

Hà Nội, ngày 07 tháng 6 năm 2021

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh 5 năm giai đoạn 2016-2020 và xây dựng kế hoạch 5 năm giai đoạn 2021-2025 với nội dung như sau:

PHẦN 1

ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH 5 NĂM 2015-2020

I. Một số chỉ tiêu chính về kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020 và thực hiện giai đoạn năm 2016 - 2020.

Đơn vị tính: Tỷ đồng

STT	Một số chỉ tiêu chính	KH 2016-2020	TH 2016	TH 2017	TH 2018	TH 2019	TH 2020	Tổng TH 2016-2020	Tỷ lệ % TH 2016-2020/KH 2016-2020
1	Giá trị SXKD	2.037,6	354,8	273,4	32,7	58,4	0,5	719,8	35,3%
2	Giá trị đầu tư	1.744,7	291,1	92,3	11,9	7,0	4,7	407,0	23,3%
3	Doanh thu	1.957,0	326,9	250,5	35,6	61,2	6,4	690,4	35,3%
4	LN trước thuế	113,9	48,0	41,1	21,0	5,7	0,6	116,4	102,2%
5	Vốn chủ sở hữu	221,7	144,4	156,5	129,9	122,9	114,9		51,8%

II. Đánh giá chỉ tiêu kết quả SXKD giai đoạn 2016-2020.

2.1. Đánh giá các chỉ tiêu.

Các chỉ tiêu thực hiện trong giai đoạn 2016-2020, không đạt kế hoạch đề ra, cụ thể:

- Giá trị đầu tư ước đạt 23,3% kế hoạch do các dự án mới (Dự án Khu nhà ở Kiêu Ky, Gia Lâm; Dự án đầu tư tòa nhà hỗn hợp HH06-Khu đô thị Việt Hưng giai đoạn 1; Dự án đầu tư tổ hợp trung tâm thương mại, nhà ở dịch vụ ăn uống tại thị trấn Mạo Khê, Đông Triều, Quảng Ninh; Dự án hợp tác đầu tư Khu nhà ở chuyên đổi từ Nhà máy sản xuất phụ tùng và lắp ráp xe máy - Công ty VMEP đường Lê Trọng Tấn, La Khê, Hà Đông, Hà Nội; ...) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 phê duyệt chủ trương nghiên cứu không có hiệu quả nên Công ty không có dự án mới theo kế hoạch được triển khai. Giá trị đầu tư trong giai đoạn năm 2016-2020 tập trung ở phần còn lại của Dự án nhà ở chung cư cao tầng B-CT2(Twin Towers) đã được khởi công năm 2015, ngoài ra trong giai đoạn này còn thực hiện đầu tư dự án Dự án tại lô đất BT01 và LK27, khu đô thị mới Đông Sơn, TP.Thanh Hóa và một phần dự án Nâng cấp, cải tạo ĐT 292 trên địa bàn huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT).

- Giá trị doanh thu ước đạt 35,3% kế hoạch do công tác đầu tư không đạt kế hoạch đề ra, không có sản phẩm mới để kinh doanh. Giai đoạn này doanh thu tập trung

tại Dự án nhà ở chung cư cao tầng B-CT2(Twin Towers) và dự án Nhà ở xã hội Thái Bình vào năm 2016-2017; Dự án Dự án tại lô đất BT01 và LK27, khu đô thị mới Đông Sơn, TP.Thanh Hóa vào năm 2019. Doanh thu năm 2020 thấp do các dự án mới đang trong giai đoạn nghiên cứu và triển khai chưa có sản phẩm để kinh doanh.

- Lợi nhuận giai đoạn năm 2016-2020 ước đạt 102,2% kế hoạch và có xu hướng giảm do giá trị đầu tư và giá trị doanh thu giảm không hoàn thành kế hoạch đề ra.

- Vốn chủ sở hữu giai đoạn 2016-2020 không đạt kế hoạch đề ra mặc dù chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế đạt kế hoạch đề ra là do các nguyên nhân sau:

+ Kế hoạch tăng vốn điều lệ chưa thực hiện được do giai đoạn này Công ty không có dự án mới khả thi để đáp ứng yêu cầu cần tăng vốn điều lệ;

+ Tỷ lệ chia cổ tức thực hiện hàng năm của Công ty ở mức cao hơn kế hoạch giai đoạn 2016-2020 đề ra (ví dụ năm 2017 kế hoạch đề ra là 15% nhưng mức chia cổ tức thực hiện là 40%).

