

Số: 09/2024/BC/VSC - BDH

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**V/v: Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023 và Kế hoạch năm 2024**

Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam (VINASINCO) xin trân trọng cảm ơn Quý vị đại biểu, Quý vị cổ đông đã đến tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty VINASINCO

Sau đây Tổng giám đốc Công ty xin được báo cáo với các quý cổ đông về kết quả hoạt động 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 sản xuất kinh doanh năm 2023**

*Đơn vị tính: tỷ đồng*

CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH NĂM 2023	THỰC HIỆN NĂM 2023	% THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH NĂM 2023
Tổng doanh thu, thu nhập	103,520	104,190	100,65%
Lợi nhuận sau thuế	5,751	2,545	44,26%
Cổ tức (*)	2%	2%	

(\*) Tỷ lệ chi trả Cổ tức năm 2023 được xây dựng là 2% tương đương 3.2 tỷ đồng. Hiện nay HĐQT đang trình ĐHĐCĐ phê duyệt tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2023 là 2% tương đương 3.2 tỷ đồng

**1. Nguyên nhân tăng, giảm doanh thu năm 2023.**

**1.1. Đối với hoạt động quản lý khai thác dịch vụ khu đô thị THNC:**

Năm 2023 là giai đoạn nền kinh tế nói chung bắt đầu phục hồi sau đại dịch Covid 19. Tuy nhiên, trải qua gần 3 năm chịu ảnh hưởng nặng nề của đại dịch, năm 2023 được đánh giá chung là khó khăn hơn cả những năm dịch do đây là thời điểm gần như hầu hết các hoạt động sản xuất kinh doanh đều ở trạng thái quay lại xuất phát ban đầu sau thời gian dài gần như ngừng hoạt động và chịu thiệt hại không nhỏ. Trước tình hình đó, Ban điều hành đã bám sát tình hình để đưa ra những quyết sách phù hợp nhằm hỗ trợ khách hàng đồng thời tăng cường công tác quản lý chặt chẽ nhằm đảm bảo nguồn thu cho Công ty.

Đối với tài sản hầm B2 – dự án N05, Ban Điều hành đã chỉ đạo các bộ phận chuyên môn nhanh chóng đưa ra giải pháp nhằm tối ưu hóa công năng sử dụng, tăng đáng kể nguồn thu vì thế đã bù đắp được các hoạt động khai thác dịch vụ khác bị giảm do các



điều kiện khách quan như phí dịch vụ của dân giảm do giảm các căn hộ có mục đích sử dụng làm văn phòng theo quy định của cơ quan chức năng; phân khai thác diện tích sở hữu chung giảm do chi phí hoạt động quảng cáo, giới thiệu sản phẩm giảm vì khó khăn chung. Doanh thu hoạt động quản lý khai thác dịch vụ khu đô thị năm 2023 vì thế vẫn đạt 99,39% so với kế hoạch ban đầu (đạt 59 tỷ 68 triệu đồng so với kế hoạch 59 tỷ 433 triệu đồng).

### **1.2. Đối với hoạt động kinh doanh dịch vụ khác:**

Hoạt động kinh doanh khác bao gồm các hoạt động: Quản lý khai thác và chăm sóc khách hàng thuê tại khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính và các hoạt động kinh doanh khác: Công ty đã chủ động tìm kiếm thực hiện các hợp đồng dịch vụ riêng lẻ nhằm bù đắp nguồn thu sụt giảm đồng thời căn cứ vào tình hình kinh doanh của doanh nghiệp nói chung đã có dấu hiệu phục hồi để thực hiện điều chỉnh giá cho thuê mặt bằng, dịch vụ. Tuy nhiên, do năm 2023, Công ty bắt đầu thực hiện sắp xếp lại mô hình tổ chức Công ty còn nhiều bất ổn. Bên cạnh đó các hoạt động kinh doanh khác chưa đạt được như kỳ vọng nên tổng doanh thu các hoạt động này năm 2023 mới đạt 7 tỷ 985 triệu đồng- tương đương 83,61% kế hoạch.

#### **a. Hoạt động kinh doanh nước sạch sông Đà:**

Năm 2023, Ban điều hành đã kịp thời chỉ đạo các bộ phận chuyên môn rà soát, tìm nguyên nhân, khắc phục nhanh chóng để giảm tỷ lệ thất thoát nước. Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh được phục hồi, các đơn vị kinh doanh dịch vụ nhà hàng, quán ăn đã hoạt động trở lại. Vì thế, doanh thu hoạt động kinh doanh nước sạch sông Đà năm 2023 tăng đáng kể, đạt 12 tỷ 899 triệu đồng tương đương 105,91% so với kế hoạch.

