vinacomin...

2. Công tác kinh doanh Bất động sản:

Do tình hình thị trường BĐS năm 2013 đang trong giai đoạn trầm lắng, hoạt động kinh doanh Bất động sản không thể thực hiện ở những giao dịch nhỏ, lẻ, nên doanh thu từ hoạt động kinh doanh BĐS không đạt kế hoạch, không có doanh thu vì vậy Công ty định hướng tập trung toàn bộ nhân lực của Sàn làm việc tại nhà hàng Cơm Tấm, đây cũng là nguồn thu chủ yếu của Sàn trong năm 2013 và đảm bảo được lương cho nhân viên.

3. Công tác Đầu tư Dự án:

Năm 2013 là năm thị trường bất động sản trầm lắng, do đó công tác triển khai các dự án gặp rất nhiều khó khăn như chậm tiến độ hoặc phải tạm dừng. Thực sự đó là những thách thức lớn mà doanh nghiệp đang phải đương đầu.

Đối mặt với những thử thách lớn của nền kinh tế, Công ty đang hết sức nỗ lực triển khai các dự án. Trong đó, dự án khu chức năng đô thị Tây Mỗ cơ bản đã thi công xây dựng xong và đang bàn giao nhà cho khách hàng. Công tác thu hồi công nợ của dự án đang được tiến hành. Đối với Dự án siêu thị, văn phòng cho thuê và nhà ở để bán trên ô đất A7/CC2 khu đô thị Nam Trung Yên, Công ty đã tích cực triển khai. Hai dự án còn lại là dự án Ao Sào và Trường học do gặp nhiều khó khăn về nguồn vốn cũng như những vướng mắc trong quá trình thực hiện, Công ty hiện tại đang tiến hành thủ tục thanh lý với các đối tác và thu hồi công nợ.

3.1. Dự án khu chức năng đô thị Tây Mỗ:

Là dự án đầu tiên đánh dấu mốc quan trọng trong lĩnh vực đầu tư dự án bất động sản kể từ ngày đầu thành lập Công ty thông qua việc ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư số 46/2007/HĐHT ngày 26/06/2007 với Tổng công ty Thủy tinh và Gốm xây dựng, với tỷ lệ góp vốn giữa hai bên là 50/50. Công ty được uỷ quyền thực hiện hợp tác kinh doanh và thực hiện đầu tư dự án là Công ty Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Viglacera (Công ty hạ tầng Viglacera) . Sau những cố gắng, nỗ lực, sự hợp tác thiện chí của các bên, dự án chính thức được khởi công ngày 31/12/2010 trên diện tích 8,5ha với 72 lô Biệt thự và 161 lô nhà vườn và các công trình phụ trợ đồng bộ khác.

Hiệu quả kinh tế của dự án đã đem lại nguồn lợi kinh tế lớn cho các cổ đông và khách hàng tham gia đầu tư dự án cùng Công ty FICO. Tuy nhiên còn một số khách hàng còn nợ tiền của Dự án do nhiều nguyên nhân nhưng chủ yếu là do nguyên nhân chủ quan của khách hàng. Sơ kết về tài chính của Dự án Tây Mỗ tính hết năm 2012 như sau:

- + Lợi nhuận sau thuế tạm thời của dự án cho FICO là: **64.099.138.203 đồng.**
- + Công ty Hạ tầng Viglacera đã trả : 36.950.222.530 đồng.
- + Tổ thu hồi công nợ đã thu hồi của khách hàng : 15.834.758.187 đồng.
- + Khách hàng mua nhà còn nợ là : 12.568.832.179 đồng.
- + Dự án còn nợ của Công ty FICO là: **27.148.915.673 đồng.**

Trong hoàn cảnh kinh tế suy thoái hiện nay chủ đầu tư dự án khu chức năng Tây Mỗ cũng như các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản gặp vô vàn khó khăn về tài chính. Cán bộ tổ thu hồi công nợ và Ban lãnh đạo Công ty FICO đang rất nỗ lực thu hồi công nợ và phối hợp với chủ đầu tư dự án quyết toán dự án Tây Mỗ và kết thúc hiệu quả một dự án hợp tác đầu tư kinh doanh bất động sản.

3.2. Dự án đầu tư xây dựng siêu thị, văn phòng cho thuê và nhà ở để bán tại ô đất A7/CC2 khu Đô thị Nam Trung Yên, Hà Nội.

