

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TẠI
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty Cổ phần Vinaconex 25 kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2022 xem xét, thảo luận và thông qua:

I. ĐÁNH GIÁ CHUNG KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2021

Trong bối cảnh hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2021 tiếp tục bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi Dịch bệnh diễn biến phức tạp kéo dài với biến chủng mới lây lan nhanh từ cuối tháng 4/2021; giai đoạn Quý III/2021 hoạt động sản xuất kinh doanh gần như đình trệ. Cùng với đó, giá vật tư biến động, đặc biệt giá thép tăng đến 30% trong 6 tháng đầu năm đã tác động tiêu cực đến lợi nhuận. Hội đồng quản trị đã đặt mục tiêu chính đảm bảo ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh toàn Công ty, đặc biệt là nguồn tài chính an toàn, đảm bảo an toàn sức khỏe người lao động trong tình hình dịch Covid-19 bùng phát.

Theo đó, với Doanh thu đạt 78,7%, lợi nhuận trước thuế đạt 89,3%, tình hình tài chính có hệ số an toàn cao, các lĩnh vực SXKD của Công ty đã đáp ứng yêu cầu đảm bảo được công việc và công tác chăm lo đời sống, thu nhập cho NLĐ như mục tiêu đề ra.

Kết thúc năm 2021 dù kết quả SXKD không như kỳ vọng nhưng trong tình hình thị trường và nền kinh tế xã hội cả nước đều bị ngưng trệ, số lượng các doanh nghiệp tạm ngừng hoạt động, giải thể lên đến 106 ngàn doanh nghiệp, Công ty duy trì được nguồn công việc ổn định, an toàn, lực lượng nhân sự đảm bảo cho việc thực hiện kế hoạch SXKD năm 2022 và mục tiêu phát triển Công ty những năm tiếp theo là một thành công đáng được ghi nhận.

Chi tiết Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021 và từng lĩnh vực: như báo cáo của Ban điều hành.

II. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2021

1. Chỉ tiêu SXKD:

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2021 (theo NQĐHĐCĐ)	Thực hiện năm 2021	Tỷ lệ TH/KH	Kế hoạch năm 2022	Tỷ lệ tăng trưởng 2021/2020
1	Tổng giá trị sản lượng	1.233.100	1.010.574	82,0%	1.322.789	130,9%
2	Tổng giá trị doanh thu	1.102.421	867.358	78,7%	1.251.644	144,3%
3	Lợi nhuận trước thuế	11.452	10.232	89,3%	35.426	343,3%
4	Lợi nhuận sau thuế	9.162	7.156	78,1%	20.238	278,2%
5	Tỷ lệ chia cổ tức (theo VĐL 120 tỷ đồng)	7%	6%	85,7%	15%	250%

2. Các hoạt động chính của HĐQT năm 2021:

- Năm 2021, với tình hình Dịch bệnh diễn biến kéo dài, phức tạp, bằng nhiều hình thức họp trực tiếp, họp trực tuyến và tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản, HĐQT đã ban hành 5 Nghị quyết và 42 Quyết định để Tổng giám đốc và các thành viên Ban điều hành triển khai thực hiện nhiệm vụ SXKD theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021.
- Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT được ban hành đúng quy định về thẩm quyền, đáp ứng yêu cầu công việc của Công ty trong năm 2021.
- HĐQT tạo điều kiện thuận lợi nhất để Tổng giám đốc, các Phó Tổng giám đốc tổ chức thực hiện có hiệu quả nhiệm vụ của mình theo Điều lệ Công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị. HĐQT đồng hành, chỉ đạo kịp thời trong việc thông qua các quyết sách đảm bảo tổ chức, triển khai hoạt động SXKD theo đúng mục tiêu đề ra từ đầu năm.
- HĐQT, các thành viên HĐQT được Tổng giám đốc báo cáo, cung cấp cũng như giải trình đầy đủ thông tin về hoạt động SXKD của Công ty, về tình hình, kết quả triển khai thực hiện những nội dung đã được HĐQT thông qua theo các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT.
- Chỉ đạo tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên (12/4/2021). Tại phiên họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2021, ông Lại Đức Toàn được bầu thay thế ông Nguyễn Khắc Hải làm thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2020-2025.
- Chỉ đạo lập Báo cáo tài chính Công ty năm 2021 theo quy định.
- Hoạt động của từng thành viên HĐQT năm 2021: theo Phụ lục đính kèm.

