

Hà nội, ngày 29 tháng 3 năm 2024

**BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY  
VỀ KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2024**

Kính thưa Quý vị đại biểu, Quý vị cổ đông!

Thay mặt Ban điều hành, tôi xin báo cáo với Đại hội kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 như sau:

**PHẦN I - KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2023**

**I. Đánh giá tình hình trong năm 2023**

Báo cáo của Bộ Xây dựng cho thấy, năm 2023, ngành xây dựng ước đạt mức tăng trưởng 7,3 - 7,5%, cơ bản hoàn thành nhiệm vụ đề ra, nhưng đó là so với mức nền thấp của năm 2022. Trên thực tế, xây dựng vẫn là ngành gặp khó nhiều nhất trong năm vừa qua. Các doanh nghiệp lớn đầu ngành cũng ghi nhận lợi nhuận sụt giảm (Công ty Coteccons - hoàn thành 31% kế hoạch lợi nhuận trước thuế; Công ty Xây dựng Phục Hưng Holdings - lợi nhuận sau thuế năm 2023 ước đạt hơn 10 tỷ đồng, bằng khoảng 20% kế hoạch; Công ty CP Tập đoàn Xây dựng Hoà Bình dự kiến, năm 2024 có thể tiếp tục thua lỗ...). Trong bối cảnh kinh tế gặp rất nhiều khó khăn và thách thức nêu trên, Ban lãnh đạo Công ty đã nỗ lực phấn đấu, chủ động và linh hoạt điều hành các hoạt động nhằm ổn định và tạo vị thế cho những năm tiếp theo. Về số liệu hoạt động kinh doanh, Công ty đạt được kết quả như sau

**II. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023**

**2.1. Công tác phát triển thị trường**

Kết quả công tác phát triển thị trường năm 2023 của công ty với sự nỗ lực quyết tâm của Ban điều hành và sự hỗ trợ tích cực của Hội đồng quản trị công ty Vinaconsult đã tìm kiếm và đã ký kết được các hợp đồng triển khai dự án mới, tổng giá trị hợp đồng ký mới trong năm 2023 là 14.922 triệu đồng, hợp đồng gói đầu cho năm 2024 đạt 3.340 triệu đồng (trong đó HĐ ký mới lĩnh vực Tư vấn thiết kế đạt 11.769 triệu đồng; tư vấn giám sát đạt 3.153 triệu đồng).

Đặc biệt, năm 2023, nguồn việc của công ty không chỉ bó hẹp trong các đối tác là Chủ đầu tư truyền thống mà đã bước đầu tiếp cận được với Chủ đầu tư mới bằng năng lực cạnh tranh của chính Công ty.

**2.2. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh**

Các chỉ tiêu chủ yếu	Đvt	KH 2023		Thực hiện 2023		% Hoàn thành	
		Vinaconsult	Hợp nhất	Vinaconsult	Hợp nhất	Vinaconsult (%)	Hợp nhất (%)
1. Tổng sản lượng	Tr.đ	14.148,59	14.148,59	10.359,25	10.359,25	73,3%	73,3%
2. Tổng doanh thu	Tr.đ	13.126,36	13.126,36	9.962,62	9.962,62	75,7%	75,7%
- Hoạt động tư vấn	Tr.đ	12.826,36	12.826,36	9.493,22	9.493,22	74,1%	74,1%
- Doanh thu khác	Tr.đ	-	-	30,00	30,00		
- Hoạt động tài chính	Tr.đ	300,00	300,00	439,40	439,40	146,5%	146,5%
3. Nộp ngân sách (đã nộp)	Tr.đ	1.100,00	1.100,00	1.460,17	1.460,17	132,7%	132,7%
4. Lợi nhuận trước thuế	Tr.đ	1.793,45	1.793,45	451,68	451,68	25,18%	25,18%
5. TNBQ/người/tháng	Trđ/ Ng	15,70	15,70	13,36	13,36	95,2%	95,2%

Sản lượng năm 2023 đạt 10.359,25 triệu đồng giảm 26,7%, doanh thu năm 2023 đạt 9.962,628 triệu đồng giảm 24,3% so với chỉ tiêu được ĐHCĐ năm 2023 giao, trong đó doanh thu

chính từ hoạt động tư vấn là: 9.493,228 triệu đồng đạt 74,1% kế hoạch doanh thu đặt ra, lợi nhuận trước thuế năm 2023 đạt 25,18% so với kế hoạch.

