



Hà Nội, ngày 12 tháng 06 năm 2020

BẢN DỰ THẢO

BÁO CÁO

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

TẠI ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2020

Phần I

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2019

I/ ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG.

1. Bối cảnh thực hiện nhiệm vụ năm 2019.

- Là năm cuối cùng của giai đoạn hoàn thành các dự án nhận chuyển giao từ Tổng công ty sang giai đoạn triển khai các dự án do tự Công ty tìm kiếm.

- Là năm hoàn thành kết thúc 2 dự án tại khu B-Bắc Ninh và có nhiều sức ép về thu hồi vốn và thời điểm để hoàn thành 2 dự án, đồng thời mở rộng thị trường tìm kiếm, nghiên cứu đầu tư ra các địa bàn tỉnh khác, tập trung nhiều thời gian cho công tác làm việc với địa phương về công tác chuẩn bị đầu tư triển khai đồng loạt cho các dự án mới trên các địa bàn rộng hơn thời gian trước đây;

2. Các vấn đề chung khác tác động đến việc thực hiện nhiệm vụ năm 2020.

- Giai đoạn Nhà nước ban hành thay đổi các văn bản pháp quy về lĩnh vực đầu tư xây dựng đang trong quá trình chuyển tiếp thực hiện nên có sự tác động đến quá trình chuẩn bị đầu tư của HUDLAND.

- Trong thời gian này, quy trình vốn tín dụng cho Bất động sản đang bị siết chặt, bản thân các nhà đầu tư cũng như khách hàng cũng gặp nhiều những trở ngại trong việc tiếp cận vốn vay tín dụng đầu tư.

- Nhân sự có nhiều biến động ở cả lãnh đạo cấp trung và nhân viên tại các bộ phận chức năng do nhiều nguyên nhân;

- Quan điểm chỉ đạo về công tác thoái vốn cũng có nhiều thay đổi dẫn đến tâm lý CBCNV có phần nào ảnh hưởng, dao động...

3. Tình hình tổ chức bộ máy công ty, lao động ; tình hình nhân sự HĐQT trong năm.

- Năm 2019 là năm có một số thay đổi nhân sự trong HĐQT, BKS nhưng không làm thay đổi phương hướng chỉ đạo cũng như cách thức triển khai thực hiện đã được hoạch định vững vàng.

- Với hiệu quả đạt được tương đương với 1 doanh nghiệp có quy mô lớn hơn nhiều lần, Công ty cũng chỉ duy trì số lượng cán bộ nhân viên Công ty là **45 người/kế hoạch 56 người**, thường xuyên duy trì áp lực công việc khá cao lên từng vị trí cán bộ. Tổ chức bộ máy Công ty vẫn giữ nguyên: HĐQT, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc, các phòng/ban (Phòng Hành chính Nhân sự, Phòng Đầu tư, Ban QLDA, Phòng Kinh tế, Phòng Kế toán và Phòng Kế hoạch Tổng hợp).



- Nhân sự HĐQT sau kỳ Đại hội đồng cổ đông 2019 đến nay vẫn giữ nguyên 05 thành viên (01 Chủ tịch, 01 phó Chủ tịch và 03 thành viên HĐQT, trong đó 01 thành viên kiêm Giám đốc, 01 thành viên kiêm Phó Giám đốc) thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ, yêu cầu đặt ra.

II/ KẾT QUẢ THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG NĂM 2019.

1. Kết quả thực hiện công tác sản xuất kinh doanh năm 2019.

1.1. Các chỉ tiêu kế hoạch SXKD.

- Kết quả thực hiện các chỉ tiêu so với Nghị quyết đại hội cổ đông đã biểu quyết:

Stt	Tên chỉ tiêu	KH 2019 đã được phê duyệt	Kết quả thực hiện năm 2019	%KH năm 2019	%TH năm 2018
1	Giá trị SX và KD (tỷ.đ)	365,356	332,2	91%	31%
2	Giá trị đầu tư phát triển (tỷ.đ)	102,686	105,0	102%	31%
3	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (tỷ.đ)	408,179	420,0	103%	93%
4	Lợi nhuận sau thuế (tỷ.đ)	67,707	75,8	112%	102%

- Đánh giá: Kết quả thực hiện các chỉ tiêu KHSXKD đã được Hội đồng quản trị triển khai cho Công ty hoàn thành có vượt mức, đặc biệt vượt mức cao đối với chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế, là thước đo lường hiệu quả doanh nghiệp; Chỉ trừ chỉ tiêu kinh doanh đạt chưa cao do sản phẩm còn tồn của dự án Green House chưa thể kinh doanh tại thời điểm do tình hình thị trường chưa phù hợp.

