



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

V/v: *Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và kế hoạch năm 2024*

Của Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị VINAHUD

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

Ban Giám đốc Công ty xin được báo cáo Đại hội đồng cổ đông về kết quả thực hiện sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2023 và kế hoạch năm 2024 như sau:

I. THỰC HIỆN SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023

1. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023

ĐVT: VND

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023 (<i>phê duyệt tại ĐHĐCĐ năm 2023</i>)	Thực hiện 2023	Tỷ lệ TH/KH
1	Tổng doanh thu	680.500.000.000	357.616.013.039	53%
2	Tổng chi phí	650.982.000.000	499.719.536.117	77%
3	Lợi nhuận trước thuế	29.518.000.000	(142.103.523.078)	N/A
4	Chi phí thuế TNDN	5.903.600.000	469.043.408	8%
5	Thuế TNDN hoãn lại		21.169.900.941	N/A
6	Lợi nhuận sau thuế	23.614.400.000	(163.742.467.427)	N/A
7	Cổ tức	N/A	N/A	N/A

(Theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023)

2. Đánh giá chung về việc thực hiện sản xuất kinh năm 2023

Trải qua những tháng cuối năm 2022 đầy biến động cùng nhiều thách thức và khó khăn dự báo tiếp diễn, Công ty bước vào năm 2023 với tinh thần quyết liệt hành động. Ban Giám đốc đã tiến hành tái cấu trúc, tinh giản mô hình hoạt động, cơ cấu lại tổ chức để phù hợp và thích nghi với sự thay đổi của thị trường. Đến cuối năm 2023, Công ty đã hoàn thành được các mục tiêu về hoạt động M&A, hoàn thiện pháp lý cho các dự án. Cụ thể gồm có:

- Công ty đã thực hiện nâng sở hữu tại Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (Chủ đầu tư Dự án Khu du lịch tại Phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam) lên 99,99%.
- Công tác GPMB của “Dự án khu đô thị sinh thái và vui chơi giải trí Viên Nam” đạt 97%.
- Công ty đã thực hiện đầu tư và nắm giữ 39,732% cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Prime Land (Chủ đầu tư Dự án Khu nhà ở Làng Hoa Tiên Phong). Dự án Khu nhà ở Làng Hoa Tiên Phong tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội với mục tiêu xây dựng khu nhà ở trên quy mô diện tích khoảng 40ha, tổng mức đầu tư dự kiến là 3.864,5 tỷ đồng.

Tuy nhiên, với tình hình khó khăn kéo dài, kết quả kinh doanh của cả năm 2023 chưa thể cải thiện so với năm 2022 và không thể đạt được tất cả các mục tiêu đã đề ra tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên vào tháng 04/2023. Cụ thể:

- Tổng doanh thu năm 2023 đạt 53% Tổng doanh thu kế hoạch 2023;
- Tổng chi phí năm 2023 đạt 77% Tổng chi phí kế hoạch 2023;

3. Công tác tổ chức nhân sự:

4. Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023 (phê duyệt tại ĐHĐCĐ năm 2023)	Thực hiện 2023	Chênh lệch
Lao động bình quân (người)	45	33	(12)
Tổng quỹ lương (VND)	11.800.000.000	10.011.735.142	(1.788.264.858)
Thu nhập BQ/người/tháng	21.851.852	23.337.378	1.485.526

Tại thời điểm 31/12/2023: số lượng người lao động (trung bình năm) đang làm việc tại Công ty là 33 người. HĐQT đánh giá tuy số lượng lao động có thấp hơn kế hoạch nhân sự được ĐHĐCĐ phê duyệt là 45 người, nhưng về cơ bản đội ngũ cán bộ nhân viên vẫn đáp ứng được yêu cầu của công việc.

Do số lượng cán bộ nhân viên thấp hơn kế hoạch đã duyệt, nên tổng quỹ lương năm 2023 là 10,011 tỷ cũng thấp hơn quỹ lương kế hoạch đã được ĐHĐCĐ phê duyệt là 11,8 tỷ. Thu nhập bình quân của Người lao động đạt 23,337 triệu đồng/người/tháng. HĐQT đánh giá các thông số về quỹ lương & thu nhập tương đương với kế hoạch đã được ĐHĐCĐ phê duyệt.

II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024

1. Công ty xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch năm 2024 như sau:

Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024:

Stt	Chỉ tiêu ĐVT: VND	NĂM 2024	
		BC riêng	BC hợp nhất
1	Tổng doanh thu	557.500.000.000	603.000.000.000
2	Tổng chi phí	538.307.000.000	584.007.000.000
3	Lợi nhuận trước thuế	19.193.000.000	18.993.000.000
4	CP thuế TNDN		240.000.000
5	Lợi nhuận sau thuế	19.193.000.000	18.753.000.000
6	Cổ tức	không chia cổ tức	không chia cổ tức

Quỹ lương và thu nhập của người lao động:

TT	Nội dung	Kế hoạch năm 2024
1	Lao động bình quân:	40 người
2	Tổng quỹ lương:	10.488.888.960 đ
3	Thu nhập bình quân:	21.851.852 đ/người/tháng

Để đảm bảo thực hiện Kế hoạch sản xuất kinh doanh 2024, đối với công tác nhân sự, Công ty sẽ luôn quan tâm chú trọng và chỉ đạo sát sao việc điều chỉnh lại tổ chức bộ máy cho phù hợp với yêu cầu sản xuất kinh doanh trong từng giai đoạn.

Chú trọng việc tinh giảm về số lượng nhưng nâng cao chất lượng nhân sự để khuyến khích người lao động qua cơ chế lương nhưng không làm tăng quá nhiều quỹ lương của doanh nghiệp.

