

**BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH  
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư PV-Inconess.**

Ban điều hành Công ty xin báo cáo quý vị Cổ đông, HĐQT, BKS tình hình hoạt động SXKD, đầu tư năm 2025 và phương hướng nhiệm vụ năm 2026 như sau :

**I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD, ĐẦU TƯ NĂM 2025**

**1. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản như sau:**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Tại ngày 01/01/2025	Tại ngày 31/12/2025
<b>I</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>1.460.685</b>	<b>1.508.935</b>
<b>1</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>145.263</b>	<b>172.103</b>
1.1	Tiền và các khoản tương đương tiền	21.992	45.411
1.2	Các khoản phải thu ngắn hạn	86.001	98.339
1.3	Hàng tồn kho	20.059	14.726
1.4	Tài sản ngắn hạn khác	17.208	13.627
<b>2</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>1.315.422</b>	<b>1.336.831</b>
2.1	Tài sản cố định	900.339	1.022.811
2.2	Tài sản dở dang dài hạn	284.758	182.756
2.3	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	2.151	2.151
2.4	Tài sản dài hạn khác	128.172	129.112
<b>II</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>1.460.685</b>	<b>1.508.935</b>
<b>1</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>762.405</b>	<b>849.520</b>
1.1	Nợ ngắn hạn	54.091	67.201
1.2	Nợ dài hạn	708.314	782.318
<b>2</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>698.279</b>	<b>659.414</b>
2.1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	891.236	891.236
2.2	Lỗ lũy kế	(192.956)	(231.821)

## 2. Một số chỉ tiêu kinh doanh chính như sau :

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	CHỈ TIÊU	KH 2025	TH 2025	(%) TH SO KH
1	Tổng doanh thu	177.314	152.343	86
2	LNTT kinh doanh	53.559	40.000	75
3	LNTT hạch toán	(10.995)	(38.864)	
4	Nộp ngân sách	33.849	33.849	100

- Về doanh thu: Tổng doanh thu đạt 86% kế hoạch.

- Về hiệu quả SXKD: (1) Lợi nhuận trước thuế kinh doanh đạt 75% so với kế hoạch. (2) Lợi nhuận trước thuế hạch toán: số lỗ thực hiện là: (38.864) tỷ đồng/ KH năm 2025 là: (10.995) tỷ đồng.

- Về nộp nghĩa vụ thuế với ngân sách nhà nước: Công ty nộp đầy đủ theo quy định, số đã nộp/khấu trừ ngân sách năm 2025 là 33,8 tỷ đồng

Ban Điều hành đã điều hành hoạt động SXKD một cách cẩn trọng, triển khai thực hiện đầy đủ, kịp thời Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, các Nghị quyết và Quyết định của Hội đồng quản trị cũng như các Quy chế quản lý nội bộ, đưa ra những quyết sách kịp thời, đúng đắn, đề xuất các biện pháp, giải pháp nâng cao chất lượng dịch vụ nhằm thu hút nhiều đối tượng khách hàng. Tuy nhiên do năm 2025 do ảnh hưởng của kinh tế, chính trị, định hướng sáp nhập... nên kết quả SXKD của Công ty chưa đạt được như kế hoạch đề ra.

## 3. Các hoạt động đầu tư chính:

Công ty tiếp tục thực hiện các giai đoạn đầu tư của Dự án Trung tâm liên hợp du lịch và thể thao sân golf 54 lỗ hồ Yên Thắng. Ngày 11/3/2025, Công ty đã khai trương đưa vào khai thác kinh doanh 14 căn biệt thự The Five Hill Villas, tiếp đó ngày 19/8/2025 đã khai trương đưa vào kinh doanh nhà đón tiếp Hill Villa. Trong năm cũng đã hoàn thành công tác đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng Nhà để xe phục vụ khách hàng và CBCNV Công ty. Dự án của Công ty có quy mô lớn được phân kỳ đầu tư theo nhiều giai đoạn, và sẽ còn tiếp tục triển khai trong nhiều năm tiếp theo. Chính vì vậy nên hiệu quả sản xuất kinh doanh chưa đạt được kỳ vọng của cổ đông cũng như HĐQT Công ty.

## II. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC CÔNG TÁC NGHIỆP VỤ

### 1. Về nghiệp vụ bán hàng, kinh doanh

- Chất lượng sân cỏ, cảnh quan, dịch vụ nghỉ dưỡng, nhà hàng đã được khách hàng trải nghiệm, đánh giá ở mức độ tốt, hấp dẫn, tiện nghi hơn hẳn so với trước đây và so với các đối thủ cạnh tranh trong khu vực;
- Vận hành 36 hố golf gồm 2 sân golf, cùng với tổ hợp nghỉ dưỡng The Five Villas & Resort Ninh Bình là điều kiện thuận lợi để tổ chức các giải golf và trải nghiệm gói Play Stay;
- Nhân lực phục vụ kinh doanh, vận hành được tổ chức đào tạo áp dụng tiêu chuẩn vận hành đã nâng cao chất lượng dịch vụ;

- Tuy nhiên, bối cảnh kinh tế năm 2025 gặp nhiều khó khăn, khách có xu hướng giảm chi tiêu.

