

Số: 43 /BC-HĐQT

Thanh Hoá, ngày 14 tháng 5 năm 2020

BÁO CÁO

**Tình hình thực hiện nhiệm vụ SXKD năm 2019; kế hoạch năm 2020
và kết quả thực hiện giai đoạn 2015-2020, kế hoạch giai đoạn 2020-2025
tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty năm 2020

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13; Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4;

Căn cứ Công văn số 1763/HUD-HĐTV ngày 13/5/2020 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của Công ty HUD4;

Hôm nay, được sự nhất trí của Thường vụ Đảng ủy, Hội đồng thành viên và Tổng Giám đốc Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên nhằm đánh giá tình hình thực hiện nhiệm vụ SXKD năm 2019; kế hoạch năm 2020 và kết quả thực hiện giai đoạn 2015-2020, kế hoạch giai đoạn 2020-2025. Nội dung như sau:

I. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NHIỆM VỤ SXKD NĂM 2019

1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2019

Bám sát sự lãnh đạo, chỉ đạo của Ban Thường vụ Đảng ủy, Hội đồng thành viên, Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị; Nghị quyết của Đảng ủy, Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị Công ty; Ban lãnh đạo Công ty đã tập trung lãnh đạo, chỉ đạo, tổ chức triển khai thực hiện, cùng với sự quyết tâm nỗ lực phấn đấu của tập thể cán bộ, đảng viên, CNV lao động, Công ty đã vượt qua khó khăn, hoàn thành cơ bản các chỉ tiêu nhiệm vụ SXKD, cụ thể:

TT	Các chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch	Thực hiện	TH/KH (%)
1	Tổng giá trị đầu tư	Tỷ đồng	190	198,93	104,7%
2	Tổng giá trị SXKD	Tỷ đồng	430	431,49	100,3%
3	Doanh thu	Tỷ đồng	300	261,232	87,1%
4	Nộp Ngân sách	Tỷ đồng	20	99,547	497,7%
5	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	15	15,057	100,4%
6	Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	206	205,163	99,59%

7	Chi trả cổ tức (dự kiến)	%/năm	≥ 5	6	120%
8	Thu nhập BQ (người/tháng) (Đối với CBNV Công ty)	Tr. đồng	≥ 7	11,88	169,7%

2. Đánh giá kết quả hoạt động SXKD năm 2019

2.1. Đối với lĩnh vực đầu tư.

Năm 2019, giá trị đầu tư đạt 198,93/190 tỷ đồng = 104,7% kế hoạch năm; Công ty đang thực hiện các công việc về chuẩn bị đầu tư, như: Tiền sử dụng đất, báo cáo nghiên cứu khả thi và phương án kinh doanh dự án điều chỉnh, v.v... tạo tiền đề tích cực cho kế hoạch năm 2020. Cụ thể:

- *Đối với Dự án HTKT khu đô thị sinh thái dọc hai bờ Sông Đơ*: Triển khai đồng bộ các gói thầu hạ tầng kỹ thuật phân kỳ 2,3,4; công tác thi công thực hiện cơ bản đạt tiến độ đề ra; hoàn thành công tác điều chỉnh quy hoạch cục bộ, thủ tục xây thô sang bán nền, quyết định giao đất đợt 2 thuộc phân kỳ 2,3,4; báo cáo Tổng công ty thông qua báo cáo nghiên cứu khả thi dự án điều chỉnh theo nội dung điều chỉnh quy hoạch cục bộ đã được UBND tỉnh phê duyệt, bám sát các ngành để tính lại tiền sử dụng đất phân kỳ 2,3,4 và GPMB phần diện tích còn lại của dự án, v.v...

- *Đối với các Dự án nhà ở thấp tầng thuộc dự án khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ (phân kỳ 2+3+4)*:

+ Đối với phân kỳ 3+4 đã hoàn chỉnh công tác TKBVTC và dự toán, lập báo cáo nghiên cứu khả thi dự án báo cáo Tổng công ty thông qua làm cơ sở để triển khai các bước tiếp theo;

+ Đối với phân kỳ 2 đã hoàn chỉnh công tác TKBVTC và dự toán theo quy định, lập báo cáo nghiên cứu khả thi dự án báo cáo Tổng công ty thông qua làm cơ sở để triển khai các bước tiếp theo.

- *Đối với dự án khu B - khu công nghiệp Bim Sơn*: Triển khai đầu tư một số gói thầu hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kế hoạch đề ra, đảm bảo công tác bàn giao hạ tầng cho các nhà đầu tư thuê lại đất theo kế hoạch; hoàn chỉnh thủ tục giao đất toàn bộ phần diện tích đã GPMB, phê duyệt chủ trương điều chỉnh quy hoạch cục bộ dự án phù hợp với thực tế triển khai; báo cáo Tổng công ty thông qua báo cáo nghiên cứu khả thi dự án và phương án kinh doanh điều chỉnh; tiến hành quyết toán kinh phí GPMB đợt 2 với Nhà nước để khấu trừ vào tiền thuê đất, chuẩn bị các nội dung liên quan để ký hợp đồng thuê đất với Sở TNMT phần diện tích đã được UBND tỉnh giao, v.v...;