1.2. Công tác đầu tư, kinh doanh, phát triển dự án đầu tư xây dựng:

Kết quả triển khai thực hiện các dự án đã được thông qua tại Đại hội cổ đông năm 2019 như sau:

- Dự án Nhà vườn khu B - Bắc Ninh: Kết thúc năm 2019 cơ bản hoàn thành đầu tư các hạng mục phụ trợ của dự án và bổ sung phần hoàn thiện mặt ngoài tại lô N21, 22; đầu tư bổ sung hoàn thiện vỉa hè đường Bình Than, Lê Thánh Tông bằng hình thức xã hội hóa, nhằm tôn lên mỹ quan của dự án; cơ bản kết thúc kinh doanh, tập trung công tác đôn đốc thu hồi vốn và triển khai công tác quản lý vận hành dự án cho năm đầu tiên. Hết năm 2019 đã bàn giao 139/270 căn hộ, có 17 căn đã về ở, tỷ lệ lấp đầy 6%;



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

TÒA NHÀ HUDLANDTOWER-LINH ĐÀM-HOÀNG MAI-HÀ NỘI

ĐT: 024.3.6523862

FAX: 024.3.6523864

Website: hudland.com.vn

Email: hudland@hudland.com.vn



- Dự án nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh: triển khai đầu tư bổ sung hệ thống điện năng lượng mặt trời, quản lý xe thông minh nhằm làm tăng tính hấp dẫn của dự án và mang đến cho khách hàng sản phẩm tốt nhất, có nhiều tiện ích trong tầm giá; thực hiện rà soát công tác hoàn thiện công trình phục vụ công tác nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng, tiến hành nghiệm thu hệ thống PCCC với CSPCCC và được Bộ Xây dựng kiểm tra chấp thuận công tác nghiệm thu hoàn thành để bàn giao nhà cho khách hàng; Hết năm 2019 đã bàn giao 139/389 căn, 161 căn đã về ở, tỷ lệ lấp đầy 41%.





- Dự án Khu dân cư Bình Giang - Hải Dương (TMĐT Dự án HTKT khoảng 770 tỷ đ): Tham gia quá trình sơ tuyển Nhà đầu tư và lựa chọn Nhà đầu tư, ngày 25/12/2019 UBND tỉnh đã có quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư đối với Công ty HUDLAND, là tiền đề triển khai dự án vào đầu năm 2020; Hiện Công ty đã ký hợp đồng dự án và đang triển khai các bước về điều chỉnh quy hoạch 1/500, các công tác phục vụ lập phương án giải phóng mặt bằng và chuyển đổi mục đích sử dụng đất lúa.



- Dự án Vạn An - Bắc Ninh (TMĐT khoảng 572 tỷ đ): bám sát công tác lập, phê duyệt quy hoạch 1/500 và các công tác tiếp theo; Hết năm 2019, UBND Thành phố Bắc Ninh đã có quyết định phê duyệt quy hoạch 1/500 vào ngày 2/1/2020;





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

TÒA NHÀ HUDLANDTOWER-LINH ĐÀM-HOÀNG MAI-HÀ NỘI

ĐT: 024.3.6523862

FAX: 024.3.6523864

Website: hudland.com.vn

Email: hudland@hudland.com.vn

- Dự án Sân Golf Thuận Thành - Bắc Ninh (TMĐT khoảng 797 tỷ đ): ngày 22/11/19 UBND tỉnh Bắc Ninh nộp hồ sơ bổ sung ĐTM lên Bộ KHĐT, ngày 12/12/19 Bộ KHĐT gửi hồ sơ xin ý kiến 5 bộ ngành về chủ trương đầu tư dự án; Hiện tại UBND Tỉnh gửi hồ sơ xin chủ trương đầu tư từ Chính phủ.