## 2. Về công tác tổ chức - nhân sự

- Bộ máy tổ chức tiếp tục hoạt động ổn định. Công ty vẫn duy trì các hoạt động thường xuyên về xây dựng và phát triển nguồn nhân lực, chăm lo đời sống CBNV;
- Công tác tuyển dụng, sử dụng lao động tuân thủ theo Bộ luật Lao động và chính sách của Công ty, ưu tiên người lao động địa phương thuộc vùng dự án và người lao động có trình độ chuyên môn, kỹ thuật cao, có nhiều kinh nghiệm công tác;
- Chế độ hợp đồng lao động áp dụng linh hoạt các hình thức hợp đồng lao động theo quy định của Bộ luật Lao động phù hợp với loại hình kinh doanh dịch vụ golf;
- Công ty đảm bảo việc làm ổn định, điều kiện làm việc được bảo đảm, được trang bị đầy đủ bảo hộ lao động. Tiền lương của người lao động được thanh toán đầy đủ, đúng hạn.
- Đã tuyển dụng và đào tạo, bố trí lao động đáp ứng nhu cầu hoạt động kinh doanh;
- Chế độ chính sách đối với người lao động được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Lao động, Luật Công đoàn, Luật BHXH;
- Các hoạt động bảo vệ môi trường được đảm bảo theo quy định của Nhà nước: quan trắc môi trường định kỳ 2 lần/năm, thu gom xử lý rác thải sinh hoạt, thu gom - chuyển giao cho đơn vị có chức năng xử lý rác thải nguy hại; phòng cháy chữa cháy, phòng chống bão lụt, thiên tai.
- Các tổ chức chính trị, chính trị - xã hội trong Công ty hoạt động ổn định, giáo dục chính trị tư tưởng cho người lao động, chấp hành các quy định của Pháp luật, chủ trương - chính sách của Đảng và Nhà nước, tạo môi trường làm việc lành mạnh, đoàn kết, phấn khởi thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu SXKD do Đại hội cổ đông, HĐQT giao.
- Công tác đào tạo: đào tạo nâng cao nghiệp vụ thường xuyên cho đội caddie và bổ sung nhân lực phục vụ vận hành sân golf; đào tạo nghiệp vụ cho lao động khối khách sạn, nhà hàng; đào tạo kỹ năng cho công nhân bảo dưỡng, bảo trì, vận hành máy móc, thiết bị, chăm sóc cỏ golf, đào tạo Chuẩn mực Thành Công.

## 3. Về công tác tài chính kế toán

- **Công tác tổ chức bộ máy kế toán và hạch toán kế toán:**
  - Lập, luân chuyển và ghi sổ kế toán đầy đủ, kịp thời, chính xác;
  - Lập và triển khai công tác kiểm kê tài sản, đối chiếu công nợ định kỳ;
  - Tuân thủ đầy đủ yêu cầu về các chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc tổ chức công tác tài chính kế toán, thực hiện hạch toán, kế toán và lập các báo cáo tài chính đầy đủ hàng quý đảm bảo tính chính xác, trung thực, hợp pháp. Triển khai kế hoạch kiểm toán độc lập báo cáo tài chính năm 2025.
- **Công tác quản lý tài chính:**
  - Cân đối nguồn thu, đảm bảo nguồn chi phục vụ cho hoạt động kinh doanh, thanh toán đầy đủ chế độ cho người lao động, nghĩa vụ với ngân sách nhà nước và công nợ với đối tác, nhà cung cấp;
  - Thu xếp kịp thời các nguồn vốn đáp ứng nhu cầu SXKD và đầu tư.
- **Công tác quản trị trong lĩnh vực tài chính doanh nghiệp:**

- Kiểm soát chi phí theo quy trình mua hàng đã được ban hành. Từng bước xây dựng và hoàn thiện các định mức kinh tế kỹ thuật phù hợp với từng đối tượng;
- Lập các báo cáo kế hoạch, báo cáo phân tích hoạt động của Công ty trong các thời kỳ;
- Kiểm soát nhằm giảm chi phí vật tư, công cụ, chi phí hành chính;
- Thường xuyên lập và thực hiện các kế hoạch tài chính ngắn hạn để có kế hoạch thu chi hợp lý, sử dụng hiệu quả vốn lưu động;
- Đảm bảo chi đầu tư mua sắm mới, chi phí bảo dưỡng sân cỏ, chi phí sửa chữa máy móc thiết bị phục vụ kinh doanh dịch vụ sân golf;