- *Đối với dự án Nhà ở cán bộ chiến sĩ công an tỉnh Thanh Hóa*: Đã hoàn chỉnh thủ tục báo cáo Tổng công ty thông qua báo cáo nghiên cứu khả thi dự án điều chỉnh, các thủ tục về công tác chuẩn bị đầu tư; tổ chức lễ khởi công dự án, thi công ép cọc thí nghiệm, thi công ép cọc đại trà;

- *Đối với dự án phát triển nhà ở lô 2, lô 3 Quảng Hưng*: Hoàn thành công tác xác định tiền sử dụng đất (phần diện tích đất đã được UBND tỉnh giao đợt 1) và đã nộp được 50% tiền sử dụng đất (22,5 tỷ đồng), thẩm định hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán, thủ tục báo cáo Tổng công ty thông qua chủ trương nhận chuyển

nhượng dự án; tiếp tục tập trung thu xếp tài chính để hoàn thành dứt điểm nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước làm cơ sở cho việc nhận chuyển nhượng dự án và triển khai thực hiện đầu tư dự án;

- *Dự án Khu chung cư cao tầng Phú Sơn*: Tiếp tục triển khai kinh doanh và làm sổ đỏ để bàn giao cho khách hàng khối nhà H1, tuy nhiên tiến độ kinh doanh chậm, không đạt kế hoạch đề ra (số căn hộ đến nay còn lại chưa kinh doanh được kể cả tòa nhà H1 và H2 là 23/280 căn);

- *Dự án Khu chung cư TNT lô C5*: Hoàn chỉnh công tác kiểm toán dự án, trình Sở Xây dựng thẩm định giá bán căn hộ; tiếp tục triển khai kinh doanh và làm sổ đỏ để bàn giao cho khách hàng, tuy nhiên tiến độ kinh doanh chậm, không đạt kế hoạch đề ra (số căn hộ đến nay còn lại chưa kinh doanh được là 13/410 căn);

- *Dự án Khu dân cư khu phố 6 - Bim Sơn*: Hoàn thành công tác bàn giao hệ thống cấp nước, cấp điện, điện chiếu sáng, hạ tầng kỹ thuật dự án cho địa phương quản lý theo quy định và xác định tiền sử dụng đất tăng lên do điều chỉnh quy hoạch cục bộ và tập trung làm sổ đỏ cho khách hàng;

- *Dự án Khu biệt thự tây Nguyễn Đức Cảnh - Bim Sơn*: Hoàn thành công tác bàn giao hệ thống cấp nước, điện chiếu sáng dự án cho địa phương quản lý theo quy định và xác định tiền sử dụng đất tăng lên do điều chỉnh quy hoạch cục bộ; tập trung chuẩn bị các điều kiện liên quan để bàn giao cấp điện và hạ tầng kỹ thuật cho địa phương, làm sổ đỏ cho khách hàng;

2.2. Đối với lĩnh vực sản xuất kinh doanh.

Giá trị các chỉ tiêu SXKD cơ bản đạt kế hoạch đề ra (tổng giá trị SXKD đạt 431,49/430 tỷ đồng = 100,3% kế hoạch năm, doanh thu đạt 261,232/300 tỷ đồng = 87,1% kế hoạch năm, lợi nhuận trước thuế đạt 15,057/15 tỷ đồng = 100,4% kế hoạch năm). Tuy nhiên công tác triển khai thi công một số gói thầu thuộc các dự án do Công ty làm chủ đầu tư, công tác kinh doanh nhà và hạ tầng chậm, chưa đạt mục tiêu kế hoạch đề ra. Cụ thể:

- *Về hoạt động xây lắp*: Đối với một số gói thầu thi công san nền, đường giao thông, TNM, nhà ở thấp tầng (BT10), HTKT phân kỳ 2+3+4 dự án khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ; gói thầu đường giao thông dự án khu B-KCN Bim Sơn tiến độ thi công đảm bảo kế hoạch đề ra. Nhưng một số gói thầu cấp nước, cấp điện, trồng cây xanh, nhà ở thấp tầng v.v.. thuộc phân kỳ 3+4 dự án khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ; gói thầu cấp nước giai đoạn 2, san nền Lô 14+15, v.v.. dự án khu B-KCN Bim Sơn; gói thầu san nền, đường giao thông dự án phát triển nhà ở lô 2, lô 3 Quảng Hưng tiến độ triển khai chậm do vướng mắc về thủ tục chuẩn bị đầu tư, công tác GPMB; mặt khác đối với công tác xây lắp bên ngoài không thực hiện được do không tìm kiếm được công trình do đó công tác xây lắp chưa đạt mục tiêu đề ra;

- *Về hoạt động kinh doanh nhà và hạ tầng*: Công tác kinh doanh nhà và hạ tầng năm 2019 chưa đạt kế hoạch đề ra (giá trị kinh doanh đạt 284,41/324,65 tỷ đồng, tương đương 87,6% kế hoạch năm); hiện tại các sản phẩm căn hộ tại các dự án còn tồn đọng (dự án chung cư cao tầng Phú Sơn = 23 căn, dự án chung cư TNT

lô C5 = 13 căn và 15 căn hộ ki ốt tại dự án khu chung cư TNT Phú Sơn); Công ty đã và đang xây dựng các giải pháp để kinh doanh thu hồi vốn;

- *Về hoạt động Dịch vụ đô thị:* Đã phối hợp tốt với chính quyền các địa phương và các chủ sở hữu dự án khu chung cư cao tầng Phú Sơn và dự án khu chung cư TNT Lô C5 hoàn thành việc thành lập Ban quản trị theo kế hoạch chỉ đạo của Sở Xây dựng; tổ chức bàn giao xong công tác quản lý, vận hành nhà chung cư và thanh toán đợt 1 kinh phí bảo trì 02 dự án trên cho Ban quản trị theo quy định; hoàn thành công tác kiểm toán kinh phí bảo trì dự án Khu chung cư TNT Phú Sơn, dự án khu chung cư cao tầng Phú Sơn, đang tiến hành kiểm toán kinh phí bảo trì dự án khu chung cư TNT Lô C5 và phối hợp với các Ban quản trị để thống nhất số liệu kinh phí bảo trì làm cơ sở thanh quyết toán.

