

DỰ THẢO

BÁO CÁO

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018, kế hoạch nhiệm vụ năm 2019

Kính thưa quý cổ đông Công ty,

Kế thừa và phát huy các thành quả đã đạt được từ những năm trước, trong năm 2018 Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8 tiếp tục bám sát các mục tiêu, chiến lược phát triển của Tổng công ty, tổ chức thực hiện có hiệu quả các chương trình, kế hoạch sản xuất kinh doanh đã đề ra; đảm bảo tăng trưởng hợp lý và nâng cao chất lượng, hiệu quả, sức cạnh tranh của các dự án đang thực hiện.

Trên cơ sở Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và của Hội đồng quản trị, với vai trò quản lý, điều hành, Giám đốc Công ty báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018, kế hoạch và nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2019 của Công ty với nội dung như sau:

PHẦN THỨ NHẤT

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018:

I. Tình hình thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh:

Trong năm 2018, Công ty đã tổ chức triển khai thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh trong bối cảnh có những khó khăn và thuận lợi như sau:

* **Khó khăn:**

Trong bối cảnh các dự án đầu tư của Công ty cơ bản đã được hoàn thành, Công ty đã đẩy mạnh công tác tìm kiếm, phát triển dự án mới. Tuy nhiên, việc phát triển dự án mới gặp nhiều khó khăn làm ảnh hưởng đến mục tiêu phát triển bền vững của Công ty và ổn định việc làm, thu nhập cho người lao động trong giai đoạn kế tiếp, tạo áp lực lớn cho công tác quản trị doanh nghiệp.

Trong quá trình triển khai đầu tư dự án Xuân Phương Garden, công tác giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại của dự án theo hình thức thỏa thuận gặp rất nhiều khó khăn, ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, công trình nhà ở thấp tầng cũng như công tác thu hồi vốn tái đầu tư cho dự án.

* **Thuận lợi:**

Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, Công ty luôn nhận được sự quan tâm, ủng hộ, giúp đỡ có hiệu quả của HĐQT Tổng công ty, Ban Giám đốc Tổng công ty. Tập thể lãnh đạo và CBCNV trong công ty luôn đồng lòng, nỗ lực phấn đấu để hoàn thành nhiệm vụ.

Trước những thuận lợi và khó khăn nêu trên, Ban lãnh đạo Công ty đã chỉ đạo, điều hành các mặt hoạt động của Công ty để hoàn thành các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, các chỉ tiêu SXKD đều đạt vượt mức kế hoạch đã đề ra, các nhiệm vụ trọng tâm xây dựng từ đầu năm đều cơ bản hoàn thành, việc làm và

thu nhập của CNCNV được giữ ổn định, công ty thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính với nhà nước.

Kết quả đạt được cụ thể trong hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018 như sau:

1. Kết quả thực hiện một số chỉ tiêu SXKD hợp nhất đạt được trong năm 2018:

- Tổng giá trị kinh doanh, dịch vụ: 159 tỷ đồng đạt 103% kế hoạch.
- Tổng giá trị vốn đầu tư: 148,42 tỷ đồng đạt 102% kế hoạch.
- Tổng doanh thu, thu nhập khác: 164,28 tỷ đồng đạt 109% kế hoạch.
- Lợi nhuận trước thuế: 19,36 tỷ đồng đạt 102% kế hoạch.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN: 14,94 tỷ đồng, đạt 102% kế hoạch
- Nộp ngân sách nhà nước: 10,52 tỷ đồng đạt 100% kế hoạch.
- Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2018 đạt: 129,04 tỷ đồng
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ đạt: 14,94%
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn CSH đạt: 11,58%.

Với kết quả đạt được, Công ty HUD8 xây dựng phương án trình Đại hội cổ đông mức chi trả cổ tức năm 2018 là 10%, tương ứng với số tiền là 10 tỷ đồng.

2. Công tác đầu tư và phát triển dự án:

Trong năm 2018, Công ty HUD8 và công ty con tiếp tục triển khai đầu tư tại dự án dở dang, cụ thể:

- Công tác triển khai đầu tư tại dự án Khu nhà ở Bình Minh, Lào Cai đã cơ bản hoàn thành, các thủ tục điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh thiết kế các mẫu nhà đã được UBND và Sở xây dựng Tỉnh Lào Cai chấp thuận, Công ty HUD8 đang trình HĐQT công ty phê duyệt.

