

Số: 14/2013/NVB-CBTT

Hà Nội, ngày 04 tháng 04 năm 2013

V/v: Giải trình về lợi nhuận âm năm 2011
và 2012 và giải pháp khắc phục

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HCM

Công ty Cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay xin gửi tới quý Cơ quan lời chào trân trọng. Thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định Luật Chứng Khoán, chúng tôi xin giải trình về việc lợi nhuận hợp nhất âm trong hai năm 2011 và 2012 và giải pháp khắc phục như sau:

Công ty CP Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh từ tháng 05/2010 với mã Chứng khoán NVT. Tại thời điểm niêm yết, Công ty có danh mục 5 Dự án bao gồm:

- Six Senses Ninh Van Bay, tại Nha trang, Khánh Hòa – diện tích 55 ha
- Six Senses Saigon River, tại Nhân Trạch, Đồng Nai, diện tích 32 ha trên tổng Dự án 54 ha.
- Emeralda Ninh Binh, tại Ninh Bình – 16 ha
- Emeralda Hội An, tại Hội An, Quảng Nam – 25 ha
- Lac Viet Marina Resort tại Bình Thuận – 78 ha.

Trong các Dự án trên, có dự án Six Senses Ninh Van Bay đã đi vào hoạt động từ năm 2005, 2 dự án đang trong quá trình xây dựng và 2 dự án trong quá trình lập kế hoạch. Các Dự án đều nằm tại các dự án đặc địa, tiềm năng về du lịch, toàn bộ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giải phóng mặt bằng). Ngoài ra, Công ty còn có Công ty TNHH một thành viên kỳ nghỉ Ninh Vân Bay, chuyên về mô hình sở hữu kỳ nghỉ dài hạn.

Bước sang năm 2011, khó khăn chung của nền kinh tế đã ảnh hưởng nhiều đến hoạt động kinh doanh của công ty, đặc biệt là mảng bất động sản nghỉ dưỡng và đầu tư dự án. Do thị trường không thuận lợi, công ty đã ngừng việc bán biệt thự nghỉ dưỡng. Bên cạnh đó, với chi phí lãi vay tăng đột biến, trong điều kiện tổ chức triển khai xây dựng

đồng thời 2 dự án cùng lúc, dẫn đến khó khăn cho công ty. Dự án Emeraldalda Ninh Bình, đi vào hoạt động từ tháng 5 /2011, tuy nhiên, do khó khăn về vốn nên chưa đưa vào khai thác đủ công suất, nên dòng tiền chưa bù đắp đủ chi phí. Bên cạnh đó, hoạt động thẻ nghỉ dài hạn mới được triển khai, nhận thức của người dân về mô hình này còn mới mẻ, công tác hạch toán tài chính phức tạp cũng gây nên lỗ hổng nhất cho công ty.

Bước sang năm 2012, công ty đã áp dụng một số biện pháp sau:

- Tăng cường hoạt động cốt lõi của công ty là du lịch nghỉ dưỡng, xây dựng chính sách bán hàng hợp lý, tận dụng khai thác thương hiệu Six Senses Ninh Vân Bay trên thị trường, khai thác đúng phân khúc thị trường. Chính vì vậy, kết quả kinh doanh của dự án Six Senses Ninh Vân Bay rất đáng tích cực, vượt qua khó khăn của thị trường du lịch nói chung, với doanh thu đạt hơn 185 tỷ đồng và lợi nhuận trước thuế là 40,5 tỷ đồng, vượt kế hoạch năm 22.7%. Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay trở thành điểm đến ưa thích của nhiều khách du lịch trong nước và quốc tế, với 2 danh hiệu Khu nghỉ dưỡng Spa hàng đầu Việt Nam do tạp chí World Travel Award trao tặng, và giải thưởng 20 khu nghỉ dưỡng hàng đầu châu Á do độc giả Tạp chí Conde Nast Traveller bình chọn. Điều này đã khẳng định hướng đi của Công ty về du lịch nghỉ dưỡng là hoàn toàn đúng đắn.
- Đẩy mạnh tái cơ cấu Công ty, trong đó giảm đầu tư vào những lĩnh vực chưa sinh lợi nhiều là thẻ nghỉ dài hạn, giảm tỷ lệ nắm giữ từ 100% xuống 10%. Đẩy mạnh việc hoàn thiện Dự án Emeraldalda Ninh Bình, mở rộng, nâng cao công suất phòng. Thực hiện chuyển nhượng có kỳ hạn 38.76% cổ phần của Dự án Emeraldalda Ninh Bình.

