

Số: 403 /QĐ-BXD

Hà Nội, ngày 23 tháng 5 năm 2019

**TCT ĐẦU TƯ PT NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**

**ĐẾN** Số: 1082  
Ngày: 24/5/19  
Chuyên: .....  
Lưu hồ sơ số: .....

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Phương án sắp xếp, đổi mới, nâng cao hiệu quả hoạt động của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đến năm 2020, định hướng đến năm 2025**

**BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG**

Căn cứ Nghị định số 81/2017/NĐ-CP ngày 17/7/2017 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 707/QĐ-TTg ngày 25/5/2017 về việc phê duyệt Đề án “Cơ cấu lại doanh nghiệp nhà nước, trọng tâm là tập đoàn kinh tế, tổng công ty nhà nước giai đoạn 2016-2020”;

Căn cứ Chỉ thị số 01/CT-TTg ngày 05/01/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc tăng cường công tác chỉ đạo, đẩy mạnh công tác cơ cấu lại, sắp xếp, đổi mới, cổ phần hóa và thoái vốn nhà nước tại doanh nghiệp nhà nước và doanh nghiệp có vốn nhà nước;

Xét đề nghị của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị tại Tờ trình số 450/HUD-HĐTV ngày 26/02/2019 về việc xin phê duyệt Phương án sắp xếp, đổi mới, nâng cao hiệu quả hoạt động của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị giai đoạn 2018 - 2020;

Theo đề nghị của Vụ trưởng các Vụ: Quản lý doanh nghiệp, Kế hoạch - Tài chính và Tổ chức cán bộ,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Phương án sắp xếp, đổi mới, nâng cao hiệu quả hoạt động của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đến năm 2020, định hướng đến năm 2025 với các nội dung sau:

**I. MỤC TIÊU:**

Sắp xếp, đổi mới, nâng cao hiệu quả hoạt động của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị mà trọng tâm là hoàn thành công tác cổ phần hóa doanh nghiệp, tái cơ cấu các khoản đầu tư tại các công ty con, công ty liên kết, tập trung sản xuất vào ngành nghề kinh doanh chính là lĩnh vực Đầu tư, kinh doanh nhà ở



và khu đô thị, dịch vụ bất động sản..., nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh và năng lực cạnh tranh của doanh nghiệp.

## **II. NỘI DUNG:**

### *1. Định hướng về ngành nghề kinh doanh chính:*

Giai đoạn 2018-2020: Giữ nguyên theo ngành nghề kinh doanh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt là Đầu tư phát triển, kinh doanh nhà ở, khu đô thị, kinh doanh bất động sản và hoạt động thi công xây lắp các công trình.

Giai đoạn sau năm 2020: Tập trung vào lĩnh vực hoạt động chính, truyền thống và có nhiều thế mạnh: Đầu tư, kinh doanh nhà ở và khu đô thị, dịch vụ bất động sản; thu hẹp các ngành nghề phụ trợ liên quan hiện nay để tập trung cho hoạt động SXKD chính.

### *2. Triển khai công tác cổ phần hóa:*

Thực hiện sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định tại Nghị định 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ; rà soát toàn bộ quỹ đất đang quản lý, sử dụng để lập phương án sử dụng đất theo quy định, trình Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có ý kiến về phương án và giá đất để cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức xác định giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa theo đúng quy định tại Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ.

Triển khai cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng công ty HUD và Công ty HUDS theo kế hoạch sau rà soát được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ và yêu cầu tại Quyết định số 133/QĐ-BXD ngày 04/3/2019 của Bộ trưởng về việc Ban hành Kế hoạch của Bộ Xây dựng thực hiện Chỉ thị số 01/CT-TTg ngày 05/01/2019 của Thủ tướng Chính phủ.

### *3. Phương án sắp xếp bộ máy Công ty mẹ và thoái vốn của Tổng công ty HUD tại các Công ty con, Công ty liên kết và các khoản đầu tư tài chính:*

#### *3.1. Giai đoạn 2018-2020:*

##### *a) Công ty mẹ - Tổng công ty:*

Mô hình của Công ty mẹ - Tổng công ty giai đoạn 2018-2020 là Công ty TNHH MTV trong giai đoạn sắp xếp, xử lý tài sản, tài chính, công nợ để thực hiện cổ phần hóa chuyển sang công ty cổ phần. Bộ máy Công ty mẹ sắp xếp, cơ cấu lại như sau:

- Giữ nguyên bộ máy tổ chức Tổng công ty như hiện nay theo mô hình Công ty TNHH MTV.

