

Hòa Bình, ngày 10 tháng 5 năm 2019

Số: 49/BC-CT-HĐQT

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN SUDICO HÒA BÌNH**

(V/v: Trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019)

Kính thưa: - Quý vị Đại biểu khách quý;
- Quý vị Cổ đông SUDICO Hòa Bình;
- Thưa toàn thể Đại hội.

Năm 2018, thị trường bất động sản cả nước nói chung và trên địa bàn tỉnh Hòa Bình nói riêng có xu hướng khởi sắc hơn các năm trước. Các dự án của Công ty cổ phần SUDICO Hòa Bình đang trong quá trình thực hiện đầu tư và chuẩn bị đầu tư trong đó dự án khu dân cư Thịnh Lang đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư; Dự án Mở rộng phía Đông Nam khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo đang triển khai thi công giai đoạn 1 và giai đoạn 2.

Hội đồng quản trị Công ty xin trân trọng báo cáo đến toàn thể Quý vị cổ đông về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2018 cũng như việc chỉ đạo, giám sát của HĐQT đối với hoạt động quản lý, điều hành của Ban Tổng giám đốc Công ty trong năm 2018, phương hướng chỉ đạo hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019 như sau :

I. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2018.

Năm 2018, tập thể CBNV đã có nhiều cố gắng, khắc phục khó khăn để triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh và một số nhiệm vụ đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, tuy nhiên kết quả chưa đạt được so với kế hoạch, cụ thể:

Về các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh chính:

- Tổng giá trị đầu tư, thực hiện: 150,756 tỷ đồng/KH 230,095 tỷ đồng, đạt 66%.
- Tổng doanh số đạt 148,778 tỷ đồng/KH 187,779 tỷ đồng, đạt 79% KH.
- Doanh thu: 142,866 tỷ đồng/KH 180,121 tỷ đồng.
- Thuế VAT: 5,912 tỷ đồng/KH 7,658 tỷ đồng.

+ Trong đó, phân chia theo hợp đồng hợp tác đầu tư giai đoạn I:

Bên góp vốn 35%: 50,003 tỷ đồng/KH 63,042 tỷ đồng.

Bên chủ đầu tư 65%: 92,863 tỷ đồng/KH 117,079 tỷ đồng.

- Tổng lợi nhuận trước thuế đạt 15,123 tỷ đồng/KH 31,691 tỷ đồng.

+ Trong đó, phân chia theo hợp đồng hợp tác đầu tư giai đoạn I:

Bên góp vốn 35%: 5,562 tỷ đồng/KH 11,092 tỷ đồng.

Bên chủ đầu tư 65%: 9,560 tỷ đồng/KH 20,599 tỷ đồng.

Về một số nhiệm vụ chính triển khai dự án :

27/5

*** Dự án Mở rộng phía Đông Nam khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo**

Giai đoạn chuẩn bị đầu tư

- Hoàn thành lập, thẩm định phê duyệt TKBVTC điều chỉnh, bổ sung công trình HTKT khu điều chỉnh cục bộ ô đất cây xanh, hồ điều hòa; Các khu các khu cây xanh tập trung CX (Văn bản số 389/SXD-PTĐT&HTKT ngày 12/02/2018).
- Ngày 30/5/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình đã cho phép thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây nhà ở tại dự án Mở rộng phía Đông Nam khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo, thành phố Hòa Bình (Văn bản số 786/UBND-NNTN)
- Hoàn thành giao đất (đợt 3) cho Chủ đầu tư tại quyết định số 2154/QĐ-UBND ngày 17/9/2018 có diện tích 7,2ha.
- Hoàn thành tạm ứng chi trả tiền đền bù GPMB phần diện tích 2,0ha;
- Tiếp tục phối hợp với trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hòa Bình lên phương án đền bù GPMB phần diện tích còn lại của dự án (4,44ha).
- Hoàn thành cấp phép xây dựng lần 1 (GPXD số 49/GPXD-SXD ngày 24/05/2018);
- Hoàn thành lập, thẩm định thiết kế BVTC, dự toán xây dựng đoạn 3- tuyến N4' (UBND Tỉnh giao tại Văn bản số 1424/UBND-CNXD ngày 06/9/2018);

