

Số: 51/2024/BC-HĐQT

Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO

V/v: Báo cáo của Hội đồng quản trị đánh giá công tác quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2023 và một số nhiệm vụ trọng tâm năm 2024.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

I. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023:

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

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	Tỷ lệ % TH/KH
Giá trị SXKD	1.047,99	839,03	80,06%
Tổng doanh thu	129,83	42,20	32,50%
Lợi nhuận trước thuế	19,25	(286,73)	
Lợi nhuận sau thuế	19,25	(286,73)	

2. Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023:

Năm 2023, tình hình thị trường bất động sản Việt Nam đóng băng đã ảnh hưởng tiêu cực đến các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản đặc biệt là các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng (lĩnh vực kinh doanh trọng yếu của Công ty). Trong bối cảnh đó, được sự quan tâm chỉ đạo kịp thời của Hội đồng quản trị, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đã đạt được những kết quả như sau:

2.1. Công tác tư vấn và thủ tục pháp lý Dự án:

- Hoàn thành thủ tục xin Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về PCCC và xin cấp phép xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật.
- Hoàn thành thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi 81 căn liền kề, biệt thự song lập thuộc phân khu A3, A4 và 184 căn liền kề, biệt thự đơn lập, biệt thự song lập thuộc phân khu B1, B3.
- Hoàn thành thủ tục xin đủ điều kiện kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai 51 biệt thự song lập phân khu A3, A4.
- Hoàn thành thủ tục điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án.
- 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 của Dự án, gồm: Khu nhà ở thấp tầng, Khu cao tầng hỗn hợp, Khu khách sạn mini; Trung tâm thương mại...

2.2. Thi công xây dựng:

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

Thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật còn lại của Dự án, bao gồm: San nền; hệ thống đường giao thông, cầu; tường chắn, đập tràn; hệ thống cấp thoát nước, trạm xử lý nước thải, hồ sự cố; hệ thống điện, hệ thống thông tin liên lạc; cây xanh...

- Các công trình trên đất:

+ Cơ bản hoàn thành việc xây thô 51 căn biệt thự song lập (SL01, SL02, SL3, SL4) tại phân khu A3, A4;

+ Hoàn thành thực hiện công tác chuẩn bị mặt bằng để xây dựng Phân khu CT01 và CT02 khi điều kiện thị trường phù hợp;

2.3. Tình hình kinh doanh:

- Đơn đốc Khách hàng khu BT4 nộp tiền theo hợp đồng mua bán.

- Chuẩn bị thủ tục để sẵn sàng triển khai kinh doanh các sản phẩm của Dự án khi đủ điều kiện và phù hợp với diễn biến thị trường.

2.4. Công tác tài chính và thu xếp vốn:

- Làm việc với các Ngân hàng và tổ chức tín dụng để thu xếp nguồn vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật của Dự án;

- Hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và trả nợ Ngân hàng đúng hạn.

2.5. Công tác tổ chức và nhân sự:

Ổn định bộ máy nhân sự, song song với nâng cao hiệu quả công việc để đáp ứng tốt yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

II. ĐÁNH GIÁ VỀ CÔNG TÁC QUẢN LÝ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2023:

1. Đánh giá chung về hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao, hoạt động tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ và các quy định của Công ty, thực hiện tốt vai trò quản lý, chỉ đạo Ban Tổng giám đốc điều hành các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

2. Về công tác tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp trực tiếp, ban hành các Nghị quyết và Quyết định (tại các phiên họp trực tiếp hoặc xin ý kiến bằng văn bản) để thực hiện chức năng quản trị hoạt động của Công ty và chỉ đạo Ban điều hành trong việc thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh được Đại hội đồng cổ đông giao, cụ thể như sau:

- Chỉ đạo tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty. Hội đồng quản trị đã tổ chức các phiên họp, đưa ra các Nghị quyết mang tính định hướng toàn diện để chỉ đạo Ban Tổng giám đốc tổ chức triển khai thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Các thành viên Ban Kiểm soát được mời tham gia và đóng góp ý kiến tại tất cả các phiên họp của Hội đồng quản trị. Giữa các phiên họp định kỳ, Hội đồng quản trị đã thông qua nhiều chủ trương, quyết sách bằng hình thức xin ý kiến bằng văn bản nhằm đáp ứng tiến độ công việc. Các quyết nghị và chỉ đạo của Hội đồng quản trị được ban hành kịp thời, phù hợp với điều kiện thực tế và đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ của Công ty, tạo điều kiện để



Ban điều hành chủ động hơn trong việc tổ chức triển khai thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh trong năm 2023.

- Phê duyệt các nội dung theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông:

+ Phê duyệt chấm dứt và thanh lý hợp đồng Hợp tác đầu tư giữa Công ty Vinaconex-ITC với Tổng công ty CP Vinaconex (về việc: Hợp tác đầu tư phân khu CT02 và hạ tầng kết nối phân khu CT02, Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà).

+ Phê duyệt chấm dứt hợp đồng với Công ty Vinaconex CM về việc tổng thầu thiết kế và thi công Tòa nhà CT02, Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà.

+ Phê duyệt phụ lục số 06 của Hợp đồng 2710/2020/HĐXD/VIC-VCG và phụ lục số 05 của Hợp đồng xây dựng số 1910/2020/HĐXD/VITC-VCG.

+ Phê duyệt ký phụ lục số 02 Hợp đồng thi công xây dựng số 1111/2020/HĐXD/VITC-CM ngày 11/11/2020 và Hợp đồng số 1410/2020/HĐXD/VITC-CM ngày 14/10/2020.