2.2. Đánh giá kết quả thực hiện theo từng lĩnh vực.

2.2.1. Công tác đầu tư, kinh doanh.

Giai đoạn 2016-2020 Công ty HUD2 chủ yếu tập trung thực hiện đầu tư nghiên cứu, triển khai kinh doanh các dự án cụ thể như sau:

- Dự án nhà ở chung cư cao tầng B-CT2(Twin Towers) tại lô đất CT2, khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm, quận Hoàng Mai, Hà Nội: Hoàn thành công tác đầu tư, kinh doanh, bàn giao đưa vào sử dụng vào năm 2017.

- Dự án Nhà ở xã hội tại Khu phố 3,4 - Khu đô thị mới Trần Hưng Đạo, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình: Hoàn thành công tác kinh doanh và tiếp tục theo dõi kinh doanh cho thuê đối với 27 căn chung cư tại dự án Nhà ở xã hội Thái Bình.

- Dự án nhà ở thấp tầng tại lô đất BT01 và LK27, khu đô thị mới Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa: Hoàn thành công tác đầu tư và kinh doanh dự án.

- Dự án đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp gồm Trụ sở, văn phòng làm việc kết hợp nhà ở tại số 777 đường Giải Phóng, quận Hoàng Mai, Hà Nội: Công ty đã chuyển đổi dự án đầu tư từ xây dựng công trình hỗn hợp sang công trình văn phòng làm việc.

- Dự án Nâng cấp, cải tạo ĐT 292 trên địa bàn huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyên giao (BT): Công ty trúng thầu dự án; Đã khởi công công trình dự án DT.292 Lạng Giang, Bắc Giang vào tháng 12 năm 2020. Hiện nay, Công ty đang tập trung nguồn lực để thực hiện dự án DT.292 Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang và dự án Dự án Khu dân cư Thôn màu (Đối ứng ĐT 292 Bắc Giang) theo tiến độ đã xây dựng để sớm ghi nhận giá trị doanh thu.

- Thực hiện kế hoạch đầu tư phát triển các dự án mới trong giai đoạn 2016-2020, Công ty đã nghiên cứu các dự án mới gồm: Dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư - Tái định cư đường Cao Bá Quát, phường 7, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng; Dự án phát triển nhà ở tại khu đất DA2 quy mô 3,8ha tại khu vực đường Đổng Đa - Tô Hiến Thành, phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng; Dự án khu đất của Nhà máy gạch Hợp Thịnh, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc; Dự án Cải tạo khu tập thể Kính Đáp Cầu, thành phố Bắc Ninh; Khu nhà ở Chung cư và Dịch vụ sau đường bao biển lán bè - Cột 8 tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long; Một số dự án đầu tư giá quyền sử dụng đất tại địa bàn thành phố Hà Nội; Một số dự án khác tại các địa bàn như Thái Nguyên,

Hà Nam;... Một số dự án khác được bổ sung trong quá trình thực hiện kế hoạch, tuy nhiên phần lớn các dự án không hiệu quả và một số các dự án khác còn lại đều đang trong quá trình nghiên cứu, đánh giá.

2.2.2. Công tác thi công xây lắp.

Giá trị thực hiện thi công xây lắp đóng góp vào doanh thu Công ty giai đoạn 2016-2020 ước đạt 42,7 tỷ đồng tập trung vào các dự án như: Bãi đỗ xe DX Công ty Vinh Quang, Nhà xưởng công ty TNHH Sunjin Intech, Công trình HTKT và Shophouse Ninh Hiệp, Công trình trụ sở văn phòng Công ty Comas, ...

Giai đoạn năm 2016 đến nay lĩnh vực xây lắp đã đóng góp một phần sản lượng vào các chỉ tiêu hoạt động SXKD, góp phần vào mục tiêu hoạt động sản xuất chung, đa dạng hóa ngành nghề sản xuất kinh doanh của Công ty. Các công trình Công ty giao cho Đội xây lắp theo hình thức tự thực hiện đã giúp Công ty tiết kiệm được 5,5% thu nhập chịu thuế tính trước. Việc triển khai công trình Nhà ở xã hội Thái Bình đã đạt được mục tiêu giảm giá thành xây dựng, mang lại lợi ích trực tiếp cho người có thu nhập thấp mua căn hộ tại Dự án, góp phần nâng cao hiệu quả về mặt xã hội.

