

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**  
**Năm báo cáo: 2019**

**I. Thông tin chung:**

*1. Thông tin khái quát:*

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: Mã số doanh nghiệp: 2800576533

Đăng ký lần đầu ngày: 25/8/2004

Đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 09/6/2014

Nơi đăng ký kinh doanh: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa

- Vốn điều lệ: 150.000.000.000 VNĐ
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 150.000.000.000 VNĐ
- Địa chỉ: số 662 Bà Triệu, P. Điện Biên, TP Thanh Hóa.
- Số điện thoại: 02373 851 903
- Số fax: 02373 710 245
- Website: [www.hud4.com.vn](http://www.hud4.com.vn)
- Mã cổ phiếu (nếu có): HU4

*\* Quá trình hình thành và phát triển*

- Quá trình hình thành và phát triển: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 tiền thân là Xí nghiệp sản xuất kinh doanh vật tư thiết bị xây dựng Thanh Hoá được thành lập theo Quyết định số 1436/TC-UBTH ngày 21 tháng 11 năm 1992 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hoá, được đổi tên thành Công ty vật tư thiết bị vật liệu xây dựng tại Quyết định số 623/TC-UBTH ngày 16 tháng 5 năm 1994 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hoá, và được tiếp nhận làm doanh nghiệp thành viên của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (nay là Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị), đổi tên thành Công ty Đầu tư xây dựng phát triển đô thị số 4 tại Quyết định số 980/QĐ – BXD ngày 14 tháng 7 năm 2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Chuyển đổi sở hữu thành Công ty cổ phần: Công ty được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước sang Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 theo Quyết định số 1193/QĐ- BXD ngày 23 tháng 07 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ xây dựng và chính thức đi vào hoạt động kinh doanh theo mô hình Công ty cổ phần Nhà nước chi phối về vốn từ ngày 01 tháng 10 năm 2004, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp: 2800576533, đăng ký lần đầu ngày 25 tháng 08 năm 2004 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hoá cấp, thay đổi lần thứ 1 ngày 15/07/2005, thay đổi lần thứ 2 ngày 21/06/2007, thay đổi lần thứ 3 ngày 03/12/2007, thay đổi lần thứ 4 ngày 27/07/2009, thay đổi lần thứ 5

ngày 01/09/2009; thay đổi lần thứ 6 ngày 18/5/2010; thay đổi lần thứ 7 ngày 23/12/2010; thay đổi lần 8 ngày 13/06/2012; thay đổi lần 9 ngày 09/06/2014; vốn điều là 150.000.000.000 đồng (Một trăm năm mươi tỷ đồng), tương đương với 15.000.000 cổ phần, trong đó: vốn Nhà nước: 7.650.000 cổ phần, chiếm 51% vốn cổ đông: 7.350.000 cổ phần, chiếm 49%

- Ngày đăng ký giao dịch đầu tiên trên thị trường UPCOM: ngày 29/01/2016.

## 2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- Ngành nghề kinh doanh:

Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, đường dây và trạm biến thế điện, công trình kỹ thuật hạ tầng trong các khu đô thị và khu công nghiệp; thi công kê kê, xây dựng cầu cảng; thi công lắp hệ thống cấp thoát nước và môi trường, nạo vét sông ngòi, kênh mương; Thi công các công trình vườn hoa thảm cỏ; thi công lắp đặt thiết bị công trình; thi công hệ thống phòng cháy chữa cháy, lắp đặt điều hoà, thang máy, hệ thống camera quan sát, hệ thống báo động chống đột nhập, hệ thống mạng máy tính, điện thoại, chống sét, chống mối.

Lập, quản lý các dự án đầu tư xây dựng các khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp; Trang trí nội thất, ngoại thất các công trình xây dựng.

Sản xuất, kinh doanh vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng; sản xuất bê tông tươi thương phẩm; Xuất nhập khẩu vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, công nghệ xây dựng và tư vấn đầu tư xây dựng. Sản xuất kinh doanh cấu kiện bê tông đúc sẵn.

Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh dịch vụ bất động sản gồm: Môi giới bất động sản, định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, đấu giá bất động sản, quản lý bất động sản và sàn giao dịch bất động sản.

Tư vấn thiết kế kiến trúc, quy hoạch, thiết kế giao thông; Tư vấn giám sát công trình: Giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, công nghiệp và dân dụng.

Quản lý, khai thác, duy tu bảo dưỡng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hệ thống cấp, thoát nước, chiếu sáng công cộng trong khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, khu du lịch.

Cung cấp, quản lý dịch vụ nhà ở cao tầng: Giữ gìn vệ sinh, trật tự, trông giữ xe đạp, xe máy, vận hành bảo trì thang máy, sửa chữa, duy tu, cải tạo công trình, quản lý khu công cộng trong nhà chung cư, khai thác dịch vụ kết.

Dịch vụ vệ sinh môi trường: Quản lý, chăm sóc vườn hoa, thảm cỏ công viên cây xanh, cây xanh đường phố, sản xuất và cung ứng giống cây, cây cảnh.

Quản lý, khai thác dịch vụ thể thao: tennis, cầu lông, bóng bàn, bida, bể bơi.

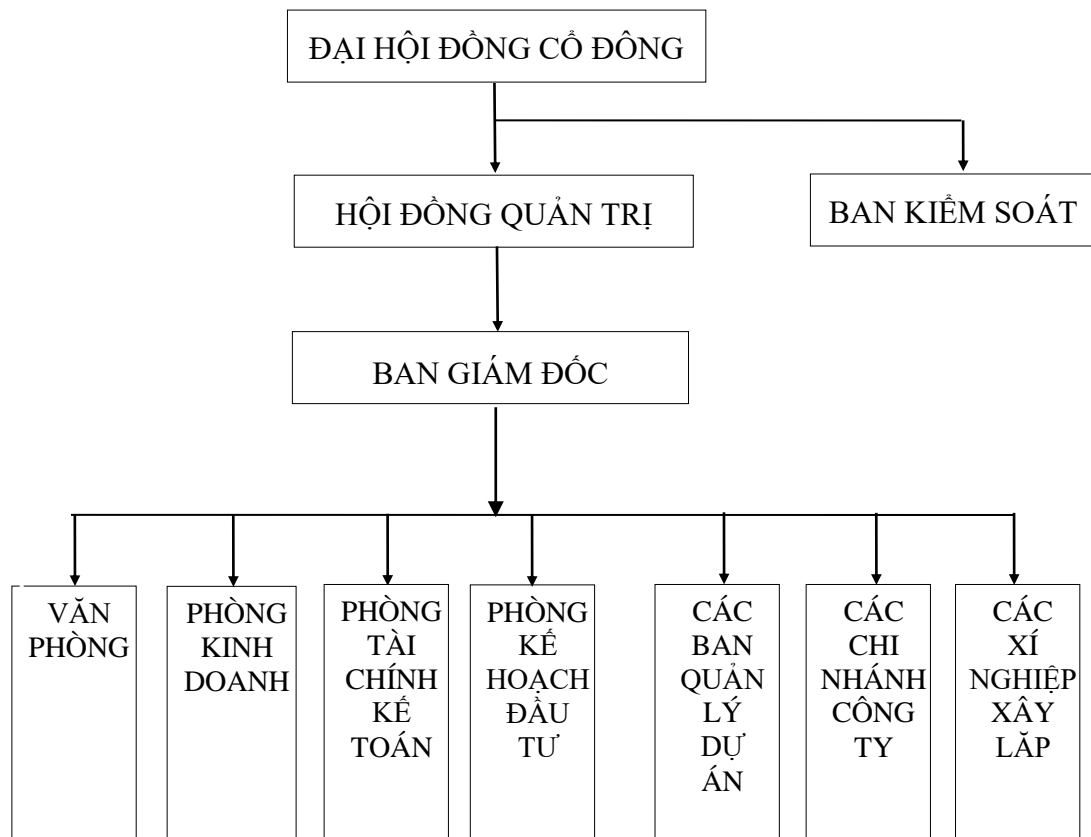
Khai thác các dịch vụ đô thị: sân bãi đỗ xe, trông giữ ô tô, xe máy.