- Bộ máy phòng, ban thuộc HĐTV, Ban Tổng giám đốc gồm 12 phòng, ban như hiện tại.

- Các Ban QLDA gồm 11 ban hiện tại. Cơ cấu, sắp xếp lại các phòng trực thuộc của Ban QLDA đảm bảo Ban QLDA vừa làm nhiệm vụ đầu tư dự án, vừa kinh doanh bán hàng, gắn quyền lợi và trách nhiệm của Ban với hiệu quả mỗi dự án, tăng tính chủ động, tự chịu trách nhiệm của mỗi Ban QLDA.



Tùy theo nhu cầu phát triển từng dự án, từng địa bàn, Tổng công ty có thể thực hiện sắp xếp theo hướng thành lập thêm, sáp nhập hoặc giải thể các Ban QLDA cho phù hợp với tình hình thực tế theo đúng thẩm quyền quy định tại Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị.

- Giữ nguyên 02 chi nhánh: Chi nhánh miền Bắc, Chi nhánh miền Nam.

- Tổ chức chính trị, đoàn thể từng bước cơ cấu vào các Ban, Phòng trực thuộc HĐTV và Ban Tổng giám đốc.

*b) Công ty con:*

- Giai đoạn 2019-2020, Tổng công ty HUD xây dựng phương án, báo cáo Bộ để thực hiện thoái vốn tại 17 công ty con. Danh sách cụ thể:

- + Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1
- + Công ty CP Đầu tư phát triển nhà HUD2
- + Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3
- + Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4
- + Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
- + Công ty cổ phần ĐTPT nhà và đô thị HUD6
- + Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8
- + Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn
- + Công ty CP Tư vấn đầu tư và xây dựng HUDCIC
- + Công ty CP Đầu tư Tam Đảo
- + Công ty CP Phát triển nhà xã hội - HUD.VN
- + Công ty CP Phát triển nhà và đô thị HUD Nha Trang
- + Công ty CP đầu tư phát triển nhà và đô thị HUDSE
- + Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD10
- + Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (HUDUIC)
- + Công ty CP Đầu tư xây dựng HUD Kiên Giang
- + Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS

*c) Đối với 02 Công ty liên doanh:*

Triển khai các bước thanh lý hợp đồng liên doanh tại Công ty liên doanh Janadeco. Công ty liên doanh Vinapon tiếp tục hoạt động theo mô hình công ty liên doanh cho đến khi hết thời hạn của hợp đồng liên doanh, sau đó sẽ thực hiện theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

*d) Đối với các Công ty liên kết, đầu tư khác:*

Thực hiện thoái vốn theo Đề án tái cơ cấu Tổng công ty giai đoạn 2012-2015 đã được Bộ Xây dựng phê duyệt, bao gồm: Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc, Công ty CP Khách sạn và du lịch Bảo Việt, Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá.





\* Hội đồng thành viên chịu trách nhiệm triển khai công tác thẩm định giá và xây dựng phương án thoái vốn tại các doanh nghiệp, đảm bảo tối đa hiệu quả vốn đầu tư, thu hồi công nợ của Tổng công ty (nếu có); giải quyết đầy đủ các chế độ đối với người lao động; sử dụng nguồn tiền thu được từ việc thoái vốn hiệu quả, đúng mục đích; đảm bảo công khai, minh bạch, đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các văn bản quy phạm khác có liên quan; trình Bộ xem xét, chấp thuận phương án thoái vốn đối với từng Công ty cụ thể trước khi thực hiện.

### 3.2. Giai đoạn sau 2020:

- Hoàn thành cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng công ty HUD trong năm 2020. Sau cổ phần hóa, Tổng công ty sẽ thay đổi mô hình tổ chức phù hợp với hoạt động của mô hình công ty cổ phần.

- Đặt mục tiêu tăng trưởng bền vững với tốc độ trung bình khoảng từ 5-8%/năm.

- Nâng cao mô hình phát triển khu đô thị mới đồng bộ, hiện đại trước đây thành các khu đô thị đáng sống với các tiêu chí: (1) Hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại; (2) Đầy đủ tiện ích đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, học tập, vui chơi giải trí và rèn luyện sức khỏe; (3) Thân thiện với môi trường và có cảnh quan hấp dẫn; (4) Các hoạt động cộng đồng phong phú, sống động; (5) Tạo lập giá trị tài sản và cơ hội kinh doanh, thương mại, việc làm cho cư dân.