Giai đoạn thực hiện đầu tư

- Cơ bản hoàn thành thi công các gói thầu giai đoạn I;
- Cơ bản hoàn thành thi công hạng mục Kè hồ;
- Hoàn thành thi công gói thầu di chuyển đường dây 35kV;
- Tiếp tục thi công san nền theo ranh giới GPMB;
- Hoàn thành lựa chọn đơn vị thi công và triển khai thi công các gói thầu giai đoạn II: Giao thông, thoát nước, cấp nước, cấp điện; Các khu cây xanh tập trung (CX);
- Cuối năm 2018, Lũy kế tạm nộp tiền sử dụng đất giai đoạn I: 116,317 tỷ đồng. Đến thời điểm tháng 3/2019, Công ty đã hoàn thành nộp tiền sử dụng đất giai đoạn 1 là 147,91 tỷ đồng theo Quyết định 2295/QĐ-UBND ngày 16/11/2017 của UBND tỉnh Hòa Bình.

*** Dự án khu dân cư Thịnh Lang**

- Hoàn thành phê duyệt kết quả sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư (Quyết định số 481/QĐ-UBND ngày 26/02/2018);
- Hoàn thành phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư (Quyết định số 2160/QĐ-UBND ngày 17/9/2018). Qua quá trình đàm phán giữa Sở Xây dựng tỉnh Hòa Bình và đại diện liên danh SUDICO Hòa Bình, hai Bên đã thống nhất được nội dung dự thảo hợp đồng và chính thức ký kết hợp đồng thực hiện dự án vào ngày 17/1/2019. Hiện nay đang triển khai các công việc tiếp theo của dự án theo đúng trình tự đầu tư.

II. Về nguyên nhân không đạt một số chỉ tiêu chính của Công ty năm 2018 :

1. Nguyên nhân khách quan:

- Việc thực hiện các thủ tục đầu tư trong thời gian qua còn gặp nhiều vướng mắc do Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở; Luật Kinh doanh BĐS và các Nghị định, Thông tư mới ban hành trong năm 2015 và đầu năm 2017. UBND tỉnh Hòa Bình đang chỉ đạo các Sở, Ban, Ngành liên quan xây dựng quy định về trình tự giải quyết các thủ tục hành chính về đầu tư dự án có sử dụng đất ngoài khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Hòa Bình làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án.
- Nguồn vốn của Công ty hạn chế chưa đáp ứng được nhu cầu vốn để triển khai.

2. Các nguyên nhân chủ quan:

2.1. Đối với công tác đầu tư:

- Việc hoàn chỉnh các thủ tục chuẩn bị đầu tư tại các dự án còn chậm, chưa đáp ứng các điều kiện để được thực hiện dự án đầu tư (đối với dự án Thịnh Lang). Và thủ tục để triển khai kinh doanh dự án Mở rộng phía Đông Nam khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo.

2.2 Đối với công tác kinh doanh, thu vốn:

- Việc triển khai thu hồi các khoản công nợ chưa quyết liệt.

2.3. Đối với công tác điều hành, tổ chức sản xuất:

- Công tác triển khai kế hoạch đào tạo để nâng cao năng lực chuyên môn cho CBNV Công ty chưa thực sự sâu sát.

III. Hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty trong năm 2018.

- Trong năm 2018, Hội đồng quản trị đã ban hành các Nghị quyết, Quyết định và chỉ thị phù hợp với các quy định của Nhà nước, Điều lệ và quy chế của Công ty để chỉ đạo, giám sát kịp thời hoạt động quản lý điều hành của Ban Tổng giám đốc liên quan đến tất cả các lĩnh vực hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty.