- Địa bàn kinh doanh:

+ Thành phố Thanh Hóa, Thị xã Sầm Sơn, Thị xã Bỉm Sơn - tỉnh Thanh Hóa

## 3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

- Mô hình quản trị: Hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần.
- Cơ cấu bộ máy quản lý:



#### 4. Định hướng phát triển

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

Đặt mục tiêu chất lượng lên hàng đầu, lấy hiệu quả kinh tế làm nền tảng cho sự phát triển bền vững, huy động vốn và sử dụng có hiệu quả các nguồn vốn, phát huy các mặt hàng truyền thống là sản phẩm xây dựng, đẩy mạnh lĩnh vực đầu tư, phần đầu năm 2019 đầu tư là lĩnh vực kinh doanh chính, tăng trưởng ổn định từ 8-10%/năm, mở rộng thêm các ngành nghề kinh doanh khác, ổn định việc làm cho người lao động, tạo điều kiện để cổ đông và người lao động thực sự làm chủ doanh nghiệp, tăng lợi nhuận, tăng cổ tức, hoàn thành nghĩa vụ, đóng góp ngày càng nhiều cho Ngân sách Nhà nước.

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

+ Nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp cho cán bộ. Xây dựng và thực hiện tốt chiến lược phát triển nguồn nhân lực, đặc biệt là chiến lược phát triển nguồn cán bộ quản trị và CNKT lành nghề; thực hiện tốt công tác quy hoạch, gắn với đào tạo, bồi dưỡng cán bộ nhằm đáp ứng tốt nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty.

+ Đẩy nhanh tiến độ thi công các công trình, dự án theo kế hoạch. Tiếp tục nghiên cứu, ứng dụng, áp dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật, đầu tư trang thiết bị, công nghệ sản xuất, nhằm nâng cao năng lực, chất lượng thi công xây lắp, rút ngắn thời gian thi công, giảm chi phí giá thành, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh

doanh. Tập trung tìm kiếm công việc trong lĩnh vực xây lắp (tổ chức tham gia đấu thầu); nhằm đảm bảo việc làm, thu nhập cho CBCNV và người lao động trong toàn đơn vị.

+ Đẩy mạnh công tác đầu tư kinh doanh phát triển các dự án hiện có, đảm bảo tính khả thi, hiệu quả và thu hồi vốn nhanh, phù hợp với điều kiện thị trường và nhu cầu xã hội; trong đó công tác đầu tư phát triển các dự án khu đô thị, dự án nhà ở xã hội được coi là nhiệm vụ trọng tâm trong giai đoạn này; nghiên cứu các giải pháp để kêu gọi các doanh nghiệp đầu tư vào khu công nghiệp. Tiếp tục nghiên cứu các dự án có quy mô vừa và nhỏ trên địa bàn trung tâm các huyện, thị xã trong tỉnh Thanh Hóa và các vùng kinh tế trọng điểm.

+ Nghiên cứu cải tiến kỹ thuật, đầu tư máy móc, thiết bị, đẩy mạnh công tác sản xuất bê tông ống công ly tâm, các cấu kiện bê tông đúc sẵn và gạch tự chèn,... để phục vụ thi công các dự án, công trình của Công ty và trên địa bàn; tăng cường công tác tiếp thị để kinh doanh bê tông thương phẩm, máy móc thiết bị thi công ra bên ngoài thị trường; rà soát tốt các chi phí, nguồn nguyên nhiên liệu đầu vào để giảm giá thành sản phẩm, tạo đủ nguồn công việc cho CBCNV đơn vị, đảm bảo hoạt động SXKD đạt hiệu quả.

+ Mở rộng quan hệ với các tổ chức tín dụng, ngân hàng,... để huy động vốn đảm bảo cho hoạt động SXKD của Công ty. Xây dựng kế hoạch, lộ trình để thực hiện việc đăng ký giao dịch cổ phiếu Công ty lên sàn chứng khoán. Tiếp tục quản lý, kiểm soát chặt chẽ chi phí, tiết giảm chi tiêu, đảm bảo hợp lý, tiết kiệm, tiết giảm từ 4% - 7% chi phí.

- Các mục tiêu phát triển bền vững:

Xác định mục tiêu, phương hướng để Công ty phát triển bền vững là tiếp tục đẩy mạnh lĩnh vực đầu tư phát triển các dự án khu đô thị, khu chung cư, khu công nghiệp là lĩnh vực hoạt động SXKD chính, mũi nhọn của Công ty; phấn đấu mức tăng trưởng bình quân tất cả các chỉ tiêu kế hoạch SXKD từ 5% trở lên.

##### 5. Các rủi ro:

Là công ty hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, Công ty là đối tượng của rủi ro thị trường, rủi ro luật pháp và rủi ro tài chính. Công ty đã có những chính sách và đường lối quản trị rủi ro nhằm định hướng một cách toàn diện chiến lược kinh doanh, cân đối rủi ro, giám sát rủi ro theo quy trình.

- Rủi ro thị trường: Những rủi ro thị trường tác động đến hoạt động của Công ty có thể bao gồm những yếu tố chủ yếu sau:

+ Những biến động của tình hình kinh tế, suy thoái kinh tế làm thu hẹp năng lực tài chính để đáp ứng nhu cầu về nhà ở của khách hàng.

+ Các thay đổi trong chính sách của Chính phủ về thắt chặt tín dụng đối với cho vay bất động sản.

+ Tình hình cung cầu trên thị trường, bao gồm cả việc xuất hiện các đối thủ cạnh tranh mới trong lĩnh vực hoạt động của Công ty.

Để giảm thiểu các rủi ro về thị trường, Công ty luôn chú trọng công tác nghiên cứu, đánh giá thị trường để đưa ra đề xuất lựa chọn phân khúc thị trường, cơ cấu sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường và sức mua của khách hàng trước khi triển khai các dự án.

- Rủi ro về luật pháp: Hệ thống văn bản pháp luật chưa hoàn thiện, hiệu lực thực thi yếu, các chiến lược dài hạn về chính sách tài chính, chính sách thuế chưa được công khai trước. Bên cạnh đó, sự thay đổi trong các quy định pháp luật (luật thuế, đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, ...) ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Để giảm thiểu các rủi ro về luật pháp, Công ty luôn chú trọng công tác đào tạo, bồi dưỡng pháp lý. Đồng thời lựa chọn các đơn vị tư vấn pháp lý có uy tín nhằm bảo vệ lợi ích của Công ty

- Rủi ro về tài chính: Hoạt động của Công ty luôn có nhu cầu nguồn vốn lớn để triển khai các dự án, nhất là các dự án có thời gian triển khai kéo dài. Nguồn vốn này thường được huy động từ các ngân hàng với lãi suất thả nổi. Chính vì vậy việc huy động vốn luôn đối mặt với các rủi ro liên quan đến chính sách tín dụng của Chính phủ đối với đầu tư bất động sản. Nếu lãi suất tăng cao hoặc ngân hàng dừng giải ngân theo cam kết sẽ gây khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Để giảm thiểu các rủi ro về tài chính, Công ty đã chủ động xây dựng cơ cấu nợ và vốn chủ sở hữu phù hợp với từng thời kỳ của nền kinh tế và tình hình thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh. Đồng thời luôn tạo các mối quan hệ tốt với các ngân hàng để đạt được những thỏa thuận vay vốn với chi phí hợp lý

- Rủi ro khác: Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty còn chịu ảnh hưởng của một số rủi ro như lạm phát, thiên tai, và các rủi ro xuất phát từ nguyên nhân hệ thống, quy trình, con người ...

