

TỜ TRÌNH

(V/v: Điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018,
Thông qua Định hướng chiến lược và Kế hoạch kinh doanh giai đoạn 2018-2021)

Kính trình : ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2018 CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc;
- Tình hình thực tế trong quản trị điều hành tại Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc Điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018, thông qua Định hướng chiến lược và Kế hoạch kinh doanh giai đoạn 2018-2021 với những nội dung chính như sau:

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY 8 THÁNG ĐẦU NĂM 2018

1. Đánh giá chung:

- Với sự khởi sắc của thị trường bất động sản của cả nước nói chung và tỉnh Hải Dương nói riêng trong 8 tháng đầu năm 2018, cùng với định hướng phát triển của tỉnh Hải Dương, thành phố Hải Dương sẽ được đầu tư để trở thành Đô thị loại I, thị xã Chí Linh sẽ được đầu tư để trở thành thành phố Chí Linh trước năm 2020 với đặc trưng là thành phố xanh - văn minh - hiện đại, có sức hấp dẫn lớn về môi trường đầu tư và tính cạnh tranh, phát triển bền vững, hài hòa với môi trường. Do vậy nhu cầu phát triển cơ sở hạ tầng, quỹ đất sẽ là rất lớn, điều này thu hút ngày càng nhiều các doanh nghiệp bất động sản đến Hải Dương và các doanh nghiệp bất động sản mới gia nhập vào thị trường này.
- Nắm bắt được xu thế phát triển của thị trường bất động sản, Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc đã từng bước nâng cao năng lực trong từng dự án, với quy mô và giá trị ngày một nâng cao. Từ những dự án xây dựng hạ tầng và phân lô bán nền như: dự



án Cụm dân cư đô thị cạnh khu sinh thái Âu Cơ, TP. Hải Dương, dự án Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, TX. Chí Linh,... cho đến các dự án mang tầm nhìn dài hạn như Dự án Côn Sơn Resort, dự án Công viên nghỉ trang Hoa Lạc Viên,... các dự án này đã và đang được triển khai và sẽ thu hút lượng lớn các nhà đầu tư và khách hàng quan tâm, hứa hẹn mang lại lợi nhuận lớn và bền vững cho công ty trong tương lai.

- Ngoài các hoạt động kinh doanh bất động sản, các lĩnh vực kinh doanh khác như sản xuất, kinh doanh thực phẩm chức năng và Đông nam dược của Công ty cổ phần Đông nam dược Nguyễn Thiệu, kinh doanh thương mại nhập khẩu máy móc thiết bị, vật tư nguyên liệu của Công ty Cổ phần Việt Tâm Doanh (2 công ty con), kinh doanh thực phẩm đông lạnh của Công ty mẹ đang từng bước chiếm lĩnh thị phần và góp phần đáng kể vào nguồn thu của công ty.

2. Tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty

Qua 8 tháng đầu năm 2018, một số chỉ tiêu kinh doanh của Công ty đạt được như sau:

ST T	Chỉ tiêu	Thực hiện (triệu đồng)	Kế hoạch tại ĐHĐCĐ thường niên 2018 (triệu đồng)	% thực hiện/kế hoạch
1	Tổng giá trị tài sản	445.430	600.000	74,24 %
2	Vốn điều lệ	125.000	500.000	25,00 %
3	Doanh thu thuần	184.000	567.670	32,41 %
4	Lợi nhuận sau thuế (công ty mẹ)	13.280	57.410	23,13 %

Kết quả thực hiện 8 tháng đầu năm so với kế hoạch được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên 2018 còn thấp bởi một số nguyên nhân:

- Kế hoạch tăng vốn điều lệ của Công ty chưa thực hiện được theo phương án đề ra do yếu tố khách quan từ thị trường chứng khoán có nhiều diễn biến không thuận lợi, gây thiếu hụt nguồn vốn phục vụ các kế hoạch phát triển các dự án của Công ty.
- Dự án Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, TX. Chí Linh chưa hoàn thiện bàn giao nên chưa thể ghi nhận kết quả kinh doanh.
- Một số mảng kinh doanh không được thuận lợi như: kế hoạch triển khai phân phối sản phẩm Đông nam dược của Công ty cổ phần Đông nam dược Nguyễn Thiệu trên thị trường mới bắt đầu được thực hiện từ tháng 9/2018, mảng kinh doanh thương mại của Công ty cổ phần Việt Tâm Doanh bị ảnh hưởng do nhu cầu thị trường giảm.

Từ những nguyên nhân nêu trên, HĐQT nhận định khó có khả năng hoàn thành kế hoạch đã được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2018. Vì vậy HĐQT đã nhất trí trình ĐHĐCĐ bất thường xem xét thông qua việc điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018, cụ thể được nêu trong phần II. 3.

II. ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN GIAI ĐOẠN 2018 - 2021

1. Chiến lược phát triển

- Về lĩnh vực bất động sản: Tiếp tục phát triển các dự án bất động sản theo mô hình phức hợp, chuyên nghiệp, hiện đại, vừa phát triển kinh doanh bất động sản, vừa quản lý vận hành để gia tăng lợi nhuận. Công ty sẽ tiếp tục nghiên cứu những mô hình kinh doanh bất động sản mới như đầu tư xây dựng Chung cư cao tầng, sàn thương mại cho thuê, tổ hợp dịch vụ cho thuê... trên địa bàn tỉnh Hải Dương.
- Về lĩnh vực kinh doanh Đông Nam dược: Tiếp tục quảng bá sản phẩm thuốc Đông nam dược, từng bước mở rộng thị phần kinh doanh với tiêu chí đưa sản phẩm có chất lượng tốt nhất đến người tiêu dùng. Trước hết tập trung vào bán hàng qua kênh OTC và kênh online, nỗ lực phủ rộng sản phẩm trong khu vực miền Bắc.
- Về lĩnh vực kinh doanh thương mại máy móc thiết bị: Công ty định hướng tiếp tục tập trung phát triển mảng kinh doanh thương mại thành một trong những ngành nghề chủ chốt của công ty, nhằm đa dạng hóa mô hình kinh doanh, hỗ trợ ngành nghề kinh doanh bất động sản trong giai đoạn thi công xây dựng dự án.
- Về lĩnh vực kinh doanh nhập khẩu thực phẩm đông lạnh: tiếp tục duy trì và mở rộng mô hình kinh doanh này với việc đa dạng các sản phẩm đông lạnh, mở rộng các kho đông lạnh hiện có, tiếp tục duy trì mối quan hệ tìm kiếm các nhà cung cấp lớn có uy tín trên thị trường quốc tế.

Chặng đường phát triển phía trước còn nhiều thách thức, nhưng bằng niềm tin, sự kiên định với mục tiêu rõ ràng, những nỗ lực phấn đấu không ngừng nghỉ của tập thể Ban lãnh đạo và cán bộ công nhân viên, Công ty Việt Tiên Sơn Địa ốc sẽ hoàn thành chiến lược phát triển giai đoạn 2018 - 2021.

2. Các giải pháp cơ bản để thực hiện mục tiêu chiến lược phát triển giai đoạn 2018 - 2021

2.1 Các giải pháp về quản trị và tài chính

- Huy động vốn đầy đủ và kịp thời cho hoạt động kinh doanh của công ty: Trong quá trình hoạt động của công ty thường xuyên có các nhu cầu vốn ngắn hạn và dài hạn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển. Công tác tài chính doanh nghiệp phải xác định đúng đắn và đáp ứng kịp thời các nhu cầu về vốn cũng như chủ động lựa chọn các hình thức và phương pháp huy động vốn để đảm bảo cho các hoạt

động sản xuất kinh doanh và đầu tư của công ty được nhịp nhàng, liên tục với chi phí vốn thấp.