- Tại dự án Xuân Phương Garden (do công ty Thịnh Phát Land thực hiện) đã cơ bản đầu tư xong các hạng mục hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 của dự án, công trình nhà ở thấp tầng, đã và đang tổ chức bàn giao nhà cho khách hàng, bên cạnh đó vẫn tiếp tục phối hợp với chính quyền địa phương thực hiện công tác giải phóng mặt bằng đối với giai đoạn 2, làm việc với cơ quan chức năng có thẩm quyền để xác định chi phí GPMB được khấu trừ vào tiền sử dụng đất và xin điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án;

- Tại dự án nhà ở thấp tầng lô LKV-15, LKV-16A, LKV-16B khu đô thị HUD – Sơn Tây: Công ty HUD8 đã lập báo cáo nghiên cứu khả thi dự án trình HĐQT công ty phê duyệt, triển khai công tác lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, nghiên cứu xây dựng phương án kinh doanh để trình HĐQT Tổng công ty thông qua; Đã hoàn thành công tác xin đính chính GCN quyền sử dụng đất cho Công ty HUD8 tại 03 lô đất nhận chuyển nhượng từ Tổng công ty.

Công tác nghiên cứu phát triển dự án mới vẫn được tiếp tục xúc tiến, Công ty HUD8 vẫn thường xuyên cập nhật thông tin của một số dự án trên địa bàn thành phố Hà Nội để nghiên cứu, làm việc thương thảo với đối tác.

Bên cạnh đó, Công ty HUD8 vẫn tích cực làm việc với các Ban chức năng Tổng công ty để triển khai các thủ tục hồ sơ đề nghị UBND thành phố Hà Nội điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án và thực hiện các công tác chuẩn bị đầu khác của dự án Khu đô thị mới Vân Canh.

3. Công tác kinh doanh nhà ở:

Đến nay, Công ty HUD8 hoàn thành công tác kinh doanh tại các dự án do Tổng công ty ủy quyền đầu tư kinh doanh, dự án Khu nhà ở Bình Minh và dự án Khu văn phòng, nhà ở

và dịch vụ công cộng Xuân Phương Garden do Công ty con Thịnh Phát Land thực hiện. Công tác thu hồi vốn được triển khai đảm bảo cho việc nâng cao hiệu quả sử dụng, quay vòng vốn tái đầu tư vào dự án mà không cần sử dụng đến các nguồn vốn tín dụng, giảm thiểu yếu tố rủi ro tại các dự án. Dự án nhà ở thấp tầng tại khu đô thị HUD – Sơn Tây đang được nghiên cứu xây dựng phương án kinh doanh trình Tổng công ty và HĐQT công ty phê duyệt làm cơ sở triển khai.

Công tác dịch vụ sau bán hàng cũng được công ty triển khai nhằm đảm bảo quyền lợi của khách hàng, hiện nay công ty đang tiếp tục triển khai xin cấp GCN quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở cho các khách hàng tại dự án Xuân Phương Garden, dự án nhà ở thấp tầng lô TT2, TT6B, TT6D và dự án Khu nhà ở Bình Minh.

4. Công tác tài chính, kế toán:

Năm 2018, tình hình tài chính của Công ty tiếp tục được ổn định, vốn góp của chủ sở hữu tiếp tục được tích lũy, khả năng thanh toán được kiểm soát tốt (cụ thể: tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn là 2,1; Nợ phải trả/Tổng tài sản là 0,7; Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu là 2,4), công ty đã hoàn thành việc chi trả cổ tức năm 2017 cho các cổ đông đồng thời đảm bảo việc làm, thu nhập cho người lao động.

