

Số: /BC-HĐQT

Hà Nội, ngày tháng năm 2019

DỰ THẢO

BÁO CÁO
HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ, GIÁM SÁT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2019

Kính thưa quý vị đại biểu!

Kính thưa quý vị cổ đông!

Thực hiện Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8, thay mặt Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8, tôi xin trân trọng báo cáo với Đại hội về kết quả hoạt động quản lý, giám sát trong năm 2018 của HĐQT và phương hướng nhiệm vụ năm 2019 với nội dung như sau:

PHẦN THỨ NHẤT

BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2018:

I. Đánh giá tình hình hoạt động:

Kế thừa và tiếp tục phát huy những kết quả đạt được của năm 2017, trong năm 2018 Công ty HUD8 đã đạt được những thành quả nhất định với sự tăng trưởng khá đồng đều trên các lĩnh vực theo hướng phát triển chiều sâu và bền vững. Mặc dù những khó khăn của thị trường bất động sản đã phần nào tác động đến việc triển khai thực hiện các dự án của HUD8 như: Ngân hàng Nhà nước siết chặt tín dụng bất động sản đã khiến cho Công ty gặp khó khăn trong việc tiếp cận với nguồn vốn vay từ ngân hàng hoặc việc bổ sung dòng vốn từ luồng vốn FDI vào bất động sản khiến cho thị trường bất động sản càng bị nâng cao tính cạnh tranh, gây sức ép, bắt buộc các doanh nghiệp đang hoạt động trong lĩnh vực này phải chuyên nghiệp hơn, có tầm nhìn chiến lược sâu rộng hơn để có thể đưa được sản phẩm đầu tư của mình tới được với khách hàng. Ngoài ra, 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 chưa đạt được kết quả cụ thể. Trong quá trình triển khai các dự án hiện có, Công ty HUD8 cũng gặp rất nhiều khó khăn như: vướng mắc về cơ chế chính sách của công tác giải phóng mặt bằng khi triển khai dự án Xuân Phương Garden; công tác chuẩn bị đầu tư của dự án Vân Canh sau khi đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt quy hoạch điều chỉnh gặp nhiều khó khăn do tính chất đặc thù của dự án; UBND thành phố Hà Nội chậm ra quyết định chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án tại dự án khu đô thị HUD – Sơn Tây nên việc triển khai các công tác đầu tư và kinh doanh tại phần dự án nhận chuyển nhượng này không được thực hiện đúng như tiến độ đã đề ra, ảnh hưởng tới kết quả thực hiện các chỉ tiêu giá trị vốn đầu tư và kinh doanh đã đặt ra trong năm 2018...

Đứng trước những khó khăn nêu trên, HĐQT công ty đã tập trung chỉ đạo Ban điều hành phát huy các thế mạnh của công ty, nỗ lực hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh của công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 thông qua. Kết quả đạt được là: các chỉ tiêu thực hiện kế hoạch đều vượt mức đã đặt ra, vốn góp của các cổ đông tiếp tục được bảo toàn và phát triển, cán bộ nhân viên trong công ty đều

được ổn định thu nhập, cơ cấu tổ chức của công ty từng bước được kiện toàn, nội bộ đoàn kết cùng hướng tới sự phát triển của Công ty.

Kết quả thực hiện các chỉ tiêu SXKD hợp nhất trong năm 2018 đạt được cụ thể như sau:

- 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 101% 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%.
- Dự kiến mức chia cổ tức: 10%.