Dự án siêu thị, văn phòng cho thuê và nhà ở để bán trên ô đất A7/CC2 khu đô thị Nam Trung Yên là dự án có vị thế đẹp hứa hẹn mang lại hiệu quả kinh tế. Ngày 24 tháng 11 năm 2009, Công ty FICO và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh số 86/2009/HĐHTKD. Hai bên đã tích cực triển khai tiến độ dự án theo các cam kết trong Hợp đồng, tuy nhiên tiến độ dự án bị chậm trễ kéo dài do nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan.

- Thứ nhất: Trên diện tích 12.619 m², quy hoạch ban đầu được xét duyệt là xây dựng siêu thị cao 07 tầng. Với mong muốn mang lại hiệu quả kinh tế cao hơn, Công ty đã xin đề xuất điều chỉnh lại các chỉ tiêu quy hoạch: xây dựng tổ hợp 03 khối 25 tầng (bao gồm thêm 2 tầng hầm) với chức năng siêu thị, văn phòng làm việc cho thuê và có bổ sung thêm chức năng nhà ở để bán. Đây là đề xuất khó khăn và chiếm nhiều thời gian trong quá trình chờ đợi của các cơ quan ban ngành.

- Thứ hai: Do dự án khu đô thị mới Tây Nam – khu xây dựng đợt đầu được điều chỉnh lại tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

Do đó, dự án A7/CC2 chỉ được xét duyệt quy hoạch sau khi quy hoạch mới của toàn khu được điều chỉnh.

Một số kết quả đã thực hiện:

- Công ty đã nhiều lần đề xuất đến Sở Quy hoạch Kiến trúc về việc phê duyệt chính thức điều chỉnh quy hoạch của dự án A7/CC2. Đến ngày 05 tháng 6 năm 2012 Sở QHKT có công văn số 1524/QHKT-P1 nêu rõ “*chức năng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc điều chỉnh của dự án A7/CC2 sẽ được xác định sau khi Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết khu đô thị Nam Trung Yên được cấp thẩm quyền thẩm định và phê duyệt làm cơ sở triển khai tiếp quy hoạch kiến trúc dự án nêu trên*”.

- Ngày 28 tháng 8 năm 2012, Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội đã tổ chức cuộc họp hội đồng thẩm định đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Tây Nam Hà Nội – Khu xây dựng đợt đầu tỷ lệ 1/500 với các sở ban ngành thành phố Hà Nội.

- Ngày 17 tháng 9 năm 2012, Sở Quy hoạch – Kiến trúc ra thông báo số 2731/TB-QHKT – P1 thống nhất về quy mô công trình tại ô đất A7/CC2 và có thể bổ sung thêm chức năng nhà ở theo chủ trương cho phép của UBND thành phố Hà Nội.

- Phương án trên đã được Viện quy hoạch và Xây dựng Hà Nội cập nhật vào đồ án điều chỉnh quy hoạch toàn khu Nam Trung Yên và trình Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội phê duyệt. Hiện tại toàn bộ dự án Nam Trung Yên đang chờ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng thể nên Quy hoạch điều chỉnh của dự án trên ô đất A7/CC2 phải chờ đợi. Khi quy hoạch của dự án được phê duyệt thì các bước tiếp theo của dự án sẽ thuận lợi hơn và được triển khai nhanh hơn.

- Sau một thời gian dài, với nỗ lực hết mình Công ty FICO đã được Sở quy hoạch kiến trúc trình UBND Thành phố Hà nội xin phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Tây Nam Hà nội- Khu xây dựng đợt đầu tỷ lệ 1/500.

3.3. Dự án đầu tư xây dựng trường Tiểu học và THCS tại quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Dự án được Công ty ký kết với hai đối tác là:

- + Công ty TNHH Đầu tư thương mại và dịch vụ vận tải quốc tế TRANS-AM để làm các thủ tục đầu tư dự án
- + Ký kết thoả thuận hợp tác đầu tư số 68/TTHT/FICO-PA với Công ty TNHH Phúc Anh để hợp tác kinh doanh dự án.

Do Công ty Trans – Am không đủ năng lực tiếp tục triển khai thực hiện nên tiến độ dự án chậm trễ kéo dài nhiều năm gây ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty FICO và Công ty Phúc Anh. Việc tiếp tục theo đuổi dự án trong giai đoạn

khó khăn hiện tại là không khả thi, do đó Công ty Phúc Anh và Công ty FICO đã thanh lý Thỏa thuận hợp tác đầu tư số 68/TTHT/FICO-PA. FICO đã hoàn trả toàn bộ số vốn góp vào dự án của Công ty Phúc Anh.