Công tác quản lý tài chính luôn đảm bảo an toàn, hợp lý, thực hiện đầy đủ các khoản thu chi minh bạch, rõ ràng. Trong năm 2018, Thanh tra Bộ Tài chính đã tiến hành thanh tra các nội dung: Việc quản lý và sử dụng vốn và tài sản tại doanh nghiệp; việc quản lý doanh thu, chi phí và báo cáo kết quả kinh doanh; việc thực hiện nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước; việc chấp hành các qui định của pháp luật về tài chính, kế toán, chứng khoán; thời kỳ thanh tra năm 2017 và tình hình số liệu có liên quan đến thời kỳ thanh tra. Kết quả thanh tra, Công ty cơ bản đã thực hiện tốt các quy định của pháp luật, hoạt động sản xuất kinh doanh hiệu quả, đảm bảo khả năng thanh toán, bảo toàn và phát triển vốn, sổ sách kế toán ghi chép đầy đủ các nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Bên cạnh đó Công ty cũng đã nghiêm túc thực hiện đầy đủ các kiến nghị của Đoàn thanh tra Bộ Tài chính.

Công ty đã làm tốt công tác thực hành tiết kiệm, chống lãng phí trong các mặt hoạt động sản xuất kinh doanh; trong năm 2018 Công ty đã tiết giảm chi phí quản lý doanh nghiệp đạt 106% kế hoạch tiết giảm đặt ra. Hoàn thành công tác kiểm toán báo cáo tài chính, theo báo cáo kiểm toán, hoạt động tài chính năm 2018 của Công ty đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước.

5. Công tác tổ chức nhân sự:

Tiếp tục thực hiện phương châm tối ưu hóa mô hình quản trị, tinh gọn cơ cấu tổ chức và nguồn nhân lực. Trong năm qua, Công ty tiếp tục duy trì mô hình tổ chức, thực hiện công tác rà soát, tuyển dụng, điều động, bổ nhiệm cán bộ; điều chỉnh, bổ sung nguồn cán bộ quy hoạch cho các chức danh quản lý Công ty giai đoạn 2016-2021; tổ chức kiểm điểm, đánh giá phân loại chất lượng cán bộ phục vụ công tác quản lý cán bộ, lấy kết quả đánh giá phân loại cán bộ làm cơ sở cho công tác quy hoạch, đào tạo, luân chuyển cán bộ, công tác thi đua khen thưởng,... Nhìn chung, công tác sắp xếp, bố trí sử dụng cán bộ đáp ứng mục tiêu xây dựng đội ngũ cán bộ có năng lực, có phẩm chất đạo đức và chuyên môn nghiệp vụ tốt, đáp ứng yêu cầu của hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

6. Công tác quản trị doanh nghiệp:

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, Công ty đã tập trung hoàn thiện các hồ sơ, thủ tục để triển khai đăng ký giao dịch cổ phiếu của HUD8 trên sàn giao dịch UpCom. Đến nay, Công ty đã hoàn thành việc sửa đổi điều lệ, ban hành quy chế quản trị nội bộ, kiện toàn Ban kiểm soát theo quy định áp dụng đối với Công ty Đại chúng; Đại chúng hóa Công ty, đã được Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cấp giấy chứng nhận số 112/2018/GCNCP-VSD ngày 12/12/2018; Công ty đã hoàn thiện hồ sơ theo hướng dẫn và nộp lên Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội để đăng ký giao dịch chứng khoán. Sau khi được Sở giao dịch chứng khoán chấp thuận, ngày 15/3/2019 Công ty đã thực hiện những giao dịch cổ phiếu đầu tiên trên sàn chứng khoán UpCom.

Ngoài ra, Công ty tiếp tục rà soát hệ thống văn bản quản trị nội bộ cho phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình thực tiễn, cụ thể: sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động; Quy chế quản lý tài chính; Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị và một số quy chế khác liên quan đến công tác quản lý, điều hành doanh nghiệp cho phù hợp với các quy định áp dụng đối với công ty đại chúng.

II. Đánh giá kết quả thực hiện năm 2018:

Trong năm 2018, Công ty HUD8 đã hoàn thành tốt các chỉ tiêu, nhiệm vụ của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các nghị quyết, quyết định của HĐQT đề ra. Các chỉ tiêu giá trị SXKD thực hiện trong năm 2018 đều đạt và vượt mức từ 101% đến 103% so với kế hoạch đặt ra. Công tác đầu tư, kinh doanh tại các dự án do Công ty HUD8 thực hiện cơ bản đáp ứng tiến độ yêu cầu và tuân thủ đúng các quy định, vốn của các cổ đông tiếp tục được bảo toàn và phát triển.