II. Hoạt động của HĐQT và từng thành viên trong HĐQT:

Trong năm qua, HĐQT Công ty HUD8 đã duy trì hoạt động đảm bảo tuân thủ đúng pháp luật, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, phối hợp chặt chẽ với Ban kiểm soát để triển khai thực hiện tốt các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Các thành viên HĐQT đã thể hiện tinh thần đồng tâm hiệp lực, phát huy trí tuệ cao, tham dự đầy đủ các cuộc họp, trên cơ sở phát huy tối đa năng lực sở trường, đóng góp ý kiến vào những chủ trương, quyết sách và xây dựng các giải pháp thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty. Căn cứ Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2018, HĐQT đã tổ chức triển khai thực hiện các nhiệm vụ thông qua các phiên họp định kỳ, phiên họp bất thường và các nội dung thống nhất dưới hình thức lấy ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản để chỉ đạo sâu sát, tập trung giải quyết kịp thời các vấn đề trọng tâm liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng như các vấn đề phát sinh thuộc thẩm quyền của HĐQT, cụ thể như sau:

1. Công tác chỉ đạo thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh:

Để thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh theo nghị quyết của ĐHĐCĐ 2018, HĐQT đã thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư năm 2018, đưa ra nhiều chủ trương, quyết định chỉ đạo Ban giám đốc tổ chức triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh. Tại các cuộc họp, HĐQT thông qua kết quả hoạt động kinh doanh từng quý, nhận định thị trường, rà soát các kế hoạch chiến lược cho quý tiếp theo và phê duyệt các vấn đề khác thuộc thẩm quyền.

Để có cơ sở cho Ban điều hành triển khai nhiệm vụ sản xuất kinh doanh và thực hiện đầu tư tại các dự án, HĐQT đã phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án nhà ở thấp tầng tại khu đô thị HUD – Sơn Tây và kế hoạch đấu thầu các gói thầu tại dự án này; phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành đối với dự án nhà ở thấp tầng tại khu đô thị mới Vân Canh; thông qua nội dung về điều chỉnh cơ cấu chi phí trong tổng mức đầu tư, điều chỉnh tiến độ đầu tư hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo tiến độ thực tế giải phóng mặt bằng tại dự án Xuân Phương Garden; chấp thuận chủ trương trích từ chi phí phục vụ công tác bán hàng để hỗ trợ phí dịch vụ và quản lý vận hành trong thời gian 01 năm cho khách hàng tại dự án Xuân Phương Garden; chấp thuận chủ trương cho giãn tiến độ thực hiện dự án Khu nhà ở Bình Minh đến hết quý IV/2019.

Ngoài ra, để đẩy mạnh công tác tìm kiếm và phát triển các dự án mới, đảm bảo tăng trưởng và nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, ổn định công ăn việc làm cho người lao động, HĐQT đã chấp thuận chủ trương để Công ty HUD8 nghiên cứu dự án Khu nhà ở Đức Thượng tuy nhiên việc hợp tác đầu tư tại dự án này không đạt được kết quả như mong muốn.

2. Công tác quản trị công ty:

Ngay sau khi tổ chức thành công ĐHĐCĐ năm 2018, HĐQT công ty đã triển khai các nội dung của Nghị quyết ĐHĐCĐ, Công ty đã phân phối lợi nhuận và thanh toán cổ tức cho các cổ đông theo đúng Nghị quyết số 55/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/3/2018. Mỗi quan hệ kết nối với các cổ đông cũng luôn được Công ty chủ động nhằm cung cấp thông tin kịp thời, đầy đủ và chính xác thông qua trang thông tin điện tử, Đại hội đồng cổ đông thường niên và gửi thư điện tử đến tất cả cổ đông có đăng ký địa chỉ email.

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, HĐQT đã tập trung chỉ đạo công ty hoàn thiện các hồ sơ, thủ tục để triển khai đăng ký giao dịch cổ phiếu của HUD8 trên sàn giao dịch UpCom, triển khai cấp đổi Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông, tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông bất thường vào tháng 8/2018, qua đó đã được Đại hội thông qua các nội dung về: Điều lệ tổ chức và hoạt động sửa đổi, quy chế nội bộ về quản trị công ty, kiện toàn lại nhân sự của Ban kiểm soát. Đến ngày 15/3/2019, Công ty đã thực hiện những giao dịch cổ phiếu đầu tiên trên sàn UpCom.