## II. Tình hình hoạt động trong năm

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	KH 2019	TH 2019	TH/KH
<b>I</b>	<b>TỔNG MỨC ĐẦU TƯ</b>	<b>TRIỆU ĐỒNG</b>	<b>190.000</b>	<b>198.931</b>	<b>104,70%</b>
<b>II</b>	<b>TỔNG GIÁ TRỊ SXKD</b>	<b>TRIỆU ĐỒNG</b>	<b>430.000</b>	<b>431.485</b>	<b>100,35%</b>
1	Giá trị xây lắp	Triệu đồng	100.000	143.420	143,42%
2	Giá trị kinh doanh	Triệu đồng	330.000	288.065	87,29%
	<i>Trong đó:</i>				
	- Kinh doanh nhà & bất động sản	Triệu đồng	324.650	284.405	87,60%
	- Kinh doanh vật liệu	Triệu đồng	2.350	180	7,66%
	- Kinh doanh dịch vụ	Triệu đồng	3.000	3.480	116,00%
<b>III</b>	<b>TỔNG DOANH THU VÀ THU NHẬP KHÁC</b>	<b>TRIỆU ĐỒNG</b>	<b>300.000</b>	<b>261.232</b>	<b>87,08%</b>
	- Xây lắp	Triệu đồng	20.000	3.018	15,09%
	- Kinh doanh nhà & bất động sản	Triệu đồng	265.139	253.828	95,73%
	- Kinh doanh vật liệu	Triệu đồng	2.134	710	33,27%
	- Kinh doanh dịch vụ	Triệu đồng	2.727	2.952	108,25%

	- Doanh thu tài chính và thu nhập khác	Triệu đồng	10.000	724	7,24%
<b>IV</b>	<b>TỔNG SỐ NỢP NSNN</b>	<b>TRIỆU ĐỒNG</b>	<b>20.000</b>	<b>99.547</b>	<b>497,7%</b>
<b>V</b>	<b>LAO ĐỘNG</b>				
	Lao động bình quân cả năm	Người	129	65	50,39%
	Thu nhập bình quân người/tháng	Triệu đồng	7.00	11.88	169,7%
<b>VI</b>	<b>KHẤU HAO TSCĐ, TBTC</b>	<b>TRIỆU ĐỒNG</b>	<b>1.400</b>	<b>1.226</b>	<b>87,57%</b>
<b>VII</b>	<b>LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ</b>	<b>TRIỆU ĐỒNG</b>	<b>15.000</b>	<b>15.057</b>	<b>100,38%</b>
<b>VIII</b>	<b>LỢI NHUẬN SAU THUẾ</b>	<b>TRIỆU ĐỒNG</b>	<b>12.000</b>	<b>12.037</b>	<b>100,30%</b>

*\* Đánh giá tình hình:*

Năm 2019, Công ty thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh trong bối cảnh thị trường bất động sản còn biến động, khó lường, công tác vay vốn ngân hàng cho đầu tư dự án thắt chặt, cơ chế chính sách Nhà nước thường xuyên thay đổi và còn nhiều bất cập, dẫn đến công tác GPMB, triển khai các dự án chậm; mặt khác hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty trong năm chủ yếu là các căn hộ chung cư cao tầng và chung cư thu nhập thấp, thị trường sản phẩm cùng cấp có nhiều sự cạnh tranh, công tác tìm kiếm công trình xây lắp không thực hiện được, v.v... tuy nhiên Công ty đã cơ bản hoàn thành kế hoạch đề ra, thể hiện qua các chỉ tiêu thực hiện so với kế hoạch, cụ thể:

Tổng mức đầu tư đạt 198.931 triệu đồng, bằng 104,7% so với kế hoạch; Giá trị sản xuất kinh doanh đạt 431.485 triệu đồng, bằng 100,35% so với kế hoạch; doanh thu và thu nhập khác đạt 261.232 triệu đồng, bằng 87,08% so với kế hoạch; Lợi nhuận sau thuế đạt 12.037 triệu đồng, bằng 100,3% so với kế hoạch.

Chỉ tiêu Doanh thu và thu nhập khác chưa đạt kế hoạch đề ra, nhưng các chỉ tiêu còn lại khác đã hoàn thành; trong năm 2019 Công ty đã bám sát các chủ trương của Đảng, pháp luật của Nhà nước, thực hiện đúng các Nghị quyết của Đảng ủy, Đại hội cổ đông, Hội đồng quản trị công ty, cùng với sự quyết tâm, nỗ lực, đoàn kết của tập thể cán bộ, CNV lao động toàn Công ty.

## **2. Tổ chức và nhân sự:**

- Danh sách ban điều hành

+ *Hội đồng quản trị:*

TT	Họ và tên	Năm sinh	Chức vụ	Chuyên môn	Nơi ở hiện nay	Số CP, Tỷ lệ sở hữu
1	Lê Quang Hiệp	28/12 1962	Chủ tịch	Kỹ sư xây dựng	81 Từ Đạo Hạnh, P. Đông Thọ, TP Thanh Hoá	130.900 0,88%
2	Đông Phạm Bình ( <i>Thôi tham gia HĐQT từ tháng 5/2019</i> )	15/09 1958	Phó chủ tịch	Kỹ sư kinh tế xây dựng	SN 07, Đường Lê Văn An, Phường Đông Thọ, TP. Thanh Hoá	58.400 0,39%
3	Nguyễn Việt Hùng	11/9 1979	Ủy viên	Kỹ sư XD cảng ĐT	Lô 33 Khu dân cư mới, P. Lam Sơn, TP Thanh Hoá	25.400 0.17%

4	Đoàn Văn Thanh	23/11 1973	Ủy viên	Cử nhân kinh tế	TT Công ty Xây lắp điện 1, xã Mỹ Đình, H. Từ Liêm, Hà Nội	9.100 0.06%
5	Lê Đỗ Thắng	03/02 1974	Ủy viên	Kỹ sư xây dựng DDCN	Phố 6, P. Đông Cương, TP. Thanh Hóa	20.700 0.14%
6	Nguyễn Thị Nhan (Tham gia HĐQT từ tháng 5/2019)	10/02 1972	Ủy viên	Cử nhân kinh tế	27/266 Thành Thái, P. Đông Thọ, TP Thanh Hoá	20.280 0.14%

+ Ban Giám đốc:

TT	Họ và tên	Năm sinh	Chức vụ	Chuyên môn	Nơi ở hiện nay	Số CP, Tỷ lệ sở hữu
1	Nguyễn Việt Hùng	11/9 1979	Giám đốc	Kỹ sư XD cảng ĐT	Lô 33 KDC mới, P. Lam Sơn, TP Thanh Hoá	25.400 0.17%
2	Nguyễn Văn Huyền	15/12 1962	Phó GD	KSXD DD&CN	73 Từ Đạo Hạnh, Đông Bắc Ga, P.Đông Thọ, TP Thanh Hóa	58.000 0.39%
3	Lê Đỗ Thắng	03/02 1974	Phó GD	KSXD DD&CN	Phố 6, P. Đông Cương, TP. Thanh Hóa	20.700 0.14%
4	Hoàng Anh Tuấn	30/10 1963	Phó GD	KSXD DD&CN	05 Hoàng Văn Thụ, P. Ba Đình, TP Thanh Hóa	81.859 0.55%

+ Ban Kiểm soát:

TT	Họ và tên	Năm sinh	Chức vụ	Chuyên môn	Nơi ở hiện nay	Số CP, Tỷ lệ sở hữu
1	Nguyễn Thị Thanh Thúy	17/01 1973	Trưởng ban	Cử nhân kinh tế	SN 33, Việt Bắc, Đông Thọ, TP Thanh Hóa	2.240 0.01%
2	Lê Thị Mậu (Thôi tham gia từ tháng 5/2019)	20/09 1970	Thành viên	Cử nhân kinh tế	P. Điện Biên, TP Thanh Hóa, Thanh Hóa	41.470 0.28%
3	Nguyễn Thị Hoa	07/11 1988	Thành viên	KS Kinh tế XD	Xuân Lộc, Triệu Sơn, Thanh Hoá	0
4	Nguyễn Thị Yên (Tham gia BKS từ tháng 5/2019)	08/01 1984	Thành viên	Cử nhân kinh tế	84 Phú Thành, P. Phú Sơn, TP Thanh Hóa	6.795 0.04%

+ Kế toán trưởng:

TT	Họ và tên	Năm sinh	Chức vụ	Chuyên môn	Nơi ở hiện nay	Số CP, Tỷ lệ sở hữu
1	Nguyễn Thị Nhan	10/02 1972	Kế toán trưởng	Cử nhân kinh tế	27/266 Thành Thái, P. Đông Thọ, TP. Thanh Hoá	20.280 0,14%

- Những thay đổi trong ban điều hành năm 2019:

+ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 đã quyết nghị miễn nhiệm đối với ông Đồng Phạm Bình, Phó chủ tịch HĐQT Công ty, thôi

tham gia HĐQT Công ty kể từ ngày 03/5/2019 (nghỉ chế độ hưu trí theo quy định). Đồng thời công nhận kết quả bầu cử bổ sung bà Nguyễn Thị Nhan, Kế toán trưởng Công ty tham gia HĐQT Công ty kể từ ngày 03/5/2019

+ + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 đã quyết nghị miễn nhiệm đối với bà Lê Thị Mậu, Thành viên Ban kiểm soát Công ty, thôi tham gia Ban kiểm soát Công ty kể từ ngày 03/5/2019 (nghỉ chế độ hưu trí theo quy định). Đồng thời công nhận kết quả bầu cử bổ sung bà Nguyễn Thị Yên, Kế toán Ban QLDA số 1 tham gia Ban kiểm soát Công ty kể từ ngày 03/5/2019.