3. Công tác giám sát hoạt động của TGD và Ban điều hành:

- Chủ tịch HĐQT tổ chức phân công nhiệm vụ giữa các thành viên HĐQT phụ trách từng lĩnh vực hoạt động của Công ty, tăng cường tính chuyên trách của mỗi thành viên HĐQT trong công tác giám sát hoạt động quản lý, điều hành, tổ chức triển khai thực hiện các Nghị quyết, Quyết định, các văn bản chỉ đạo của HĐQT.
- Ban điều hành, đứng đầu là Tổng giám đốc, đã điều hành hoạt động SXKD của Công ty tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ. Tổng giám đốc đã chỉ đạo triển khai đầy đủ, kịp thời các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT; quán triệt nguyên tắc minh bạch, trách nhiệm cá nhân để mỗi thành viên có thể phát huy tối đa tính chủ động, sáng tạo và chịu trách nhiệm trong lĩnh vực công tác được giao.

Với vai trò là người đại diện 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.

- Ngoài việc tham dự các cuộc họp định kỳ của HĐQT, Tổng giám đốc đã chủ động tổ chức các cuộc họp, hội ý định kỳ hàng tháng với Chủ tịch HĐQT nhằm báo cáo, đánh giá, rà soát tình hình thực hiện hoạt động SXKD của Công ty. Bên cạnh đó, Tổng giám đốc đã chủ động đề xuất HĐQT nhiều giải pháp về tài chính, nhân sự, xây dựng, quản trị hệ thống ... nhằm đảm bảo ổn định hoạt động SXKD toàn Công ty cũng như chăm lo đời sống người lao động.
- Ban điều hành đã phối hợp tốt với các tổ chức đảng, đoàn thể của Công ty trong việc chăm lo tốt đời sống, sức khỏe người lao động.

4. Tình hình thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Thiên Ân:

Thực hiện ủy quyền của ĐHĐCĐ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01.NQ/2020/VC25-ĐHĐCĐ ngày 10/6/2020, Hội đồng quản trị đã thông qua điều chỉnh Dự án đầu tư xây

dựng nhà ở Khu đô thị Thiên Ân tại Phường Điện Nam Trung và Điện Nam Đông, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam. Các nội dung điều chỉnh Dự án theo đính kèm.

Hội đồng quản trị quyết định, phê duyệt điều chỉnh (nếu có) và thực hiện các bước tiếp theo theo quy định pháp luật liên quan theo phạm vi ủy quyền đã được thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01.NQ/2020/VC25-ĐHĐCĐ ngày 10/6/2020.

5. **Thù lao của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc Công ty:** Theo Tờ trình của HĐQT được đăng tải trên website của Công ty tại địa chỉ www.vinaconex25.com.vn.

III. CHƯƠNG TRÌNH CÔNG TÁC NĂM 2022

Trên tiêu chí thích ứng an toàn, linh hoạt với tình hình Dịch bệnh, dự phòng các rủi ro và tận dụng mọi cơ hội của thị trường, với mục tiêu cơ cấu lại ngành nghề, tỷ trọng Doanh thu các lĩnh vực theo định hướng chiến lược phát triển Công ty đến năm 2025, HĐQT xác định một số nhiệm vụ trọng tâm cần thực hiện như sau:

1. Tập trung chỉ đạo, phối hợp và giám sát Ban điều hành triển khai các giải pháp nhằm thực hiện thành công kế hoạch SXKD năm 2022 được ĐHĐCĐ phê duyệt; xây dựng các kịch bản quản trị điều hành để hạn chế tối đa những ảnh hưởng tiêu cực của dịch bệnh Covid-19, biến động giá vật liệu thị trường đối với hoạt động SXKD của Công ty. Tổng giám đốc chủ động tối đa trong xây dựng và thực thi giải pháp tổ chức thực hiện Kế hoạch SXKD của Công ty.
2. Duy trì phát triển thương hiệu Công ty trên nền tảng chất lượng sản phẩm/dịch vụ, an toàn lao động, vệ sinh môi trường và sự đánh giá/thừa nhận của đối tác, khách hàng, chủ đầu tư; xây dựng chiến lược phát triển thương hiệu Vinaconex 25 hướng đến gia tăng giá trị Công ty trên thị trường.
3. Triển khai công tác tăng vốn điều lệ theo phương án được ĐHĐCĐ thông qua; Quản lý chặt chẽ dòng tiền, tài chính đảm bảo hệ số an toàn cao.
4. Đảm bảo hệ thống quản lý, điều hành toàn Công ty được cải tiến liên tục trên nguyên tắc minh bạch; Thiết lập và thực hiện cơ chế quản lý SXKD từng lĩnh vực theo mục tiêu tăng năng suất lao động, hiệu quả, đề cao trách nhiệm cá nhân gắn liền với quyền lợi trong triển khai thực hiện và hoàn thành Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 mà Đại hội đồng cổ đông đã thông qua.
5. Đẩy mạnh công tác tinh gọn bộ máy, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực với nhiều chính sách thu hút, đãi ngộ.
6. Tiếp tục làm tốt trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp.

