

TP. Chí Linh, ngày 10 tháng 04 năm 2019

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2018
VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2019**

Kính thưa Đoàn chủ tịch,

Kính thưa các Quý vị cổ đông,

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ỨC, lời đầu tiên tôi xin cảm ơn sự hiện diện đông đủ của quý vị Cổ đông của Công ty đã giành thời gian quý báu để tham dự Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2019 của Công ty ngày hôm nay.

Được sự uỷ quyền của Ban Tổng Giám đốc, tôi xin trình bày báo cáo tóm tắt tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2018 và Phương hướng mục tiêu hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2019.

I. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018:

Theo số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 đã kiểm toán, Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ỨC đã đạt được kết quả kinh doanh như sau:

- Tổng tài sản thời điểm 31/12/2018 đạt 390.153 triệu đồng, tăng 5,54% so với thời điểm 31/12/2017, đạt 78,03% kế hoạch điều chỉnh.
- Doanh thu thuần năm 2018 đạt 469.406 triệu đồng, tăng trưởng 91,8% so với năm 2017, đạt 126,87% kế hoạch điều chỉnh.
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đạt 36.766 triệu đồng, tăng trưởng 65,21% so với năm 2017, đạt 105,05% kế hoạch điều chỉnh

2. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

Năm 2018, kinh tế Việt Nam đã khởi sắc trở lại. Theo đánh giá tăng trưởng GDP của Việt Nam năm 2018 đạt 7,08%, cao nhất trong vòng một thập kỷ trở lại đây, đã tạo ra cơ hội tốt cho các doanh nghiệp phát triển ở hầu khắp mọi lĩnh vực kinh doanh. Thủ tục hành chính đã phần nào được giảm nhẹ và hỗ trợ tốt cho các doanh nghiệp, tuy nhiên các rào cản mới trong thương mại và các quy định pháp



luật ngày một hoàn thiện đặt ra yêu cầu hoạt động ngày càng chuyên nghiệp hơn đối với mỗi doanh nghiệp.

Mặc dù kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng tăng trưởng tốt, tuy nhiên hoạt động của Công ty mẹ cũng như các Công ty con gặp những khó khăn và trở ngại khách quan, ảnh hưởng tới kết quả kinh doanh.

Căn cứ vào tình hình sản xuất kinh doanh 8 tháng đầu năm 2018, Ban Tổng giám đốc đã báo cáo Hội đồng quản trị tình hình thực tiễn và đề xuất điều chỉnh chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh đặt ra tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018, HĐQT đã nhất trí trình ĐHĐCĐ bất thường xem xét thông qua việc điều chỉnh Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018 của Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc, cụ thể:

- Giảm chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận của mảng kinh doanh bất động sản là do thủ tục giải phóng mặt bằng của Dự án Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, TX. Chí Linh chưa xong, nên thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị chậm lại;
- Giảm chỉ tiêu doanh thu mảng thi công xây dựng công trình do một số công trình còn đang thi công dở dang, chưa bàn giao được cho nhà thầu nên chưa thể ghi nhận doanh thu.
- Kế hoạch phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn chủ sở hữu do vướng mắc một số thủ tục đã không hoàn thành trong năm 2018.

Tại thời điểm 30/09/2018, vốn điều lệ của Công ty CP Hồng Hưng tăng từ 18 tỷ lên 58 tỷ đồng, giảm tỷ lệ nắm giữ của Việt Tiên Sơn Địa ốc tương ứng từ 83,33% xuống còn 25,86% nên không được hợp nhất kết quả kinh doanh tại BCTC năm 2018. Nhưng với sự nỗ lực của toàn thể lãnh đạo và nhân viên Công ty mẹ và các công ty con, kết quả kinh doanh hợp nhất của Công ty đã có sự tăng trưởng tích cực.