Trong năm 2023 doanh thu hoạt động tư vấn xây dựng chưa đạt kế hoạch đề ra do các dự án đều phải giãn tiến độ đầu tư (DA Thiết kế bản vẽ thi công Khu biệt thự Đảo Đông-Magnolia Villas và Khu biệt thự Đảo Tây- Laurel Villas; Trường THCS Minh Tân; Khu đô thị đại lộ Hoà Bình kéo dài...) hoặc nguyên nhân đến từ việc Chủ đầu tư điều chỉnh lại quy hoạch (Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà (Biệt thự và nhà liền kề khu A3A4 và B1B3).

Công tác thu hồi công nợ từ hoạt động tư vấn xây dựng năm 2023 đạt 10.559,018 triệu đồng, dòng tiền từ các hợp đồng ký mới năm 2023 đạt 5.765,562 triệu đồng. Giá trị thu hồi công nợ các công trình cũ đạt là 4.793,455 triệu đồng (chiếm 45,4% tổng giá trị thu tiền từ hoạt động tư vấn thiết kế năm 2023), kết quả này đã giúp Vinaconsult có nguồn tiền phục vụ SXKD năm 2023 và một phần cho đầu tư dài hạn hướng tới phát triển bền vững.

Với sự chỉ đạo quyết liệt của HĐQT, nhiều giải pháp quản lý và điều hành hợp lý và linh hoạt của Ban điều hành và sự đồng lòng của tập thể CBCNV công ty, tình hình sản xuất kinh doanh năm 2023 của Công ty đạt được một số kết quả tích cực như:

+ Các chỉ tiêu giám sát tài chính được ghi nhận vào cuối năm 2023:

- (i) Lợi nhuận gộp về Bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 3.065,499 triệu đồng; Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đạt 361,346 triệu đồng, nhờ đó công ty đã có nguồn lực để chuyển lỗ tồn đọng từ nhiều năm trước, tuy nhiên lợi nhuận sau thuế chưa phân phối vẫn còn rất cao (âm 17.298,086 triệu đồng).
  - (ii) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối năm 2023 là 5.161,413 triệu đồng tăng 888,348 triệu đồng so với năm 2022, nguyên nhân tăng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là phát sinh chi phí của các Hợp đồng mới như: Hợp đồng TKBV thi công Khu BT Đảo Đông, Đảo Tây (Huế), Hợp đồng TVGS Nhà ở XH và Hợp đồng 01/2023 TV TK ý tưởng kiến trúc khu nhà Begonia (Huế)
  - (iii) Thu dứt điểm nợ phải thu dự án Bắc An Khánh giai đoạn II với giá trị: 4.009,47 triệu đồng.
- + Trong năm 2023, công ty đã chi trả: 2.935,56 triệu đồng tiền nhân công (trong đó chi trả lương cho CBCNV là 2.565,89 triệu đồng, chi trả cho chuyên gia là 369,67 triệu đồng)
- + Trong năm Công ty đã nỗ lực thực hiện việc nộp ngân sách nhà nước, tuy nhiên đến ngày 31/12/2023 công ty vẫn còn nợ thuế GTGT, thuế TNDN, thuế thu nhập cá nhân là: 492,492 triệu đồng, không nợ BHXH.

### 2.3. Các dự án tiêu biểu

Một số dự án tư vấn trọng điểm được công ty chú trọng triển khai như:

- *Tư vấn thiết kế xây dựng công trình:* Biệt thự và nhà liền kề phân khu A3, A4, dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà; Biệt thự và nhà liền kề phân khu B1, B3, dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà; Thiết kế ý tưởng, cảnh quan nội khu Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà; Tư vấn thiết kế ý tưởng kiến trúc, Lập báo cáo nghiên cứu khả thi, Thiết kế bản vẽ thi công và lập dự toán thi công Khu nhà ở Jasmine; Khu nhà ở lưu trú tại Khu công nghiệp Phúc Điền, Hải Dương...
- *Tư vấn giám sát xây dựng công trình:* Thi công xây dựng và thiết bị Block XH3, thuộc khu nhà ở XH - Chung cư cao tầng OXH1; Tư vấn giám sát thi công xây dựng và thiết bị block XH2 thuộc khu nhà ở XH - Chung cư cao tầng OXH1; TVGS hạ tầng kỹ thuật gói NOX1, DA khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc khu B - Đô Thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế
- *Các dự án đang trong tiến trình làm concept/hỗ trợ CĐT:* Khu nhà ở xã hội khu đô thị mới Hà Sơn - Hà Giang; Nhà máy sản xuất tại KCN Thuận Thành Bắc Ninh; DA trường Đại học Thái Nguyên...