- Số lượng cán bộ, công nhân viên, tóm tắt những chính sách và thay đổi trong chính sách với người lao động:

+ Số lượng cán bộ, công nhân viên:

STT	Nội dung	Số lượng (người)
<b>I</b>	<b>Theo tính chất lao động</b>	
1	Lao động trực tiếp	0
2	Lao động gián tiếp dài hạn	65
3	Lao động gián tiếp ngắn hạn	0
<b>II</b>	<b>Theo trình độ chuyên môn</b>	
1	Trên đại học	2
2	Trình độ đại học	51
3	Trình độ cao đẳng	2
4	Trung cấp nghề	3
5	Thợ chuyên môn, công nhân	5
6	Lao động khác	2
	<b>Tổng cộng</b>	<b>65</b>

+ Tóm tắt những chính sách thay đổi đối với người lao động:

*Chính sách tiền lương và điều kiện lao động:*

Tính đến thời điểm 31/12/2019, tổng số lao động bình quân Công ty sử dụng là 65 người, với mức thu nhập bình quân đạt trên 11 triệu đồng. Công ty thực hiện đúng các quy định về hợp đồng lao động và chế độ chính sách, chế độ bảo hiểm đối với người lao động.

Năm 2019, Công ty đã ban hành mới Quy chế trả lương đối với người lao động trong Công ty, phù hợp với quy định của Bộ luật lao động, Thỏa ước lao động tập thể và tăng mức thu nhập đối với người lao động.

Đối với nơi làm việc khối cơ quan văn phòng công ty, luôn đảm bảo khang trang, thoáng mát, đầy đủ các trang thiết bị và phương tiện phục vụ công việc chuyên môn. Đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động, vệ sinh lao động, các nguyên tắc an toàn lao động được tuân thủ nghiêm ngặt. Định kỳ tổ chức khám sức khỏe cho tất cả lao động trong Công ty.

*Chính sách đào tạo:*



Công ty luôn khuyến khích và tạo mọi điều kiện để cán bộ nhân viên nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ, kỹ năng xã hội, ... Bên cạnh đó, Công ty thường xuyên phối hợp tổ chức các lớp bồi dưỡng về nghiệp vụ định giá xây dựng, đấu thầu, giám sát thi công, quản lý vận hành nhà chung cư, an toàn lao động ... nhằm nâng cao năng lực công tác, đáp ứng tốt yêu cầu công việc chuyên môn, phù hợp định hướng phát triển của Công ty.

#### *Chính sách phúc lợi:*

Tổ chức thường xuyên các hoạt động ngoại khóa, tham quan nghỉ mát; thăm hỏi, tặng quà cho người lao động và gia đình khi bị ốm đau, hiếu hỷ, hoàn cảnh đặc biệt khó khăn. Tổ chức các hoạt động chăm lo cho gia đình người lao động trong các dịp lễ, tết; khen thưởng, tặng quà các cháu là học sinh giỏi, thanh thiếu niên nhi đồng vào dịp tết Trung thu, tết thiếu nhi, ...

### *3. Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án*

#### **a) Các khoản đầu tư lớn:[A2]**

Năm 2019, giá trị đầu tư đạt 198,93/190 tỷ đồng = 104,7% kế hoạch năm; Công ty đang thực hiện các công việc về chuẩn bị đầu tư, như: Tiền sử dụng đất, báo cáo nghiên cứu khả thi và phương án kinh doanh dự án điều chỉnh, v.v... tạo tiền đề tích cực cho kế hoạch năm 2020. Cụ thể:

- *Đối với Dự án HTKT khu đô thị sinh thái dọc hai bờ Sông Đơ:* Triển khai đồng bộ các gói thầu hạ tầng kỹ thuật phân kỳ 2,3,4; công tác thi công thực hiện cơ bản đạt tiến độ đề ra; hoàn thành công tác điều chỉnh quy hoạch cục bộ, thủ tục xây thô sang bán nền, quyết định giao đất đợt 2 thuộc phân kỳ 2,3,4. Đang trình Tổng công ty thông qua báo cáo nghiên cứu khả thi dự án điều chỉnh theo nội dung điều chỉnh quy hoạch cục bộ đã được UBND tỉnh phê duyệt, bám sát các ngành để tính lại tiền sử dụng đất phân kỳ 2,3,4 và GPMB phần diện tích còn lại của dự án, v.v...

- *Đối với các Dự án nhà ở thấp tầng thuộc dự án khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ (phân kỳ 2+3+4):*

+ *Đối với phân kỳ 3+4* đã hoàn chỉnh công tác TKBVTC và dự toán và lập báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đang trình Tổng công ty thông qua làm cơ sở để triển khai các bước tiếp theo;

+ *Đối với phân kỳ 2* đã hoàn chỉnh công tác TKBVTC và dự toán theo quy định, đang lập báo cáo nghiên cứu khả thi dự án để trình Tổng công ty thông qua làm cơ sở để triển khai các bước tiếp theo.

- *Đối với dự án khu B - khu công nghiệp Bim Sơn:* Triển khai đầu tư một số gói thầu hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kế hoạch đề ra, đảm bảo công tác bàn giao hạ tầng cho các nhà đầu tư thuê lại đất theo kế hoạch; hoàn chỉnh thủ tục giao đất toàn bộ phần diện tích đã GPMB, phê duyệt chủ trương điều chỉnh quy hoạch cục bộ dự án phù hợp với thực tế triển khai. Đang báo cáo Tổng công ty thông qua báo cáo nghiên cứu khả thi dự án và phương án kinh doanh điều chỉnh; tiến hành quyết toán kinh phí GPMB đợt 2 với Nhà nước để khấu trừ vào tiền thuê đất,

chuẩn bị các nội dung liên quan để ký hợp đồng thuê đất với Sở TNMT phần diện tích đã được UBND tỉnh giao, v.v...;

- *Đối với dự án Nhà ở cán bộ chiến sĩ công an tỉnh Thanh Hóa:* Đã hoàn chỉnh thủ tục báo cáo Tổng công ty thông qua báo cáo nghiên cứu khả thi dự án điều chỉnh, các thủ tục về công tác chuẩn bị đầu tư; tổ chức lễ khởi công dự án, thi công ép cọc thí nghiệm; đang tập trung triển khai thi công ép cọc đại trà;

- *Đối với dự án phát triển nhà ở lô 2, lô 3 Quảng Hưng:* Hoàn thành công tác xác định tiền sử dụng đất (phần diện tích đất đã được UBND tỉnh giao đợt 1) và đã nộp được 50% tiền sử dụng đất (22,5 tỷ đồng), thẩm định hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán, thủ tục báo cáo Tổng công ty thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng dự án; đang tiếp tục tập trung thu xếp tài chính để hoàn thành dứt điểm nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước làm cơ sở cho việc nhận chuyển nhượng dự án và triển khai thực hiện đầu tư dự án;

- *Dự án Khu chung cư cao tầng Phú Sơn:* Tiếp tục triển khai kinh doanh và làm sổ đỏ để bàn giao cho khách hàng khối nhà H1, tuy nhiên tiến độ kinh doanh rất chậm, không đạt kế hoạch đề ra (số căn hộ đến nay còn lại chưa kinh doanh được kể cả tòa nhà H1 và H2 là 23/280 căn);

- *Dự án Khu chung cư TNT lô C5:* Hoàn chỉnh công tác kiểm toán dự án, đang trình Sở Xây dựng thẩm định giá bán căn hộ; tiếp tục triển khai kinh doanh và làm sổ đỏ để bàn giao cho khách hàng, tuy nhiên tiến độ kinh doanh rất chậm, không đạt kế hoạch đề ra (số căn hộ đến nay còn lại chưa kinh doanh được là 15/410 căn);

- *Dự án Khu dân cư khu phố 6 - Bim Sơn:* Hoàn thành công tác bàn giao hệ thống cấp nước, cấp điện, điện chiếu sáng, hạ tầng kỹ thuật dự án cho địa phương quản lý theo quy định và xác định tiền sử dụng đất tăng lên do điều chỉnh quy hoạch cục bộ; đang tập trung làm sổ đỏ cho khách hàng;