3. Cơ cấu nhân sự và chính sách với người lao động:

- *Danh sách Ban Tổng giám đốc:*

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Trương Thanh Sơn	Tổng Giám đốc
2	Dương Văn Điệp	Phó Tổng Giám đốc
3	Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng
4	Nguyễn Trọng Điều	Phó Tổng Giám đốc

5	Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng Giám đốc
---	----------------	-------------------

- Số lượng cán bộ, nhân viên Công ty:

Tại thời điểm 31/12/2018 số lượng lao động của Công ty là 39 người (Không tính số lao động tại các Công ty con)

STT	Phân loại lao động	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
1	Phân theo giới tính	39	100,00
	Nam	27	69,23
	Nữ	12	30,77
2	Phân theo hợp đồng lao động	39	100,00
	Hợp đồng mùa vụ (dưới 3 tháng)	0	0,00
	Hợp đồng từ 3 – 12 tháng	0	0,00
	Hợp đồng từ 1 – 3 năm	0	0,00
	Hợp đồng vô thời hạn	39	100,00
3	Phân theo trình độ lao động	39	100,00
	Trình độ Đại học và trên Đại học	18	46,15
	Trình độ Cao đẳng và Trung cấp	7	17,95
	Trình độ phổ thông	14	35,90
	Tổng cộng	39	100,00

- Chính sách với người lao động:

- ❖ Công ty luôn quan tâm đến đời sống của người lao động, thực hiện đầy đủ chế độ BHXH, BHYT, BHTN...khuyến khích người lao động học tập nâng cao trình độ chuyên môn, hiểu biết về xã hội, tạo điều kiện cho người lao động tham gia hoạt động thể thao, văn hóa văn nghệ....;
- ❖ Công ty đã giải quyết việc làm cho lao động với mức thu nhập ổn định, thực hiện tốt các chế độ chính sách Nhà nước quy định đối với người lao động và đóng góp đáng kể vào ngân sách Nhà nước;

- ❖ Với phương châm nhân lực là nguồn lực quan trọng nhất tạo nên thành công cho công ty, Công ty luôn chú trọng đến việc phát triển nguồn nhân lực với các chính sách đào tạo, tuyển dụng người tài nhằm chọn được những cá nhân tốt nhất cũng như xây dựng được một tập thể vững mạnh. Khuyến khích nhân viên tham gia học tập các lớp học, khóa học để nâng cao kỹ năng và trình độ chuyên môn có liên quan.

4. Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án:

- *Dự án Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu - TX. Chí Linh (nay là thành phố Chí Linh), Tỉnh Hải Dương*

Dự án với tổng mức vốn đầu tư 214 tỷ đồng (theo Giấy chứng nhận đầu tư số 04121000543 cấp lần đầu ngày 29/04/2011, cấp thay đổi lần thứ nhất ngày 10/07/2013), quy mô gần 20 ha bao gồm 1.101 lô đất được thiết kế đồng bộ với các thành phần: Nhà trẻ, khu dịch vụ thương mại, khu văn phòng, khu bể cảnh cây xanh. Được triển khai từ năm 2011, đến nay Công ty đã hoàn thiện các hạng mục hạ tầng, có 307 lô đất đã ký hợp đồng góp vốn chuyển nhượng QSD đất và hạ tầng, và 415 lô đất đã ký hợp đồng vay vốn tính đến thời điểm 31/12/2018. Dự kiến dự án sẽ hoàn thành và được cấp sổ đỏ trong năm 2019.

Trong năm 2019, Công ty sẽ hoàn thiện đầu tư hạ tầng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó bàn giao nghiệm thu trong năm 2020.

- *Dự án Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo - TX. Chí Linh (nay là thành phố Chí Linh), Tỉnh Hải Dương*

Dự án Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo nằm tại vị trí khu vực đồi Cơ giới thuộc phường Sao Đỏ, trung tâm thành phố Chí Linh có tổng diện tích lập quy hoạch hơn 8.9 ha, tổng mức đầu tư dự kiến 168 tỷ đồng, đáp ứng nhu cầu sinh sống của khoảng 1.100 cư dân.

Trong năm 2017, Công ty nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết cho dự án và đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương phê duyệt theo quyết định số 3846/QĐ-UBND ngày 11/12/2017, về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo, phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh, tỷ lệ 1/500.

Ngày 31/01/2019, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương đã ban hành quyết định số 499/QĐ-UBND phê duyệt kết quả lựa chọn Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc là nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo, thị xã Chí Linh.