### 2.4. Các hoạt động quản trị doanh nghiệp

#### 2.4.1 Quản trị tổng hợp

- Đã tổ chức thành công Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 ngày 12/4/2023;

- Công tác quản lý lao động, tiền lương: Số người làm việc trực tiếp tại công ty là 16 người, trong đó phần lớn là các cán bộ công nhân viên đã gắn bó với Vinaconsult từ nhiều năm trước, công ty đã tuyển dụng mới được 02 cán bộ tư vấn giám sát công trình làm việc tại Huế. Ban điều hành công ty đã chú trọng đảm bảo đời sống cho người lao động tại công ty, lương và các khoản thu nhập luôn được thực hiện đúng kỳ, không có hiện tượng nợ lương như các năm trước đó.
- Tập trung rà soát, đánh giá năng lực và ý thức trách nhiệm trong thực thi nhiệm vụ của từng chức danh, phòng ban. Cơ cấu bộ máy quản lý trong năm qua đã có nhiều cải tiến, nâng cao năng lực, nguồn lực của toàn Công ty.
- Công ty đã thực hiện tối ưu hoá việc sử dụng sàn văn phòng tại tầng 6 nhà 25T2, N05 Trung Hòa Nhân Chính, đã cho thuê một phần diện tích văn phòng – Công ty nội thất Thành Nam.
- Các chế độ chính sách liên quan tới BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ năm 2023 được thực hiện một cách kịp thời, đầy đủ.
- Thực hiện việc khám sức khoẻ định kỳ cho toàn thể cán bộ công nhân viên toàn công ty. Việc du xuân, nghỉ hè đều được Ban điều hành tổ chức thường niên nhằm nâng cao đời sống tinh thần cho CBCNV.
- Thực hiện trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp đối với hoạt động cộng đồng thông qua việc tài trợ cho quỹ sinh viên tài năng CSC.
- Công ty đã thực hiện công tác công bố thông tin đối với công ty đại chúng theo yêu cầu của Luật quản trị công ty.

#### **2.4.2 Về công tác kế hoạch, tài chính, kế toán**

- Dưới sự chỉ đạo sát sao của HĐQT công ty, Ban điều hành công ty đã tập trung rà soát, đối chiếu công nợ, hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý ghi nhận doanh thu nhiều công trình, dự án đã tồn đọng lâu năm, giá trị các dự án hoàn chỉnh được pháp lý ghi nhận doanh thu, công nợ khó đòi trong năm 2023 tích cực (đạt 4.793,455 triệu đồng).
- Kiểm soát chi phí, sản lượng dở dang thúc đẩy nghiệm thu thanh quyết toán và thanh lý các hợp đồng đã hoàn thành; Kiểm soát chi phí dở dang của các hợp đồng đã hết doanh thu; kiểm soát chi phí theo hợp đồng nhằm sử dụng chi phí hiệu quả, tiết giảm chi phí.
- Thực hiện nghiêm túc, đúng quy định về chế độ tài chính và các chính sách thuế hiện hành. Lập, nộp báo cáo hàng tháng, hàng quý, hàng năm theo quy định của các cơ quan hữu quan.
- Công tác nội nghiệp được giải quyết kịp thời đúng quy định. Tổ chức thực hiện các báo cáo đầy đủ như báo cáo kiểm kê định kỳ, các báo cáo thuế... Công tác Quản lý tài chính đảm bảo đúng nguyên tắc. Việc lập kế hoạch dòng tiền, phân tích dòng tiền để cân đối các khoản thu chi đã làm thường xuyên, có so sánh với kế hoạch theo từng tháng, quý, năm. Báo cáo kịp thời ban lãnh đạo để có định hướng và lên kế hoạch chi tiêu, đảm bảo phát huy hiệu quả sử dụng vốn.

#### **2.5. Các khó khăn và tồn tại trong năm 2023**

*Về tài chính:* Tài chính công ty tồn tại giá trị lớn các khoản tồn kho, nợ phải thu/nợ phải trả (bao gồm cả nợ lương người lao động) từ nhiều năm trước với giá trị khá lớn, do đó khi trình bày thông tin tài chính trên Báo cáo tài chính của công ty tiếp tục nhận được các ý kiến từ chối của đơn vị kiểm toán BCTC. Đặc biệt, các văn phòng của công ty đến nay không còn pháp lý để hoạt động, tuy nhiên kiểm toán vẫn kiến nghị thực hiện việc đối chiếu công nợ dẫn tới khó khăn trong việc điều hành.