Năm 2024 tiếp tục được dự báo là năm có nhiều khó khăn với lĩnh vực bất động sản, do vậy bên cạnh việc tinh giảm biên chế với một số bộ phận dư thừa nhân sự, sẽ phải tăng thêm ở các bộ phận mở rộng lĩnh vực hoạt động, phục vụ cho kế hoạch doanh thu tăng trưởng trong năm. Do đó số lượng lao động trong năm 2024 dự kiến chỉ tăng thêm 07 lao động so với thời điểm 31/12/2023.

Đánh giá chung năm 2024:

Năm 2024, Ban Điều hành công ty sẽ nỗ lực thực hiện kế hoạch kinh doanh có lãi trên cơ sở tối ưu hóa các nguồn lực sẵn có, mở rộng hoạt động với các thể mạnh hiện hữu, tìm kiếm đối tác chiến lược để bổ sung nguồn tài chính, bán vốn hoặc cùng phát triển các dự án bất động sản. Công ty đặt mục tiêu lợi nhuận sau thuế đạt ~ 19 tỷ trong năm 2024. Với việc xác định lĩnh vực trọng tâm thực hiện là phát triển, kinh doanh Bất động sản, trong tương lai, Công ty sẽ có tiềm năng phát triển mạnh mẽ về quy mô lẫn tài sản. Tuy nhiên, các hoạt động đầu tư, phát triển bất động sản đều mang tính chất trung, dài hạn, cần thêm thời gian để hoàn thiện thủ tục pháp lý, thiết kế và xây dựng, triển khai bán hàng.

2. Định hướng, mục tiêu 2024:

2.1 Hoạt động đầu tư tài chính, kinh doanh bất động sản:

a. Đối với các dự án Vinahud đã tham gia góp vốn đầu tư: Tiếp tục thực hiện công tác giám sát hoạt động đầu tư, công tác phát triển dự án, cụ thể:

(i) Dự án Khu du lịch tại Phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (tên thương mại Grand Mercure Hội An)

Công ty tiếp tục công tác giám sát hoạt động đầu tư và phát triển dự án này để nỗ lực thi công hoàn thiện dự án theo tiến độ được phê duyệt, sớm đưa dự án đi vào vận hành và bàn giao nhà cho Khách hàng.

(ii) Dự án Khu đô thị sinh thái và vui chơi giải trí Viên Nam tại Xã Quang Tiến, thành phố Hòa Bình (“Dự Án Viên Nam”): với diện tích 65ha, tọa lạc tại vị trí đắc địa, giao thông thuận lợi nơi cửa ngõ thành phố Hòa Bình (trên trục cao tốc Hà Nội – Hòa Bình với 45 phút di chuyển bằng ô tô từ nội thành Hà Nội).

Hiện nay, công tác GPMB tại dự án đã cơ bản hoàn thành và Chủ đầu tư đang hoàn thiện các thủ tục về đất đai. Công ty đang tích cực phối hợp với các đối tác Liên danh nhà đầu tư để cùng thực hiện các công việc đầu tư phát triển dự án, mục tiêu tạo ra nguồn thu nhập trong giai đoạn 2025-2027.

(iii) Dự án Khu nhà ở Làng Hoa Tiên Phong tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội.

Đây là một dự án lớn, có tính chất đầu tư dài hạn và chịu nhiều tác động bởi bối cảnh chung của thị trường Bất động sản, việc thay đổi chính sách pháp luật nhà nước. Chính vì vậy, Công ty dự kiến dòng tiền thu nhập tự dự án có thể sẽ kéo dài trong nhiều năm. Với mục tiêu giữ vững sự ổn định trong HĐKD của công ty giữa bối cảnh khó khăn chung của Thị trường bất động sản, Công ty sẽ thực hiện song song việc phối hợp chặt chẽ với các đối tác hiện có để cùng nỗ lực thực hiện triển khai dự án theo đúng tiến độ đã được duyệt; đồng thời Công ty cũng sẽ tích cực tìm kiếm thêm các Nhà đầu tư chiến lược mới, có tiềm lực về tài chính, kinh nghiệm để cùng tham gia thúc đẩy công tác triển khai, nâng cao hiệu quả và đảm bảo tiến độ thực hiện dự án.

b. Đối với các dự án bất động sản khác:

Công ty VINAHUD sẽ tiếp tục tìm kiếm các dự án Bất động sản tiềm năng trên thị trường hoặc từ các thông tin giới thiệu của Cổ đông lớn để thực hiện mua bán / hợp tác nhằm tăng thêm cơ hội đầu tư và khả năng sinh lời cho VINAHUD.

2.2 Hoạt động tư vấn quản lý dự án, tư vấn phát triển dự án :

Tiếp tục bổ sung nhân sự chất lượng, kiện toàn tổ chức bộ máy trong lĩnh vực tư vấn quản lý dự án/tư vấn phát triển dự án cho Vinahud. Mục tiêu, năm 2024 chủ động được nhân sự triển khai tại các dự án đang trực tiếp tham gia góp vốn, làm tiền đề để mở rộng phát triển doanh thu của lĩnh vực này với vai trò đơn vị tư vấn cung cấp dịch vụ.

2.3 Hoạt động khác:

- Tiếp tục hoạt động thương mại (kinh doanh vật liệu xây dựng) cho Công ty.
- Tiếp tục tìm kiếm, tham gia các hợp đồng tư vấn giám sát, tư vấn quản lý dự án phù hợp với năng lực, kinh nghiệm của Công ty.

Trên đây là toàn bộ nội dung Báo cáo kết quả SXKD năm 2023 và kế hoạch năm 2024 của Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị Vinahud, Công ty kính báo cáo và trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận :

- Như kính gửi ;
- Lưu VP, TCKH

**CÔNG TY CP ĐTPT NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD
TỔNG GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Minh Tuấn