Hiện nay, Công tác thi công xây lắp tập trung nguồn lực vào dự án Nâng cấp, cải tạo ĐT 292 trên địa bàn huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT) góp phần đóng góp vào doanh thu cũng như giải quyết việc làm cho cán bộ công nhân viên Công ty.

2.2.3. Công tác Kinh doanh vật liệu xây dựng.

Sau khi có chủ trương kế hoạch thực hiện kinh doanh vật liệu xây dựng, Công ty đã tập trung ngay từ đầu về mặt nhân sự và có chính sách khuyến khích cho bộ phận kinh doanh, nhưng do năng lực còn hạn chế cùng với sự cạnh tranh lớn từ thị trường nên kết quả hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng không đạt kế hoạch đề ra.

2.2.4. Công tác Quản trị doanh nghiệp.

Giai đoạn 2016-2020 Công ty tiếp tục hoàn thiện, ban hành các quy chế, quy trình, bộ máy tổ chức theo quy chế các doanh nghiệp niêm yết; Triển khai tổ chức văn hóa doanh nghiệp trong Công ty. Kiện toàn công tác cán bộ, tiết giảm chi phí quản lý doanh nghiệp. Công tác quản lý vốn và sử dụng vốn có hiệu quả cũng được chú trọng và thực hiện trên nguyên tắc đúng và bảo toàn vốn, nhưng kịp thời phục vụ cho công tác đầu tư và kinh doanh.

2.3. Nguyên nhân.

- Cơ chế chính sách của các cơ quan quản lý Nhà nước đối với lĩnh vực đất đai ngày càng siết chặt dẫn đến việc thực hiện các dự án đầu tư bất động sản ngày càng khó khăn hơn, đặc biệt đối với những doanh nghiệp nhỏ nguồn lực tài chính còn yếu (Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 không cho phép hợp tác đầu tư phân chia sản phẩm; Nghị định 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp cơ sở nhà, đất trước khi thực hiện dự án đầu tư; Nghị định 25/2020/NĐ-CP về việc quy định chi tiết thi hành một số điều luật Đấu thầu về lựa chọn nhà Đầu tư, việc áp dụng Nghị định mới này đã tháo gỡ nhiều vướng mắc trong thủ tục Đấu thầu lựa chọn nhà Đầu tư nhưng bên cạnh nó cũng quy định khắt khe hơn đòi hỏi các doanh nghiệp hoạt động về lĩnh vực bất động sản phải chuẩn bị nhiều điều kiện chặt chẽ hơn trong quá trình tìm kiếm dự án).

- Trong quá giai đoạn năm 2016-2020 Công ty cũng đã đưa ra một số các giải

pháp để đầu tư nghiên cứu dự án mới như nhận chuyển nhượng một phần dự án của Tổng công ty, Liên danh liên kết với các đơn vị có quyền sử dụng đất,... nhưng trong quá trình nghiên cứu đánh giá không hiệu quả hoặc vướng mắc về thủ tục pháp lý của đơn vị có cổ phần vốn nhà nước dẫn đến các dự án không thể triển khai.

- Nguồn vốn của Công ty còn hạn hẹp, không đủ năng lực tài chính khi nghiên cứu đầu tư những dự án quy mô trung bình, lớn để đảm bảo kế hoạch trung và dài hạn.

- Công tác ứng dụng khoa học công nghệ vào sản xuất kinh doanh nhằm hạ giá thành, tiết kiệm thời gian, nâng cao chất lượng sản phẩm và bảo vệ tài nguyên môi trường còn hạn chế.

- Thị trường cạnh tranh lớn; năng lực của Đội Xây lắp còn yếu, triển khai chậm.

- Công tác xây dựng chiến lược đầu tư, kinh doanh của Công ty chưa được chú trọng đúng mức, chưa kết hợp giữa đầu tư, kinh doanh dài hạn và kế hoạch ngắn hạn, dẫn đến một số dự án kinh doanh của Công ty đi vào giai đoạn kết thúc, trong khi các dự án tiếp theo đang ở giai đoạn chuẩn bị đầu tư nên không có sản phẩm để kinh doanh, không đảm bảo tính ổn định và liên tục của doanh thu kinh doanh trong các năm.