*Về quản trị:* Việc lãnh đạo công ty đồng thời là nhân sự chính triển khai thiết kế, quản trị nội bộ, ngoại giao, marketing tìm việc, làm ý tưởng.... dẫn tới hiệu quả quản trị chưa đạt tối ưu.

*Về nguồn lực:* Trong bối cảnh chuyển đổi số ngày càng nhanh và mạnh mẽ trong tất cả các lĩnh vực, việc thiếu hụt nguồn nhân lực chất lượng cao của công ty để tăng năng lực cạnh tranh là những khó khăn hiện hữu. Bên cạnh đó, việc công ty chưa đủ nguồn thanh toán hết các khoản nợ lương cũ, mặt bằng chung lương của công ty với các doanh nghiệp cùng ngành cũng chưa cao, dẫn tới công ty rất khó để thu hút nguồn nhân lực và tạo động lực hơn cho CBCNV.

## PHẦN II - KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024

### 1. Đánh giá tình hình năm 2024

#### 1.1 Thuận lợi

Các kết quả đạt được trong năm 2023 về doanh thu, dòng tiền, lợi nhuận, giá trị hợp đồng đã ký kết tạo ra sản lượng gói đầu cho năm 2024, cũng như niềm tin của người lao động là nền tảng quan trọng để triển khai các kế hoạch SXKD của năm 2024.

Các chính sách quản trị, kết quả tái cấu trúc lại mô hình sản xuất kinh doanh, giải pháp quản lý điều hành cụ thể đã phát huy hiệu quả trong năm 2023 được kỳ vọng sẽ tiếp tục phát huy hiệu quả, tạo đà cho sự ổn định, phát triển trong năm 2024 và các năm tiếp theo.

#### 1.2 Khó khăn

##### - Về thị trường:

Việc tìm kiếm công việc sẽ khó khăn hơn do quy mô thị trường lĩnh vực tư vấn xây dựng ngày càng co hẹp (trong bối cảnh khó khăn chung của ngành xây dựng nói chung, nguồn xây dựng đầu tư mới đang dừng hoặc chưa có chủ trương đầu tư mới nên tốc độ triển khai các dự án chậm), cạnh tranh giữa các đơn vị tư vấn xây dựng ngày càng tăng cao

Vinaconsult đang trong quá trình xây dựng lại năng lực, kinh nghiệm và đặc biệt là đội ngũ nhân lực trình độ cao đáp ứng yêu cầu Chủ đầu tư của Vinaconsult còn yếu, do đó khả năng xâm nhập thị trường mới, tiếp cận Chủ đầu tư mới mặc dù đã có nhưng còn thiếu và yếu.

Các lĩnh vực tư vấn xây dựng quy mô lớn như Hạ tầng kỹ thuật của các gói đầu tư công, quy hoạch vùng, làm phim... hiện đang không phải là thế mạnh cạnh tranh của công ty vì vậy doanh thu từ các lĩnh vực tiềm năng này chưa có nhiều cơ hội tăng trưởng.

##### - Về tài chính

Do vẫn đang ở giai đoạn đầu của việc tái cấu trúc, theo đó, chi phí marketing, tìm kiếm thị trường, xây dựng hình ảnh thương hiệu của công ty vẫn yêu cầu nguồn tài chính đáp ứng cho các nội dung trên. Bên cạnh các công trình tồn đọng từ lâu hiện vẫn chưa thu hồi được công nợ, dòng tiền phục vụ cho hoạt động này để minh bạch sổ sách hiện vẫn đang chưa có nguồn bù đắp...

##### - Về nguồn nhân lực

Việc thu hút nhân sự chất lượng cao đáp ứng cho yêu cầu SXKD là một bài toán khó, cân bằng giữa chi phí cho nhân lực chất lượng cao và mục tiêu, kế hoạch sản xuất kinh doanh rất phức tạp.

### 2. Chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024

Năm 2024, với những khó khăn và thuận lợi đã phân tích, Vinaconsult dự kiến kế hoạch SXKD năm 2024 như sau:

Các chỉ tiêu chủ yếu	Đvt	Công ty mẹ		Hợp nhất	
		TH 2023	KH 2024	TH 2023	KH 2024
1. Tổng sản lượng	Tr.đ	10.359,25	14.436,51	10.359,25	14.436,51
2. Tổng doanh thu	Tr.đ	9.962,628	13.690,91	9.962,628	13.690,91
- Hoạt động tư vấn	Tr.đ	9.493,228	13.360,91	9.493,228	13.360,91
- Doanh thu khác	Tr.đ	30,0	60,0	30,0	60,0
- Hoạt động tài chính	Tr.đ	439,4	300,0	439,4	300,0
3. Nộp ngân sách	Tr.đ	1.460,174	1.300	1.460,174	1.300
4. Lợi nhuận trước thuế	Tr.đ	451,683	631,865	451,683	631,865
5. TNBQ/người/ tháng	Tr.đ	13,3		13,3	