2.3. Về lĩnh vực tài chính.

Trong năm Công ty đã gia hạn hợp đồng hạn mức tín dụng ngắn hạn với Ngân hàng BIDV để bổ sung vốn lưu động là 40 tỷ đồng; vay Ngân hàng SeaBank với hạn mức 50 tỷ đồng để đầu tư HTKT cho dự án khu B-KCN Bim Sơn; tiếp tục giải ngân vốn đã vay của Ngân hàng Tiên Phong Bank để đầu tư HTKT phân kỳ 3 dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ Sông Đơ (trong hạn mức vay 130 tỷ đồng); hoàn thành vay vốn đợt 1 trong CBNV Công ty (74,9/200 tỷ đồng) theo kế hoạch để phục vụ cho hoạt động SXKD của Công ty; hoàn thành các thủ tục liên quan gửi các Ngân hàng để vay vốn cho dự án Nhà ở cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa, phân kỳ 2 và phân kỳ 4 dự án khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ; tuy nhiên tình hình tài chính của Công ty còn khó khăn trong ngắn hạn; việc xây dựng kế hoạch tài chính để phục vụ hoạt động SXKD chưa thực sự tốt, do đó chưa chủ động được về tài chính ở một số thời điểm nhất định.

2.4. Đối với công tác tổ chức và đổi mới phát triển doanh nghiệp.

- Hoàn thành công tác tái cơ cấu giai đoạn 2018-2020; thực hiện tốt việc rà soát sắp xếp lại cơ cấu tổ chức bộ máy, nhân sự toàn Công ty theo hướng tinh gọn, hiệu quả, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ kế hoạch SXKD của Công ty trong tình hình mới; Sáp nhập phòng Kế hoạch Kỹ thuật và phòng Đầu tư nghiên cứu phát triển dự án thành phòng Kế hoạch Đầu tư, thành lập phòng Kinh doanh, giải thể Chi nhánh Sàn giao dịch bất động sản; năm 2019 Công ty tuyển dụng, điều động, bổ nhiệm 05 chức danh Trưởng, phó các phòng, ban, đơn vị trực thuộc; điều động 08 CBNV; nghỉ chế độ hưu trí 02 CBNV, chấm dứt HĐLĐ 17 CBNV; đến nay cơ cấu bộ máy Công ty chỉ còn 04 phòng nghiệp vụ, 03 Ban QLDA, 01 Chi nhánh, 02 Xí nghiệp thi công; với tổng số CBNV toàn Công ty tham gia làm việc đến nay còn lại trên 65 người;

- Hoàn thành dứt điểm công tác thoái 100% vốn còn lại của Công ty tại 02 Công ty liên kết (Công ty CP Xây dựng HUD401 = 5%/vốn điều lệ và Công ty CP Tư vấn đầu tư và Xây dựng HUD403 = 10%/vốn điều lệ);

- Hoàn thành việc xây dựng quy chế thanh toán tiền lương cho CBNV, chức năng nhiệm vụ phòng Kế hoạch Đầu tư, phòng Kinh doanh; đang rà soát sửa đổi bổ sung Điều lệ Công ty, Thỏa ước lao động tập thể, và một số các quy chế, quy

định quản lý nội bộ khác cho phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành và nhiệm vụ kế hoạch SXKD của Công ty năm 2020 và các năm tiếp theo.

II. MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2020

Xác định rõ tình hình chung về kinh tế thị trường năm 2020 vẫn tiếp tục có những khó khăn, đặc biệt là lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản sẽ có những biến động khó lường, do đó Công ty sẽ bám sát Nghị quyết của Đảng ủy, Hội đồng thành viên, chỉ đạo của Tổng giám đốc Tổng công ty và định hướng phát triển của Công ty giai đoạn 2015-2020 theo Nghị quyết Đại hội Đảng bộ Công ty lần thứ VI và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm, để tập trung lãnh đạo, chỉ đạo và tổ chức triển khai thực hiện tốt các nội dung chính sau:

1. Mục tiêu, nhiệm vụ trọng tâm năm 2020

1.1. Mục tiêu.

Xác định mục tiêu của Công ty năm 2020 là tiếp tục đẩy mạnh lĩnh vực đầu tư phát triển các dự án khu đô thị, khu chung cư, khu công nghiệp là lĩnh vực hoạt động SXKD chính, mũi nhọn của Công ty; phấn đấu mức tăng trưởng bình quân tất cả các chỉ tiêu kế hoạch SXKD từ 5-8% trở lên.