Trong năm 2018, HĐQT tiếp tục chỉ đạo Ban Giám đốc thực hiện rà soát và hoàn thiện cơ cấu các phòng chuyên môn, điều chỉnh chức năng, nhiệm vụ của các phòng cho phù hợp với tình hình thực tế, rà soát và hoàn thiện các quy chế, quy định về tiền lương để đảm bảo thu nhập cho người lao động, tạo tâm lý yên tâm công tác trong tập thể CBCNV trong công ty; HĐQT đã ra quyết định thành lập tổ công tác rà soát hồ sơ pháp lý của các dự án do công ty thực hiện để đảm bảo tuân thủ theo đúng các quy định về đầu tư; bổ nhiệm lại các chức vụ Phó giám đốc, kế toán trưởng công ty, bổ nhiệm bổ sung thêm một chức danh phó giám đốc công ty để đảm bảo có nguồn cán bộ quản lý kế cận.

3. Công tác quản lý vốn tại Công ty và Công ty con:

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 công ty đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính với nhà nước, không có các khoản nợ phải thu khó đòi, các khoản nợ phải trả quá hạn và bảo toàn phát triển được nguồn vốn chủ sở hữu của công ty, quyền lợi của các cổ đông được đảm bảo.

Để chuẩn bị nguồn lực tài chính cho việc triển khai đầu tư dự án nhà ở thấp tầng tại khu đô thị HUD - Sơn Tây, HĐQT đã thông qua việc vay vốn, bảo lãnh, mở thư tín dụng và bảo đảm cấp tín dụng tại ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – chi nhánh Thành An với giới hạn vay vốn là 35 tỷ đồng, đồng thời chấp thuận cho Công ty HUD8 vay vốn từ công ty con và từ các tổ chức, cá nhân khác để đảm bảo nguồn vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư các dự án với hạn mức vay vốn tối đa là 50 tỷ đồng. Bên cạnh đó, do hiện nay các quy định của Nhà nước vẫn chưa cụ thể, rõ ràng, gây rất nhiều khó khăn, vướng mắc cho các Doanh nghiệp trong việc xác định giá trị được khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án đối với trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nên để đảm bảo đủ điều kiện xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho khách

hàng tại dự án Xuân Phương Garden, HĐQT Công ty HUD8 đã chấp thuận cho Công ty Thịnh Phát Land nộp số tiền sử dụng đất còn lại là 9,35 tỷ đồng và tiền chậm nộp tạm xác định là 1,22 tỷ đồng.

Công tác giám sát tài chính của Công ty HUD8 và Công ty Thịnh Phát Land được thực hiện định kỳ theo quy chế, Công ty đã thực hiện nghiêm túc các kiến nghị của Thanh tra Bộ Tài chính, tuân thủ đúng các quy định của Nhà nước, tình hình tài chính lành mạnh, sử dụng vốn có hiệu quả và tăng trưởng.

4. Về thù lao của HĐQT và Ban kiểm soát:

Tổng mức thù lao HĐQT, Ban kiểm soát trong năm 2018 là 168 triệu đồng, trong đó:

+ Thù lao của HĐQT là: 144 triệu đồng, bình quân chi trả 12 triệu đồng/tháng.

+ Thù lao của Ban kiểm soát là: 24 triệu đồng, bình quân chi trả 2 triệu đồng/tháng.

III. Tổng kết các cuộc họp và các quyết định của HĐQT:

HĐQT đã thực hiện đúng cam kết hoàn thành trách nhiệm và vai trò của mình trong việc tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT cũng như đưa ra các quyết định trọng yếu, trong năm 2018 HĐQT đã tổ chức 07 kỳ họp để thảo luận, phân tích, đánh giá mọi hoạt động của công ty, để kịp thời điều chỉnh chiến lược phát triển, kế hoạch sản xuất kinh doanh phù hợp với tình hình mới và 06 lần lấy ý kiến các thành viên bằng văn bản để quyết định các nội dung chủ yếu thuộc chức trách, nhiệm vụ của HĐQT và các vấn đề đã được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền. Qua đó ban hành 47 Nghị quyết, Quyết định và các văn bản (*chi tiết xem tại phụ lục số 01 đính kèm*) để chỉ đạo, quản lý và giám sát các mặt hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

Các nghị quyết chỉ được thông qua khi hơn một phần hai (1/2) tổng số thành viên tham dự đồng ý chấp thuận, Biên bản, nghị quyết và các quyết định của HĐQT được lập đầy đủ có chữ ký của các thành viên tham dự họp, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật và điều lệ công ty.