- Năm 2018, Hội đồng quản trị họp thường kỳ theo quy định cũng như đột xuất để phục vụ công tác SXKD của Công ty. Ngoài ra, Hội đồng quản trị thường xuyên trao đổi cùng ban Tổng giám đốc để kịp thời chỉ đạo và tháo gỡ vướng mắc trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

IV. Kết quả giám sát đối với Tổng giám đốc và cán bộ quản lý.

Trong năm 2018, Hội đồng quản trị thường xuyên giám sát hoạt động của Tổng giám đốc, các Phó Tổng giám đốc, cán bộ quản lý trong việc thực hiện các nhiệm vụ mục tiêu đề ra. Nhìn chung, Ban Tổng giám đốc đã triển khai thực hiện được phần lớn các nhiệm vụ theo yêu cầu của Hội đồng quản trị phù hợp với các quy định của Công ty và pháp luật Nhà nước.

V. Phương hướng nhiệm vụ và chỉ đạo SXKD năm 2019 của Hội đồng quản trị.

1. Đánh giá các yếu tố bên ngoài ảnh hưởng tới hoạt động SXKD năm 2019:

1.1. Những thuận lợi:

- Các dự án của Công ty nằm tại các vị trí thuận lợi, sản phẩm của SUDICO tại thị trường Hòa Bình được đánh giá cao do được đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, thu hút được sự quan tâm của các nhà đầu tư.
- Công ty có đội ngũ CBCNV nhiều năm làm việc trong lĩnh vực quản lý các dự án và kinh doanh bất động sản, đoàn kết gắn bó với Công ty, bên cạnh đó năm 2018

kinh tế Việt Nam đang dần hồi phục, các gói hỗ trợ cho thị trường bất động sản đã được triển khai do đó bắt đầu có tín hiệu tích cực cho lĩnh vực bất động sản .

1.2 Khó khăn:

- Kinh tế năm 2019 vẫn còn nhiều điểm khó lường, chính sách vốn cho lĩnh vực bất động sản vẫn chưa thực sự mở, thị trường bất động sản vẫn còn khó khăn.
- Việc tính toán tiền sử dụng đất theo giá thị trường, quy định về hỗ trợ khi tiến hành bồi thường giải phóng mặt bằng làm gia tăng chi phí đầu vào, tăng giá thành sản phẩm.
- Nguồn vốn tự có của doanh nghiệp hạn chế.

2. Phương hướng nhiệm vụ và chỉ đạo thực hiện kế hoạch SXKD năm 2019.

Để thực hiện các mục tiêu năm 2019 của Công ty, Hội đồng quản trị kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua một số nội dung chính như sau:

2.1. Chỉ đạo công tác điều hành và tổ chức sản xuất:

a. Dự án Mở rộng Khu dân cư Bắc Trần Hưng Đạo - TP Hòa Bình:

- Hoàn thành giao đất cho chủ đầu tư (đợt IV - 2ha).
- Tiếp tục phối hợp với trung tâm phát triển quỹ đất TPHB trong việc lập phương án bồi thường, GPMB phần diện tích còn lại của dự án (4,44ha);
- Làm việc với Sở Tài Nguyên, cung cấp hồ sơ tài liệu trong việc tính tiền sử dụng đất giai đoạn II.
- Tiếp tục thi công các gói thầu HTKT giai đoạn II (giao thông, thoát nước, cấp nước, cấp điện); Các khu cây xanh tập trung (CX);
- Chuẩn bị các thủ tục lựa chọn nhà thầu thi công, tư vấn giám sát để triển khai thi công các gói thầu HTKT giai đoạn III (giao thông, cấp điện, thoát nước).
- Hoàn thành nộp hết phần còn lại 15 tỷ tiền sử dụng đất giai đoạn I: Quý I/2019.
- Lập trình duyệt phương án và triển khai kinh doanh, huy động vốn từ khách hàng giai đoạn 2.

b. Dự án Khu dân cư Thịnh Lang - TP Hòa Bình:

- Sau khi ký kết hợp đồng thực hiện dự án vào tháng 1/2019, Công ty tiếp tục làm việc với Tư vấn SUDICO hoàn thiện hồ sơ dự án đầu tư;
- Tiếp tục công tác lập, trình thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư;
- Triển khai công tác lập, báo cáo đánh giá tác động môi trường. Bắt đầu tháng 3/2019 dự kiến hoàn thành 5/2019;
- Tạm ứng chi phí GPMB sau khi phương án GPMB được cấp có thẩm quyền phê duyệt và sau khi nhận được Thông báo của cơ quan chức năng có thẩm quyền (Cơ quan chức năng có thẩm quyền thực hiện việc lập, trình, duyệt phương án GPMB);
- Triển khai các bước chuẩn bị đầu tư tiếp theo khi đủ điều kiện: Rà phá bom mìn, khảo sát địa chất phục vụ TKBVTC, thiết kế BVTC...

c. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019 của Công ty dự kiến như sau:

- Tổng giá trị đầu tư: 246,339 tỷ đồng.
- Tổng doanh số: 111,189 tỷ đồng.
- Doanh thu: 106,461 tỷ đồng.
- Thuế VAT: 4,728 tỷ đồng.

- + Trong đó phân chia theo hợp đồng hợp tác đầu tư giai đoạn I:
 - Bên góp vốn 35%: 37,261 tỷ đồng
 - Bên chủ đầu tư 65%: 69,200 tỷ đồng
- Tổng lợi nhuận trước thuế: 14,060 tỷ đồng.
- + Trong đó phân chia theo hợp đồng hợp tác đầu tư giai đoạn I:
 - Bên góp vốn 35%: 4,921 tỷ đồng
 - Bên chủ đầu tư 65%: 9,139 tỷ đồng

2.2 Chỉ đạo công tác đầu tư:

- Đối với các dự án của Công ty, HĐQT sẽ chỉ đạo nghiên cứu phân kỳ đầu tư theo từng giai đoạn để phù hợp với thực tế và thị trường nhằm đạt hiệu quả cao nhất.
- Tăng cường công tác quản lý đầu tư các dự án, đặc biệt chú trọng thực hiện kiện toàn thủ tục, trình tự đầu tư theo đúng các quy chế, quy định về quản lý đầu tư của Nhà nước và của Công ty.

2.3 Chỉ đạo công tác tài chính - kế toán và thu vốn:

- Hội đồng quản trị giao cho Ban Tổng giám đốc tập trung chỉ đạo thu hồi các khoản công nợ để đảm bảo đủ vốn phục vụ hoạt động SXKD.
- Lựa chọn thời điểm phù hợp để tăng vốn điều lệ theo lộ trình đảm bảo vốn phục vụ sản xuất kinh doanh.
- Làm việc với các tổ chức tín dụng tài trợ vốn triển khai các dự án cho Công ty và mời các đối tác quan tâm đến dự án tham gia cùng đầu tư.

2.4. Chỉ đạo công tác kinh doanh:

- Xây dựng phương án kinh doanh của từng dự án phù hợp với tình hình thị trường từng thời điểm.
- Xây dựng quy chế chăm sóc khách hàng, tạo hình ảnh thương hiệu SUDICO là niềm tin cho mọi khách hàng.

Với những định hướng cụ thể trên, năm 2019 Hội đồng quản trị sẽ tiếp tục tăng cường chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hơn nữa, khắc phục những vấn đề còn tồn tại của năm 2018 để đảm bảo kế hoạch sản xuất kinh doanh, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi để hoạt động điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty đạt các mục tiêu kế hoạch năm 2019 đề ra.

Trên đây là Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2018 và phương hướng chỉ đạo hoạt động điều hành SXKD của Công ty năm 2019. Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty thường niên năm 2019 thông qua, đồng thời ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty tổ chức triển khai cụ thể và báo cáo kết quả Đại hội đồng cổ đông tại phiên họp tiếp theo.

Trân trọng báo cáo Cổ đông.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận: 

- Như kính gửi;
- Cổ đông Cty SUDICO;
- TV HĐQT, TV BKS Cty;
- Lưu HĐQT, TCHC.



Lê Hồng Sơn