

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**

---

## **BÁO CÁO**

**BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2021  
VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022  
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**

*Hà Nội, tháng 5 năm 2022*

*Hà nội, ngày 20 tháng 5 năm 2022*

## **BÁO CÁO KẾT QUẢ SXKD NĂM 2021 VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2022**

**Kính gửi: Quý cổ đông Công ty cổ phần Vinaconex 39**

Được sự thống nhất của HĐQT Công ty về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 và sự chuẩn bị tích cực của Ban tổ chức. Hôm nay Công ty Vinaconex 39 tiến hành tổ chức Đại hội thường niên năm 2022 để đánh giá kết quả hoạt động SXKD năm 2019 và triển khai kế hoạch SXKD năm 2022 của công ty với các nội dung như sau:

### **I. Kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2021:**

Trong năm 2021, Công ty đã nỗ lực trong sản xuất kinh doanh, tuy nhiên do tình hình dịch bệnh Covid 19 và có rất nhiều tồn tại từ những năm trước, Chính vì thế kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2021 không đạt được theo kế hoạch đã đặt ra:

Đơn vị: Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch Thực hiện năm 2021	Thực hiện năm 2021	% Thực hiện	
					So với KH năm 2021	So với năm 2020
A	Giá trị sản lượng	Tỷ. Đ	39.09	24,431	62,51%	215,14%
B	Doanh thu	Tỷ. Đ	43.26	20,906	45,22%	255,01%
C	Lợi nhuận	Tỷ. Đ	- 32,000	- 32,174		

### **1. Một số nhiệm vụ đã đạt được trong năm 2021:**

Trước tình hình khó khăn chung của nền kinh tế nói chung và lĩnh vực Bất động sản, xây dựng nói riêng. Trong năm qua, Ban điều hành công ty đã rất nỗ lực và linh hoạt trong công tác điều hành SXKD, tập trung chủ yếu vào lĩnh vực tại cơ cấu các dự án đầu tư và thu hồi vốn các công trình đã thi công xong chưa quyết toán. Qua đó trong năm 2021 công ty đã hoàn thành được một số công việc tiêu biểu như:

- Hoàn thành các thủ tục pháp lý tái cơ cấu, thu hồi vốn tại dự án “Nhà ở chung cư cao tầng Km17, đường 32 xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, Hà Nội”;
- Kết hợp với Công ty CP Đồng Phát nộp hồ sơ xin gia hạn giấy chứng nhận đầu tư tại dự án Phan Trọng Tuệ;
- Hoàn thành nghĩa vụ tài chính với cơ quan quản lý nhà nước (tính đến ngày 31/12/2021 công ty không còn nợ thuế và nợ bảo hiểm);



- Hoàn thành công tác cho thuê Nhà trẻ, phòng tập Gym lấy nguồn tiền trang trải chi phí hàng tháng của công ty. Tuy nhiên trong năm qua do dịch bệnh Covid nên công ty vẫn chưa có nguồn thu ổn định từ việc cho thuê Nhà trẻ và Phòng Gym.
- Hoàn thành công tác bàn giao quỹ bảo trì cho Ban quản trị tòa nhà CT2;
- Làm việc với Sở TNMT để hoàn thiện thủ tục pháp lý cầu dự án CT2 là tiền đề để xin thay đổi quyết định giao đất lô đất CT2 và tiến tới việc xin cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với phần diện tích nhà trẻ và khu vực tầng hầm mở rộng cho công ty.
- Triển khai thi công lại gói thầu Hệ thống khu cảng thuộc dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2, đến 31/12/2021 công trình đã có bản hoàn thành các hạng mục chính. Các khối lượng công việc đã thi công xong đã được nghiệm thu trong các năm trước đã được Tổng thầu ký hồ sơ thanh toán, và Công ty đã xuất Hóa đơn cho Tổng thầu.
- Làm việc với Tập đoàn Nam Cường Hà Nội để quyết toán các công trình đã thi công xong từ năm 2013 đến nay. Trong năm 2021 Công ty đã hoàn thành quyết toán được 1/8 gói hợp đồng và nộp hồ sơ xin quyết toán 7/8 hợp đồng.

## 2. Một số tồn tại trong năm 2021:

Tình hình dịch bệnh Covid 19 diễn biến phức tạp, toàn bộ nền kinh tế bị ảnh hưởng nhất là trong lĩnh vực dịch vụ và bất động sản. Một số các chỉ tiêu Ban điều hành công ty vẫn chưa thực hiện được gồm:

- Công tác đấu thầu, tìm kiếm việc làm, hợp tác với các đối tác không thực hiện được theo Kế hoạch đề ra, trong năm công ty không ký được hợp đồng thi công xây dựng mới.
- Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2021, Công ty tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng phần vốn góp tại dự án Phan Trọng Tuệ, tuy nhiên đến nay Công ty vẫn chưa thực hiện được.
- Các Công trình cũ công ty thi công cho Tổng thầu PVC vẫn chưa quyết toán được do vướng mắc về các thủ tục phê duyệt dự toán phát sinh.
- Chưa cơ cấu được các khoản vay của Ngân Hàng dẫn đến chi phí tài chính cao (chi phí lãi vay là 25,278 tỷ). Hiện tại công ty vẫn còn tồn tại khoản nợ quá hạn nhóm 5 (số dự nợ là 2 tỷ đồng) tại ngân hàng Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương dẫn đến việc Công ty không thể tiếp cận được các nguồn vốn vay của các tổ chức tín dụng.