1.2. Nhiệm vụ trọng tâm.

Để đạt được các mục tiêu, nhiệm vụ, chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2020, cần phải thực hiện tốt một số nhiệm vụ trọng tâm sau:

- Đẩy mạnh công tác đầu tư, kinh doanh phát triển các dự án hiện có, đảm bảo tính khả thi, hiệu quả và thu hồi vốn nhanh, phù hợp với điều kiện thị trường và nhu cầu xã hội; chuẩn bị các điều kiện liên quan để đấu thầu các dự án theo kế hoạch; đảm bảo việc làm, hiệu quả trong SXKD, nâng cao đời sống, thu nhập cho CBNV và người lao động trong đơn vị;

- Tập trung quyết liệt đẩy nhanh tiến độ thi công các công trình, hạng mục công trình thuộc các dự án đầu tư do Công ty làm chủ đầu tư theo đúng kế hoạch đề ra; tiếp tục tổ chức cho đấu thầu ra bên ngoài một số gói thầu xây lắp thuộc các dự án để lựa chọn các nhà thầu có đủ năng lực về mọi mặt, nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh;

- Phối hợp tốt với Tổng công ty để chuẩn bị và cung cấp đầy đủ các hồ sơ, thông tin cho đơn vị tư vấn thẩm định giá, đơn vị tư vấn lập phương án chuyển vốn để Tổng công ty tiến hành việc định giá xác định giá khởi điểm để xây dựng phương án chuyển nhượng, công bố thông tin phục vụ việc chuyển nhượng vốn của Tổng công ty tại Công ty theo đúng kế hoạch đề ra.

2. Chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2020

- | | |
|-------------------------------|------------------|
| - Giá trị đầu tư | : 190 tỷ đồng. |
| - Giá trị sản xuất kinh doanh | : 449,5 tỷ đồng. |
| - Doanh thu | : 300 tỷ đồng. |
| - Lợi nhuận trước thuế | : 15,75 tỷ đồng. |

- Nộp Ngân sách : ≥ 25 tỷ đồng.
- Vốn chủ sở hữu : $\geq 206,708$ tỷ đồng.
- Thu nhập bình quân (CBNV Công ty) : ≥ 10 triệu đồng/người/tháng.
- Chi trả cổ tức : ≥ 5 %/năm.

3. Nhiệm vụ cụ thể và các giải pháp tổ chức thực hiện năm 2020

3.1. Đối với lĩnh vực đầu tư.

- *Dự án HTKT khu đô thị sinh thái hai bờ Sông Đơ:*

+ Bám sát Sở TNMT và Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Thanh Hóa để hoàn thành công tác xác định tiền sử dụng đất phải nộp do điều chỉnh quy hoạch cục bộ dự án trong quý I/2020 (*đến thời điểm hiện nay đã thực hiện xong*);

+ Xây dựng phương án kinh doanh báo cáo Tổng công ty thông qua và hoàn chỉnh các thủ tục liên quan trình Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt theo quy định để tổ chức triển khai kinh doanh phân kỳ 2+3 trong Quý II và phân kỳ 4 trong Quý III/2020; quyết tâm phấn đấu hoàn thành toàn bộ công tác kinh doanh HTKT phân kỳ 2+3 chậm nhất trong Quý IV/2020 và phân kỳ 4 chậm nhất trong Quý I/2021;

+ Bằng mọi giải pháp, làm việc với Hội đồng bồi thường GPMB Thành phố Sầm Sơn và báo cáo UBND tỉnh Thanh Hóa để có chỉ đạo giải quyết dứt điểm công tác GPMB toàn bộ phần diện tích còn lại của phân kỳ 2, 3 hoàn thành trong Quý III/2020 và phân kỳ 4 hoàn thành trong Quý IV/2020;

+ Hoàn chỉnh các thủ tục liên quan về công tác chuẩn bị đầu tư (Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án điều chỉnh do điều chỉnh quy hoạch; TKBVTC và dự toán các hạng mục công trình: khuôn viên cây xanh CX01-CX03-CX04-CX05; 2 cầu bắc qua sông trong dự án; điều chỉnh lại thủ tục hồ sơ TKBVTC và dự toán các gói thầu san nền, đường giao thông, TNM, TNT, cấp điện, điện chiếu sáng, cấp nước,... phân kỳ 2+3+4 do điều chỉnh quy hoạch cục bộ) trình Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt hoàn thành chậm nhất trong Quý II/2020 làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo;

+ Rà soát, xây dựng cụ thể kế hoạch triển khai thi công các gói thầu trình Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt trong Quý I/2020; tập trung quyết liệt, đẩy nhanh tiến độ thi công các gói thầu HTKT (san nền, đường giao thông, TNM, TNT, cấp nước, cấp điện, điện chiếu sáng, trồng cây xanh,v.v...) phân kỳ 2+3+4 theo đúng kế hoạch;

+ Tiếp tục làm việc với các Ngân hàng để vay vốn cho phân kỳ 2 và phân kỳ 4, đảm bảo cho việc triển khai thực hiện đầu tư dự án theo kế hoạch;

- *Đối với các dự án nhà ở thấp tầng thuộc dự án khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ (phân kỳ 2+3+4):*