### III. PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

#### 1. Về công tác tổ chức nhân sự

- Tiếp tục kiện toàn, sắp xếp nhân sự hợp lý. Tăng cường công tác tuyển dụng, đào tạo và đào tạo lại, xây dựng nguồn nhân lực có chất lượng để vận hành khai thác kinh doanh các hạng mục công trình đã đầu tư.
- Nâng cao hiệu quả công tác quản lý, tiếp tục xây dựng hoàn thiện các nội quy, quy chế, quy trình quản lý nội bộ công ty, đảm bảo chấp hành đúng đầy đủ các quy định của Pháp luật.
- Quan tâm chăm lo đời sống vật chất và tinh thần của người lao động. Cải thiện điều kiện làm việc. Cùng các tổ chức đoàn thể chính trị, xã hội Đảng bộ, Công đoàn, Đoàn TN xây dựng một tập thể đoàn kết, trong sạch, vững mạnh. Quyết tâm thực hiện hoàn thành xuất sắc các nhiệm vụ SXKD, đầu tư theo nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT.

#### 2. Về công tác kế hoạch tài chính kế toán

##### 2.1 Các chỉ tiêu kế hoạch tài chính, kinh doanh

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2026	Tỷ lệ %
I	Số lượt khách	61.142	62.000	101
II	Tổng doanh thu	152.343	164.776	108
III	Tổng chi phí	112.343	117.886	105
IV	Lợi nhuận			
1	Lợi nhuận trước thuế kinh doanh	40.000	46.890	117
2	Lợi nhuận trước thuế hạch toán	(38.864)	(22.390)	

##### 2.2 Cơ sở xây dựng kế hoạch SXKD năm 2026:

- Về chỉ tiêu chi phí: Tiếp tục áp dụng chính sách trả lương theo KPI trong toàn công ty. Tiết kiệm tối đa chi phí bảo dưỡng, sửa chữa, dịch vụ mua ngoài... Năm 2026, chi phí bảo dưỡng cỏ tăng do sân golf Hoàng Hậu đi vào hoạt động đã đến thời gian bảo dưỡng lớn, đối với sân golf Đồi Vua cỏ ngày càng thoái hóa; chi phí bảo dưỡng máy móc thiết bị tăng do máy đã cũ hỏng nhiều. Chi phí điện tăng do phục vụ hệ thống tưới cỏ các hồ golf của sân golf Hoàng Hậu, đưa các khu nghỉ dưỡng, nhà để xe, sân pickleball đi vào khai thác kinh doanh.
- Về chỉ tiêu lợi nhuận hoạt động: Theo kế hoạch, doanh thu từ hoạt động kinh doanh chính tăng 12,4 tỷ đồng, chi phí tăng 5,5 tỷ đồng do việc bổ sung nhân sự, chi phí bảo dưỡng,

vận hành sân golf, vận hành các khu nhà hàng, khách sạn và các tiện ích phục vụ kinh doanh, điều chỉnh lương, BHXH theo quy định của Nhà nước về lương tối thiểu vùng. Dự kiến lợi nhuận hoạt động năm 2026 đạt 46,8 tỷ đồng.

- Về chỉ tiêu lợi nhuận hạch toán: Năm 2026 sẽ tiếp tục trích khấu hao theo quy định với chi phí khấu hao TSCĐ ước tính 69,2 tỷ đồng. Dự kiến lỗ hạch toán năm 2026 là 22,3 tỷ đồng.

### 3. Hoạt động vận hành, kinh doanh

#### 3.1 Kinh doanh dịch vụ golf:

- **Số lượt khách:** 62.000 lượt năm 2026, trong các năm tiếp theo phấn đấu đạt tỷ lệ tăng dần hàng năm tối thiểu là 5%.
- Thiết kế các gói sản phẩm dịch vụ mới, cung cấp nhiều lựa chọn cho khách hàng.
- Tích cực áp dụng công nghệ, thương mại điện tử vào hoạt động kinh doanh.
- Liên kết với các sân golf đặc biệt là các sân golf trong khu vực để thực hiện chương trình golf kéo dài mang lại nhiều hơn tiện ích thu hút các golfer.
- Mở rộng hợp tác tìm kiếm nguồn khách hàng mới, các học viện golf, đại lý GolfTour, đại lý du lịch nước ngoài, đặc biệt là thị trường Hàn Quốc, Đài Loan, Trung Quốc.
- Đẩy mạnh việc kết nối với các hội golf, Câu lạc bộ golf trong và ngoài nước và áp dụng chính sách đặc thù để thu hút các CLB tổ chức giải đấu.
- Đẩy mạnh các chương trình, gói dịch vụ để tận dụng lợi thế, tăng nhu cầu của khách.
- Hợp tác với các đơn vị, công ty có thương hiệu lớn, nhiều khách hàng cao cấp.

