

## BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 và  
Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023.

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023**

**Kính thưa Quý cổ đông!**

I hay mặt Ban điều hành, I ôi xin được trình bày báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 của Công ty như sau:

Năm 2022, thị trường bất động sản đã trải qua nhiều khó khăn, biến động. Quý I là giai đoạn thị trường khá tích cực và đầy hy vọng khi ghi nhận sự quan tâm lớn của các Nhà đầu tư với số lượng giao dịch tăng ở hầu hết các phân khúc của thị trường.

Tuy nhiên bắt đầu từ Quý II/2022, thị trường đã có sự đảo chiều và bắt đầu rơi vào trạng thái trầm lắng kéo dài. Nguyên nhân của tình trạng này là do sự tác động của những yếu tố bất lợi như lạm phát tăng cao và chính sách thắt chặt tiền tệ toàn cầu đã ảnh hưởng nặng nề đến tình hình kinh tế trong nước và thế giới. Trong bối cảnh đó, Ngân hàng Nhà nước đã tăng cường kiểm soát chặt chẽ tín dụng, lãi suất tăng cao, biến động giá vật liệu xây dựng... đã ảnh hưởng rất lớn đến tiến độ xây dựng công trình, tăng chi phí đầu tư cho các Dự án và gây khó khăn cho Doanh nghiệp trong việc huy động vốn và triển khai kinh doanh. Nhiều Doanh nghiệp đã phải thu hẹp quy mô sản xuất kinh doanh so với kế hoạch đã đề ra.

Với vai trò là Chủ đầu tư Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà, Công ty Vinaconex-ITC cũng phải đối mặt với rất nhiều khó khăn, thách thức. Trước tình hình đó, Hội đồng quản trị Công ty đã có những chỉ đạo quyết liệt, chủ động giãn tiến độ triển khai đầu tư Dự án và điều chỉnh kế hoạch kinh doanh kịp thời, phù hợp với diễn biến thị trường.

### I. KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022:

#### 1. Các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh chính năm 2022:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	
			Giá trị	% so với Kế hoạch 2022
1	Giá trị sản xuất kinh doanh	1.902,88	1.300,82	68%
2	Tổng doanh thu	506,45	188,91	37%
3	Lợi nhuận trước thuế	104,96	5,41	5%
4	Lợi nhuận sau thuế	83,97	5,41	6%

- Chỉ tiêu giá trị sản xuất kinh doanh đạt 68% so với Kế hoạch năm 2022. Kết quả thực hiện chưa đạt so với kế hoạch, nguyên nhân chủ yếu là do sự trầm lắng của thị trường bất động sản, Công ty đã chủ động cắt giảm sản lượng đầu tư Dự án, đây là biện pháp phù hợp để phát huy tối đa hiệu quả sử dụng vốn của doanh nghiệp trong giai đoạn hiện tại. Cụ thể Công ty tập trung vào đầu tư hoàn thiện Hạ tầng kỹ thuật và hoàn thành việc xây dựng, bàn giao sản phẩm cho Khách hàng tại khu BT4 của Dự án.

- Chỉ tiêu doanh thu đạt 37% và lợi nhuận sau thuế đạt 6% so với Kế hoạch năm 2022. Việc không hoàn thành kế hoạch đề ra là do tình hình thị trường Bất động sản trầm lắng kéo dài và thanh khoản thấp. Do đó, thay vì mở bán các sản phẩm mới ra thị trường, Công ty đã tập trung hoàn thành bàn giao nhà cho Khách hàng và ghi nhận doanh thu, lợi nhuận từ khu biệt thự song lập BT4.

Mặc dù không hoàn thành các chỉ tiêu kinh tế theo kế hoạch đã đề ra, nhưng những kết quả đạt được cho thấy nỗ lực của Ban điều hành trong tình hình thị trường đang khó khăn, bất lợi.

## **2. Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022:**

Trong năm 2022, Công ty đã hoàn thành được các mục tiêu quan trọng như sau:

### **- Công tác tư vấn và thủ tục pháp lý Dự án:**

+ Hoàn thiện các hồ sơ pháp lý quan trọng của Dự án, đặc biệt là việc cấp đổi toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các khu đất thương mại thuộc Dự án. Pháp lý rõ ràng, minh bạch là một trong những lợi thế của Dự án trong bối cảnh thị trường Bất động sản đang khủng hoảng niềm tin, đồng thời cũng là cơ sở để Công ty đẩy mạnh hoạt động kinh doanh trong tương lai;

+ Hoàn thành phê duyệt đánh giá tác động môi trường của Dự án;

+ Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án hạ tầng kỹ thuật khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà đã được Bộ Xây dựng thẩm định và Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt;

+ Trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng phân khu A3, A4;

+ Đang triển khai thiết kế cơ sở, lập hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi và hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công các hạng mục công trình thuộc giai đoạn 1 của Dự án, gồm: Khu nhà ở thấp tầng, Khu cao tầng hỗn hợp...