2.4. Đánh giá Tình hình tài chính

*** Điểm mạnh:**

- Tình hình tài chính của Công ty lành mạnh, năng lực tài chính của Công ty thể hiện qua công tác tổ chức lưu chuyển tiền, khả năng thanh toán nợ đến hạn, tỷ lệ giữa nợ phải trả/ tổng tài sản và công tác bảo toàn phát triển vốn đều rất tốt. Cụ thể:

+ Đối với các dự án Công ty đang thực hiện đầu tư, việc quản lý tài sản được áp dụng đúng chế độ, chính sách, quy định hiện hành và Quy chế quản lý tài chính của Công ty.

+ Trong tổng số nợ phải thu đến 31/12/2020, không có công nợ phải thu khó đòi. Do vậy, Công ty không trích lập dự phòng công nợ phải thu khó đòi.

+ Chỉ tiêu hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2020 là 13,76 lần; chứng tỏ Công ty không những có đủ tài sản ngắn hạn để thanh toán các khoản công nợ ngắn hạn mà tài sản ngắn hạn còn có giá trị lớn hơn nhiều lần giá trị các khoản công nợ ngắn hạn.

+ Hệ số nợ trên tài sản (Nợ phải trả/Tổng tài sản) giảm đều qua các năm. Cụ thể, tại thời điểm cuối các năm 2018, 2019 và 2020 là 0,23; 0,14 và 0,07. Hệ số này năm 2020 giảm so với năm 2019 và 2018, cho thấy mức độ độc lập về tài chính của Công ty đối với bên ngoài doanh nghiệp năm 2019 tăng.

+ Trong những năm qua để bảo toàn và phát triển vốn của Công ty, Ban quản trị và điều hành Công ty đã thực hiện các biện pháp bảo toàn vốn theo hướng dẫn tại Điều 22 Nghị định 91/2015/NĐ-CP như: thực hiện đúng, đầy đủ việc thực hiện chế độ quản lý sử dụng vốn, tài sản, phân phối lợi nhuận theo đúng chế độ kế toán hiện hành, đúng Điều lệ hoạt động và tổ chức của Công ty và các quy định khác của pháp luật. Đồng thời, Công ty đã mua bảo hiểm tài sản đối với trụ sở làm việc, công trình đầu tư, xây dựng và các phương tiện vận tải.

- Nguồn tiền mặt dồi dào, không bị chiếm dụng vốn là tiền đề thuận lợi cho chu kỳ đầu tư trong thời gian tới của Công ty. Tại thời điểm ngày 31/3/2021, nguồn tiền và tương đương tiền của Công ty khoảng 91,1 tỷ đồng.

- Hàng năm, Công ty luôn lập kế hoạch sản xuất kinh doanh, trong đó chú trọng

việc tiết giảm chi phí quản lý doanh nghiệp, phù hợp với tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty từng thời kỳ.

- Việc tiếp cận vốn tín dụng từ các ngân hàng thương mại của Công ty để đầu tư bất động sản thời điểm này không gặp khó khăn. Tuy nhiên, cơ chế chính sách của các ngân hàng vẫn yêu cầu một số ràng buộc chặt đối với doanh nghiệp đi vay.

*** Hạn chế:**

- Nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty so với các doanh nghiệp cùng ngành còn thấp, ảnh hưởng đến năng lực tài chính của Công ty trong việc tiếp cận đầu tư đầu tư các dự án quy mô trung bình, lớn.

- Thị trường tiền tệ: Cơ chế chính sách của các Ngân hàng thương mại hiện nay yêu cầu các doanh nghiệp vay vốn tín dụng đầu tư bất động sản phải có vốn tự có từ 30%-40% tổng mức đầu tư dự án; không cấp vốn vay tín dụng cho hạng mục chi phí đền bù GPMB, tiền sử dụng đất. Vì vậy, việc Công ty vay vốn từ các Ngân hàng thương mại để phục vụ các dự án đầu tư có quy mô nhỏ thì không gặp trở ngại, nhưng đối với các dự án đầu tư có quy mô lớn thì Công ty cũng gặp khó khăn trong việc huy động vốn từ các Ngân hàng thương mại.