+ Đối với các dự án nhà ở thấp tầng phân kỳ 2+3+4: Tập trung làm việc với Tổng công ty để có văn bản chấp thuận thông qua báo cáo nghiên cứu khả thi; hoàn chỉnh các thủ tục liên quan trình Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt báo

cáo nghiên cứu khả thi, TKBVTC và dự toán, kế hoạch lựa chọn nhà thầu và tổ chức lựa chọn nhà thầu để tổ chức triển khai thi công các gói thầu theo đúng kế hoạch phê duyệt (*đến thời điểm hiện tại đã thực hiện cơ bản xong*);

+ Xây dựng phương án kinh doanh các dự án nhà ở thấp tầng phân kỳ 2+3+4 trình Tổng công ty thông qua và hoàn chỉnh các thủ tục liên quan trình Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt trong Quý II/2020; chuẩn bị các điều kiện liên quan để tổ chức triển khai kinh doanh theo kế hoạch; quyết tâm phấn đấu hoàn thành toàn bộ công tác kinh doanh các dự án nhà ở thấp tầng trong Quý I/2021;

- *Dự án khu nhà ở cán bộ chiến sỹ công an tỉnh Thanh Hóa*: Hoàn chỉnh các thủ tục chuẩn bị đầu tư; tập trung triển khai thi công ép cọc đại trà hoàn thành trong quý I/2020 và tổ chức thi công các gói thầu xây lắp đúng kế hoạch, tiến độ đề ra; tiếp tục làm việc với Ngân hàng để vay vốn đảm bảo cho việc triển khai thực hiện đầu tư dự án theo kế hoạch;

- *Đối với dự án phát triển nhà ở lô 2, lô 3 Quảng Hưng*:

+ Bằng mọi giải pháp hoàn thành dứt điểm tiền sử dụng đất còn lại phải nộp (khoảng 22,5 tỷ đồng) cho Nhà nước trong Quý I/2020; hoàn chỉnh thủ tục để nhận chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất dự án đã được giao đợt 1 trong Quý II/2020, các thủ tục về công tác chuẩn bị đầu tư, kế hoạch triển khai thực hiện đầu tư trình phê duyệt theo quy định để triển khai thực hiện trong Quý II/2020 và kinh doanh trong Quý IV/2020;

+ Làm việc với Ngân hàng để vay vốn đảm bảo cho việc triển khai thực hiện đầu tư dự án theo kế hoạch;

+ Chuẩn bị nguồn kinh phí (khoảng 4,2 tỷ đồng) để GBMB dứt điểm phần diện tích còn lại của dự án (khoảng 1.762m²) và đề nghị giao đất trong Quý III/2020; hoàn thành việc xác định tiền sử dụng đất phải nộp, nộp tiền sử dụng đất và hoàn chỉnh thủ tục nhận chuyển nhượng phần diện tích còn lại của dự án trong Quý IV/2020;

- *Dự án Khu B - Khu công nghiệp Bim Sơn*:

+ Tập trung làm việc với Tổng công ty đề thông qua Báo cáo nghiên cứu khả thi và phương án kinh doanh điều chỉnh dự án hoàn thành trong Quý II/2020 làm cơ sở triển khai thực hiện công tác đầu tư và xúc tiến đầu tư;

+ Xây dựng kế hoạch, thu xếp nguồn vốn để tập trung chi trả bồi thường GPMB phần diện tích còn lại để xúc tiến đầu tư (gồm các vị trí: 10 hộ dân thuộc lô CN13, 09 hộ dân dọc đường Lê Thanh Nghị, 06 hộ dân đầu đường N6 giao với đường Trần Hưng Đạo, 09 hộ dân dọc đường Trần Hưng Đạo, 04 hộ dân đầu đường N2 giao với đường Trần Hưng Đạo, 06 hộ dân đầu đường N4 giao với đường Trần Hưng Đạo và trạm gác chắn đường sắt, 08 hộ dân thuộc lô CX5 và toàn bộ lô CN11 với tổng diện tích dự kiến khoảng 12,6 ha và kinh phí khoảng 27,4 tỷ đồng). Ngoài ra phải tiếp tục làm việc với Ban QLKKT Nghi Sơn và các Khu công nghiệp để GPMB và đầu tư phần diện tích còn lại tuyến N3 (vị trí ngoài hàng rào khu công nghiệp);

+ Lập, hoàn thiện hồ sơ trình thẩm định quy hoạch điều chỉnh cục bộ dự án (quy hoạch sử dụng đất, giao thông, san nền, cấp nước, cấp điện, TNM, TNT) theo nội dung chấp thuận chủ trương nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch của UBND tỉnh hoàn thành trong Quý III/2020;

+ Hoàn chỉnh các thủ tục về công tác chuẩn bị đầu tư, gồm: San nền các lô đất còn lại, cấp nước, TNT, hệ thống trạm xử lý nước thải tập trung, v.v... Xây dựng kế hoạch, thu xếp nguồn vốn để triển khai thực hiện đầu tư xây dựng các gói thầu đảm bảo kế hoạch đề ra; tiếp tục tổ chức triển khai thi công tuyển N5 theo kế hoạch phê duyệt;

+ Làm việc với Ban quản lý KKT Nghi Sơn và các KCN để xin cấp giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh gia hạn tiến độ đầu tư dự án;

+ Tiếp tục làm việc với Ngân hàng Seabank để giải ngân vốn cho đầu tư dự án (trong hạn mức vay 50 tỷ đồng) và tập trung thu hồi công nợ đối với các doanh nghiệp để đảm bảo vốn cho hoạt động SXKD của Công ty;

+ Tập trung kêu gọi, xúc tiến đầu tư vào khu công nghiệp, trong năm 2020 phấn đấu đạt từ 3-4 doanh nghiệp thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, với tổng diện tích thuê từ 25 ha trở lên, giá trị kinh doanh từ 120 tỷ đồng trở lên;

+ Ngoài ra phải tập trung nghiên cứu, xây dựng quy chế quản lý vận hành đối với khu công nghiệp hoàn thành trong Quý II/2020.