- Các dự án Hợp Minh, Đồng Tâm - Yên Bái (TMĐT khoảng 672 tỷ đ): hoàn thành tư vấn ý tưởng và hiện đang hoàn thiện điều chỉnh quy hoạch chung để tiến hành hoàn tất lập quy hoạch chi tiết để chuẩn bị báo cáo UBND tỉnh Yên Bái;

PROPOSED MASTERPLAN 1:500 CONCEPT FOR 3.8HA PROJECT AT ĐỒNG TÂM WARD, YÊN BÁI CITY IN YÊN BÁI PROVINCE
ĐỀ XUẤT Ý TƯỞNG QUY HOẠCH 1:500 DỰ ÁN 3,8HA TẠI PHƯỜNG ĐỒNG TÂM, TP. YÊN BÁI, TỈNH YÊN BÁI





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

TÒA NHÀ HUDLANDTOWER-LINH ĐÀM-HOÀNG MAI-HÀ NỘI

ĐT: 024.3.6523862

FAX: 024.3.6523864

Website: hudland.com.vn

Email: hudland@hudland.com.vn



- Dự án Yên Ninh - Yên Bái (TMĐT khoảng 1.100 tỷ đ): hoàn thành khảo sát đo đạc địa hình hiện trạng của dự án, hiện đang tiến hành lập nhiệm vụ và ý tưởng quy hoạch 1/500.



- Dự án CC3 - Khu B - Bắc Ninh (TMĐT khoảng 241 tỷ đ): đơn vị tư vấn đã trình các phương án nhưng chưa được Hội đồng quản trị chấp thuận, Ban điều hành đang cho tiếp tục nghiên cứu phương án đầu tư dự án phù hợp với đặc điểm tình hình khu vực với phương án dự kiến là Nhà ở thu nhập thấp;



- Công tác kinh doanh: Năm 2019 Công ty tập trung kinh doanh sản phẩm còn lại của Nhà vườn và Nhà ở thu nhập thấp Khu B-Bắc Ninh để bàn giao và thu hồi công nợ; chỉ còn lại 1 số sản phẩm tại Dự án CT17 (Green House) chuyển sang năm tiếp theo để nghiên cứu các phương án kinh doanh phù hợp với tình hình thị trường ở thời điểm này.

- Công tác quản trị tài chính:

- Tổ chức xây dựng kế hoạch tài chính năm 2019 để chủ động trong dòng tiền; Công ty đã tiếp tục ký Hợp đồng đồng hạn mức 175 tỷ tại BIDV Hà Nội, 100 tỷ tại Pvccombank để đáp ứng cho kế hoạch vốn của Công ty năm 2019 và chuẩn bị cho đầu năm 2020;

- Đảm bảo quản lý, sử dụng, bảo toàn và phát triển vốn chủ sở hữu (trong đó có vốn nhà nước chiếm tỷ lệ chi phối 51%): tính đến 31/12/2019, vốn chủ sở hữu đạt 457 tỷ đồng, tăng 103% so với năm 2018.

- Tình hình nợ phải thu: đến 31/12/2019 số dư nợ phải thu là 347,6 tỷ đồng (không có các khoản nợ phải thu khó đòi, nợ không có khả năng thu hồi); Trong đó các khoản phải thu của khách hàng là 296,5 tỷ, trả trước cho người bán là 47,52 tỷ còn lại là các khoản phải thu ngắn hạn khác.

- Tình hình và khả năng thanh toán nợ: Hoàn thành việc chi trả 60 tỷ cổ tức năm 2018 bằng tiền mặt cho các cổ đông đúng hạn theo quy định; thực hiện nộp thuế đủ và đúng kỳ hạn cho Nhà nước theo quy định. Tổng dư nợ vay đến cuối năm 2019 là 120,106 tỷ đồng. Công ty đã cân đối dòng tiền đảm bảo trả nợ đúng hạn cho Ngân hàng và các đối tác từ nguồn thu kinh doanh bán hàng.

1.3. Công tác sắp xếp, đổi mới doanh nghiệp:

Tiếp tục bám sát chỉ đạo của Tổng công ty về chủ trương thoái vốn tại doanh nghiệp đã trình Bộ Xây dựng, Công ty HUDLAND đã rà soát số liệu, cung cấp đầy đủ theo yêu cầu của Tổng công ty, tiến hành thủ tục thanh lý các hợp đồng ủy quyền với Tổng công ty và đồng thời chuẩn bị sẵn sàng các công việc về đánh giá, xác định giá trị doanh nghiệp và các thủ tục theo quy định.

2. Công tác lao động, tiền lương đối với người lao động trong năm 2019:

- Chính sách lương: Công ty xây dựng chính sách lương theo cơ sở thang bảng lương quy định của Nhà nước, trả lương theo hệ số chức danh của từng cá nhân và dựa trên hiệu quả công việc thực hiện. Hiện tại, Công ty đang tiếp tục rà soát quy chế lương và bộ đánh giá mức độ hoàn thành công việc để điều chỉnh, thay đổi nhằm tiệm cận mức độ công bằng khi đánh giá kết quả thực hiện công việc, hiệu quả công việc.