- Thị trường vốn: huy động vốn đầu tư dự án từ thị trường vốn là một kênh huy động vốn của Công ty. Tuy nhiên, trong thời gian tới việc huy động vốn theo hình thức này sẽ gặp nhiều khó khăn do:

+ Thanh khoản thị trường chứng khoán trong năm 2021 chưa được cải thiện do dịch bệnh Covid-19 đã ảnh hưởng tới kinh tế toàn cầu nói chung và nền kinh tế Việt Nam nói riêng.

+ Giá cổ phiếu HD2 thời điểm hiện tại thấp, dao động quanh mức 8.000 đồng/cổ phiếu, điều này ảnh hưởng trực tiếp đến việc tiếp cận thị trường vốn của Công ty.

Công tác tăng vốn điều lệ: Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông giai đoạn 2016-2020 cho phép Công ty HUD2 tăng vốn điều lệ nhưng hồ sơ về tăng vốn điều lệ không đáp ứng được yêu cầu để thực hiện việc tăng vốn do các nguyên nhân sau: Công ty chưa có dự án cụ thể mà chỉ là đang trong quá trình nghiên cứu, Vốn chủ sở hữu không đáp ứng được do lượng trả cổ tức hàng năm đều cao đặc biệt năm 2018 trả cổ tức 40% mà trong khi đó chưa có dự án mới thực hiện để tạo lợi nhuận cho Công ty nhằm tăng vốn chủ sở hữu.

Công tác thoái vốn: Việc thoái vốn của Tổng công ty tại Công ty HUD2 được Hội đồng thành viên Tổng công ty chỉ đạo từ 02/10/2018. Hội đồng quản trị cùng các thành viên đã tổ chức cuộc họp để triển khai một số công việc phục vụ công tác thoái vốn của Tổng công ty tại Công ty HUD2 và đã tiến hành một số công tác: thực hiện soát xét và lập báo cáo tài chính tại thời điểm kết thúc ngày 30/9/2018, báo cáo tình hình quản lý và sử dụng đất đai, tình hình tài chính của Công ty HUD2 trong các năm 2015, 2016, 2017 theo nội dung yêu cầu của Tổng công ty và báo cáo Tổng công ty về sắp xếp lại cơ sở nhà đất lô đất văn phòng làm việc tại 777 đường Giải Phóng. Tháng 12/2019, Hội đồng quản trị Công ty HUD2 đã thông qua chủ trương điều chỉnh mục đích sử dụng đất lô đất 777 Giải Phóng, quận Hoàng Mai, Hà Nội theo quy định tại Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính Phủ từ đất hỗn hợp sang đất văn phòng để đảm bảo tiến độ phân hóa của Tổng công ty.

PHẦN 2
XÂY DỰNG KẾ HOẠCH 5 NĂM 2021-2025

I. Xây dựng Kế hoạch giai đoạn 2021-2025.

Kế hoạch 05 năm, giai đoạn 2021-2025 của Công ty HUD2 được xây dựng trên cơ sở bám sát theo định hướng của Tổng công ty đối với Công ty HUD2 là phát triển ngành nghề đầu tư và kinh doanh các khu nhà ở và khu đô thị, Công ty xác định xây dựng chiến lược tập trung vào các khu nhà ở và khu đô thị có quy mô vừa và nhỏ, phù hợp với năng lực của Công ty. Sắp xếp, ưu tiên các dự án có tính thanh khoản và hiệu quả kinh tế cao, các dự án có cơ sở hạ tầng xung quanh đồng bộ, mặt bằng sạch, sớm hoàn thành đầu tư kinh doanh và bàn giao.

1. Các chỉ tiêu KH sản xuất kinh doanh giai đoạn 2021-2025:

Trên cơ sở đánh giá tình hình và kết quả thực hiện kế hoạch giai đoạn 2021-2025, với đặc điểm, dự báo tình hình kinh tế xã hội Công ty HUD2 xây dựng KH 05 năm giai đoạn 2021-2025 với các chỉ tiêu phù hợp quy mô, mô hình hoạt động và các nguồn lực của Công ty như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

TT	Các chỉ tiêu	TH 2016-2020	Kế hoạch					KH 2021-2025	
			Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Giá trị	% so với TH 2016-2020
1	Giá trị SXKD	719,8	112,9	252,4	257,4	262,6	267,8	1.153,1	160,2
2	Giá trị đầu tư	407,0	197,8	201,8	205,8	209,9	214,1	1.029,4	252,9
3	Doanh thu	690,4	107,2	229,4	234,0	238,7	243,5	1.052,9	152,5
4	LN trước thuế	116,4	1,0	6,0	9,0	10,0	11,0	37	31,8
5	Nộp NSNN	47,5	3,5	6,9	7,0	7,2	7,3	31,9	67,2
6	Vốn chủ sở hữu	114,9	111,2	111,5	114,2	117,7	122,0	122,0	106,2

2. Một số nhiệm vụ và giải pháp chủ yếu trong giai đoạn 2021-2025

2.1. Đẩy mạnh sản xuất, kinh doanh, đầu tư phát triển.