Cùng với đó, FICO và Trans-Am thống nhất thanh lý Thỏa thuận hợp tác đầu tư được ký kết giữa hai Bên. Việc thu hồi công nợ theo Thỏa thuận đang gặp nhiều vướng mắc do Trans-Am chưa đủ khả năng hoàn trả nợ cho FICO. Hiện tại, Công ty đang hết sức cố gắng để thu hồi hết số công nợ này.

3.4. Dự án khu chức năng đô thị Ao Sào.

Dự án khu chức năng đô thị Ao Sào tại phường Thịnh Liệt – Hoàng Mai – Hà Nội được thực hiện theo Hợp đồng số 08/ 2007/ HĐHT ngày 30 tháng 11 năm 2007 hợp tác kinh doanh giữa Công ty cổ phần Đầu tư Tài chính, Thương mại Dịch vụ FICO và Công ty Đầu tư và phát triển Lũng Lô 5 với tỷ lệ góp vốn 50/50. Đây cũng là một trong những dự án đầu tiên của Công ty với quy mô tương đối lớn. Công ty cùng đối tác đã bám sát công tác quản lý, thực hiện dự án để đẩy nhanh tiến độ dự án. Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư, Chủ đầu tư và các cơ quan ban, ngành đã tiến hành thông báo thu hồi đất và niêm yết công khai phương án tổng thể bồi thường hỗ trợ và giải phóng mặt bằng cho Dự án.

Để nâng cao hiệu quả kinh doanh của Công ty FICO vào các dự án khác đồng thời chia sẻ lợi nhuận tăng cao tính chủ động trong việc chuẩn bị vốn đầu tư cho Dự án Ao Sào, ngày 17 tháng 12 năm 2010 Công ty FICO đã ký hợp đồng số 536A/ 2010/ TTHTĐT với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Hai bên thống nhất về việc cùng hợp tác đầu tư Dự án Ao Sào trên phần vốn góp của Công ty FICO vào dự án Ao Sào.

Tuy nhiên, trong những năm vừa qua, Nhà nước đã đưa ra chính sách thắt chặt các khoản vay tín dụng làm ảnh hưởng đến hoạt động của thị trường Bất động sản, thuế đất tăng, giá nhà đất giảm vì vậy rất bất lợi cho các nhà đầu tư. Chính những bất lợi trên đã làm chậm tiến độ của dự án dẫn đến thuế đất và giá đền bù cho các hộ dân không còn phù hợp với thực tế. Trong bối cảnh hiện tại nếu tiếp tục đầu tư vào dự án là không hiệu quả. Vì vậy, Hội đồng quản trị và Ban giám đốc Công ty đang tiến hành thanh lý hợp đồng Dự án khu chức năng đô thị Ao Sào với Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Lũng Lô 5 để bảo toàn vốn. Hiện tại, Công ty đang tích cực đàm phán với Lũng Lô 5 để thu hồi vốn đầu tư vào dự án nói trên. Đối với cổ đông tham gia góp vốn vào Dự án, Công ty sẽ đưa ra các giải pháp để đảm bảo quyền lợi cho cổ đông:

- Đối với cổ đông muốn rút vốn công ty sẽ trả lại tiền góp (theo hợp đồng thanh lý với Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Lũng Lô 5).

- Đối với cổ đông tiếp tục đầu tư vào Dự án Ao Sào Công ty sẽ đàm phán với Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Lũng Lô 5 để khách hàng được mua giá gốc của Dự án.

4. Đầu tư Tài chính:

Công ty Cổ phần Bất động sản SANNY được Công ty góp 4.032 tỷ đồng trong tổng số vốn chủ sở hữu là 143.8 tỷ. Trong bối cảnh kinh doanh bất động sản gặp nhiều khó khăn, Công ty FICO đã gửi văn bản đề nghị bán thanh lý số cổ phần tương đương vốn thực góp cho Công ty bất động sản SUNNY để thu hồi vốn

PHẦN II

PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2014

Năm 2013 tình hình kinh tế xã hội tiếp tục có những diễn biến phức tạp, lạm phát và giá cả các nguyên vật liệu đầu vào như xăng, dầu, điện và các hàng hoá khác tăng rất cao; lãi xuất tín dụng và tỷ giá hối đoái có diễn biến phức tạp; việc thu xếp vốn cho SXKD và đầu tư ngày càng gặp nhiều khó khăn do lãi vay cao. Tình hình đó đã ảnh hưởng xấu đến tất cả các ngành, doanh nghiệp SXKD trong cả nước. Để vượt qua thử thách, thực hiện sản xuất kinh doanh có lãi, bảo toàn và phát triển vốn, ổn định việc làm và thu nhập cho người lao động, năm 2013 Công ty sẽ tập trung thực hiện các nhiệm vụ kế hoạch kinh doanh dưới đây:

Kinh doanh XNK vật tư thiết bị: Thực hiện triệt để công tác khoán đối với bộ phận kinh doanh XNK vật tư thiết bị, đảm bảo chi phí hợp lý trong các phương án kinh doanh. Mỗi phương án kinh doanh đều phải đáp ứng các chỉ tiêu về lợi nhuận mang lại cho Công ty, qua đó nâng cao hiệu quả đồng vốn được sử dụng ở mức cao nhất. Mở rộng thêm ngành nghề kinh doanh để tạo thêm việc làm cho cán bộ CNV và tăng doanh thu cho Công ty.