- *Dự án Trung tâm điều hành Khu B, KCN Bim Sơn*: Lập phương án để báo cáo UBND tỉnh và các ngành liên quan cho thuê đất lâu dài đối với phần diện tích tiếp giáp với Tổng công ty Tiên Sơn (khoảng 3.500 m²) và phần diện tích ngoài mốc giới còn lại thuê đất trả tiền hàng năm (khoảng 7.500 m²) hoàn thành trong Quý II/2020; xây dựng phương án kinh doanh, khai thác trình phê duyệt trong Quý III/2020 để kêu gọi, xúc tiến các doanh nghiệp vào thuê hạ tầng;

- *Dự án chung cư TNT tại Lô C5*: Bằng mọi giải pháp tổ chức kinh doanh dứt điểm các sản phẩm còn lại của dự án trong Quý III/2020, tập trung thu hồi công nợ, làm sổ đỏ để bàn giao cho khách hàng; hoàn thành công tác quyết toán vốn đầu tư dự án trong Quý III/2020;

- *Dự án chung cư cao tầng Phú Sơn*: Bằng mọi giải pháp tổ chức kinh doanh dứt điểm các sản phẩm còn lại của dự án trong Quý III/2020, tập trung thu hồi công nợ, làm sổ đỏ để bàn giao cho khách hàng; hoàn thành công tác kiểm toán dự án và quyết toán vốn đầu tư dự án trong Quý III/2020;

- *Dự án Khu biệt thự tây Nguyễn Đức Cảnh - Bim Sơn*: Tập trung bàn giao hệ thống cấp điện và hạ tầng kỹ thuật cho chính quyền địa phương quản lý theo quy định hoàn thành trong Quý II/2020; tiếp tục làm sổ đỏ để bàn giao cho khách hàng, tập trung thu hồi dứt điểm công nợ còn tồn đọng; kiểm toán dự án và quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành trong Quý III/2020;

- *Dự án Khu dân cư khu phố 6 - Bím Sơn*: Tiếp tục làm sổ đỏ để bàn giao cho khách hàng, tập trung thu hồi dứt điểm công nợ còn tồn đọng; kiểm toán dự án và quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành trong Quý III/2020;

- Ngoài ra phải chuẩn bị tốt các điều kiện liên quan để tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư một số dự án theo kế hoạch.

3.2. Đối với lĩnh vực sản xuất kinh doanh.

- Tập trung nghiên cứu xây dựng phương án, biện pháp, giải pháp và các điều kiện liên quan để triển khai thực hiện đầu tư và chuẩn bị cho công tác kinh doanh dự án khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, dự án khu B-KCN Bím Sơn, v,v,,, theo đúng kế hoạch đề ra;

- Nghiên cứu xây dựng giải pháp để tập trung kinh doanh dứt điểm các sản phẩm căn hộ còn tồn đọng của dự án khu chung cư TNT lô C5 (13 căn), dự án khu chung cư cao tầng Phú Sơn (23 căn) và 15 căn kiốt tại khu chung cư TNT Phú Sơn trong năm 2020; chuẩn bị các điều kiện liên quan để tổ chức bán đấu giá căn hộ số 8 Phan Chu Trinh theo kế hoạch, nhằm thu hồi vốn phục vụ hoạt động SXKD của Công ty;

3.3. Đối với lĩnh vực tài chính.

- Xây dựng cụ thể kế hoạch tài chính; tiếp tục làm việc với các Ngân hàng, tổ chức tín dụng, v.v... để vay vốn cho đầu tư các dự án và hoạt động SXKD của Công ty; theo dõi, đôn đốc các đơn vị liên quan tập trung thu hồi công nợ, nhằm đảm bảo cho hoạt động SXKD của Công ty;

- Hoàn chỉnh công tác quyết toán, kiểm toán, thanh toán kinh phí bảo trì còn lại các dự án nhà chung cư cho Ban quản trị trong Quý II/2020.

3.4. Đối với công tác tổ chức và đổi mới phát triển doanh nghiệp.