#### **b. Hoạt động quản lý tại các dự án khác:**

Bao gồm các dự án tại tòa nhà Vinata đạt 3 tỷ 640 triệu đồng tương đương 96,36%, kế hoạch, tòa nhà Bohemia đạt 4 tỷ 933 triệu đồng tương đương 97,49% kế hoạch, tòa nhà 97-99 Láng Hạ đạt 5 tỷ 158 triệu đồng tương đương 100% kế hoạch.

Tại các dự án trên, Công ty vẫn luôn nỗ lực đảm bảo chất lượng dịch vụ. Đặc biệt, năm 2023, với chủ trương từng bước nâng cao chất lượng dịch vụ để từng bước xây dựng và nâng cao hình ảnh Công ty, tạo thương hiệu riêng trong mắt khách hàng, tại các dự án Vinata và Bohemia, Ban điều hành đã chủ trương đưa nhân viên an ninh của Công ty trực tiếp thực hiện dịch vụ thay vì thuê đơn vị thầu phụ qua đó đã nhận được nhiều sự khen ngợi, ủng hộ của cư dân, đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị được ổn định và tạo điều kiện phát triển tiềm năng đang quản lý một cách bền vững.

Năm 2023, tại dự án cụm tòa nhà VC1, do Ban Quản trị đại diện cư dân chủ trương tìm kiếm đơn vị dịch vụ mới nên kể từ tháng 7/2023, Công ty không còn là đơn vị quản lý vận hành tại dự án này. Thay vào đó, Ban Điều hành đã nỗ lực tìm kiếm, mở rộng thêm các dự án mới. Đến cuối năm 2023 đầu năm 2024, Công ty đã ký được Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tại 02 dự án mới: Dự án Louis Đại Mỗ và Dự án chung cư Ban cơ yếu Chính phủ - 51 Quan Nhân từ đó tăng doanh thu trong năm 2024.



**1.5 Doanh thu hoạt động tài chính:** đạt 2 tỷ 062 triệu đồng tương đương 187,51 % kế hoạch.

## **2. Phần chi phí năm 2023:**

Tổng chi phí năm 2023 thực hiện là 100 tỷ 831 triệu đồng – tương đương 104,67% so với kế hoạch. Chi phí cho hoạt động bán hàng và kinh doanh dịch vụ tăng 2 tỷ 830 triệu, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 2 tỷ 84 triệu do chủ yếu Công ty đẩy mạnh công tác chăm sóc khách hàng, tuyển dụng thêm nhân sự như Ban giám sát, bộ phận PR, RD ... nhằm thực hiện định hướng triển khai các hoạt động kinh doanh trong thời gian tới trên cơ sở tiềm năng khách hàng mà đơn vị đang quản lý.

## **3. Công tác đào tạo nhân sự và sử dụng lao động**

### **3.1 Đào tạo nhân sự:**

Năm 2023, Công ty tiếp tục tăng cường mở lớp tập huấn, đào tạo nội bộ cho các bộ phận nhằm mục đích nâng cao chất lượng dịch vụ, hướng tới sự chuyên nghiệp để và phát triển lên tầm cao mới. Toàn thể CBCNV được tập huấn về nghiệp vụ chuyên môn; tập huấn về sơ cấp y tế cho đồng nghiệp, khách hàng; về kỹ năng cứu hộ, cứu nạn, trấn áp tội phạm...

Ngoài ra, công tác PCCC được đặt lên hàng đầu nhằm khẳng định thế mạnh của dịch vụ Vinasinco so với các đơn vị cùng ngành khác. Năm 2023, Công ty đã mở lớp tập huấn PCCC tại từng tòa nhà để phổ biến cho cư dân và khách hàng cũng như xử lý tốt các tình huống khi có sự cố cháy nổ xảy ra. Trong năm 2023, công tác PCCC tại các tòa nhà Công ty đang quản lý đều hoạt động ổn định, không để xảy ra sự cố nào liên quan đến cháy nổ. Lực lượng PCCC cơ sở của công ty đã được công an phòng cháy chữa cháy quận Cầu Giấy, Thanh Xuân tặng giấy khen, bằng khen trong công tác PCCC cơ sở.

Phát động phong trào thi đua “Những việc làm đẹp” của CBCNV tại các BQL, lấy sự hài lòng của cư dân, khách hàng làm thước đo chất lượng dịch vụ qua đó, rất nhiều việc làm đẹp đã được thực hiện bởi CNCNV Vinasinco, được khách hàng yêu mến, tin tưởng và khen ngợi.

