

Số: 03/2020/BC/TGD-VTSR

Chí Linh, ngày 31 tháng 3 năm 2020

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2019
VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2020**

Kính thưa Quý vị cổ đông!

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc, 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 2020 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 2019 và Phương hướng mục tiêu hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2020.

I. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019

Theo số liệu BCTC hợp nhất năm 2019 đã kiểm toán, Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc đã đạt được kết quả kinh doanh như sau:

- Quy mô tổng tài sản đạt 588.735 triệu đồng.
- Doanh thu thuần đạt 547.472 triệu đồng, tăng ròng 78.607 triệu đồng, tương đương 16,63% so với năm 2018. Lợi nhuận sau thuế đạt 30.804 triệu đồng, giảm 5.962 triệu đồng, tương đương giảm 16,22% so với năm 2018.

Tỷ lệ giá vốn trên doanh thu năm 2019 so với 2018 tăng, mặt khác chi phí tài chính, cũng như chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2019 đều tăng so với năm 2018, nguyên nhân là do chi phí tiền lương tăng và do phân bổ lợi thế thương mại khi Việt Tiên Sơn Địa ốc mua thêm cổ phần của Công ty cổ phần Hồng Hưng.

Trong bối cảnh gặp nhiều khó khăn về thị trường hoạt động cũng như việc triển khai, hoàn thiện các dự án bất động sản nhưng Công ty đã có sự nỗ lực rất lớn để đạt được sự phát triển tương đối tốt về hiệu quả kinh doanh.

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

Năm 2019, kinh tế Việt Nam đã khởi sắc trở lại. Theo đánh giá tăng trưởng GDP của Việt Nam năm 2018 đạt 7,02%, đây là năm thứ hai liên tiếp tăng trưởng kinh tế Việt Nam đạt trên 7%, 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.

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch của ĐHĐCĐ Thường niên 2019	Số liệu đạt được năm 2019	% thực tế/kế hoạch
1	Tổng tài sản	774.940	588.735	75,97%
2	Vốn điều lệ	518.750	318.750	Không tăng
3	Tổng doanh thu	634.650	548.359	86,4%
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	37.104	30.804	83,02%
5	Tỷ lệ cổ tức	10%		

Theo kế hoạch đề ra tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2019, thống nhất phương án tăng vốn điều lệ thông qua việc phát hành 20 triệu cổ phiếu, dự kiến thu về 200 tỷ đồng nâng tổng tài sản lên dự kiến 774.940 triệu đồng. Đến ngày 15/10/2019, Hội đồng quản trị họp thống nhất hoãn thời gian phát hành cổ phiếu dẫn đến việc vốn điều lệ không tăng theo kế hoạch, từ đó tổng tài sản của công ty cũng không tăng theo kế hoạch.

Năm 2019 doanh thu đạt 86,4% so với kế hoạch đề ra do sự sụt giảm kinh doanh của công ty cổ phần Việt Tâm Doanh, tổng doanh thu theo kế hoạch của công ty cổ phần Việt Tâm Doanh là 250 tỷ nhưng thực tế đạt được 126 tỷ, bằng 50,4% kế hoạch đề ra. Mặt khác chi phí tài chính, cũng như chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2020 đều tăng so với năm 2019. Từ những nguyên nhân trên dẫn đến tổng doanh thu, lợi nhuận sau thuế của công ty không đạt so với kế hoạch đề ra.

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 31/12/2019 số lượng lao động của Công ty là 43 người, tăng 4 lao động so với năm 2018 (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	43	100,00
	Nam	29	67
	Nữ	14	33
2	Phân theo hợp đồng lao động	43	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	43	100,00
3	Phân theo trình độ lao động	43	100,00
	Trình độ Đại học và trên Đại học	22	51
	Trình độ Cao đẳng và Trung cấp	7	16
	Trình độ phổ thông	14	33

- 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;

+ Chính sách đào tạo nguồn nhân lực: 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 do các trường đào tạo;

+ Tuyển dụng: Với hệ thống quy chế tuyển dụng được ban hành đã tạo ra khung cơ bản nhằm góp phần tuyển chọn những người thực sự có tài góp sức xây dựng Công ty;

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

* Dự án Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, thị xã 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 273 lô đất đã ký hợp đồng góp vốn chuyển nhượng QSD đất và hạ tầng, và 345 lô đất đã ký hợp đồng vay vốn tính đến thời điểm 31/12/2019. Dự kiến dự án sẽ hoàn thành và được cấp sổ đỏ trong năm 2020.

- Trong năm 2020, 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, thị xã 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 thị xã 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 thị xã Chí Linh. Đến nay, Công ty đã hoàn thiện các thủ tục đền bù, giải phóng mặt bằng và đang tiếp tục triển khai thực hiện các bước tiếp theo, đảm bảo tiến độ về thời gian theo quy định của pháp luật.

* *Dự án Côn Sơn Resort, thị xã 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. Hiện tại Công ty đang cùng Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư GPMB triển khai công tác giải phóng mặt bằng và các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo nhu cầu của dự án và quy định của Luật Đất đai, Luật Lâm nghiệp.

- Dự kiến Dự án Côn Sơn Resort được khởi công xây dựng trong năm 2020.

* *Dự án Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên, thị xã 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 cổ phần 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; 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 2019, LNST của Công ty cổ phần Đông Nam dược Nguyễn Thiệu đạt 3,15 tỷ đồng, bằng 60,23% so với cùng kỳ năm 2018.

II. Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2020

1. Kế hoạch, chỉ tiêu kinh doanh dự kiến trong năm 2020

Kế hoạch kinh doanh dự kiến năm 2020 của Ban Tổng giám đốc trình HĐQT để trình thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 như sau:

STT	Các chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2020
1.	Doanh thu (tỷ đồng)	300
2.	Lợi nhuận trước thuế (tỷ đồng)	25,48
3.	Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	20,38
4.	Lợi nhuận sau thuế về Công ty mẹ (tỷ đồng) (chưa trừ các khoản trích dự phòng lợi thế thương mại)	18,24
5.	Tỷ suất LNST/DT	6,08%
6.	Tỷ suất LNST/VĐL	5,7%
7.	Tỷ lệ chia cổ tức	10%

2. Một số giải pháp chủ yếu để thực hiện Kế hoạch năm 2020

- 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 nhàn rỗi 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.

Trên đây là Báo cáo của Ban Tổng giám đốc đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019 và đề ra kế hoạch năm 2020, kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Ủy ban CKNN; Sở GD&ĐT Hà Nội;
- Đại hội Đồng cổ đông;
- Hội đồng quản trị;
- Lưu VP.

**TM. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
TỔNG GIÁM ĐỐC**



Trương Thanh Sơn