- Tiếp tục rà soát sắp xếp tổ chức bộ máy, bổ sung nhân sự đối với một số phòng, ban, đơn vị trực thuộc đảm bảo tinh gọn, hiệu quả, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty;

- Hoàn chỉnh công tác rà soát, xây dựng, bổ sung, hoàn thiện Điều lệ Công ty; Thỏa ước lao động tập thể; một số quy chế, quy định quản lý nội bộ có liên quan cho phù hợp với tình hình thực tiễn hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và quy định của pháp luật hiện hành để tổ chức triển khai thực hiện;

3.5. Công tác khác.

- Tập trung giải quyết, xử lý nghiêm túc, kịp thời các nội dung còn tồn tại sau công tác kiểm tra giám sát tài chính năm 2019 theo kế hoạch đã báo cáo Tổng công ty (đặc biệt là công tác tài chính, quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành...);

- Giải quyết dứt điểm các vấn đề liên quan sau thanh tra, kiểm tra theo kết luận của cơ quan chức năng và của Tổng công ty (như tồn tại dự án Khu đô thị mới Đông Bắc Ga, phường Đông Thọ, TP Thanh Hóa theo kết luận của Thanh tra Bộ Tài chính đối với Tổng công ty năm 2019; Kết luận 811 của Thanh tra Bộ Xây dựng,...);

III. KẾT QUẢ THỰC HIỆN GIAI ĐOẠN 2015-2020.

1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu SXKD 5 năm (giai đoạn 2015-2020):

- Giá trị SXKD : 2.197,540 tỷ đồng;
- Giá trị đầu tư : 888,510 tỷ đồng;
- Doanh thu : 1.289,509 tỷ đồng;
- Lợi nhuận trước thuế : 54,165 tỷ đồng;
- Nộp ngân sách nhà nước : 270,277 tỷ đồng;
- Vốn chủ sở hữu : 205,163 tỷ đồng;
- Thu nhập (bình quân 5 năm): 6,2 triệu đồng/người/tháng.
- Chi trả cổ tức (bình quân 5 năm): 10,2 %/năm

2. Đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ SXKD giai đoạn 2015 -2020.

Trong giai đoạn vừa qua, bám sát các chủ trương, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước; sự lãnh đạo, chỉ đạo sát sao của Ban Thường vụ Đảng ủy, Hội đồng thành viên, Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị và sự chỉ đạo, điều hành quyết liệt của Ban lãnh đạo cùng với sự đoàn kết thống nhất, quyết tâm phấn đấu của toàn thể cán bộ, đảng viên, công nhân viên và người lao động trong Công ty, Công ty đã vượt qua mọi khó khăn, thách thức hoàn thành cơ bản chỉ tiêu nhiệm vụ kế hoạch SXKD, nhưng chưa đạt mục tiêu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đề ra; từ giữa năm 2017 trở lại đây tốc độ tăng trưởng có phần chậm lại; trong khi nền kinh tế gặp nhiều khó khăn, nhiều doanh nghiệp giải thể hoặc ngừng hoạt động, nhưng Công ty vẫn sản xuất ổn định, vẫn vững vàng, tạo tiền đề cho sự phát triển giai đoạn 2020-2025; đảm bảo công ăn việc làm, thu nhập của CBNV và người lao động trong đơn vị luôn được cải thiện (thu nhập bình quân năm 2015 là 4,5 triệu đồng/người/tháng, nhưng năm 2019 thu nhập bình quân là 11,88 triệu đồng/người/tháng), hoàn thành nghĩa vụ ngân sách Nhà nước, lợi ích cho cổ đông; bảo toàn vốn của doanh nghiệp.

3. Tồn tại hạn chế, nguyên nhân và bài học kinh nghiệm.

3.1. Tồn tại hạn chế.

- Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch SXKD cơ bản đạt kế hoạch đề ra, tuy nhiên chưa đạt mục tiêu và yêu cầu như mong muốn; trong công tác lãnh đạo, chỉ đạo thực hiện nhiệm vụ của Hội đồng quản trị Công ty có lúc, có việc còn chủ quan, chưa thực sự quyết liệt; đối với công tác kinh doanh nhà và hạ tầng một số dự án chưa có giải pháp tốt dẫn đến tiến độ kinh doanh kéo dài, hiệu quả chưa đạt được như mong muốn;

- Tình hình tài chính của Công ty còn khó khăn trong ngắn hạn; việc xây dựng kế hoạch tài chính để phục vụ hoạt động SXKD chưa thực sự tốt, do đó chưa chủ động được về tài chính ở một số thời điểm nhất định.

3.2. Nguyên nhân.

- *Khách quan:* Thị trường bất động sản còn biến động, khó lường, công tác vay vốn ngân hàng cho đầu tư dự án thắt chặt, cơ chế chính sách của Nhà nước thường xuyên thay đổi và còn nhiều bất cập; việc định hướng, xây dựng kế hoạch SXKD có thời điểm chưa phù hợp với khả năng, nội lực của Công ty và tình hình thực tiễn, làm ảnh hưởng không nhỏ đến việc triển khai kế hoạch SXKD, v.v....

- *Chủ quan:* Ban lãnh đạo Công ty cùng với Người đại diện phần vốn đã họp và thống nhất ban hành nhiều nghị quyết, văn bản, đề ra nhiều giải pháp, chỉ đạo quyết liệt, nhưng chưa triệt để, kết quả thực hiện chưa đạt mục tiêu đề ra; việc cụ thể hoá của ban điều hành trong công tác lãnh đạo, chỉ đạo và tổ chức thực hiện có lúc, có việc còn chủ quan, chưa thực sự quyết liệt để giải quyết dứt điểm các tồn đọng trong sản xuất kinh doanh, đặc biệt là công tác đền bù GPMB, công tác đầu tư, kinh doanh thu hồi vốn và một số thủ tục liên quan đến công tác chuẩn bị đầu tư và thực hiện đầu tư một số dự án.