### **3.2 Công tác sử dụng và thực hiện chế độ lao động:**

Năm 2023, Công ty đã chủ trương tuyển dụng nhân sự để hoàn thiện cơ cấu tổ chức, bổ sung các vị trí còn thiếu như: Chăm sóc khách hàng; Marketing truyền thông; Thanh tra giám sát; Nghiên cứu phát triển dịch vụ mới R&D. Người lao động làm việc tại Công ty được đảm bảo 100% đủ lương, thực hiện đầy đủ chế độ theo quy định, không nợ lương người lao động từ đó tạo sự yên tâm, gắn bó của người lao động với công ty.

## **B. PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ KẾ HOẠCH NĂM 2024.**

Trên cơ sở kết quả thực hiện năm 2023, với tinh thần phát huy các thế mạnh đã đạt được đồng thời nỗ lực cải tiến, đổi mới để nâng cao chất lượng dịch vụ, từng bước định hướng đưa Công ty trở thành đơn vị quản lý vận hành và phát triển bất động sản chuyên nghiệp, Ban điều hành Công ty kính trình Đại hội kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024, cụ thể một số chỉ tiêu chính thể hiện trong bảng sau:



Đơn vị tính: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN NĂM 2023	KẾ HOẠCH NĂM 2024	% KẾ HOẠCH SO VỚI THỰC HIỆN 2023
Tổng doanh thu, thu nhập	104,190	110,084	105,66
Lợi nhuận sau thuế	2,545	3,652	143,49
Cổ tức	3,2 (trương đương 2% VDL)	3,2 (trương đương 2% VDL)	100,00

#### I. Những nét chính trong kế hoạch sản xuất kinh doanh 2024:

- Dự kiến các khoản phí dịch vụ căn hộ tại các tòa nhà tiếp tục giảm so với năm 2023 nguyên nhân Ban quản trị tiếp tục đề nghị yêu cầu các văn phòng công ty tại khu Trung Hoà Nhân Chính phải chuyển đi và không được phép hoạt động tại khu chung cư cao tầng. Ngoài ra, chính sách của chính quyền các cấp có thể thay đổi làm ảnh hưởng đến việc khai thác các phần sở hữu chung (tết nguyên đán 2024, việc khai thác cho thuê địa điểm bán hoa tết tại quảng trường 34T và N05 không thực hiện được do cơ quan chủ quản không phê duyệt cho thực hiện hội chợ hoa tại các địa điểm này như mọi năm)... Điều này đã ảnh hưởng lớn tới nguồn doanh thu của Công ty. Tình hình trên đã đòi hỏi Ban điều hành phải đặt quyết tâm tăng cường công tác quản lý sát sao, chặt chẽ các nguồn thu trong năm 2024 đồng thời cần nhạy bén, linh hoạt để nhanh chóng tìm kiếm nguồn thu khác bổ sung cho phần thiếu hụt này.
- Đối với phần hoạt động kinh doanh khác: Năm 2024, Tổng Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng các mặt bằng kinh doanh tại tầng 1 các tòa nhà, tại tòa nhà Trung tâm thời trang hiện đang dừng hoạt động khai thác cho thuê để thực hiện định hướng mới. Vì vậy, nguồn thu từ dịch vụ quản lý chăm sóc khách hàng thuê mặt bằng của Tổng công ty gần như không còn. Ngoài ra, mặt bằng tại tầng 2 văn phòng Công ty hiện chỉ còn cho thuê diện tích rất nhỏ.
- Doanh thu hoạt động tài chính giảm do hoạt động tài chính hiện chủ yếu dựa trên nguồn tài chính của khách hàng.
- Dự kiến trước các khó khăn thực tế ảnh hưởng lớn đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty, Ban điều hành chủ trương sẽ nỗ lực tìm kiếm các dự án mới đồng thời đẩy mạnh hoạt động kinh doanh khác với mục tiêu cụ thể, thường xuyên báo cáo, xin ý kiến hội đồng quản trị để có được chỉ đạo định hướng phù hợp. Bên cạnh đó, trong thời gian tới, Ban Điều hành sẽ sớm hoàn tất việc tái cơ cấu, ổn định tổ chức, sắp xếp lại nhân sự, nỗ lực giảm chi phí đảm bảo tiết kiệm, tránh lãng phí, hao hụt không đáng có để đảm bảo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh theo kế hoạch đặt ra.
- Tổng chi phí năm 2024 dự kiến 110,084 tỷ đồng tăng 105,66% so với năm 2023. Phần chi phí tăng theo tỷ lệ gia tăng kế hoạch doanh thu bao gồm các chi phí liên



quan đến người lao động như quỹ lương, BHXH, chi phí vận hành tại các dự án mới. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện, Công ty sẽ tập trung tăng cường các biện pháp tiết giảm chi phí để đạt hiệu quả cao nhất.