Để xây dựng và hoàn thành mục tiêu chiến lược đầu tư giai đoạn 2021-2025, Công ty HUD2 đề ra các giải pháp sau:

- Xác định chính xác mục tiêu của Công ty, các mục tiêu chiến lược phải có tính nhất quán, cụ thể, linh hoạt và khả thi;

- Huy động, quản lý và sử dụng các nguồn vốn hiệu quả; bảo toàn và gia tăng tích lũy vốn chủ sở hữu, đảm bảo lợi ích của các cổ đông;

- Cần có sự phân tích tốt về các yếu tố vĩ mô (điều kiện kinh tế, chính trị), các yếu tố về xã hội (phong tục tập quán, thói quen tiêu dùng, văn hóa vùng...) các yếu tố tự nhiên, yếu tố công nghệ, môi trường tác nghiệp (đối thủ cạnh tranh, khách hàng, đơn vị cung ứng);

- Nghiên cứu phát triển các dự án mới có tính khả thi, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch phát triển đô thị và nhà ở của các địa phương; tiếp tục triển khai các dự án đầu tư có tính khả thi, hiệu quả; rà soát, phân loại các dự án để sắp xếp, chuyển đổi hình thức đầu tư phù hợp; tập trung đầu tư vốn cho những dự án trọng điểm đảm bảo tiến độ chất lượng, tập trung kinh doanh, thu hồi vốn; cơ cấu lại sản phẩm cho phù hợp với thị trường và từng địa bàn, khu vực; chú trọng công tác thiết kế, gia tăng các giá trị lợi ích, giảm giá thành để tăng tính cạnh tranh;

- Xây dựng, ban hành và thường xuyên cập nhật các định mức, chi phí, tiêu hao vật tư, nhiên liệu, nhân công máy, đơn giá cơ bản trong lĩnh vực hoạt động SXKD và đầu tư phát triển của Tổng công ty trên cơ sở phù hợp với các quy định Nhà nước để chủ động trong công tác quản lý chi phí;

- Về hình thức thực hiện:

+ Sau khi hoàn thành thời hạn cho thuê 27 căn hộ nhà ở xã hội Thái Bình, Công ty sẽ tiến hành bán căn hộ để thu hồi vốn của dự án.

+ Đa dạng hoá các hình thức thực hiện trong công tác phát triển dự án mới như: Đề xuất tài trợ quy hoạch tại một số địa phương, kết hợp đấu giá quyền sử dụng đất của dự án; Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; Hợp tác đầu tư; Nhận chuyển nhượng dự án; Mua bán tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm,...

+ Tuỳ theo điều kiện thực tế và tập quán của vùng miền có thể linh hoạt áp dụng các phương án như: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho khách hàng tự xây, Xây thô hoàn thiện mặt ngoài; Hoặc xây dựng khu đô thị đồng bộ, khép kín,...

2.2. *Đẩy mạnh nghiên cứu ứng dụng các tiến bộ khoa học, công nghệ vào sản xuất.*

- Tăng cường đầu tư, hợp tác trong việc nghiên cứu, ứng dụng khoa học công nghệ, vật liệu mới, nắm bắt xu thế, xu hướng phát triển thuộc các ngành nghề lĩnh vực hoạt động SXKD của Công ty.

- Nghiên cứu triển khai việc áp dụng các phần mềm quản trị, tài chính kế toán, thống kê thống nhất cho Công ty để phục vụ cho hoạt động quản trị và điều hành.

2.3. *Về công tác tài chính.*

- Hoàn thiện quy chế quản lý tài chính của Công ty hoạt động theo Luật doanh nghiệp, quản lý và sử dụng có hiệu quả nguồn vốn, tài sản Công ty.