3.3. Bài học kinh nghiệm.

- Trên cơ sở nắm vững chủ trương, chính sách pháp luật của Đảng và Nhà nước, định hướng chiến lược phát triển của Tổng công ty và Công ty. Chúng ta phải nghiên cứu tìm ra những giải pháp phù hợp, với những tiềm năng thế mạnh của đơn vị trong triển khai thực hiện nhiệm vụ. Coi trọng công tác chất lượng - uy tín - thương hiệu, hiệu quả sản xuất kinh doanh là cơ sở bảo đảm cho sự phát triển bền vững của đơn vị;

- Tranh thủ sự ủng hộ của cấp trên và cơ quan ban ngành địa phương, phát huy tốt nội lực, khai thác có hiệu quả nguồn ngoại lực, tạo ra mối quan hệ bình đẳng, cùng có lợi là động lực quan trọng thúc đẩy sự phát triển của Công ty.

IV. KẾ HOẠCH GIAI ĐOẠN 2020-2025.

1. Chỉ tiêu sản xuất kinh doanh chủ yếu giai đoạn 2020-2025.

- Tốc độ tăng trưởng các chỉ tiêu SXKD (như: Giá trị SXKD, giá trị đầu tư, doanh thu, lợi nhuận trước thuế, nộp ngân sách, vốn chủ sở hữu, v.v..) từ 5-8%/năm so với giai đoạn 2015-2020;

- Đảm bảo việc làm cho CBNV và người lao động, với mức thu nhập bình quân ≥ 10 triệu đồng/người/tháng.

- Chi trả cổ tức: ≥ 5 %/năm.

2. Mục tiêu, phương hướng, nhiệm vụ chủ yếu giai đoạn 2020-2025.

2.1. Về mục tiêu, phương hướng.

Xác định mục tiêu, phương hướng của Công ty giai đoạn 2020-2025 là đẩy mạnh hoạt động đầu tư phát triển, kinh doanh nhà ở, bất động sản các khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, khu kinh tế; trong đó đặc biệt chú trọng đến đầu tư phát triển dự án khu đô thị, dự án nhà xã hội và hạ tầng khu công nghiệp là lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính, mũi nhọn của Công ty, chiếm tỷ trọng từ 75-80%; duy trì, ổn định hoạt động xây lắp và dịch vụ, với tỷ trọng 20-25%; phấn đấu mức tăng trưởng các chỉ tiêu kinh tế từ 5-8%/năm so với giai đoạn 2015-2020.

2.2. Nhiệm vụ chủ yếu.

Để đạt được các mục tiêu, chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn 2020-2025 cần phải thực hiện tốt một số nhiệm vụ chủ yếu sau:

- Đẩy mạnh công tác đầu tư, kinh doanh phát triển các dự án hiện có đảm bảo tính khả thi, phù hợp với điều kiện thị trường và nhu cầu xã hội, trong đó công tác đầu tư phát triển các dự án khu đô thị, dự án nhà ở xã hội, dự án khu công nghiệp được coi là nhiệm vụ trọng tâm trong giai đoạn này; tập trung tìm kiếm việc làm, bằng nhiều giải pháp để kêu gọi các doanh nghiệp đầu tư vào khu công nghiệp; tiếp tục nghiên cứu các dự án có quy mô vừa và nhỏ trên địa bàn trung tâm các huyện, thị xã, thành phố, nhằm đảm bảo việc làm, hiệu quả trong SXKD, không ngừng nâng cao đời sống, thu nhập cho CBNV và người lao động;

- Không ngừng mở rộng quan hệ với các ngân hàng, tổ chức tín dụng, v.v.... để vay vốn, huy động vốn, đảm bảo kế hoạch tài chính cho đầu tư các dự án và hoạt động SXKD của Công ty;

- Xây dựng và thực hiện có hiệu quả chiến lược phát triển con người, đặc biệt là lực lượng cán bộ KHKT; thực hiện tốt công tác quy hoạch, gắn với đào tạo, bồi dưỡng cán bộ, nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp cho cán bộ, nhằm đáp ứng tốt nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty;

- Phối hợp tốt với Tổng công ty để hoàn thành công tác chuyển nhượng phần vốn Nhà nước của Tổng công ty tại Công ty từ 51% xuống dưới 30% theo đúng kế hoạch chỉ đạo của Tổng công ty;

- Tiếp tục nghiên cứu, áp dụng công nghệ, trang thiết bị tiên tiến vào công tác quản lý dự án, thi công xây lắp, nhằm giảm giá thành sản phẩm, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh;

Kính thưa toàn thể Đại hội.

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019 và những năm vừa qua thể hiện sự quyết tâm vượt qua khó khăn của Công ty để đạt các mục tiêu đề ra; đây là cơ sở vững chắc để Công ty triển khai thực hiện có hiệu quả nhiệm vụ kế hoạch năm 2020 và giai đoạn 2020-2025. Với tinh thần đoàn kết, sáng tạo của toàn thể cán bộ, đảng viên, công nhân viên lao động và sự quan tâm chỉ đạo thường xuyên, kịp thời của Tổng công ty và quý cổ đông để Công ty thực hiện hoàn thành tốt nhiệm vụ kế hoạch sản xuất kinh doanh đề ra./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Tổng công ty (để báo cáo);
- Đảng ủy Công ty (để báo cáo);
- Toàn thể cổ đông Công ty;
- Lưu HĐQT, VP Công ty.