- Năm 2024, Công ty sẽ tiếp tục tập trung thực hiện công tác giảm để duy trì tỷ lệ thất thoát nước sạch sông Đà tại khu đô thị Trung Hoà Nhân Chính ở mức thấp nhất có thể. Đồng thời, Công ty tiếp tục rà soát, kiểm tra hiện trạng sử dụng nước, đặc biệt tại khu nhà vườn để có phương án đầu tư cải tạo thay thế cơ sở vật chất cung cấp nước sạch tại khu đô thị, giải quyết triệt để tình trạng thất thoát, nâng cao hiệu quả kinh doanh nước sạch.

- Công ty cũng tập trung rà soát các khoản thu đảm bảo tính trung thực, thu đúng, thu đủ, đúng đối tượng. Đàm phán giá với các HĐ thuê, khai thác dịch vụ đảm bảo đúng giá trị thực trên thị trường. Cụ thể như HĐ quảng cáo ở thang máy tăng doanh thu năm 2023 là 1.33 tỷ lên thành 2.3 tỷ. Giá thuê vp tại tầng 1 cty từ 146tr/tháng lên

## **II. Một số định hướng các biện pháp thực hiện phương hướng kế hoạch 2024.**

- Hoàn thiện cơ cấu tổ chức, xây dựng chức năng nhiệm vụ, mô tả công việc và bộ quy trình thực hiện công việc tại các phòng nghiệp vụ, các ban quản lý, sắp xếp lao động phù hợp đảm bảo nâng cao hiệu suất lao động, tính chuyên nghiệp, nâng cao chất lượng dịch vụ của Công ty.

- Xây dựng các phương án kinh doanh các dịch vụ gia tăng phù hợp với tình hình thực tế công tác quản lý vận hành, xây dựng cơ chế chính sách đảm bảo quyền lợi và trách nhiệm của người lao động để người lao động nỗ lực phát huy hiệu quả công việc, tăng doanh thu cho Công ty.

- Tiếp tục duy trì việc khai thác tối đa công suất đồng thời kiểm soát hiệu quả, tránh thất thoát để tăng nguồn thu tại điểm kinh doanh của công ty.

- Tiếp tục duy trì và đẩy mạnh công tác truyền thông, quảng bá và nâng cao hình ảnh công ty, phục vụ mục tiêu tăng cường công tác đấu thầu để tìm kiếm, mở rộng kinh doanh tại các dự án mới

- Thực hiện tốt công tác chăm sóc khách hàng góp phần thay đổi tư duy về hình ảnh Công ty Vinasinco trên địa bàn Hà Nội, tạo các mối quan hệ bền chặt làm cơ sở gắn kết đối tác, nâng cao tính cạnh tranh của đơn vị.

- Tiếp tục thực hiện kế hoạch tuyển dụng lao động có chất lượng, kết hợp với các công ty cung cấp dịch vụ có tính chuyên nghiệp cao hướng đến xây dựng chất lượng dịch vụ cao cấp làm nền tảng tìm kiếm mở rộng thị trường mới.

- Tăng cường các biện pháp quản lý chặt chẽ chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh, nâng cao ý thức trách nhiệm, tiết kiệm, chống lãng phí tới từng cán bộ công nhân viên trong công ty, hạn chế tối đa tỷ lệ thất thoát kinh doanh.

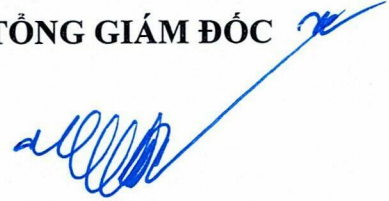
- Thực hiện nghiêm túc quy chế kỷ luật lao động, đảm bảo sự công bằng trong cơ chế sử dụng lao động, tạo sự tin tưởng gắn bó của người lao động đối với công ty.

**Trên đây là toàn bộ nội dung đánh giá về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 – kế hoạch năm 2024 của Công ty.**

Ban điều hành kính trình và xin ý kiến Quý cổ đông

Xin trân trọng cảm ơn!

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ  
DỊCH VỤ ĐÔ THỊ VIỆT NAM  
TỔNG GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN HỮU TÔI**