- Tổ chức sử dụng vốn tiết kiệm và hiệu quả: Quản trị tài chính đóng vai trò quan trọng trong việc đánh giá và lựa chọn dự án đầu tư trên cơ sở phân tích khả năng sinh lời và mức độ rủi ro của dự án. Hiệu quả hoạt động kinh doanh của công ty phụ thuộc rất lớn vào việc tổ chức sử dụng vốn. Việc huy động kịp thời các nguồn vốn có ý nghĩa rất quan trọng để công ty có thể nắm bắt được các cơ hội kinh doanh.
- Giám sát, kiểm tra chặt chẽ các mặt hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty: Thông qua tình hình tài chính và việc thực hiện các chỉ tiêu tài chính, lãnh đạo công ty có thể đánh giá khái quát và kiểm soát được các mặt hoạt động của doanh nghiệp, phát hiện được kịp thời những tồn tại vướng mắc trong kinh doanh, từ đó có thể đưa ra các quyết định điều chỉnh các hoạt động phù hợp với diễn biến thực tế kinh doanh.

2.2 Các giải pháp xây dựng nền tảng phát triển hoạt động kinh doanh

- Không ngừng nâng cao uy tín, thương hiệu của công ty, không dừng lại ở những mặt hàng, sản phẩm chất lượng, được khách hàng ưa chuộng, mà hơn thế, phải được tạo dựng niềm tin tuyệt đối với cộng đồng và xã hội.
- Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản: Trong thời gian tới, Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc sẽ tiếp tục phát huy các công cụ marketing và phát triển thêm các kênh thông tin quảng bá dự án, tiếp cận khách hàng ngoài địa bàn Hải Dương cho các dự án Côn Sơn Resort, Công viên Nghĩa trang Hoa Lạc Viên, Dự án tổ hợp khách sạn, văn phòng, căn hộ cho thuê phục vụ cho nhu cầu của các chuyên gia nước ngoài trên địa bàn (do Công ty cổ phần Hồng Hưng là chủ đầu tư). Các mô hình đầu tư này không những đem lại lợi ích trong khâu đầu tư xây dựng và kinh doanh chuyên nhượng quyền sử dụng đất, mà còn tạo ra nhiều cơ hội khai thác các dịch vụ giá trị gia tăng mới cho khách hàng, bảo đảm kéo dài vòng đời dự án, tạo nguồn tăng trưởng ổn định và bền vững cho Công ty.
- Về các hoạt động kinh doanh thương mại khác: giữ mối quan hệ tốt đẹp và uy tín với các bạn hàng truyền thống, đồng thời chú trọng xây dựng thương hiệu để mở rộng được thị trường tốt hơn.

2.3 Giải pháp mở rộng hoạt động đầu tư

- Tiếp tục tìm kiếm, phát triển các dự án Bất động sản có vị trí đắc địa không chỉ trên địa bàn tỉnh Hải Dương mà mở rộng ra toàn quốc, với điều kiện pháp lý rõ ràng, minh bạch để gia tăng giá trị và tính thanh khoản cho dự án, đồng thời giúp cho các Dự án của Công ty trở nên hấp dẫn dưới sự đánh giá của người mua. Bên cạnh đó, xây dựng những chiến lược kinh doanh riêng đối với nhà đầu tư nước ngoài nhằm đón đầu triển vọng tăng trưởng như xây dựng chính sách hỗ trợ về pháp lý, quản lý

tài sản... cho các khách hàng là người nước ngoài, nhằm giúp họ có thể dễ dàng tiếp cận và sở hữu Bất động sản tại Việt Nam một cách thuận lợi, nhanh chóng và an toàn nhất.