- *Dự án Khu biệt thự tây Nguyễn Đức Cảnh - Bim Sơn:* Hoàn thành công tác bàn giao hệ thống cấp nước, điện chiếu sáng dự án cho địa phương quản lý theo quy định và xác định tiền sử dụng đất tăng lên do điều chỉnh quy hoạch cục bộ; đang tập trung chuẩn bị các điều kiện liên quan để bàn giao cấp điện và hạ tầng kỹ thuật, làm sổ đỏ cho khách hàng;

#### 4. Tình hình tài chính

##### a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% tăng, giảm
Tổng giá trị tài sản	582.109.031.914	581.950.127.225	-0,03%
Doanh thu thuần	165.348.661.715	260.507.929.474	57,55%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	8.374.515.787	19.763.529.070	136,00%
Lợi nhuận khác	(4.432.126.001)	(4.706.939.354)	-6,20%
Lợi nhuận trước thuế	3.942.389.786	15.056.589.716	281,92%
Lợi nhuận sau thuế	3.381.307.391	12.036.567.591	255,97%

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	NĂM 2018	NĂM 2019	% TĂNG, GIẢM
<b>1</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>				
	- Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	Lần	2,060	2,351	14,12%
	- Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,469	0,710	51,35%
<b>2</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>				
	- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,659	0,647	-1,72%
	- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,931	1,837	-4,89%
<b>3</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>				
	- Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	Lần	0,304	0,498	63,75%
	- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,284	0,448	57,59%
<b>4</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
	- Tỷ suất LN sau thuế / DT thuần	Lần	0,020	0,046	125,94%
	- Tỷ suất LN sau thuế / vốn CSH	Lần	0,017	0,059	244,60%
	- Tỷ suất LN sau thuế / Tổng tài sản	Lần	0,006	0,021	256,07%
	- Tỷ suất LN từ hoạt động kinh doanh /DT thuần	Lần	0,051	0,076	49,79%

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a) Cổ phần:

Tổng số cổ phần đang lưu hành: 15.000.000 cổ phần mệnh giá 10.000 đồng /cổ phần; bao gồm 01 loại cổ phần: Chứng khoán phổ thông. Trong đó:

+ Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 15.000.000 cổ phần;

+ Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần

b) Cơ cấu cổ đông:

Cơ cấu cổ đông phân theo các tiêu chí tỷ lệ sở hữu: 01 cổ đông lớn, 499 cổ đông nhỏ; 01 cổ đông tổ chức và 499 cổ đông cá nhân; 500 cổ đông trong nước;

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không

e) Các chứng khoán khác: Không

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

- Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

Công tác sử dụng nguyên vật liệu tại các dự án của Công ty được quản lý chặt chẽ ngay tại dự toán ban đầu, tuân thủ định mức tiêu hao vật tư của Nhà nước, đúng thông số kỹ thuật nhằm đảm bảo chất lượng công trình cũng như tăng tính thẩm mỹ của công trình.

Quá trình triển khai dự án, công tác quản lý đối với các nhà thầu được thực hiện qua 02 cơ chế giám sát của Chủ đầu tư thông qua các Ban quản lý dự án và giám sát của đơn vị tư vấn, do đó công tác quản lý nguồn vật liệu được đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả từ giai đoạn phê duyệt đến quyết toán các hạng mục công trình.

- Tiêu thụ năng lượng:

Các giải pháp tiết kiệm năng lượng tiêu thụ luôn là một trong những chỉ tiêu quan trọng của Công ty trong việc lập và phê duyệt dự án, các chỉ tiêu này luôn được rà soát, đánh giá trong quá trình triển khai thực hiện nhằm đem lại các giải pháp tiết kiệm năng lượng cho người sử dụng, góp phần giảm phát thải khí nhà kính, bảo vệ môi trường.

- Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường: Công ty luôn tuân thủ các quy định hiện hành về quản lý, bảo vệ môi trường. Các dự án triển khai đều được đơn vị tư vấn chuyên môn thực hiện đánh giá tác động môi trường. Năm 2019, công ty không bị xử phạt vi phạm vì không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.

- Báo cáo liên quan đến trách nhiệm với cộng đồng và địa phương:

Trong năm các hoạt động xã hội được Đảng ủy chỉ đạo Công đoàn và Đoàn Thanh niên phối hợp thực hiện và đạt được những thành tựu thiết thực. Các hoạt động như ủng hộ như: Ủng hộ tết vì người nghèo năm; tổ chức, giúp đỡ các hộ gia đình có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn, ủng hộ đồng bào các tỉnh Miền Trung do mưa lũ gây ra với số tiền trên 50 triệu đồng; Tổ chức các hoạt động cho thiếu niên nhi đồng nhân dịp Tết thiếu nhi, Tết Trung thu, ...

### **III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc**

#### *1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh*

Đánh giá chung về hoạt động của Công ty: Năm 2019 Công ty hoàn thành cơ bản các chỉ tiêu nhiệm vụ sản xuất kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 đề ra.

Đạt được những thành tựu trong năm 2019 thể hiện sự hiệu quả trong công tác quản lý điều hành của Ban giám đốc Công ty. Ban giám đốc Công ty đã thực hiện đầy đủ, kịp thời các nội dung của Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị Công ty. Ban giám đốc Công ty đã tổ chức điều hành hoạt động của Công ty theo đúng chức trách, nhiệm vụ được phân công quy định trong Điều lệ và các quy chế, quy định của Công ty. Đồng thời thực hiện tốt sự phối hợp giữa Ban giám đốc và Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát Công ty.

#### *2. Tình hình tài chính*

a) Tình hình tài sản:

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Số cuối năm	% tăng, giảm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>569.970.851.980</b>	<b>570.749.310.356</b>	0,14%

I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5.790.559.625	5.222.133.724	-9,82%
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	2.022.571.718	348.000.000	-82,79%
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	121.961.101.503	166.775.681.448	36,74%
IV. Hàng tồn kho	440.196.619.134	398.403.495.184	-9,49%
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>12.138.179.934</b>	<b>11.200.816.869</b>	<b>-7,72%</b>
I. Tài sản cố định	9.650.083.815	9.288.912.212	-3,74%
II. Đầu tư tài chính dài hạn	550.000.000	-	-100,00%
III. Tài sản dài hạn khác	1.938.096.119	1.911.904.657	-1,35%
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>582.109.031.914</b>	<b>581.950.127.225</b>	<b>-0,03%</b>

- Tình hình tài sản của Công ty giảm 0,03% so với đầu năm, Công ty có nợ phải thu xấu từ các chủ đầu tư của các công trình thi công xây dựng từ lâu, tuy nhiên không ảnh hưởng đáng kể đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Trong năm 2019, Công ty không đầu tư thêm tài sản cố định.

#### *b) Tình hình nợ phải trả*

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Số cuối năm	% tăng, giảm
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>383.499.353.107</b>	<b>376.787.262.267</b>	<b>-1,75%</b>
I. Nợ ngắn hạn	276.671.425.807	242.766.315.284	-12,25%
Trong đó Vay và nợ ngắn hạn	61.989.580.490	48.513.941.314	-21,74%
II. Nợ dài hạn	106.827.927.300	134.020.946.983	25,45%
Trong đó Vay và nợ dài hạn	106.827.927.300	134.020.946.983	25,45%

So với đầu năm 2019, cuối năm Nợ phải trả giảm 1,75%, giảm chủ yếu chi phí phải trả và Vay nợ ngắn hạn; phải trả người bán tăng lên do trong năm công ty triển khai đầu tư cho các dự án lớn, nên giá trị phải trả khách hàng tăng. Cùng với việc giảm tài sản thì giảm nợ phải trả là điều tất yếu, tình hình nợ phải trả vẫn được đảm bảo khi cơ cấu vốn của Công ty vẫn ở mức cho phép. Công ty không có nợ phải trả quá hạn thanh toán.

#### *3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:*

Việc đổi mới công tác quản trị trong năm được triển khai theo Đề án tái cơ cấu Công ty, và đã có những tiến bộ đáng kể như việc quản trị theo kế hoạch được xây dựng chi tiết cho từng tháng; việc giám sát kế hoạch được thực hiện thường xuyên, qua đó giúp Ban lãnh đạo Công ty đưa ra những quyết định kịp thời nhằm đảm bảo việc thực hiện kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông đề ra.