Thời hạn thực hiện dự án là 36 tháng, kể từ ngày hợp đồng thực hiện dự án được ký kết giữa nhà đầu tư được lựa chọn và Ủy ban nhân dân thành phố Chí Linh.

- *Dự án Côn Sơn Resort – TX. Chí Linh (nay là thành phố Chí Linh), tỉnh Hải Dương*

Dự án Côn Sơn Resort là một trong các dự án trọng điểm của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc trong chiến lược phát triển kinh doanh bất động sản bền vững. Với quy mô hơn 90 ha bao gồm các khu rừng sinh thái bảo tồn; quần thể khách sạn và nhà hàng 4 sao; trung tâm hội nghị với sức chứa 1.000 người; các tổ hợp thể thao như sân tập golf, bể bơi và các hoạt động thể thao, vui chơi ngoài trời khác; khu nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe; hệ thống công viên, hoa và cây xanh, suối, hồ; các khu biệt thự nghỉ dưỡng có quy mô từ hơn 300 m² đến hơn 1.000 m².

Ngày 24/3/2014, tại công văn số 422/UBND-VP về việc chỉ định chủ đầu tư thực hiện dự án Côn Sơn Resort, UBND tỉnh Hải Dương đã đồng ý giao Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc làm chủ đầu tư thực hiện dự án.

Ngày 13/02/2018 UBND tỉnh Hải Dương có Quyết định số: 695/QĐ-UBND, v/v chấp thuận đầu tư Dự án Khu Côn Sơn Resort, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Ngày 05/03/2018 Ủy ban nhân dân thị xã Chí Linh đã có Quyết định số 197/QĐ-UBND, về việc thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư GPMB Dự án đầu tư xây dựng Khu Côn Sơn Resort, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, Hải Dương.

Ngày 15/02/2019, Hội đồng đăng ký đất đai phường Cộng Hòa tổ chức Hội nghị tiến hành xét duyệt nguồn gốc sử dụng đất của dự án để chuẩn bị cho công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư GPMB.

Dự kiến Dự án Côn Sơn Resort được khởi công xây dựng trong năm 2019.

- *Dự án Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên – TX. Chí Linh (nay là thành phố Chí Linh), tỉnh Hải Dương*

Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên là mô hình nghĩa trang theo hình thức xã hội hóa đầu tiên của tỉnh Hải Dương, góp phần đảm bảo các tiêu chí đô thị văn minh, hiện đại.

Ngày 15/5/2017, UBND tỉnh Hải Dương đã ban hành quyết định số 1508/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch điều chỉnh chi tiết xây dựng Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên và nghĩa trang phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh, tỷ lệ 1/500.

Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên theo đồ án quy hoạch được duyệt có diện tích khoảng 15,9 ha, tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 200 tỷ đồng, đồng thời cho phép mở rộng lên đến gần 100 ha. Khu vực quy hoạch dự án nằm trên khu đồi núi thuộc địa bàn hai phường Chí Minh và Sao Đỏ, thị xã Chí Linh. Dự án Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên là một trong các dự án thực hiện chuyển đổi chiến lược đầu tư kinh doanh bất động sản hướng tới kinh doanh bền vững của Công ty.

Năm 2019, thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 3749/UBND-VP ngày 29/10/2018 về việc thực hiện ý kiến của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với việc xây dựng Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên, Công ty đang tiến hành lập báo cáo đánh giá tác động môi trường. Dự kiến dự án Công viên Nghĩa trang Hoa Lạc Viên sẽ triển khai trong năm 2020.