III. Một số tồn tại vướng mắc:

Bên cạnh những kết quả đã đạt được, trong năm 2018 Công ty HUD8 vẫn còn một số tồn tại, hạn chế như sau:

- Công tác đầu tư tại các dự án nhà chung cư cao tầng D1CT2 và nhà thấp tầng các lô TT2, TT6B, TT6D mặc dù đã hoàn thành từ năm 2015 nhưng đến nay chưa thực hiện được công tác quyết toán vốn đầu tư dự án do các vướng mắc về thủ tục thanh lý hợp đồng ủy quyền đầu tư và kinh doanh với Tổng công ty.

- Công tác giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại của dự án Xuân Phương Garden không đạt được kết quả theo tiến độ đề ra do các vướng mắc, khó khăn trong quá trình thỏa thuận với các hộ còn lại, vì vậy cũng làm ảnh hưởng đến tiến độ triển khai các hạng mục hạ tầng thuộc giai đoạn 2 của dự án, ảnh hưởng đến công tác thu hồi công nợ; Việc khấu trừ chi phí GPMB vào tiền sử dụng đất đối với các dự án thỏa thuận đang gặp vướng mắc chung về chính sách.

PHẦN THỨ HAI KẾ HOẠCH VÀ NHIỆM VỤ SXKD NĂM 2019

Tiếp đà tăng trưởng khả quan từ năm 2018, trong năm 2019 dự báo nền kinh tế Việt Nam tiếp tục hưởng lợi từ những động lực của nền kinh tế, trong đó nhiều ngành kinh tế lớn bước vào chu kỳ tăng trưởng nhanh như công nghiệp chế biến, chế tạo; bán buôn, bán lẻ; kinh doanh bất động sản... Nhu cầu về nhà ở của người dân tại các đô thị lớn vẫn tăng cao, nguồn cung thiếu hụt do Chính phủ đang kiểm soát lại việc cấp phép các dự án mới trong nội đô. Bên cạnh đó, các nhà đầu tư hiện nay có nhiều kinh nghiệm hơn nên sẽ đòi hỏi ngày càng cao về chất lượng sản phẩm; dư nợ cho vay bất động sản của các ngân hàng

trong năm 2019 sẽ bị thu hẹp, nguồn tín dụng chính cung cấp cho các dự án bất động sản bị kiểm soát.

Các yếu tố trên sẽ tạo ra những thời cơ và thách thức đối với sự phát triển của Công ty HUD8. Với những thành quả đã đạt được trong thời gian qua, Công ty HUD8 đã tích lũy được kinh nghiệm trong các mặt hoạt động, các nguồn lực được củng cố và tăng cường, đây sẽ là những điều kiện thuận lợi để Công ty tiếp tục phát triển trong thời gian tới.

Trên cơ sở các kết quả đạt được trong năm 2018, Công ty HUD8 xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm 2019 với mục tiêu và các chỉ tiêu hợp nhất cơ bản như sau:

- Tổng giá trị SXKD:	166,73 tỷ đồng.
- Tổng vốn đầu tư:	151,70 tỷ đồng.
- Doanh thu:	161,66 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế:	19,38 tỷ đồng.
- Nộp ngân sách Nhà nước:	8,50 tỷ đồng.
- Mức chia cổ tức năm 2019 dự kiến:	10% vốn điều lệ.

I. Mục tiêu năm 2019:

- Xây dựng nhiệm vụ trọng tâm phù hợp với từng thời điểm để đảm bảo hoàn thành thắng lợi các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019.

- Tiếp tục tìm kiếm và phát triển dự án mới phù hợp với năng lực tài chính của Công ty.

- Tiếp tục triển khai dự án Xuân Phương Garden; đẩy nhanh tiến độ chuẩn bị đầu tư đối với dự án Khu đô thị mới Vân Canh; triển khai đầu tư và kinh doanh dự án nhận chuyển nhượng tại khu đô thị HUD - Sơn Tây.

- Tiếp tục nghiên cứu tái cơ cấu các mặt hoạt động, nâng cao năng lực cạnh tranh, duy trì tốc độ phát triển của doanh nghiệp.