Kinh doanh Bất động sản:

Tiếp tục triển khai các dự án cùng với các đối tác đã được ký kết như Dự án khu chức năng đô thị Tây Mỗ, dự án trường Tiểu học và Trung học cơ sở tại quận Cầu Giấy, dự án A7 Nam Trung Yên, nhằm sớm hoàn tất các thủ tục để triển khai xây dựng và khai thác các dự án trên. Triển khai thanh lý hợp đồng dự án Ao Sào để rút vốn đầu tư vào các Dự án khác mang lại hiệu quả cao hơn.

Ngoài ra, trong năm 2014, Công ty có kế hoạch hợp tác với Công ty 3TH Toàn Cầu để đầu tư Dự án Công viên Nghĩa Trang Tam Đảo và Dự án du lịch sinh thái kết hợp nghỉ dưỡng hồ Đại Lải tại tỉnh Vĩnh Phúc. Hợp tác cùng Doanh nghiệp tư nhân Minh Thêm, Công ty TNHH Tường Minh, Công ty TNHH Hoàn Hảo tham gia thi công công trình "Đường nối thành phố Hạ Long với cầu Bạch Đằng (Dự kiến giá trị gói thầu là: **500.000.000.000 đồng**).

Ngoài ra Công ty luôn triển khai các dự án một cách có kế hoạch, đảm bảo lộ trình phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội, không ngừng tìm kiếm những dự án mới tạo công ăn việc làm, mang lại nguồn thu về cho Công ty. Những dự án dự định triển khai mới như sau:

- + Cung cấp trang thiết bị Y tế cho các bệnh viện trên toàn lãnh thổ Việt nam.
- + Lập dự án nhà máy xử lý rác cùng với
- + Lập trạm cung cấp xăng dầu cùng với...

Tổ chức quản lý: Các bộ phận chức năng bố trí cán bộ hợp với trình độ năng lực của mỗi người, khuyến khích công tác kiêm nhiệm, tiết kiệm lao động. Bên cạnh đó Công ty sẽ bổ sung những người có trình độ nghiệp vụ chuyên môn cao phục vụ hoạt động kinh doanh không ngừng nâng cao doanh thu và hiệu quả kinh tế mang lại lợi ích cho Công ty.

Các chỉ tiêu chủ yếu kế hoạch kinh doanh năm 2014.

STT	Chỉ tiêu	Đvt	Thực hiện 2013	KH năm 2014
1	Doanh thu:	đồng	16.030.000.000	50.000.000.000
2	Giá trị sản xuất	nt	6.505.000.000	15.600.000.000
3	Lợi nhuận sau thuế	nt	1.092.000.000	9.350.000.000
4	Lương bình quân	nt	3.500.000	3.500.000
5	Cổ tức	%	0	10

PHẦN 3: KẾT LUẬN

Trước tình hình kinh tế suy giảm, thị trường tài chính trầm lắng, trường BĐS đóng băng, ảnh hưởng lớn đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nói chung và công ty FICO nói riêng. Từ những khó khăn đó lãnh đạo đã có hướng năm 2014 mở rộng ngành nghề kinh doanh để tạo thu nhập ổn định và phát triển bền vững.

Thay mặt lãnh đạo Công ty, tôi xin chân thành cảm ơn sự tin tưởng của toàn thể các Quý vị Cổ đông, sự quan tâm chỉ đạo của Hội đồng quản trị Công ty, và sự ủng hộ của các bạn hàng đã cùng chúng tôi trải qua một năm 2013 đầy khó khăn và thử thách. Chúng tôi rất mong tiếp tục nhận được sự tin tưởng và hợp tác của Quý vị để cùng chúng tôi đưa Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính, Thương mại Dịch vụ FICO ngày càng phát triển thịnh vượng.

Trên đây là tình hình sản xuất kinh doanh của toàn Công ty năm 2013 và phương hướng kế hoạch kinh doanh năm 2014. Kính trình Đại hội.

Xin trân trọng cảm ơn!

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Tuấn Ann