Tuy nhiên, do các hoạt động tái cơ cấu công ty diễn ra vào nửa cuối năm 2012, nên ảnh hưởng vẫn chưa đáng kể. Công ty vẫn phải gánh chi phí lãi vay và khấu hao lớn từ Dự án Ninh Bình và Six Senses Saigon River. Bên cạnh đó, việc huy động vốn chưa hoàn thành được trong năm 2012, dẫn đến chi phí vốn của Công ty vẫn cao. Dự án Ninh Bình mặc dù tạo được uy tín tốt trên thị trường, nhưng do chưa hoạt động đầy đủ, kinh phí marketing còn hạn chế, nên kết quả chưa đúng kỳ vọng. Những nguyên nhân trên dẫn đến kết quả kinh doanh 2012 vẫn bị lỗ.



Các giải pháp trong năm 2013:

Trên cơ sở đánh giá nghiêm túc các thuận lợi, khó khăn của Công ty, chúng tôi đề ra các giải pháp chính sau đây:

- Tái cấu trúc tài chính tập đoàn và các công ty con của Ninh Vân Bay. Cụ thể, ngày 30/3/2013, Công ty đã phát hành thành công 30.000.000 cổ phần cho nhà đầu tư nước ngoài là RECAPITAL INVESTMENTS PTE. LTD. tăng vốn điều lệ lên 905 tỷ đồng. (giá phát hành cao hơn 78% so với giá thị trường cổ phiếu NVT tại ngày 29/3/2013). Số tiền huy động được 225.000.000.000 đồng sẽ được sử dụng hợp lý để tái cơ cấu lại tình hình tài chính công ty. Đây thể hiện cách nhìn nhận tích cực của một bộ phận nhà đầu tư về triển vọng Công ty.
- Đẩy mạnh hoạt động kinh doanh du lịch nghỉ dưỡng đối với hai Dự án Six Senses Ninh Van Bay và Emeralda Ninh Binh. Hoàn thành việc xây dựng và gắn thương hiệu 5 sao cho Dự án Emeralda Ninh Binh vào tháng 4/2013 (một trong những khu nghỉ dưỡng 5 sao đầu tiên ở Miền Bắc), qua đó đẩy mạnh marketing và khai thác hiệu quả Dự án này, với lợi thế cạnh tranh và kinh nghiệm thành công sẵn có của Dự án Six Senses Ninh Van Bay.
- Hợp tác cùng với nhà đầu tư nước ngoài tìm kiếm nguồn vay trong nước và nước ngoài với chi phí vốn hợp lý để bổ sung vốn hoàn thiện giai đoạn I dự án Six Senses Saigon River.

Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo cùng với tập thể nhân viên công ty Ninh Vân Bay quyết tâm nỗ lực cố gắng bằng các biện pháp và hành động cụ thể đã thực hiện trong quý 1 năm 2013 và thời gian còn lại để có được lợi nhuận dương trong năm 2013, mang lại niềm tin cho các cổ đông và các nhà đầu tư.

Trân trọng cảm ơn sự quan tâm, tạo điều kiện giúp đỡ của Quý Cơ quan ./.

Người ủy quyền công bố thông tin

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VP



Ngô Thị Thanh Hải