IV. Hoạt động giám sát đối với Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý:

HĐQT đã đẩy mạnh công tác giám sát hoạt động của Ban giám đốc và các cán bộ quản lý khác nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty được an toàn, tuân thủ theo pháp luật, triển khai theo đúng các nội dung Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT. Công tác quản trị rủi ro cũng được HĐQT quan tâm thông qua việc yêu cầu các bộ phận chức năng báo cáo phân tích thị trường, phân tích hiệu quả tài chính thật kỹ lưỡng khi nghiên cứu phát triển dự án mới.

Nhìn chung, trong giai đoạn vừa qua mặc dù gặp phải nhiều khó khăn nhưng Ban giám đốc đã thực hiện tốt các chủ trương, nghị quyết của HĐQT, các mặt hoạt động của công ty luôn được Ban giám đốc báo cáo định kỳ với HĐQT, qua đó đã góp phần mang lại hiệu quả cao trong công tác điều hành công ty. Ban Lãnh đạo, cán bộ phụ trách các phòng ban, bộ phận trực thuộc đã tiến hành nghiêm túc việc kiểm tra định kỳ, đột xuất nên đã không để xảy ra thiệt hại về mặt vật chất, sai phạm trong công tác, hạn chế đến mức thấp nhất việc lãng phí, cũng như các rủi ro tác nghiệp. Ban giám đốc đã có phân công nhiệm vụ rõ ràng trong việc điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, các thành viên Ban giám đốc đã thể hiện sự phối hợp chỉ đạo tốt, nhạy bén trong các quyết định kinh doanh, hỗ trợ, tháo gỡ kịp thời khó khăn cho các bộ phận phòng ban.

V. Một số tồn tại hạn chế:

Mặc dù đã đạt được những kết quả đáng khích lệ, tạo được nền móng cho sự phát triển trong những năm tới, HĐQT vẫn nhận thấy một số tồn tại sau đây:

- Cần tích cực hơn nữa trong việc chỉ đạo công tác tìm kiếm phát triển dự án mới vì đây là nhiệm vụ rất quan trọng, ảnh hưởng đến sự phát triển của công ty trong thời gian tiếp theo.

- Mặc dù công tác đào tạo nguồn cán bộ kế cận đã được HĐQT quan tâm, nguồn nhân lực đã có nhiều tiến bộ nhưng vẫn còn hạn chế và chưa theo kịp yêu cầu phát triển về quy mô và chất lượng, công tác bố trí cán bộ còn bị động do thiếu nguồn quy hoạch cán bộ lâu dài.

PHẦN THỨ HAI

PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ TRONG NĂM 2019

Theo dự báo chung, tăng trưởng kinh tế năm 2019 sẽ tiếp tục ổn định, mục tiêu tăng trưởng đề ra không giảm so với năm 2018. Bên cạnh đó tiến trình hội nhập ngày càng sâu rộng đặc biệt sau khi Việt Nam gia nhập CPTPP, cùng với tác động tích cực của Cách mạng công nghiệp lần thứ 4 làm mở rộng các nguồn vốn đầu tư đặc biệt từ các quỹ nước ngoài vào nước ta trong đó có dòng vốn vào thị trường bất động sản. Tín dụng cho bất động sản sẽ được kiểm soát chặt chẽ theo hướng điều tiết giảm dần. Cùng với đó, Nhà nước đang chủ trương thắt chặt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thị trường bất động sản năm 2019 dự báo sẽ sụt giảm nguồn cung, nên tình trạng cầu vượt cung sẽ tiếp tục xảy ra. Dự kiến sẽ có khoảng 2,5 - 3 triệu người từ nông thôn ra thành phố, cùng với đó là hàng vạn công nhân, kỹ sư nước ngoài vào nên nhu cầu nhà ở sẽ rất lớn ở nhiều phân khúc.