### **- Thi công xây dựng:**

+ Thi công các hạng mục Hạ tầng kỹ thuật dự án, bao gồm: San nền, hệ thống đường giao thông, cầu, tường chắn và đập tràn, hệ thống cấp thoát nước, hào kỹ thuật, hệ thống điện và chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc, cây xanh...

+ Hoàn thành việc xây dựng 99/99 căn Biệt thự song lập khu BT4;

+ Khởi công đầu tư xây dựng các công trình nhà liền kề, biệt thự song lập khu A3, A4;

+ Thi công phá đá và tạo mặt bằng để xây dựng phân khu CT02.

### **- Công tác tài chính và thu xếp vốn:**

+ Hoàn thành việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của Dự án: nộp tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, thuế tài nguyên, phí bảo vệ môi trường...;

+ Thị trường bất động sản khó khăn đã ảnh hưởng lớn đến tình hình tài chính của công ty, tuy nhiên Công ty đã thu xếp nguồn tiền để triển khai đầu tư Dự án, trả nợ ngân hàng đúng hạn và hoàn thành việc chi trả cổ tức năm 2010 cho các cổ đông;

- **Công tác tổ chức, nhân sự:** Liên tục bổ sung nguồn lao động chất lượng cao cho các Phòng, ban đơn vị chức năng để đáp ứng tốt yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

## II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023:

Bước sang năm 2023, tình hình kinh tế thế giới và trong nước được dự báo sẽ có nhiều diễn biến khó lường và còn khó khăn hơn năm 2022. Do đó kế hoạch năm 2023 Công ty sẽ tập trung thực hiện công tác thiết kế, đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và một số công trình trên đất. Công ty xác định 2023 sẽ là năm nền tảng, tạo đà để chuẩn bị đón đầu chu kỳ tăng trưởng của thị trường bất động sản, do vậy kế hoạch kinh doanh được xây dựng trên cơ sở thận trọng.

Dự kiến kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 của Công ty với các nội dung chính như sau:

### 1. Các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh chính năm 2023:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Thực hiện năm 2022	Kế hoạch năm 2023	
			Kế hoạch năm 2023	% so với thực hiện năm 2022
1	Giá trị sản xuất kinh doanh	1.300,82	1.047,99	81%
2	Tổng doanh thu	188,91	129,83	69%
3	Lợi nhuận trước thuế	5,41	19,25	356%
4	Lợi nhuận sau thuế	5,41	19,25	356%

### 2. Giải pháp thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023:

#### - Công tác tư vấn và thủ tục pháp lý Dự án:

Trình thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi và hoàn thành thủ tục chuẩn bị thi công các công trình giai đoạn 1: Khu nhà ở thấp tầng; Khu cao tầng hỗn hợp...

- **Thi công xây dựng:** Thi công hoàn thiện các hạng mục Hạ tầng kỹ thuật dự án và một số công trình trên đất.

- **Công tác tài chính:** Tiếp tục làm việc với các Tổ chức tín dụng, các Nhà đầu tư có năng lực tài chính để tài trợ vốn thực hiện Dự án.

- **Công tác kinh doanh:** Triển khai kinh doanh các sản phẩm của Dự án khi đủ điều kiện và phù hợp với diễn biến thị trường.

- **Công tác tổ chức bộ máy nhân sự:** Tiếp tục kiện toàn cơ cấu tổ chức các Phòng Ban chức năng để đáp ứng kịp thời nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

Nhìn lại năm 2022, dưới sự quan tâm chỉ đạo sát sao của Hội đồng quản trị và triển khai quyết liệt của Ban Điều hành, toàn thể cán bộ nhân viên Công ty Vinaconex-ITC đã đoàn kết, đồng lòng vượt qua khó khăn, thách thức để triển khai Dự án theo kế hoạch đề ra. Những kết quả đạt được trong năm 2022 là tiền đề vững chắc để Công ty phát triển Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà trở thành một khu đô thị du lịch sinh




thái đẳng cấp Quốc tế, xây dựng Công ty ngày càng vững mạnh và đem lại lợi ích cho các Quý cổ đông.

Trên đây là Báo cáo Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 và Kế hoạch năm 2023 của Công ty Vinaconex-ITC.

Kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét, thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

**Nơi gửi:** 

- Như kính gửi;
- HĐQT Cty (để b/c)
- Lưu TCHC, ĐTKD, TCKT.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Lê Văn Huy**