Kính trình Đại hội xem xét thông qua./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
CỘNG TY
CỔ PHẦN
VINACONEX 25
QUẬN HẢI CHÂU, TP. ĐÀ NẴNG
Nguyễn Xuân Đông

PHỤ LỤC 1: HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC THÀNH VIÊN HĐQT NĂM 2021

1. Ông Nguyễn Xuân Đông – Chủ tịch HĐQT:

- Chỉ đạo việc lập chương trình, kế hoạch hoạt động của HĐQT từng tháng, quý; Chỉ đạo việc chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cuộc họp ĐHĐCĐ, HĐQT, Chủ tọa họp ĐHĐCĐ, HĐQT.
- Ký ban hành các Quyết định thay mặt HĐQT và các vấn đề được HĐQT phân công theo Quy chế nội bộ Công ty.
- Chỉ đạo việc xin ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản về các vấn đề cần quyết nghị trong thời gian giữa các phiên họp HĐQT định kỳ để kịp thời đáp ứng yêu cầu SXKD của Công ty.
- Phụ trách giám sát hoạt động lĩnh vực đầu tư các dự án BĐS của Công ty.
- Thực hiện các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định tại Điều lệ, quy chế nội bộ Công ty.

2. Ông Nguyễn Văn Trung – Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc:

- Thực hiện nhiệm vụ thành viên HĐQT theo quy định tại Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty, Quy chế tổ chức hoạt động của HĐQT Công ty.
- Thực hiện nhiệm vụ Tổng giám đốc theo quy định tại Điều lệ Công ty; Trực tiếp phụ trách xây dựng, tổ chức thực hiện kế hoạch SXKD hàng năm các lĩnh vực của Công ty, tổ chức bộ máy/nhân sự toàn Công ty.

3. Ông Lại Đức Toàn – Thành viên HĐQT (ĐHĐCĐ bầu từ ngày 12/04/2021)

- Thực hiện nhiệm vụ thành viên HĐQT theo quy định tại Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty, Quy chế nội bộ Công ty.
- Phụ trách công tác giám sát đối với Ban điều hành trong công tác tổ chức, thực hiện và kết quả thực hiện các Quyết định, Nghị quyết của Hội đồng quản trị.
- Phụ trách giám sát hoạt động lĩnh vực xây lắp, VLXD của Công ty.

4. Ông Nguyễn Khắc Hải – Thành viên HĐQT (miễn nhiệm từ ngày 12/4/2021)

- Thực hiện nhiệm vụ thành viên HĐQT theo quy định tại Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty, Quy chế nội bộ Công ty.
- Phụ trách giám sát hoạt động lĩnh vực xây lắp, VLXD của Công ty.

PHỤ LỤC 2. BÁO CÁO NỘI DUNG HĐQT THỰC HIỆN THEO ỦY QUYỀN CỦA ĐHCĐ NĂM 2021 – NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở KĐT THIÊN ÂN

Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua Phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Thiên Ân tại Quyết định số 39QĐ/2021/VC25-HĐQT ngày 06/08/2021 gồm các nội dung sau:

I. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH DỰ ÁN:

1. Điều chỉnh Tổng mức đầu tư dự án:

1.1 Chi phí xây dựng và thiết bị:

- Cập nhật định mức, đơn giá theo quy định quản lý chi phí đầu tư xây dựng hiện hành (Theo Công bố số 44/TB-SXD ngày 29/4/2021 về giá VLXD quý I và tháng 4 năm 2021 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam, Công bố số 4444/SXD-QLXD ngày 21/6/2021 về giá thép và giá cát tháng 4 và tháng 5 năm 2021 của thành phố Đà Nẵng).

1.2 Chi phí Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

a. Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định nhà nước (BTHT&TĐC):

- Điều chỉnh giá trị chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định nhà nước theo bảng giá đất thời kỳ 2021-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam ban hành theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam và Quyết định số 3785/QĐ-UBND ngày 09/6/2020 của UBND thị xã Điện Bàn về việc phê duyệt giá đất ở cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án KĐT Thiên Ân.

b. Chi phí hỗ trợ GPMB ngoài phương án BTHT&TĐC:

- Bổ sung thêm khoản chi phí hỗ trợ ngoài phương án BTHT&TĐC cho các hộ dân bị ảnh hưởng để sớm hoàn thành công tác GPMB, đảm bảo tiến độ thực hiện dự án.