- Hoàn thiện nhà máy và dây chuyền sản xuất Đông Nam Dược – Thực phẩm chức năng (Công ty CP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu – Công ty con làm Chủ đầu tư)

Nhà máy sản xuất Đông Nam dược của Công ty CP Đông Nam dược Nguyễn Thiệu (Công ty con) đã được xây dựng và hoàn thiện trong năm 2017 với tổng mức đầu tư giai đoạn 1 hơn 60 tỷ đồng, diện tích xây dựng Nhà máy số 1 là 15.337,5 m², mục tiêu cung cấp các sản phẩm Dược phẩm chức năng theo công thức gia truyền trên dây chuyền công nghiệp hiện đại. Trong năm 2017, Công ty đã hoàn thiện lắp đặt 5 dây chuyền sản xuất và hoàn thiện các công đoạn chạy thử, sản xuất thử. Công ty đã được Chi cục An toàn, vệ sinh thực phẩm tỉnh Thái Bình đánh giá cao việc bố trí dây chuyền sản xuất của Công ty rất khoa học, khép kín, đảm bảo nguyên tắc vệ sinh, an toàn thực phẩm và sát với tiêu chuẩn GMP, tiêu chuẩn cao nhất trong sản xuất ngành dược phẩm. Ngày 25/8/2017 Cục an toàn thực phẩm – Bộ Y tế đã cấp giấy chứng nhận Công ty CP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu là cơ sở đủ điều kiện an toàn thực phẩm.

Năm 2018 Nhà máy Đông Nam Dược đã sản xuất thành công 04 sản phẩm đầu tiên là: “Hoàn Dương Ông Thiệu; Kiện Cốt Ông Thiệu; Trạng Vị Ông Thiệu; Trà Hòe Ông Thiệu”, tất cả các sản phẩm trên đã được Cục an toàn thực phẩm – Bộ Y tế cấp Giấy chứng nhận phù hợp quy định an toàn thực phẩm theo quy định hiện hành. Hiện nay, các sản phẩm của Công ty CP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu đã được phủ sóng rộng rãi tại hầu hết các nhà thuốc trong và ngoài tỉnh. Theo BCTC đã kiểm toán năm 2018, LNST của Công ty CP Đông Nam dược Nguyễn Thiệu đạt 5,23 tỷ đồng, tăng 134,68% so với cùng kỳ năm 2017.

II. Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019

1. Kế hoạch, chỉ tiêu kinh doanh dự kiến trong năm 2019:

Stt	Chỉ tiêu	Giá trị (Tỷ đồng)	% tăng trưởng so với năm 2018
1	Tổng giá trị tài sản	774,94	98,63
2	Vốn điều lệ	518,75	260,87
3	Doanh thu thuần	634,65	35,20

4	Lợi nhuận sau thuế	37,14	1,02
5	Tỷ lệ chi trả cổ tức	10%	-

2. Một số giải pháp chủ yếu để thực hiện Kế hoạch năm 2019:

- Bám sát mục tiêu và định hướng phát triển của Công ty đã đề ra. Trên cơ sở đó, Ban lãnh đạo sẽ hoạch định các kế hoạch hoạt động cụ thể cho từng tháng, từng quý cũng như kế hoạch hoạt động của các dự án đầu tư.
- Có kế hoạch huy động và sử dụng vốn hiệu quả, đặc biệt là thông qua thị trường chứng khoán. Tăng cường tính thanh khoản và luân chuyển vốn, hạn chế tình trạng ứ đọng vốn, tập trung nguồn vốn nhân rồi vào các dự án trọng điểm đang triển khai.
- Thu hút và phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao. Cải cách cơ bản chế độ lương, thưởng và phúc lợi trong Công ty kết hợp với chế độ đãi ngộ thỏa đáng để giữ chân người lao động trong Công ty.
- Đẩy mạnh chiến lược truyền thông để nâng cao hình ảnh của Công ty trên Thị trường chứng khoán. Tăng cường tìm kiếm và tiếp cận thị trường tài chính nhất là thị trường mới nổi Châu Á. Lựa chọn các đối tác nước ngoài có tiềm lực mạnh để hợp tác chiến lược nhằm gia tăng năng lực cạnh tranh trong nước, đồng thời từng bước chinh phục thị trường khu vực.

Kính thưa Đoàn chủ tịch,

Kính thưa các Quý vị cổ đông,

Trên đây là Báo cáo của Ban Tổng giám đốc đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018 và đề ra kế hoạch năm 2019.

Thay mặt Ban Tổng giám đốc, tôi xin kính chúc các quý vị đại biểu, các Quý vị cổ đông dồi dào sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt. Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Xin trân trọng cảm ơn!

TM/ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Trương Thanh Sơn