### 3. Các giải pháp

Để thực hiện được mục tiêu trên, những giải pháp thực hiện nhằm hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2024 như sau:

### **3.1 Về công tác quản trị:**

- Rà soát và kiến nghị HĐQT bổ sung các quy chế, quy trình quản lý nội bộ phù hợp với Pháp luật, nâng cao khả năng phối hợp hoạt động giữa các đơn vị phù hợp với thay đổi cơ cấu tổ chức của Công ty; sửa đổi, bổ sung các quy trình sản xuất, các cơ chế, chính sách quản lý nhân sự, đãi ngộ cạnh tranh để phát triển đội ngũ quản lý, chuyên gia, kỹ sư có chất lượng cao.
- Rà soát tái cơ cấu nhân sự và Bộ máy tổ chức của Công ty, ưu tiên tuyển dụng các nhân sự có trình độ chuyên môn tốt, kinh nghiệm và nhiệt huyết. Đặc biệt là xây dựng được đội ngũ kiến trúc sư, kết cấu sư, người lao động có chuyên môn lành nghề có thể làm tốt thiết kế ý tưởng kiến trúc, kết cấu, thiết kế quy hoạch các dự án lớn làm lợi thế cạnh tranh khi tham gia chào giá, ký kết hợp đồng.
- Rà soát để hoàn thiện các quy trình quản lý nội bộ, đặc biệt là các quy trình về thiết kế, quy trình kiểm soát chất lượng hồ sơ trước khi xuất bản,...

### **3.2 Về phát triển công việc và thị trường**

- Tập trung nguồn lực, nhân lực thực hiện thành công các dự án trọng điểm đã ký hợp đồng, nâng cao chất lượng, uy tín thương hiệu, mở rộng thị trường đối với khách hàng truyền thống. Tìm kiếm nắm bắt thông tin và chủ động đón đầu một số công việc mới.
- Tích cực ưu tiên tìm kiếm thêm công việc tư vấn thiết kế có thể mạnh, đặc biệt tăng cường mở rộng mối quan hệ mới với các Chủ đầu tư, các nhà thầu tư vấn thiết kế chính để gia tăng nguồn việc cho Công ty, tập trung nguồn lực để thực hiện các dự án Marketing có tính khả thi cao để hình thành hợp đồng trong năm 2024.
- Xây dựng kênh truyền thông nội bộ và với bên ngoài trên nền tảng mạng xã hội (zalo, facebook, Likein để hướng tới tương tác với các đối tác quốc tế), chú trọng xây dựng và cập nhật tin bài thường xuyên nhằm quảng bá kinh nghiệm, năng lực công ty.

### **3.3 Về tài chính**

- Tiếp tục việc quản lý và giám sát tài chính, dòng tiền trên các kế hoạch chi phí chi tiết theo hợp đồng, kế hoạch dòng tiền theo từng tháng, phân đấu các chỉ tiêu về thu hồi vốn; đánh giá rủi ro tài chính.
- Tiếp tục đẩy mạnh công tác phân loại, thu hồi công nợ; thực hiện tiết kiệm chi phí, giảm giá thành như tối ưu chi phí trang thiết bị, dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.
- Rà soát cắt giảm các chi phí không cần thiết trong quản lý sản xuất để nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh và tập trung cải thiện nâng cao mức thu nhập cho cán bộ công nhân viên trực tiếp tạo ra sản phẩm.

### **3.4 Về đào tạo nâng cao năng lực tư vấn**

- Cử cán bộ tham gia các khóa đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ đấu thầu, định giá...;
- Rà soát và hoàn chỉnh, hỗ trợ việc cấp chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng cho các cá nhân hành nghề tại công ty đối với các trường hợp đủ điều kiện;

Trên đây là toàn bộ nội dung báo cáo về tình hình thực hiện sản xuất kinh doanh 2023 và kế hoạch SXKD năm 2024 của Công ty. Ban điều hành mong Đại hội cổ đông tham gia đóng góp ý kiến.

Trân trọng cảm ơn!

**CÔNG TY CP TƯ VẤN XÂY DỰNG VINACONEX**  
**TM BAN ĐIỀU HÀNH**

#### **Nơi gửi:**

- ĐHCĐ năm 2023
- Lưu: TCQT;
- KHKT&QLDA.



**TGD. NGUYỄN QUANG HUY**