Với nhận định đó, trên cơ sở phân tích đánh giá kết quả đạt được và kinh nghiệm rút ra từ hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018, HĐQT thống nhất đưa ra một số định hướng triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh và các nhóm giải pháp trọng tâm trong năm 2019 như sau:

Thứ nhất: Duy trì việc làm ổn định và sự phát triển bền vững của Công ty, thông qua duy trì phát huy thế mạnh trong lĩnh vực đầu tư để tiếp tục đầu tư kinh doanh các dự án thực sự có hiệu quả, đã có đủ cơ sở pháp lý nhằm thu hồi dứt điểm vốn đầu tư; sử dụng linh hoạt nguồn vốn hiện có, thực sự triệt để công tác thực hành tiết kiệm chống lãng phí và giải pháp phù hợp khác... đảm bảo thực hiện thắng lợi nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 với các chỉ tiêu hợp nhất chính 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.

Thứ hai: Tập trung chỉ đạo công tác tìm kiếm, phát triển các dự án gối đầu có quy mô phù hợp với năng lực tài chính, năng lực quản trị của Công ty, đặc biệt chú trọng đến việc xin chuyển nhượng tại các dự án do Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (Tổng công ty HUD) làm chủ đầu tư.

Đối với việc thực hiện kết luận của cơ quan có thẩm quyền liên quan tới các dự án nhận ủy quyền của Tổng công ty HUD: Tổng công ty HUD sẽ thực hiện phân bổ khoản

tiền phải nộp bổ sung liên quan đến các dự án nhận ủy quyền của Tổng công ty, Công ty HUD8 sẽ thực hiện phương án hạch toán, trích nộp theo các quy định hiện hành, đảm bảo an toàn về mặt tài chính và ổn định SXKD.

Thứ ba: Triển khai thực hiện đề án tái cơ cấu của Tổng công ty, tiếp tục chỉ đạo việc củng cố, sắp xếp kiện toàn bộ máy tổ chức, nhân sự đảm bảo tinh gọn có đủ năng lực chuyên môn, kinh nghiệm thực tiễn, phù hợp với tình hình thực tế để đáp ứng tốt nhiệm vụ được giao nhằm nâng cao hiệu quả công tác quản lý điều hành ở mỗi cấp và toàn công ty. Chỉ đạo kịp thời rà soát, sửa đổi, bổ sung, ban hành các nội quy, quy chế, quy định cho phù hợp với điều kiện sản xuất kinh doanh của Công ty và các quy định quản lý hiện hành của nhà nước làm cơ sở pháp lý để quản lý điều hành và giám sát trong phạm vi toàn công ty.

Thứ tư: Chỉ đạo nghiên cứu, xây dựng kế hoạch thoái vốn nhà nước theo chương trình cổ phần hóa của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị.

Thứ năm: Phát huy hơn nữa vai trò của các thành viên HĐQT, xây dựng cụ thể hóa chương trình hành động của HĐQT; gắn vai trò trách nhiệm của từng thành viên HĐQT trong lĩnh vực được phân công, tăng cường sự phối hợp quản lý giữa các thành viên nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, giám sát các mặt hoạt động của Công ty theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp và điều lệ Công ty, đồng thời đảm bảo quyền lợi cao nhất của các cổ đông.

Kính thưa Đại hội!

Thay mặt HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8, tôi xin trân trọng cảm ơn các Quý vị cổ đông đã tin tưởng và gắn bó cùng Công ty trong những năm khó khăn vừa qua. HĐQT đặc biệt trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ quý báu của Lãnh đạo Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đối với Công ty HUD8, đã tạo nên sự thành công của HUD8 ngày hôm nay.

Xin kính chúc các quý vị đại biểu, các quý vị cổ đông mạnh khỏe và hạnh phúc. Chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Các cổ đông HUD8;
- Lưu: TCHC.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch

Ngô Doãn