- Tối đa hóa giá trị quỹ đất và tài sản của Tổng công ty;

- Củng cố và nâng cao thương hiệu HUD.

- Áp dụng các hình thức quản lý và dịch vụ đô thị, nhà ở phù hợp cho từng địa bàn, từng dự án.

### 4. Tái cơ cấu các dự án đầu tư

#### 4.1. Giai đoạn 2019-2020:

Tổng công ty tập trung đầu tư các dự án đang triển khai và các dự án được chấp thuận đầu tư tại các địa phương. Các dự án tập trung tại địa bàn Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh và một số địa phương khác với quy mô ước tính 1.155 ha với tổng mức đầu tư ước tính lên đến 43.000 tỷ đồng. Cụ thể tại một số dự án:

##### a) Tại địa bàn Hà Nội:

- KĐT mới HUD Sơn Tây, Hà Nội

- Dự án HUD Tower, No2.4 Lê Văn Lương

- Dự án HUD Mỹ Đình

- KĐT mới Nam An Khánh

- KĐT mới HUD - Mê Linh Central (Thanh Lâm-Đại Thịnh II)

- KĐT mới HUD - Tân Lập Aqua Park

- KĐT mới Vân Canh.

##### b) Tại địa bàn thành phố Hồ Chí Minh:

- KĐT mới Đông Tăng Long



- Khu dân cư Hiệp Bình Phước

*c) Tại các địa phương khác:*

- KĐT HUD - Phú Mỹ (Quảng Ngãi)

- Dự án HUD Buiding Nha Trang (Khánh Hòa)

- KĐT Chánh Mỹ (Bình Dương)

- Khu dân cư HUD - Đà Lạt (Lâm Đồng)

- Khu dân cư 9.1ha TP Hà Tĩnh (Hà Tĩnh).

*4.2. Giai đoạn sau 2020:*

Tổng công ty HUD tiếp tục triển khai và hoàn thành các dự án ở giai đoạn trước và nghiên cứu, phát triển một số dự án mới có tính khả thi cao tại các địa bàn Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, Khánh Hòa, Thanh Hóa,..với quy mô ước tính 2.267 ha với tổng mức đầu tư ước tính 55.000 tỷ đồng. Tiêu biểu một số dự án như:

*a) Tại địa bàn Hà Nội:*

- KĐT mới HUD - Mê Linh Downtown và Uptown

*b) Tại các địa phương khác:*

- Dự án Phố Nối, Hưng Yên

- Dự án Khu đô thị trung tâm - Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa

- KĐT sinh thái Mũi Đá Sơn, Khánh Hòa

- Dự án khu đô thị du lịch Tuần Lễ Hòn Ngang, tỉnh Khánh Hòa

- Dự án Long Thọ, Phước An mở rộng, tỉnh Đồng Nai.

*5. Tái cơ cấu tài chính:*

- Thực hiện công tác cổ phần hóa và thoái vốn các công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo phương án sắp xếp để tăng nguồn vốn chủ sở hữu, nâng cao tiềm lực tài chính, giảm hệ số nợ/vốn chủ sở hữu xuống mức an toàn.

- Đẩy mạnh tiêu thụ hàng hóa, giảm hàng tồn kho, tăng nguồn vốn trả nợ, giảm nợ phải trả, đảm bảo khả năng thanh toán và thanh toán nhanh, tạo lập nền tài chính lành mạnh, tạo nguồn bổ sung vốn điều lệ còn thiếu theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

- Rà soát các khoản nợ phải trả, chi phí trích trước các dự án, xây dựng kế hoạch hoàn trả hạ tầng các dự án, đảm bảo cân đối dòng tiền và nguồn vốn phù hợp với nguồn lực của Tổng công ty.

*6. Tái cơ cấu quản trị doanh nghiệp:*

a) Sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động trình cấp có thẩm quyền phê duyệt; rà soát, hoàn thiện hệ thống nội quy, quy chế, quy định quản lý nội bộ.

b) Áp dụng các nguyên tắc quản trị doanh nghiệp theo thông lệ quản trị doanh nghiệp quốc tế; tăng cường công tác kiểm soát nội bộ.

c) Đẩy mạnh nghiên cứu, ứng dụng khoa học công nghệ và thực hiện các giải pháp tăng năng suất lao động, giảm chi phí trong hoạt động sản xuất, kinh doanh.



d) Tăng cường trách nhiệm, quyền hạn, kiểm tra và giám sát của HUD đối với người đại diện phần vốn của HUD tại các doanh nghiệp khác.