Công ty tiếp tục triển khai việc sắp xếp chức năng nhiệm vụ của các phòng, ban theo Đến án cơ cấu của Công ty. Công tác rà soát, xây dựng các quy định, quy chế nội bộ, quy trình nội bộ được thực hiện kịp thời theo các quy định mới và phù hợp với mô hình tổ chức của Công ty.

#### *4. Kế hoạch phát triển*

#### **4.1. Đối với lĩnh vực đầu tư.**

*- Dự án HTKT khu đô thị sinh thái hai bờ Sông Đơ:*

+ Bám sát Sở TNMT và Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Thanh Hóa để hoàn thành công tác xác định tiền sử dụng đất phải nộp do điều chỉnh quy hoạch cục bộ dự án trong quý I/2020;

+ Xây dựng phương án kinh doanh báo cáo Tổng công ty thông qua và hoàn chỉnh các thủ tục liên quan trình Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt theo quy định để tổ chức triển khai kinh doanh phân kỳ 2+3 vào cuối Quý I, đầu Quý II/2020 và phân kỳ 4 trong Quý III/2020; quyết tâm phấn đấu hoàn thành toàn bộ công tác kinh doanh HTKT phân kỳ 2+3 chậm nhất trong Quý IV/2020 và phân kỳ 4 chậm nhất trong Quý I/2021;

+ Bằng mọi giải pháp, làm việc với Hội đồng bồi thường GPMB Thành phố Sầm Sơn và báo cáo UBND tỉnh Thanh Hóa để có chỉ đạo giải quyết dứt điểm công tác GPMB toàn bộ phần diện tích còn lại của phân kỳ 2 và phân kỳ 3 hoàn thành trong Quý II/2020;

+ Hoàn chỉnh các thủ tục liên quan về công tác chuẩn bị đầu tư (Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án điều chỉnh do điều chỉnh quy hoạch; TKBVTC và dự toán các hạng mục công trình: khuôn viên cây xanh CX01-CX03-CX04-CX05; 2 cầu bắc qua sông trong dự án; điều chỉnh lại thủ tục hồ sơ TKBVTC và dự toán các gói thầu san nền, đường giao thông, TNM, TNT, cấp điện, điện chiếu sáng, cấp nước,... phân kỳ 2+3+4 do điều chỉnh quy hoạch cục bộ) trình Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt hoàn thành chậm nhất trong tháng 4/2020 làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo;

+ Rà soát, xây dựng cụ thể kế hoạch triển khai thi công các gói thầu trình Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt trong Quý I/2020; tập trung quyết liệt, đẩy nhanh tiến độ thi công các gói thầu HTKT (san nền, đường giao thông, TNM, TNT, cấp nước, cấp điện, điện chiếu sáng, trồng cây xanh, v.v...) phân kỳ 2+3+4 theo đúng kế hoạch;

+ Tiếp tục làm việc với các Ngân hàng để vay vốn cho phân kỳ 2 và phân kỳ 4, đảm bảo cho việc triển khai thực hiện đầu tư dự án theo kế hoạch;

*- Đối với các dự án nhà ở thấp tầng thuộc dự án khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ (phân kỳ 2+3+4):*

+ Đối với các dự án nhà ở thấp tầng phân kỳ 3+4: Tập trung làm việc với Tổng công ty để có văn bản chấp thuận thông qua báo cáo nghiên cứu khả thi; hoàn chỉnh các thủ tục liên quan trình Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi, TKBVTC và dự toán, kế hoạch lựa chọn nhà thầu trong Quý I/2020 và tổ chức lựa chọn nhà thầu để tổ chức triển khai thi công các gói thầu theo đúng kế hoạch phê duyệt;

+ Đối với các dự án nhà ở thấp tầng phân kỳ 2: Hoàn chỉnh công tác lập báo cáo nghiên cứu khả thi trình Tổng công ty thông qua và có văn bản chấp thuận; sau khi được Tổng công ty chấp thuận, sẽ tập trung hoàn chỉnh các thủ tục liên quan trình Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi,

TKBVTC và dự toán, kế hoạch lựa chọn nhà thầu vào cuối Quý I, đầu Quý II/2020 và tổ chức lựa chọn nhà thầu để tổ chức triển khai thi công các gói thầu theo đúng kế hoạch phê duyệt;

+ Xây dựng phương án kinh doanh các dự án nhà ở thấp tầng phân kỳ 2+3+4 trình Tổng công ty thông qua và hoàn chỉnh các thủ tục liên quan trình Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt vào cuối Quý I, đầu Quý II/2020; chuẩn bị các điều kiện liên quan để tổ chức triển khai kinh doanh theo kế hoạch; quyết tâm phấn đấu hoàn thành toàn bộ công tác kinh doanh các dự án nhà ở thấp tầng trong Quý I/2021;

- *Dự án khu nhà ở cán bộ chiến sỹ công an tỉnh Thanh Hóa:* Hoàn chỉnh các thủ tục chuẩn bị đầu tư (phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án điều chỉnh, kế hoạch lựa chọn nhà thầu thi công); tập trung triển khai thi công ép cọc đại trà hoàn thành trong quý I/2020 và tổ chức thi công các gói thầu xây lắp đúng kế hoạch, tiến độ đề ra; tiếp tục làm việc với Ngân hàng để vay vốn đảm bảo cho việc triển khai thực hiện đầu tư dự án theo kế hoạch;

- *Đối với dự án phát triển nhà ở lô 2, lô 3 Quảng Hưng:*

+ Bằng mọi giải pháp hoàn thành dứt điểm tiền sử dụng đất còn lại phải nộp (khoảng 22,5 tỷ đồng) cho Nhà nước vào cuối Quý I, đầu Quý II/2020; hoàn chỉnh thủ tục để nhận chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất dự án đã được giao đợt 1 trong Quý II/2020, các thủ tục về công tác chuẩn bị đầu tư, kế hoạch triển khai thực hiện đầu tư trình phê duyệt theo quy định để triển khai thực hiện trong Quý II/2020 và kinh doanh trong Quý IV/2020;

+ Làm việc với Ngân hàng để vay vốn đảm bảo cho việc triển khai thực hiện đầu tư dự án theo kế hoạch;

+ Chuẩn bị nguồn kinh phí (khoảng 4,2 tỷ đồng) để GBMB dứt điểm phần diện tích còn lại của dự án (khoảng 1.762m<sup>2</sup>) và đề nghị giao đất trong Quý III/2020; hoàn thành việc xác định tiền sử dụng đất phải nộp, nộp tiền sử dụng đất và hoàn chỉnh thủ tục nhận chuyển nhượng phần diện tích còn lại của dự án trong Quý IV/2020;

- *Dự án Khu B - Khu công nghiệp Bim Sơn:*

+ Tập trung làm việc với Tổng công ty để thông qua Báo cáo nghiên cứu khả thi và phương án kinh doanh điều chỉnh dự án hoàn thành trong tháng 3/2020 làm cơ sở triển khai thực hiện công tác đầu tư và xúc tiến đầu tư;

+ Xây dựng kế hoạch, thu xếp nguồn vốn để tập trung chi trả bồi thường GPMB phần diện tích còn lại để xúc tiến đầu tư (gồm các vị trí: 10 hộ dân thuộc lô CN13, 09 hộ dân dọc đường Lê Thanh Nghị, 06 hộ dân đầu đường N6 giao với đường Trần Hưng Đạo, 09 hộ dân dọc đường Trần Hưng Đạo, 04 hộ dân đầu đường N2 giao với đường Trần Hưng Đạo, 06 hộ dân đầu đường N4 giao với đường Trần Hưng Đạo và trạm gác chắn đường sắt, 08 hộ dân thuộc lô CX5 và toàn bộ lô CN11 với tổng diện tích dự kiến khoảng 12,6 ha và kinh phí khoảng 27,4 tỷ đồng). Ngoài ra phải tiếp tục làm việc với Ban QLKKT Nghi Sơn và các

Khu công nghiệp để GPMB và đầu tư phần diện tích còn lại tuyến N3 (vị trí ngoài hàng rào khu công nghiệp);

+ Lập, hoàn thiện hồ sơ trình thẩm định quy hoạch điều chỉnh cục bộ dự án (quy hoạch sử dụng đất, giao thông, san nền, cấp nước, cấp điện, TNM, TNT) theo nội dung chấp thuận chủ trương nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch của UBND tỉnh hoàn thành trong Quý II/2020;