#### 3.2 Dịch vụ nhà hàng, khách sạn :

- Nâng cao chất lượng phục vụ, chất lượng đồ ăn, chất lượng phòng nghỉ.
- Tiếp thị tổ chức sự kiện hội nghị, hội thảo, tổng kết tri ân khách hàng, tiệc và lưu trú tham quan sân golf, danh lam thắng cảnh Ninh Bình.
- Áp dụng các chương trình ưu đãi đặt tiệc kết hợp tham quan, trải nghiệm tập golf...Thực hiện các gói sản phẩm, chính sách giá theo từng thời điểm phù hợp và tiếp thị trực tiếp đến các tập đoàn, các doanh nghiệp, ngân hàng để mời tổ chức các sự kiện, kết nối hợp tác các đơn vị mở rộng hợp tác.
- Vận hành và từng bước bổ sung các tiện ích dành cho khách hàng: Tích hợp các gói dịch vụ, tăng cường truyền thông quảng cáo và phục vụ chu đáo để gia tăng lợi ích khách hàng như sân pickleball, khu vực checkin chụp ảnh.

#### 3.3 Hoạt động thu phí thường niên và chuyển nhượng

- Thu phí thường niên: Ưu đãi tặng voucher cho hội viên hoàn thành phí sớm. Với những hội viên nợ phí sẽ áp dụng biện pháp tạm ngưng quyền hội viên.
- Chuyển nhượng thẻ hội viên: Kết nối, hỗ trợ những hội viên ít chơi golf chuyển nhượng cho những golfer có nhu cầu để tăng lượt khách cũng như doanh thu từ phí.

#### 3.4 Quản lý, vận hành sân:

- Tiếp tục đào tạo nâng cao chất lượng nhân viên, cải tiến các quy trình tác nghiệp nâng cao hiệu quả công tác quản lý và tạo sự thuận tiện nhất cho golfer khi chơi tại sân.
- Đặt trọng tâm vào chăm sóc, bảo dưỡng mặt sân cỏ, giữ gìn và tiếp tục trồng mới, cải tạo nâng cấp hệ thống sinh thái cây xanh, hoa, cảnh quan môi trường của sân. Xây dựng sân golf Hoàng Gia thành một điểm đến ưa thích và thân thiện của người chơi golf.

- Đầu tư bổ sung, sửa chữa nâng cấp hệ thống máy chuyên dụng bảo dưỡng sân golf, đảm bảo chất lượng chuyên môn của sân ở mức cao, đem đến sự hài lòng cho khách hàng.

#### 4. Hoạt động quản lý và bảo dưỡng xe máy, vật tư, hạ tầng:

Tiếp tục thực hiện tốt công việc bảo dưỡng sửa chữa hệ thống xe máy, thiết bị, hạ tầng đảm bảo phục vụ hoạt động kinh doanh golf và các hoạt động quản lý, kinh doanh chung của toàn công ty.

#### 5. Công tác đầu tư xây dựng - giải phóng mặt bằng:

- Tiếp tục phối hợp chính quyền các cấp tỉnh Ninh Bình để triển khai giải phóng mặt bằng các hạng mục dự án trong các giai đoạn đầu tư tiếp theo của Công ty.
- Điều chỉnh và cấp bổ sung hồ sơ đất đai dự án cho phù hợp với Quy hoạch điều chỉnh.

#### IV. KẾT LUẬN

Năm 2025, do ảnh hưởng của kinh tế, chính trị, định hướng sáp nhập... nên kết quả SXKD của Công ty chưa đạt được như kế hoạch đề ra nhưng đã có sự tiến bộ nhiều mặt về đảm bảo chất lượng sân cỏ, dịch vụ, quản lý chi phí, chất lượng phục vụ đem lại sự hài lòng cho khách hàng, cảnh quan luôn được chỉnh trang cải thiện. Hoạt động đầu tư tiếp tục phát triển, một số hạng mục dự án được tiếp tục đầu tư đưa vào khai thác kinh doanh.

Trong năm 2026, Công ty sẽ tiếp tục phát huy những mặt đã làm tốt và nâng cao hơn nữa hiệu quả hoạt động kinh doanh của công ty.

Trên đây là các nội dung tóm tắt về hoạt động của Ban điều hành công ty trong năm 2025 và phương hướng nhiệm vụ năm 2026, các chỉ tiêu, khối lượng, kế hoạch công việc cụ thể thực hiện theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT.



**Đào Phong Trúc Đại**