### **III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:**

#### *1. Vụ Quản lý doanh nghiệp:*

- Chủ trì, phối hợp Vụ Kế hoạch - Tài chính, Vụ Tổ chức cán bộ và các đơn vị liên quan thẩm định phương án cổ phần hóa để Bộ trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo quy định.

- Hướng dẫn HUD xây dựng, trình Bộ phương án thoái vốn đầu tư tại các đơn vị được nêu tại Khoản 3, Phần II Điều này; chủ trì, phối hợp với Vụ Kế hoạch - Tài chính nghiên cứu, báo cáo Lãnh đạo Bộ xem xét phê duyệt chủ trương các Phương án thoái vốn do Tổng công ty HUD trình.

- Chủ trì tham mưu công tác kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch đầu tư phát triển của doanh nghiệp theo thẩm quyền: kế hoạch 05 năm (bao gồm chiến lược, kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch đầu tư phát triển 05 năm) và kế hoạch sản xuất, kinh doanh hằng năm.

- Phối hợp với Vụ Kế hoạch - Tài chính, Vụ Tổ chức cán bộ thực hiện Khoản 2, 3, Phần III Điều này.

- Hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc và giám sát việc thực hiện Quyết định này; định kỳ hàng quý báo cáo Bộ trưởng và các cơ quan liên quan; chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan kịp thời đề xuất xử lý những vướng mắc phát sinh.

#### *2. Vụ Kế hoạch Tài chính:*

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan thẩm định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa, trình Bộ phê duyệt theo quy định.

Phối hợp với Vụ Quản lý doanh nghiệp, Vụ Tổ chức cán bộ thực hiện Khoản 1, 3, Phần III Điều này.

#### *3. Vụ Tổ chức cán bộ:*

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan đề xuất cử người đại diện vốn tại Tổng công ty khi doanh nghiệp chuyển sang công ty cổ phần.

- Phối hợp với Vụ Quản lý doanh nghiệp, Vụ Kế hoạch Tài chính thực hiện Khoản 1, 2, Phần III Điều này.

#### *4. Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị:*

a) Thực hiện sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định tại Nghị định 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ; rà soát toàn bộ quỹ đất đang quản lý, sử dụng để lập phương án sử dụng đất theo quy định, trình Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có ý kiến về phương án và giá đất để cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức xác định giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa theo đúng quy định tại Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ; tổ chức xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa; xây dựng phương án cổ phần hóa, báo cáo để Bộ trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.



b) Chỉ đạo, triển khai công tác cổ phần hóa HUDS theo đúng quy định và kế hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

c) Xây dựng phương án tổ chức lại sản xuất kinh doanh, phương án tái cơ cấu các doanh nghiệp thành viên phù hợp với nội dung Phương án này để thực hiện chuyên môn hóa, phân công, hợp tác, không dàn trải, phân tán nguồn lực và tránh cạnh tranh nội bộ.

d) Tập trung thực hiện tái cơ cấu tài chính, tái cơ cấu quản trị doanh nghiệp theo các nội dung nêu ở Khoản 5, 6 Phần II Điều này.

e) Rà soát, xây dựng, triển khai thực hiện các quy chế, quy định về giám sát, kiểm tra, thanh tra việc chấp hành pháp luật, thực hiện mục tiêu, chiến lược, kế hoạch và nhiệm vụ được giao, đánh giá hiệu quả hoạt động của các công ty con theo quy định.

f) Định kỳ hàng quý báo cáo Bộ Xây dựng kết quả thực hiện Phương án này; trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có vướng mắc, báo cáo kịp thời để được xem xét điều chỉnh, bổ sung.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

**Điều 3.** Vụ trưởng các Vụ: Quản lý doanh nghiệp, Kế hoạch - Tài chính, Tổ chức cán bộ, Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị và Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- Văn phòng Chính phủ;
- Ban Chỉ đạo Đổi mới và PTDN;
- Bộ Tài chính;
- Bộ trưởng (để báo cáo);
- Tổng công ty HUD;
- Vụ KHTC, TCCB;
- Lưu VT, QLDN (H2b).

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**



**Bùi Phạm Khánh**