- Đẩy mạnh ứng dụng các tiến bộ khoa học, công nghệ mới, áp dụng các giải pháp tiết kiệm nhằm giảm giá thành sản phẩm, nâng cao hiệu quả đối với các dự án do Công ty thực hiện, đảm bảo yêu cầu phát triển bền vững.

- Tăng cường các biện pháp trong quản lý vốn và tài sản, phân bổ nguồn lực tài chính cho các dự án có hiệu quả, khả năng thu hồi vốn nhanh, từng bước gia tăng tích lũy nguồn vốn chủ sở hữu làm nền tảng cho công tác phát triển, đầu tư các dự án mới.

- Tiếp tục xây dựng đội ngũ cán bộ có phẩm chất, năng lực và tính chuyên nghiệp cao, đáp ứng yêu cầu của hoạt động sản xuất kinh doanh.

II. Các giải pháp thực hiện:

Để hoàn thành các mục tiêu đã đề ra, Công ty HUD8 xây dựng và triển khai đồng bộ các giải pháp sau:

- Thứ nhất: Quán triệt và thực hiện các chủ trương của Tổng công ty, của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị công ty; Tiếp tục bám sát các mục tiêu, chiến lược phát triển và tổ chức thực hiện có hiệu quả các chương trình, kế hoạch sản xuất kinh doanh của Tổng công ty.

- Thứ hai: Triển khai quyết liệt, đồng bộ các nhiệm vụ trọng tâm nhằm tạo nền tảng cho sự phát triển ổn định và bền vững. Tập trung hoàn thiện hệ thống quy chế, quy định quản lý nội bộ; phát huy mạnh mẽ tinh thần trách nhiệm của CBCNV, đặc biệt là đội ngũ quản lý từ Công ty đến các phòng ban trực thuộc. Nghiên cứu, đề xuất Hội đồng quản trị tiếp tục thực

hiện tái cơ cấu về tổ chức bộ máy, về lĩnh vực đầu tư và ngành nghề sản xuất kinh doanh, về vốn và tài sản.

- Thứ ba: Đẩy mạnh việc thực hiện công tác nghiên cứu phát triển dự án mới vì đây là nhiệm vụ có tính chất sống còn, quyết định đến sự phát triển của Công ty trong giai đoạn tiếp theo. Tuy nhiên phải triển khai một cách thận trọng và nhiều cân nhắc, tập trung vào các dự án, sản phẩm có lợi thế so sánh, có khả năng cạnh tranh, tiêu thụ thị trường. Bên cạnh đó, tiếp tục nghiên cứu các dự án do Tổng công ty làm chủ đầu tư để kịp thời đề xuất tham gia các dự án thành phần khi có chủ trương của Tổng công ty.

- Thứ tư: Tăng cường sự lãnh đạo, chỉ đạo toàn diện của bộ máy quản lý điều hành đối với hoạt động sản xuất kinh doanh và các mặt hoạt động khác; Tập trung nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, nguồn lực sử dụng phải theo hướng chuyên môn hóa cao có chất lượng. Xây dựng bộ máy tinh gọn, hiệu lực hiệu quả với đội ngũ cán bộ nhân viên có phẩm chất, năng lực và tính chuyên nghiệp cao.

- Thứ năm: Cần tăng cường các biện pháp trong quản lý vốn, tài sản, nghiên cứu đề xuất phân bổ nguồn lực tài chính cho các dự án có hiệu quả, khả năng thu hồi vốn nhanh, từng bước gia tăng tích lũy nguồn vốn chủ sở hữu làm nền tảng cho công tác phát triển, đầu tư các dự án mới. Phát triển các mối quan hệ bền vững với ngân hàng, đề nghị cấp hạn mức tín dụng để bổ sung và chủ động nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh

Trên đây là báo cáo tổng kết đánh giá tình hình thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2018, kế hoạch và nhiệm vụ năm 2019 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8. Kính đề nghị Đại Hội đồng cổ đông xem xét thông qua để Công ty HUD8 có cơ sở tổ chức triển khai thực hiện.

Nơi nhận:

- Các cổ đông HUD8;
- Lưu: TCHC.