

*TX. Chí Linh, ngày 12 tháng 06 năm 2018*

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2017  
VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2018**

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 Ớc, 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 2018 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 2017 và Phương hướng mục tiêu hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2018.

**I. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2017**

**1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2017:**

Theo số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2017 đã kiểm toán, Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa Ớc đã đạt được kết quả kinh doanh như sau:

- Tổng tài sản thời điểm 31/12/2017 đạt 369.686 triệu đồng, giảm nhẹ 0,06% so với thời điểm 31/12/2016, đạt 105,62% kế hoạch điều chỉnh.
- Doanh thu thuần năm 2017 đạt 244.739 triệu đồng, tăng trưởng 49,48% so với năm 2016, đạt 106,41% kế hoạch điều chỉnh.
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đạt 22.256 triệu đồng, tăng trưởng 44,96% so với năm 2016, đạt 101,15% kế hoạch điều chỉnh

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

Nền kinh tế trong năm 2017 của Việt Nam có nhiều khởi sắc (Tăng trưởng GDP đạt 6,81% tập trung chủ yếu từ lĩnh vực công nghiệp và dịch vụ, tỉ lệ lạm phát 3,53%) 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.

Sau 6 tháng đầu năm 2017, 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 2017 theo Nghị quyết số 1611-2/2017NQ/HĐQT-VTSR ngày 16/11/2017 dựa trên đánh giá kết quả bán niên cũng như những mục tiêu đặt ra cho 6 tháng cuối năm. Cụ thể như sau:

- Giảm chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận của Công ty CP Việt Tâm Doanh, do việc thực hiện kế hoạch tăng vốn Điều lệ của Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc không đạt được theo tiến độ nên không đủ nguồn vốn cung ứng cho hoạt động Nhập khẩu thiết bị, máy móc công trình (Việc không tăng vốn được theo tiến độ do ảnh hưởng của việc niêm yết cổ phiếu của Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc không theo tiến độ dự kiến);
- 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 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 và lợi nhuận của mảng khai thác tận thu khoáng sản Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc là do thủ tục giải phóng mặt bằng của Dự án dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, TX. Chí Linh chưa xong, nên chưa triển khai được việc tận thu khoáng sản;
- Giảm chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận của mảng kinh doanh bất động sản Công ty CP Hồng Hưng, do nhu cầu xây dựng nhà ở của Khách hàng giảm theo tình hình chung của Thị trường bất động sản làm giảm tiến độ chuyển nhượng nhà đất;

Tuy kế hoạch Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 đề ra là không đạt được, nhưng xét trên góc độ tăng trưởng thì mọi chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận đều cao hơn năm 2016.

### **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	Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng Giám đốc
3	Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng

- Số lượng cán bộ, nhân viên Công ty:

Tại thời điểm 31/12/2017 số lượng lao động của Công ty là 37 người (Không tính số lao động tại các Công ty con)

STT	Phân loại lao động	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Phân theo giới tính</b>	<b>37</b>	<b>100,00</b>
	Nam	27	72,97
	Nữ	10	27,03
<b>2</b>	<b>Phân theo hợp đồng lao động</b>	<b>37</b>	<b>100,00</b>
	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	37	100,00
<b>3</b>	<b>Phân theo trình độ lao động</b>	<b>37</b>	<b>100,00</b>
	Trình độ Đại học và trên Đại học	26	70,27
	Trình độ Cao đẳng và Trung cấp	6	16,22
	Trình độ phổ thông	5	13,51
	<b>Tổng cộng</b>	<b>37</b>	<b>100,00</b>

- Chính sách với người lao động:

- ❖ Công ty luôn quan tâm đến đời sống của người lao động, thực hiện đầy đủ về 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 việc tham gia học tập các lớp học, khóa học.

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

- *Dự án Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu - TX. Chí Linh, Tỉnh Hải Dương*  
Dự án với tổng mức vốn đầu tư 214 tỷ đồng, 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 Công ty thực hiện từ năm 2011, đến nay Công ty đã hoàn thiện các hạng mục hạ tầng, có 343 lô đất đã ký hợp đồng góp vốn chuyển nhượng QSD đất và hạ tầng, và 399 lô đất đã ký hợp đồng vay vốn tính đến thời điểm 30/11/2017. Dự kiến dự án sẽ hoàn thành và được cấp sổ đỏ trong năm 2018.

Trong năm 2018, Công ty sẽ hoàn thiện đầu tư hạ tầng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó bàn giao lại chính quyền trong năm 2019.

- *Dự án Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo - TX. 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 thị xã Chí Linh có tổng diện tích lập quy hoạch hơn 8.9 ha, tổng mức đầu tư dự kiến 111 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.

Dự kiến hoàn thành lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án trong quý III/2018, đền bù GPMB quý IV/2018, khởi công quý I/2019, hoàn thiện đầu tư hạ tầng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất quý IV/2020.

- *Dự án Côn Sơn Resort – TX. 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 m<sup>2</sup> đến hơn 1.000 m<sup>2</sup>.

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.

Dự kiến Dự án Côn Sơn Resort được khởi công xây dựng trong năm 2018, bắt đầu mang lại doanh thu vào năm 2019.

– *Dự án Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên – TX. 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, nâng cấp thị xã Chí Linh lên thành phố trước năm 2020.

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 20 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.

Dự kiến dự án Công viên Nghĩa trang Hoa Lạc Viên sẽ triển khai trong năm 2018 và đi vào hoạt động trong năm 2019.

– *Dự án Tòa nhà cho thuê cao cấp tại phường Việt Hòa, TP. Hải Dương (Do Công ty Cổ phần Hồng Hưng – Công ty con làm chủ đầu tư dự án)*

Dự án Tòa nhà cho thuê cao cấp là dự án nằm trong Khu dân cư Việt Hòa, TP. Hải Dương do Công ty CP Hồng Hưng (Công ty con) làm chủ đầu tư, với quy mô xây dựng 13 tầng, 165 căn hộ, phục vụ nhu cầu nhà ở của các Chuyên gia và lao động nước ngoài đang làm việc trên địa bàn Thành phố Hải Dương và các khu vực lân cận.

Trong năm 2017, Công ty đã hoàn tất các bước hoàn thiện thủ tục pháp lý theo quy định hiện hành như mặt bằng, hồ sơ pháp lý khu đất, đánh giá tác động môi trường, thẩm duyệt phương án phòng cháy chữa cháy, giấy phép xây dựng. Dự kiến dự án Tòa nhà cho thuê cao cấp sẽ được khởi công quý 02/2018 hoàn thành và đưa vào khai thác quý 02/2019.

– 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.

Nhà máy Đông Nam Dược đã sản xuất thành công 04 sản phẩm đầu tiên là: “Hoàn Dương Ông Thiệu, Kiện Cốt Ông Thiệu, Tràng 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 để sản phẩm được phân phối rộng rãi trên thị trường trong và ngoài nước.

## II. Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018

### 1. Kế hoạch, chỉ tiêu kinh doanh dự kiến trong năm 2018:

STT	Chỉ tiêu (hợp nhất)	Giá trị (Triệu đồng)	% tăng trưởng so với năm 2017
1	Tổng giá trị tài sản	600.000	29,84
2	Vốn điều lệ	500.000	300,00
3	Doanh thu thuần	567.670	131,95
4	Lợi nhuận sau thuế	57.410	158,02
5	Tỷ lệ chi trả cổ tức	10%	-

2. **Một số giải pháp chủ yếu để thực hiện Kế hoạch năm 2018:**

- 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, PR 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 2017 và đề ra kế hoạch năm 2018.

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**