1.3 Chi phí quản lý dự án

Thời gian thực hiện dự án kéo dài do vướng mắc công tác GPMB và việc rà soát các thủ tục pháp lý dự án nên đã được UBND tỉnh Quảng Nam gia hạn, giãn tiến độ thực hiện dự án thêm 24 tháng, đến hết năm 2022. Do đó, bổ sung chi phí quản lý dự án để tổ chức thực hiện dự án đến khi hoàn thành dự án (năm 2021-2022) và thực hiện công tác quyết toán, bàn giao (năm 2023).

1.4 Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng

Bổ sung chi phí Tư vấn đầu tư xây dựng để thực hiện một số công việc tư vấn thiết kế và lập dự toán bổ sung ngoài các hợp đồng đã ký do Cơ quan chức năng thực hiện điều chỉnh, khớp nối quy hoạch phân khu 1/2.000 các giai đoạn I, II, III để đảm bảo khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, phù hợp về kết cấu, mỹ quan giữa dự án và các khu vực lân cận.

1.5 Chi phí khác

- Bổ sung khoản chi phí An sinh xã hội.
- Điều chỉnh một số các khoản mục chi phí thuộc Chi phí khác, cụ thể:
 - + Chi phí kiểm toán, thẩm tra phê duyệt quyết toán dự án: Điều chỉnh giảm chi phí kiểm toán dự án (giảm trừ chi phí thực hiện kiểm toán giá trị tiền sử dụng đất và bồi thường, giải phóng mặt bằng) để đảm bảo hiệu quả trong việc sử dụng nguồn vốn.

- + Chi phí quảng cáo bán hàng: Điều chỉnh chi phí quảng cáo bán hàng phù hợp với thực tế.

1.6 Tiền sử dụng đất phải nộp và tiền thuê đất trả tiền một lần cho 50 năm

Điều chỉnh, bổ sung tiền sử dụng đất phải nộp và tiền thuê đất trả tiền một lần cho 50 năm theo Quyết định số 841/QĐ-UBND ngày 31/3/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Thiên Ân tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn.

1.7 Chi phí lãi vay

Điều chỉnh tăng chi phí lãi vay dự án.

1.8 Chi phí dự phòng

Điều chỉnh chi phí dự phòng của dự án.

2. Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án

Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án thành: Từ 2016 đến hết năm 2022 để phù hợp với chủ trương của tỉnh Quảng Nam (theo công văn số 486/UBND-KTN ngày 26/01/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc gia hạn thời gian thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Thiên Ân) và thực tế thực hiện dự án.

II. DỰ ÁN ĐẦU TƯ SAU ĐIỀU CHỈNH:

1. Diện tích dự án: 191.237 m². Trong đó:

- Đất công cộng:	4.107 m ²
- Đất TMDV:	3.884 m ²
- Đất ở:	92.564 m ²
+ Đất ở chia lô:	75.428 m ²
+ Đất tái định cư:	8.065 m ²
+ Đất ở biệt thự:	9.071 m ²
- Đất cây xanh công viên:	10.588 m ²
- Đất hạ tầng kỹ thuật:	79.941 m ²
- Đất tín ngưỡng (miếu)	153 m ²
- Tỷ lệ đất khai thác trên tổng diện tích dự án:	46 %

2. Tổng mức đầu tư dự án:

Tổng mức đầu tư dự án sau điều chỉnh: 589.473.211.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm tám mươi chín tỷ bốn trăm bảy mươi ba triệu hai trăm mười một ngàn đồng chẵn)

Trong đó:

- Chi phí xây dựng	: 162.416.654.056 đồng
- Chi phí thiết bị	: 6.898.108.000 đồng
- Chi phí bồi thường, GPMB	: 217.281.149.013 đồng
- Chi phí quản lý dự án	: 17.997.352.220 đồng
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	: 7.837.382.726 đồng
- Chi phí khác	: 37.892.898.383 đồng

- Chi phí dự phòng : 26.812.825.028 đồng
 - Tiền sử dụng đất phải nộp và tiền thuê đất trả tiền một lần cho 50 năm : 77.250.986.644 đồng
 - Chi phí lãi vay : 35.085.854.897 đồng
- 3. Tiến độ thực hiện dự án:** Từ 2016 đến hết năm 2022 (không bao gồm quyết toán, bàn giao dự án)