- Công tác khen thưởng theo các quy định của Nhà nước và của Công ty ban hành được thực hiện kịp thời, đầy đủ và đúng quy định, tạo được niềm hứng khởi cho cán bộ/nhân viên trong các hoạt động SXKD.

- Công tác BHXH: Thực hiện nghiêm túc các quy định về bảo hiểm XH, BHYT, BHTN cho người lao động trong công ty; đóng bảo hiểm đầy đủ, đúng thời hạn quy định; không nợ đọng BHXH, BHYT, BHTN; thực hiện nghiêm túc đầy đủ công tác báo tăng, báo giảm lao động trên phần mềm theo thực tế phát sinh; Chi trả các quyền lợi liên quan



đến bảo hiểm cho CBNV công ty: Chế độ ốm đau, thai sản đầy đủ cho người lao động theo quy định.

- Công ty tổ chức tốt cuộc sống, cải thiện điều kiện làm việc (trang thiết bị phục vụ SXKD, trang phục...), khám sức khỏe định kỳ, tổ chức đi tham quan, nghỉ mát, giao lưu các hoạt động thể thao, văn nghệ do Tổng công ty HUD và HUDLAND tổ chức. Câu lạc bộ bóng bàn cho cán bộ nhân viên công ty tại trụ sở văn phòng làm việc. Tổ chức các ngày tết của thiếu nhi cho con của CBNV ngày 1/6, ngày tết trung thu, Ngày quốc tế phụ nữ 8/3, 20/10...

4. Chi trả thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của HĐQT và từng thành viên HĐQT trong năm 2019:

- Chi trả thù lao: Công ty đã thực hiện chi trả 206,400 triệu đồng cho các thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019.

- Chi phí hoạt động: được Công ty chi và hạch toán theo các chi phí hoạt động thường xuyên của Công ty.

5. Việc thực hiện phân phối lợi nhuận, trích nộp các quỹ trong năm 2019

- Lợi nhuận sau thuế lũy kế chưa phân phối đến 31/12/2019 : **176.975.298.408 đ**

Trong đó: Lợi nhuận chưa phân phối năm 2019 : 75.864.804.149 đ

- Phương án phân phối lợi nhuận HĐQT đề xuất tại tờ trình gửi Đại hội thông qua;

6. Kết quả thực hiện các nội dung ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông:

Năm 2019 không có nội dung ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông cho Hội đồng quản trị. Các nội dung Đại hội đồng cổ đông thường niên giao cho Hội đồng quản trị tổ chức chỉ đạo triển khai đã được thực hiện đầy đủ.

7. Tổng kết các cuộc họp của HĐQT và các quyết định của HĐQT trong năm 2019

HĐQT đã tổ chức họp định kỳ các quý và các cuộc họp đột xuất để cho chủ trương về các mặt hoạt động SXKD để triển khai các nội dung của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Năm 2019, HĐQT tổ chức họp và có 11 biên bản, ban hành 10 Nghị quyết và 21 quyết định để triển khai các nội dung của Nghị quyết ĐHCĐ và triển khai hoạt động SXKD, Công ty đã triển khai thực hiện, trong đó có việc ban hành quy chế tài chính (sửa đổi) của Công ty, ban hành phân công nhiệm vụ HĐQT điều chỉnh, ký hợp đồng hạn mức tín dụng với BIDV và PVCombank.

8. Kết quả giám sát đối với Giám đốc trong năm 2019.

Qua quá trình thường xuyên thực hiện giám sát hoạt động điều hành của Công ty trong các hoạt động sản xuất kinh doanh cho thấy Giám đốc và Ban điều hành của Công ty đã chấp hành nghiêm túc và triển khai thực hiện các Nghị quyết, Quyết định, Quy chế, Quy định, Điều lệ,... của Công ty ban hành phù hợp với yêu cầu của công ty mẹ và các quy định của Pháp Luật hiện hành cũng như đảm bảo mọi quyền và lợi ích của Cổ đông.



III. ĐÁNH GIÁ CHUNG:

- Năm 2019 là năm kết thúc các dự án được Tổng công ty giao làm Chủ đầu tư thứ cấp, là năm tích cực đẩy mạnh các hoạt động nghiên cứu và đưa 1 số dự án vào triển khai thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư cho năm 2020, cũng là năm Công ty đã gần như hết các sản phẩm kinh doanh mà chưa có sản phẩm gói đầu. Với tình hình Nhà nước đang trong quá trình bổ sung các văn bản pháp lý thắt chặt các hoạt động đầu tư liên quan đến sử dụng đất, do đó 1 số quy định cần được làm rõ quy trình thực hiện và đồng thời thuộc khoảng thời gian các địa phương đang chuẩn bị cho Đại hội Đảng các cấp nên đã, đang và sẽ ảnh hưởng đến quá trình tiến độ triển khai công tác chuẩn bị đầu tư của các dự án Bình Giang - Hải Dương, dự án Sân Golf Thuận Thành - Bắc Ninh, dự án Vạn An - Bắc Ninh,

- Quá trình xem xét và thực hiện thoái vốn Nhà nước chưa rõ ràng và chót thời điểm hoàn thành cũng như chưa nhìn được kết quả tương lai dẫn đến tâm lý cán bộ nhân viên Công ty có phần nào dao động.