- Giám sát, chỉ đạo Ban điều hành triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2023.

3. Về hoạt động của từng thành viên Hội đồng quản trị:

Đề nghị Quý cổ đông xem chi tiết tại Báo cáo quản trị năm 2023 của Công ty được đăng tải trên trang tin điện tử của Công ty tại địa chỉ: www.vinaconexitc.com.vn

4. Thủ lao từng thành viên Hội đồng quản trị:

Việc chi trả thù lao Hội đồng quản trị năm 2023 được thực hiện theo đúng Nghị quyết số 01/2023/NQ-VITC-ĐHĐCĐ ngày 27/3/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

5. Các cuộc họp và Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị:

Đề nghị Quý cổ đông xem chi tiết tại Báo cáo quản trị năm 2023 của Công ty được đăng tải trên trang tin điện tử của Công ty tại địa chỉ: www.vinaconexitc.com.vn

III. KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

- Ban Tổng giám đốc, đứng đầu là Tổng giám đốc, đã điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ và Đăng ký kinh doanh. Tổng giám đốc đã chỉ đạo triển khai đầy đủ, kịp thời các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị. Với vai trò là người đại diện theo pháp luật của Công ty, chịu trách nhiệm cao nhất trong công tác điều hành, Tổng giám đốc đã hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

- Tổng giám đốc thực hiện chế độ họp giao ban định kỳ với Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng các Phòng ban, đồng thời tổ chức họp theo chuyên đề công việc để xử lý kịp thời các vấn đề phát sinh. Ngoài việc tham dự các cuộc họp định kỳ của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc đã chủ động báo cáo công việc với Chủ tịch Hội đồng quản trị nhằm xin ý kiến chỉ đạo, đồng thời đánh giá, rà soát kịp thời tình hình thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

IV. MỘT SỐ VẤN ĐỀ TÒN TẠI TRONG NĂM 2023

- Năm 2023, hầu hết các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản đều phải đối mặt với những khó khăn trong việc bổ sung nguồn vốn đầu tư, vướng mắc về thủ tục pháp lý, việc kinh doanh trì trệ... Nhiều dự án rơi vào tình trạng "đắp chiếu", nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản đã phải giải thể và lượng hàng tồn kho bất động sản tích tụ đáng kể. 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.

- Chỉ tiêu giá trị sản xuất kinh doanh đạt 80,06% so với Kế hoạch. Công ty đã tập trung vào việc đầu tư hoàn thiện Hạ tầng kỹ thuật và xây dựng các công trình nhà biệt thự song lập phân khu A3, A4 tại Dự án.

- Chỉ tiêu doanh thu đạt 32,50% so với Kế hoạch năm 2023: Do tình hình thị trường Bất động sản trầm lắng kéo dài và thanh khoản rất thấp; nên Công ty đánh giá năm 2023 chưa phải là thời điểm thuận lợi để mở bán các sản phẩm mới ra thị trường, do đó doanh thu từ hoạt động kinh doanh không đạt kế hoạch đề ra.

- Chỉ tiêu lợi nhuận năm 2023 là lỗ 286,73 tỷ đồng, nguyên nhân chủ yếu là do trong Quý 3/2023 Công ty hạch toán phân bổ chi phí hoạt động tài chính.

V. MỘT SỐ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024

1. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty:

- Tập trung chỉ đạo, phối hợp và giám sát Ban Tổng giám đốc triển khai các giải pháp nhằm thực hiện thành công kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

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

2. Chỉ đạo Ban Điều hành Công ty thực hiện các nhiệm vụ triển khai đầu tư và kinh doanh Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà với các nội dung chính:

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

+ Hoàn thành thủ tục điều chỉnh Quyết định giao đất, cấp đổi một số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với quy hoạch 1/500 điều chỉnh.

+ Hoàn thiện hồ sơ thiết kế và xin cấp phép chuẩn bị các điều kiện thi công các công trình phù hợp với tiến độ thực hiện Dự án.

- Thi công xây dựng:

+ Các công trình hạ tầng kỹ thuật: Thi công cơ bản hoàn thiện các hạng mục Hạ tầng kỹ thuật dự án, bao gồm: San nền; hệ thống đường giao thông, cầu; tường chắn, đập tràn; hệ thống cấp thoát nước; phòng cháy chữa cháy; hệ thống điện, chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc; cây xanh...

+ Các công trình trên đất: Hoàn thành xây thô hoàn thiện mặt ngoài và sân vườn 51 căn biệt thự song lập SL01, SL02, SL3, SL4 phân khu A3, A4.

- Công tác kinh doanh:

+ Tiếp tục thu hồi công nợ của các khách hàng đã ký hợp đồng với Công ty.

+ Đối với các sản phẩm bán mới: Căn cứ tín hiệu, sự phục hồi của thị trường bất động sản nghỉ dưỡng, Công ty sẽ xem xét thời điểm bán hàng và có chiến lược triển khai kinh doanh phù hợp, nhằm tối ưu lợi nhuận cho công ty và lợi ích của các cổ đông.

Trên đây là Báo cáo của Hội đồng quản trị đánh giá công tác quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2023 và một số nhiệm vụ trọng tâm năm 2024.

Bước sang năm 2024, Hội đồng quản trị sẽ tiếp tục chỉ đạo quyết liệt và phối hợp cùng Ban Tổng giám đốc nhằm hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh đề ra.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT Cty;
- Lưu TCHC.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Đương Văn Mậu