## II. Kế hoạch SXKD hợp nhất dự kiến thực hiện năm 2022.

### 1. Ước thực hiện SXKD năm 2022 với các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện năm 2021	Kế hoạch Thực hiện năm 2022	% Thực hiện So với năm 2021	Ghi chú
A	Giá trị sản lượng	Tỷ. Đ	24,431	46,050	188,49%	
B	Doanh thu	Tỷ. Đ	20,906	40,100	191,81%	
C	Lợi nhuận	Tỷ. Đ	- 32,174	0,5		
1	Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh			-2,76		
2	Thu nhập khác			3,26		



## **2. Các giải pháp thực hiện:**

Trong bối cảnh công ty còn gặp nhiều khó khăn, chi phí tài chính cao (chủ yếu là lãi vay), trong trường hợp không có giải pháp đột phá từ công tác tài chính, công ty sẽ tiếp tục bị lỗ trong năm 2022 và có nguy cơ âm vốn chủ sở hữu. Ban điều hành công ty xin đề xuất các giải pháp điều hành SXKD chủ yếu của công ty trong năm 2022 như sau:

### **❖ Công tác quản lý doanh nghiệp:**

- Tiếp tục thực hiện tiết kiệm chi phí quản lý doanh nghiệp, cắt giảm họp, hội nghị không cần thiết, giảm chi phí văn phòng...
- Tiếp tục tái cơ cấu danh mục thiết bị của công ty theo hướng: Thanh lý các thiết bị đã hỏng hóc, không sử dụng được và tích cực tìm kiếm đối tác để liên kết cùng khai thác hoặc cho thuê thiết bị để thu hồi nguồn tiền lưu đồng cho công ty và trả nợ ngân hàng.
- Tập trung thực hiện tốt công việc quản lý tòa nhà tại dự án 60B Nguyễn Huy Tưởng, xây dựng lực lượng để đấu thầu quản lý tòa nhà tại dự án CT2 và các dự án khác.

### **❖ Công tác đầu tư:**

- Kết hợp với các đối tác đã góp vốn tại dự án Nam An Khánh để hoàn thiện thủ tục pháp lý xin giao đất và phê duyệt dự án. Sau khi dự án Nam An Khánh cơ bản hoàn thiện về pháp lý trong năm 2023, Công ty sẽ cân đối tính hình phát triển của thị trường Bất động sản để đưa ra phương án triển khai hoặc chuyển nhượng dự án cho các đối tác khác.
- Kết hợp với Công ty CP Đồng Phát trong việc hoàn thiện thủ tục pháp lý của dự án Phan Trọng Tuệ. Dự kiến trong quý IV liên danh sẽ khởi công dự án.
- Tích cực tìm kiếm đối tác, các dự án để triển khai trong các năm tiếp theo.

### **❖ Công tác tài chính, thu hồi vốn:**

- Tích cực làm việc với Ngân hàng PVCombank, Ngân hàng VIB để cơ cấu lại các khoản vay quá hạn theo hướng trả nợ một phần nợ gốc và xin giảm lãi vay để giảm chi phí tài chính cho công ty.
- Làm việc với Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương (là cổ đông lớn của công ty) để giải tỏa khoản nợ quá hạn và tăng bậc tín dụng cho công ty.
- Đẩy mạnh quan hệ với các ngân hàng gồm Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương (là cổ đông lớn của công ty), Ngân hàng PVCombank để mở hạn mức tín dụng phục vụ công tác phát hành bảo lãnh dự thầu, bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo lãnh tạm ứng và vay vốn phục vụ dự án...
- Tiếp tục đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ đặc biệt là các công trình/dự án thực hiện với Tập đoàn Nam Cường; Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình, Khách sạn Lam Kinh để cơ cấu lại các khoản nợ Ngân hàng PVcombank và Ngân hàng VIB.

### **❖ Công tác triển khai thi công:**

- Tìm kiếm đối tác để ký hợp đồng thầu phụ thi công các công trình nhằm đảm bảo công việc cho cán bộ, nhân viên công ty.
- Quyết tâm thực hiện thi công hoàn thành hạng mục Hệ thống khu cảng Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình để bàn giao cho tổng thầu.



***Kính thưa toàn thể Đại hội***

Trên đây là báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh thực hiện năm 2021 và phương hướng kế hoạch năm 2022 của Công ty cổ phần Vinaconex 39. Xin gửi đến đại hội. Ban điều hành Công ty rất mong nhận được các ý kiến đóng góp của quý vị cổ đông.

Thay mặt cho Ban Tổng giám đốc, tôi xin gửi lời cảm ơn tới các cổ đông đã có rất nhiều giúp đỡ cho Công ty. Chúng tôi mong muốn tiếp tục nhận được sự giúp đỡ nhiều hơn nữa để Công ty ổn định và phát triển trong tương lai.

Cuối cùng xin kính chúc các quý vị đại biểu, chúc toàn thể quý vị cổ đông, cán bộ công nhân viên Công ty sức khỏe, thành đạt, hạnh phúc. Chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Xin trân trọng cảm ơn!



**Vũ Thành Kiên**