+ Hoàn chỉnh các thủ tục về công tác chuẩn bị đầu tư, gồm: San nền các lô đất còn lại, cấp nước, TNT, hệ thống trạm xử lý nước thải tập trung, v.v... Xây dựng kế hoạch, thu xếp nguồn vốn để triển khai thực hiện đầu tư xây dựng các gói thầu đảm bảo kế hoạch đề ra; tiếp tục tổ chức triển khai thi công tuyến N5 theo kế hoạch phê duyệt;

+ Làm việc với Sở Tài chính, Cục Thuế, Sở TNMT và các ngành liên quan về quyết toán kinh phí BTGPMB đợt 2 (khoảng 33 tỷ đồng) để khấu trừ vào tiền thuê đất, ký hợp đồng thuê đất, bàn giao đất và cấp giấy CNQSSĐ đối với 42 ha đất đã được UBND tỉnh cho thuê (Lô CN5, CN6, CN13, CN14, CN15) hoàn thành trong tháng 4/2020; và làm việc với Ban quản lý KKT Nghi Sơn và các KCN để xin cấp giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh gia hạn tiến độ đầu tư dự án;

+ Tiếp tục làm việc với Ngân hàng Seabank để giải ngân vốn cho đầu tư dự án (trong hạn mức vay 50 tỷ đồng) và tập trung thu hồi công nợ đối với các doanh nghiệp để đảm bảo vốn cho hoạt động SXKD của Công ty;

+ Tập trung kêu gọi, xúc tiến đầu tư vào khu công nghiệp, trong năm 2020 phấn đấu đạt từ 3-4 doanh nghiệp thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, với tổng diện tích thuê từ 25 ha trở lên, giá trị kinh doanh từ 120 tỷ đồng trở lên;

+ Ngoài ra phải tập trung nghiên cứu, xây dựng quy chế quản lý vận hành đối với khu công nghiệp hoàn thành trong Quý II/2020.

- *Dự án Trung tâm điều hành Khu B, KCN Bim Sơn*: Lập phương án để báo cáo UBND tỉnh và các ngành liên quan cho thuê đất lâu dài đối với phần diện tích tiếp giáp với Tổng công ty Tiên Sơn (khoảng 3.500 m<sup>2</sup>) và phần diện tích ngoài mốc giới còn lại thuê đất trả tiền hàng năm (khoảng 7.500 m<sup>2</sup>) hoàn thành trong Quý II/2020; xây dựng phương án kinh doanh, khai thác trình phê duyệt trong Quý II/2020 để kêu gọi, xúc tiến các doanh nghiệp vào thuê hạ tầng;

- *Dự án chung cư TNT tại Lô C5*: Bám sát Sở Xây dựng và các Ngành liên quan hoàn thành công tác thẩm định giá bán căn hộ trong Quý I/2020; bằng mọi giải pháp tổ chức kinh doanh dứt điểm các sản phẩm còn lại của dự án trong Quý II/2020, tập trung thu hồi công nợ, làm sổ đỏ để bàn giao cho khách hàng; hoàn thành công tác quyết toán vốn đầu tư dự án trong Quý III/2020;

- *Dự án chung cư cao tầng Phú Sơn*: Bằng mọi giải pháp tổ chức kinh doanh dứt điểm các sản phẩm còn lại của dự án trong Quý II/2020, tập trung thu hồi công nợ, làm sổ đỏ để bàn giao cho khách hàng; hoàn thành công tác kiểm toán dự án trong Quý II/2020 và quyết toán vốn đầu tư dự án trong Quý III/2020;



- *Dự án Khu biệt thự tây Nguyễn Đức Cảnh - Bim Sơn*: Tập trung bàn giao hệ thống cấp điện và hạ tầng kỹ thuật cho chính quyền địa phương quản lý theo quy định hoàn thành trong Quý II/2020. Thu xếp tài chính để hoàn chỉnh nộp tiền sử dụng đất tăng lên do điều chỉnh cục bộ quy hoạch (khoảng 2,1 tỷ đồng); tiếp tục làm sổ đỏ để bàn giao cho khách hàng, tập trung thu hồi dứt điểm công nợ còn tồn đọng (khoảng 1,7 tỷ đồng); kiểm toán dự án và quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành trong Quý III/2020;

- *Dự án Khu dân cư khu phố 6 - Bim Sơn*: Thu xếp tài chính để hoàn chỉnh nộp tiền sử dụng đất tăng lên do điều chỉnh cục bộ quy hoạch (khoảng 0,57 tỷ đồng); tiếp tục làm sổ đỏ để bàn giao cho khách hàng, tập trung thu hồi dứt điểm công nợ còn tồn đọng (khoảng 0,4 tỷ đồng); kiểm toán dự án và quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành trong Quý III/2020;

- Ngoài ra phải chuẩn bị tốt các điều kiện liên quan để tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư một số dự án theo kế hoạch.

#### **4.2. Đối với lĩnh vực sản xuất kinh doanh.**

- Tập trung nghiên cứu xây dựng phương án, biện pháp, giải pháp và các điều kiện liên quan để triển khai thực hiện đầu tư và chuẩn bị cho công tác kinh doanh dự án khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, dự án khu B-KCN Bim Sơn, v.v.,, theo đúng kế hoạch đề ra;

- Nghiên cứu xây dựng giải pháp để tập trung kinh doanh dứt điểm các sản phẩm căn hộ còn tồn đọng của dự án khu chung cư TNT lô C5 (15 căn), dự án khu chung cư cao tầng Phú Sơn (23 căn) và 15 căn kiốt tại khu chung cư TNT Phú Sơn trong Quý II/2020; chuẩn bị các điều kiện liên quan để tổ chức bán đấu giá căn hộ số 8 Phan Chu Trinh theo kế hoạch, nhằm thu hồi vốn phục vụ hoạt động SXKD của Công ty;

#### **4.3. Đối với lĩnh vực tài chính.**

- Xây dựng cụ thể kế hoạch tài chính; tiếp tục làm việc với các Ngân hàng, tổ chức tín dụng, v.v... để vay vốn cho đầu tư các dự án và hoạt động SXKD của Công ty; theo dõi, đôn đốc các đơn vị liên quan tập trung thu hồi công nợ, nhằm đảm bảo cho hoạt động SXKD của Công ty;

- Hoàn chỉnh công tác quyết toán, kiểm toán, thanh toán kinh phí bảo trì còn lại các dự án nhà chung cư cho Ban quản trị trong Quý II/2020.

#### **4.4. Đối với công tác tổ chức và đổi mới phát triển doanh nghiệp.**

- Tiếp tục rà soát sắp xếp tổ chức bộ máy, bổ sung nhân sự đối với một số phòng, ban, đơn vị trực thuộc đảm bảo tinh gọn, hiệu quả, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty;

- Hoàn chỉnh công tác rà soát, xây dựng, bổ sung, hoàn thiện Điều lệ Công ty; Thỏa ước lao động tập thể; một số quy chế, quy định quản lý nội bộ có liên quan cho phù hợp với tình hình thực tiễn hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và quy định của pháp luật hiện hành để tổ chức triển khai thực hiện;

- Tổ chức thực hiện tốt công tác xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 30/6/2020 theo Nghị quyết Hội đồng thành viên Tổng công ty; xây dựng phương án, lộ trình, kế hoạch thoái phần vốn Nhà nước của Tổng công ty tại Công ty từ 51% xuống dưới 30% trình Tổng công ty và Bộ Xây dựng xem xét phê duyệt để tổ chức triển khai thực hiện theo đúng kế hoạch chỉ đạo của Tổng công ty.