- Đa dạng hóa các nguồn vốn đầu tư phát triển dự án, kinh doanh thương mại như huy động vốn trên thị trường chứng khoán bằng việc phát hành cổ phiếu hoặc trái phiếu, ngoài các hình thức huy động vốn truyền thống như vay ngân hàng hoặc từ các nhà đầu tư thứ cấp.
- Trong Tờ trình thông qua Phương án phát hành tăng vốn điều lệ năm 2018, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua phương án phát hành tăng vốn điều lệ công ty từ 125 tỷ lên 300 tỷ để mở rộng hoạt động đầu tư, bao gồm đầu tư phát triển dự án Khu dân cư phía đông đường Yết Kiêu, thị xã Chí Linh, TP Hải Dương (là dự án công ty đang triển khai) và mua lại cổ phần của Công ty cổ phần Hồng Hưng. HĐQT đánh giá với việc xây dựng, phát triển dự án Tòa nhà cho thuê cao cấp 13 tầng trong Dự án Khu chung cư và nhà ở tại phường Việt Hòa, TP Hải Dương của Công ty cổ phần Hồng Hưng, thì việc đầu tư mua thêm cổ phần Công ty cổ phần Hồng Hưng sẽ giúp cho Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc gia tăng đáng kể kết quả sản xuất kinh doanh các năm tới, đồng thời thực hiện đúng định hướng phát triển mảng kinh doanh bất động sản của công ty (chi tiết phân tích trong các biểu ở mục 3 dưới đây).

3. Các chỉ tiêu về Doanh thu - Lợi nhuận giai đoạn 2018 - 2021

- Các chỉ tiêu về doanh thu lợi nhuận giai đoạn 2018 - 2021 của Công ty cổ phần Hồng Hưng (Căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường của Công ty cổ phần Hồng Hưng số 1109-2/2018/NQ/ĐHĐCĐ-HH ngày 11/09/2018):

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
1	Vốn điều lệ	58,000	58,000	80,000	120,000
2	Tổng tài sản	95,000	150,000	160,000	200,000
3	Doanh thu thuần	14,000	15,000	41,000	63,000
4	Lợi nhuận sau thuế	3,200	3,500	6,400	12,500
5	ROE	5,52%	6,03%	8,00%	10,42%
6	Tỷ lệ cổ tức	5,00%	6,00%	8,00%	10,00%

- Các chỉ tiêu về doanh thu lợi nhuận giai đoạn 2018 - 2021 của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc khi chưa hợp nhất công ty trên, với kế hoạch sản xuất kinh doanh 2018 được điều chỉnh sát với tình hình thực tế:

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
1	Vốn điều lệ	238.750	700.000	1.050.000	1.200.000
2	Tổng tài sản	445.000	1.000.000	1.500.000	1.800.000
3	Doanh thu thuần	356.000	925.000	1.099.000	1.337.000
4	Lợi nhuận sau thuế (công ty mẹ)	32.500	127.000	155.000	210.000
5	ROE	13,61%	18,14%	14,76%	17,50%
6	Tỷ lệ cổ tức	10,00%	13,50%	13,50%	15,00%

- Các chỉ tiêu về doanh thu lợi nhuận giai đoạn 2018 - 2021 của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc khi đã hợp nhất công ty trên, với kế hoạch sản xuất kinh doanh 2018 được điều chỉnh sát với tình hình thực tế:

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
1	Vốn điều lệ	318.750	700.000	1.050.000	1.200.000
2	Tổng tài sản	500.000	1.000.000	1.500.000	1.800.000
3	Doanh thu thuần	370.000	940.000	1.140.000	1.400.000
4	Lợi nhuận sau thuế (công ty mẹ)	35.000	130.000	160.000	220.000
5	ROE	10,98%	18,57%	15,24%	18,33%
6	Tỷ lệ cổ tức	10,00%	13,50%	15,00%	17,00%

Trên đây là Định hướng chiến lược và kế hoạch kinh doanh giai đoạn 2018 - 2021 của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Nguyễn Thanh Hải