

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023
và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024.

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

Kính thưa Quý cổ đông!

Thay mặt Ban điều hành, Tôi xin được trình bày báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty như sau:

Năm 2023 là năm đầy sóng gió của thị trường bất động sản Việt Nam, khó khăn bao trùm toàn bộ thị trường. Theo số liệu từ Tổng cục thống kê (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), chỉ trong một năm, thị trường bất động sản đã chứng kiến sự giải thể của gần 1.300 doanh nghiệp, nhiều doanh nghiệp phải tạm đóng cửa vì thiếu nguồn tiền hoạt động hoặc phải cơ cấu lại bộ máy, cắt giảm nhân sự, bán tài sản để duy trì. Tình trạng nhà đầu tư rao bán cắt lỗ, giảm giá diễn ra phổ biến tuy nhiên tính thanh khoản rất thấp.

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 2023

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

Đơn vị tính: Tỷ đồng

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	
			Giá trị	% so với Kế hoạch 2023
1	Giá trị sản xuất kinh doanh	1.047,99	839,03	80,06%
2	Tổng doanh thu	129,83	42,20	32,50%
3	Lợi nhuận trước thuế	19,25	(286,73)	
4	Lợi nhuận sau thuế	19,25	(286,73)	

- 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 1,286,73 tỷ đồng, nguyên nhân chủ yếu là do trong Quý 3/2023 Công ty hạch toán phân bổ chi phí hoạt động tài chính.

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;

2673
ÔNG
Ổ PH
Ủ VÀ PH
DU L
INAC
G ĐA

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

2.5. Công tác tổ chức, 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. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024:

1. Các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh chính năm 2024:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Kết quả thực hiện năm 2023	Kế hoạch năm 2024	
			Kế hoạch năm 2024	% so với thực hiện năm 2023
1	Giá trị sản xuất kinh doanh	839,03	1.023,84	122%
2	Tổng doanh thu	42,20	526,52	1.248%
3	Lợi nhuận trước thuế	(286,73)	120,74	
4	Lợi nhuận sau thuế	(286,73)	96,59	

2. Các công việc dự kiến thực hiện trong năm 2024:

2.1. 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.

2.2. Công tác thi công xây dựng:

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật: Thi công 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.

2.3. Công tác kinh doanh:

Dự báo trong năm 2024 thị trường bất động sản nghỉ dưỡng vẫn trong trạng thái ảm đạm, chưa thể phục hồi do sức cầu thị trường chưa được cải thiện (sức mua và thanh khoản chủ yếu tại các phân khúc sản phẩm bất động sản có nhu cầu ở thực hoặc tạo dòng tiền ngay).

Trong bối cảnh thị trường như trên, việc triển khai kinh doanh các sản phẩm biệt thự nghỉ dưỡng, nhà phố thương mại của Dự án trong năm 2024 vẫn gặp nhiều khó khăn, thị trường khó hấp thụ. Vì vậy, Công ty dự kiến sẽ tập trung vào những công việc như sau:

- 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.

2.3. 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.

2.4. 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.

Trên đây là Báo cáo Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và Kế hoạch năm 2024 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