- Xây dựng, bổ sung, sửa đổi để hoàn chỉnh các quy định, quy trình thực hiện kiểm tra, kiểm soát về tài sản, nguồn vốn Công ty.

- Xây dựng kế hoạch vốn, kế hoạch tài chính phù hợp với nhu cầu phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty trong từng giai đoạn cụ thể. Sử dụng vốn và quỹ của Công ty để phục vụ kịp thời các nhu cầu kinh doanh theo nguyên tắc bảo toàn và có hiệu quả.

2.4. *Về công tác quản trị doanh nghiệp.*

Tiếp tục kiện toàn tổ chức, củng cố bộ máy nhân sự, cơ cấu lại theo hướng phù hợp, gọn nhẹ, hoạt động đồng đều, hiệu quả. Thường xuyên rà soát điều chỉnh quy chế hoạt động và chức năng nhiệm vụ của các phòng để tăng hiệu quả chỉ đạo điều hành và đảm bảo sự hoạt động đồng đều của các phòng chức năng.

Hoàn thiện các quy chế, quy trình của Công ty phù hợp với Luật Doanh nghiệp hiện hành.

2.5. *Về công tác đầu tư.*

- Tập trung đầu tư dứt điểm các dự án đang triển khai, đẩy nhanh công tác thu hồi vốn các dự án đã thực hiện và đang kinh doanh.

- Xúc tiến, tìm kiếm, nghiên cứu phát triển các dự án đầu tư có quy mô phù hợp, có hiệu quả ở các địa bàn tiềm năng như Bắc Giang, Hà Nam, Thái Nguyên...

- Nghiên cứu mở rộng lĩnh vực đầu tư sang đầu tư kinh doanh văn phòng, trung tâm thương mại đảm bảo dòng tiền phục vụ sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên, nhiệm vụ hàng đầu là đầu tư phát triển các khu đô thị và nhà ở.

- Các dự án cụ thể như sau:

+ Dự án DT.292 Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang và dự án Dự án Khu dân cư Thôn màu (Đối ứng DT 292 Bắc Giang): Công ty tập trung mọi nguồn lực để thực hiện dự án theo tiến độ đã xây dựng để sớm ghi nhận giá trị doanh thu.

+ Công ty sẽ tập trung trọng điểm đề xuất tài trợ quy hoạch một số dự án khu đô thị tại các địa bàn như Hà Nam, Bắc Giang, Thái Nguyên... qua đó đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

+ Dự án tại 777 đường Giải Phóng, quận Hoàng Mai, Hà Nội: Công ty nghiên cứu phương án sửa chữa văn phòng làm việc và Phương án đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp gồm Trụ sở, văn phòng làm việc kết hợp nhà ở nhằm khai thác hiệu quả dự án.

+ Hiện nay, do nguồn vốn của Công ty còn nhỏ nên trong ngắn hạn Công ty sẽ tập trung đầu tư các dự án có quy mô vừa và nhỏ, tập trung đầu tư 1-2 dự án gói đầu, không đầu tư dàn trải nhằm đạt được hiệu quả cao nhất. Về dài hạn, sau khi nguồn vốn của Công ty được tăng lên thì sẽ tiếp tục nghiên cứu các dự án có quy mô trung bình và lớn để làm tiền đề phát triển Công ty cho những năm tiếp theo.

2.6. Về giải pháp nguồn nhân lực

- Xây dựng đội ngũ CBCNV có trình độ, kinh nghiệm, thường xuyên đào tạo, sắp xếp bố trí công việc phù hợp với khả năng của từng CBCNV.

- Xây dựng chiến lược thu hút cán bộ có trình độ và kinh nghiệm công tác; xây dựng chế độ đãi ngộ hợp lý đối với cán bộ công nhân viên có, ổn định đời sống cho CBCNV để CBCNV gắn bó lâu dài với Công ty.

- Quy hoạch cán bộ và tạo cơ chế linh hoạt làm động lực cho việc rèn luyện, phấn đấu vươn lên để trở thành các cán bộ chủ chốt của Công ty.

Hội đồng quản trị báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 về kết quả thực hiện kế hoạch SXKD giai đoạn 2016-2020 và xây dựng kế hoạch 5 năm 2021-2025 với nội dung như trên. Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét chấp thuận.

Xin trân trọng cảm ơn.

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu: VT, KHĐT



Trần Hồng Sơn