

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!

Thay mặt Ban điều hành, Tôi 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:

Trải qua năm 2022, 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...cùng với đó là các yếu tố như giá vật liệu xây dựng liên tục tăng trong thời gian qua làm ảnh hưởng đến tiến độ xây dựng công trình, tăng chi phí đầu tư Dự án và làm thay đổi phương án tài chính của doanh nghiệp.

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, Ban lãnh đạo Tổng công ty CP Vinaconex và Hội đồng quản trị Công ty Vinaconex-ITC 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 để 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 (theo NQĐHCD)	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 dòng tiền cho 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 khu A1 (BT4) của Dự án.

- Chỉ tiêu doanh thu đạt 37% và lợi nhuận sau thuế đạt 6% so với Kế hoạch năm 2022. Công ty đánh giá năm 2022 chưa phải là thời điểm thuận lợi để đưa các sản phẩm bán mới ra thị trường, thay vào đó Công ty tập trung hoàn thành việc bàn giao nhà cho Khách hàng và ghi nhận doanh thu, lợi nhuận từ khu biệt thự song lập A1 (BT4). Mặc dù không hoàn thành kế hoạch đề ra nhưng những kết quả đạt được cho thấy nỗ lực của Công ty trong tình hình thị trường Bất động sản 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 đầu tư 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;

+ Đang thực hiện thủ tục 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 và 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 A1 (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 dòng tiền kinh doanh dự kiến và khả năng 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:

Năm 2023, tình hình kinh tế thế giới được nhận định sẽ có nhiều diễn biến khó lường và còn khó khăn hơn năm 2022. Thị trường bất động sản đặc biệt là phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng sẽ bị ảnh hưởng sâu sắc bởi những yếu tố tác động bất lợi như

chính sách kiểm soát tín dụng của ngân hàng Nhà nước, lãi suất tăng, mối đe dọa từ lạm phát, những bất ổn từ thị trường quốc tế... Trước tình hình đó, các nhà đầu tư/khách hàng có xu hướng lựa chọn những dòng bất động sản có pháp lý rõ ràng, giá bán, chính sách bán hàng cạnh tranh, chủ đầu tư đủ tiềm lực, những địa phương có lợi thế phát triển bền vững, giá nhà đất vẫn chưa tăng so với tiềm năng tăng giá từ những quy hoạch trong tương lai gần... Đây lại là những điểm mạnh của các sản phẩm bất động sản thuộc Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà. Trong khó khăn, thách thức luôn tiềm ẩn rất nhiều cơ hội đòi hỏi Công ty phải kịp thời nắm bắt. Kế hoạch năm 2023, Công ty sẽ tập trung vào hoàn thiện công tác tư vấn thiết kế, đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, công trình trên đất giai đoạn 1. Công ty xác định năm 2023 sẽ là năm nền tảng, tạo đà để chuẩn bị đón đầu chu kỳ mới 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	1.047,66	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 đầu tư 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, bao gồm: San nền, hệ thống đường giao thông và 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...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.

- **Công tác tổ chức bộ máy nhân sự:** Tiếp tục kiện toàn cơ cấu tổ chức các Phòng Ban chức năng và tăng cường công tác tuyển dụng để bổ sung nguồn nhân lực chất lượng, đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh.

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 sẽ 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 và xây dựng Công ty ngày càng vững mạnh, 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