#### **4.5. Công tác khác.**

- Tập trung giải quyết, xử lý nghiêm túc, kịp thời các nội dung còn tồn tại sau công tác kiểm tra giám sát tài chính năm 2019 theo kế hoạch đã báo cáo Tổng công ty (đặc biệt là công tác tài chính, quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành...);

- Giải quyết dứt điểm các vấn đề liên quan sau thanh tra, kiểm tra theo kết luận của cơ quan chức năng (như tồn tại dự án Khu đô thị mới Đông Bắc Ga, phường Đông Thọ, TP Thanh Hóa theo kết luận của Thanh tra Bộ Tài chính đối với Tổng công ty năm 2019; Kết luận 811 của Thanh tra Bộ Xây dựng,...);

### **V. Quản trị công ty**

#### **1. Hội đồng quản trị**

- Thành viên và cơ cấu của HĐQT:

TT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là TV HĐQT	Số buổi họp tham gia	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Lê Quang Hiệp	Chủ tịch HĐQT	15/06/2015	14	100%	
2	Nguyễn Việt Hùng	Ủy viên HĐQT	15/06/2015	14	100%	
3	Đoàn Văn Thanh	Ủy viên HĐQT	15/06/2015	10	71%	Công tác tại TCT
4	Lê Đỗ Thắng	Ủy viên HĐQT	15/06/2015	14	100%	
5	Nguyễn Thị Nhan	Ủy viên HĐQT	03/05/2019	9	64%	Bổ nhiệm từ tháng 5
6	Đông Phạm Bình	Phó CT HĐQT	15/06/2015	2	14%	Miễn nhiệm từ tháng 5

- Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không thành lập các tiểu ban

- Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban giám đốc:

+ HĐQT giám sát các hoạt động của Ban Giám Đốc Công ty nhằm đảm bảo hoạt động SXKD của Công ty tuân thủ đúng pháp luật, triển khai đúng Nghị quyết của ĐHCĐ và HĐQT.

+ Ban hành kịp thời các nghị quyết, quyết định phê duyệt các quy định, quy chế để chỉ đạo Ban Giám Đốc thực hiện nhiệm vụ kế hoạch SXKD.

+ Kiểm tra việc chấp hành điều lệ, quy chế, quy định nội bộ đã ban hành và xây dựng hoặc sửa đổi, bổ sung kịp thời cho phù hợp với tình hình thực tế và pháp luật hiện hành.

+ Giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban Giám Đốc và các phòng ban trong việc thực hiện các quy định của pháp luật và nghị quyết, quyết định của HĐQT Công ty.

## 2. Ban kiểm soát

- Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

TT	Thành viên Ban kiểm soát	Chức vụ	Ngày bắt đầu là TV BKS	Số buổi họp tham gia	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Nguyễn Thị Thanh Thúy	Trưởng Ban	15/06/2015	6	100%	
2	Nguyễn Thị Hoa	Thành viên BKS	15/06/2015	4	67%	Kiểm nhiệm
3	Lê Thị Mậu	Thành viên BKS	15/06/2015	1	17%	Miễn nhiệm tháng 5
4	Nguyễn Thị Yên	Thành viên BKS	03/5/2019	4	67%	Bổ nhiệm tháng 5

- Hoạt động giám sát của Ban kiểm soát:

+ Giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty trong việc quản trị, điều hành.

+ Kiểm tra, giám sát tính hợp pháp, trung thực trong quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh, trong ghi chép sổ kế toán, báo cáo tài chính và việc chấp hành Điều lệ Công ty, Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị.

+ Kiểm tra hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của các đơn vị thành viên trực thuộc Công ty.

+ Kiểm tra giám sát tính tuân thủ các quy trình, quy chế tại hầu hết các phòng, ban và đơn vị trực thuộc Công ty .

## 3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, nội dung, kết quả các cuộc họp

- Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: Không

- Trong năm 2019, các thành viên HĐQT, Ban kiểm soát không chuyên trách được trả thù lao hàng tháng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019. Các thành viên HĐQT, Ban kiểm soát chuyên trách được Công ty trả lương, thưởng theo Quy chế trả lương đối với người lao động trong Công ty.

- Kết quả các cuộc họp HĐQT và Ban kiểm soát: Trưởng Ban kiểm soát Công ty tham gia vào tất cả các cuộc họp của HĐQT, Ban giám đốc Công ty liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Trong năm 2019, trên cơ sở các cuộc họp HĐQT, HĐQT Công ty đã ban hành các Nghị quyết sau:

Stt	Số Nghị quyết	Ngày ban hành	Nội dung
1	<b>01</b>	07/1	NQ thống nhất chủ trương đầu tư xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật dự án đầu tư xây dựng khai thác và kinh doanh hạ tầng (giai đoạn 2) khu B – KCN Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa
2	<b>01A</b>	14/1	NQ thông qua hồ sơ thiết kế BVTC công trình nhà ở xã hội cán bộ chiến sĩ CA Thanh Hóa
3	<b>02</b>	27/2	NQ về thanh lý tài sản (số 08 Phan Chu Trinh, phường Điện Biên, TP Thanh Hóa
4	<b>02A</b>	28/2	NQ đánh giá, kiểm điểm kết quả hoạt động SXKD tháng 02; triển khai nhiệm vụ KH XSKD tháng 3/2019
5	<b>04B</b>	27/3	NQ thông qua điều chỉnh dự toán các gói thầu 1A,2,4 và số 4A đã được phê duyệt tại Quyết định 47B/QĐ-HĐQT ngày 15/10/2018 của HĐQT Công ty thuộc DA đầu tư xây dựng khai thác và kinh doanh hạ tầng (giai đoạn 2) khu B – KCN Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa
6	<b>05</b>	03/5	NQ đại Hội đồng cổ đông thường niên Cty CP Đầu tư và XD HUD4 năm 2019
7	<b>05A</b>	06/5	NQ chấp thuận chủ trương điều chỉnh thiết kế BVTC một số hạng mục thuộc công trình hạ tầng kỹ thuật phân kỳ 2,3,4 dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ Sông Đơ, TP Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa
8	<b>05B</b>	13/5	NQ thông qua điều chỉnh thiết kế BVTC và dự toán một số gói thầu thuộc công trình hạ tầng kỹ thuật phân kỳ 2,3,4 dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ Sông Đơ, TP Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa
9	<b>07</b>	31/5	NQ thông qua dự toán hạng mục: Phát sinh, dọn dẹp mặt bằng lô 09, lô 10 và tuyến N1, N5; san nền lô 09, lô 10 thuộc dự án đầu tư xây dựng khai thác và kinh doanh hạ tầng khu B – KCN Bim Sơn (giai đoạn 1)
10	<b>07B</b>	07/6	NQ thông qua HS điều chỉnh báo cáo KTKT ĐTXD hạng mục: Cây xanh dải phân cách giữa Quốc lộ 47 và đường gom thuộc Phân kỳ 1 và phân kỳ 3-DA Khu đô thị sinh thái dọc 2 bờ Sông Đơ, TP Sầm Sơn, T. Hóa
11	<b>08</b>	07/8	NQ Thông qua kết quả thực hiện nhiệm vụ SXKD tháng 7 và 7 tháng đầu năm; triển khai nhiệm vụ kế hoạch SXKD tháng 8 và 5 tháng cuối năm 2019 và một số nhiệm vụ công tác khác
12	<b>08A</b>	09/8	NQ thông qua dự toán hạng mục trồng cây xanh (phần còn lại) các tuyến đường phân kỳ I và Khu tái định cư thuộc dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ Sông Đơ, TP Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa
13	<b>09</b>	13/8	NQ phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà đất của Công ty theo quy định tại Nghị định 167/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ
14	<b>09B</b>	13/9	NQ dùng tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty làm tài sản đảm bảo nợ vay tại ngân hàng và ủy quyền thực hiện ký các hợp đồng,

			hồ sơ, thủ tục liên quan giữa công ty với ngân hàng
15	<b>09A</b>	21/9	NQ về việc phê duyệt phương án huy động vốn CBNV công ty, các thể nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) năm 2019
16	<b>10</b>	23/9	NQ về việc thông qua Quỹ lương bổ sung tháng 7, 8/2019, Hệ số chức danh đối với CBNV các phòng, ban trực thuộc Công ty
17	<b>10A</b>	16/12	NQ thành lập Hội đồng thanh lý tài sản
18	<b>11</b>	18/11	NQ thống nhất chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu B KCN Bim Sơn, TX Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa
19	<b>11A</b>	12/12	NQ phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh dự án nhà ở xã hội cán bộ chiến sĩ công an tỉnh Thanh Hóa (điều chỉnh lần 1)
20	<b>11B</b>	16/12	NQ thông qua HS thiết kế BVTC điều chỉnh và dự toán công trình Nhà ở XH cán bộ chiến sĩ CA Thanh Hóa
21	<b>12</b>	20/12	NQ về công tác tổ chức cán bộ

## **VI. Báo cáo tài chính**

1. *Ý kiến kiểm toán:* Được đăng toàn bộ nội dung trên website: [hud4.com.vn](http://hud4.com.vn)
2. *Báo cáo tài chính được kiểm toán:* Được đăng toàn bộ nội dung trên website: [www.hud4.com.vn](http://www.hud4.com.vn)

## **XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY**