Phần II

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2020

1. Kế hoạch triển khai:

- Chỉ đạo Công ty cố gắng thực hiện các chỉ tiêu đã xây dựng từ đầu năm và trình Đại hội đồng cổ đông 2020, với 1 số chỉ tiêu:

Stt	Tên chỉ tiêu	KH 2020		Ghi chú
		KH (tỷ đ)	% 2019	
1	Giá trị SXKD	51,3	15%	Chủ yếu sản phẩm còn lại của CT17
2	Giá trị đầu tư phát triển	193	183%	
3	Giá trị doanh thu	295	71%	
4	Lợi nhuận ST	54,3	73%	

- Duy trì, phát triển văn hóa doanh nghiệp thông qua kiểm soát việc thực hiện quy tắc ứng xử đã ban hành từ 2014; Tiếp tục chỉ đạo Công ty xây dựng đội ngũ nhân lực, triển khai các biện pháp đào tạo, tổ chức sắp xếp nhân lực hợp lý và chú trọng trong giao việc, hướng dẫn, kiểm tra, đánh giá sát sao để Công ty phát triển theo hướng tới hội nhập khu vực và quốc tế, đặc biệt khi Nhà nước thoái vốn tại HUDLAND.

- Quản trị tốt kế hoạch tài chính phù hợp với tình hình khó khăn hiện tại, tìm kiếm các nguồn vốn tín dụng phù hợp cho các Dự án mới, đặc biệt trong tình hình đã chia thặng dư vốn cho các cổ đông và khi Nhà nước thoái vốn;



- Tập trung triển khai các bước chuẩn bị dự án theo cách khoa học, hiệu quả cho các dự án đã bước đầu đặt nền móng cho công tác chuẩn bị đầu tư như Bình Giang HD, Đồng tâm; Hợp Minh và Yên Ninh-Yên Bái, ... làm tiền đề phát triển sản phẩm có kinh doanh năm 2021 và các năm tiếp theo.

- Tập trung nỗ lực đẩy mạnh công tác thu hồi vốn và song song triển khai công tác quản lý vận hành dịch vụ trên hai dự án tại khu B Bắc Ninh trong khoảng thời gian hỗ trợ 5 năm đầu tiên.

- Đôn đốc công tác thu hồi công nợ, thực hiện công tác quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành các dự án đã đầu tư thuộc giai đoạn trước đây như dự án Liên kê Bắc Ninh (khu A), Nhà ở chung cư cao tầng CT-17 (Green House) và Tòa nhà văn phòng CC7 (HUDLAND Tower).

- Tích cực tìm kiếm, nghiên cứu các dự án mới trung hạn/ngắn hạn với quy mô khả thi/phù hợp với năng lực hiện có của Công ty để phát triển sản phẩm cho các năm tiếp theo.

2. Đề xuất, kiến nghị:

Với tình hình dịch bệnh Covid-19 đã xảy ra trong thời gian qua và chưa hoàn toàn kết thúc đã và đang ảnh hưởng rất nhiều đến KH SXKD đã đề xuất, để đảm bảo tính chủ động, linh hoạt trong hoạt động SXKD, Hội đồng quản trị HUDLAND xin chủ trương Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 thông qua việc cho phép và giao cho Hội đồng quản trị chủ động xem xét, quyết định điều chỉnh KH SXKD năm 2020 với các nội dung nêu tại tờ trình “Xin Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 thông qua kết quả SXKD năm 2019, kế hoạch năm 2020 và chủ trương giao HĐQT xem xét quyết định điều chỉnh KH 2020 theo tình hình thực tế” trình tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020.

Trên đây là báo cáo của HĐQT Công ty về tình hình quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị năm 2019, phương hướng nhiệm vụ cho năm 2020.

Kính đề nghị các Quý cổ đông xem xét và cho ý kiến biểu quyết thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như k/g;
- Lưu VP, HĐQT.

T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch

Phạm Cao Sơn