

Số: /BC-HUD8

Hà Nội, ngày tháng 4 năm 2024

DỰ THẢO

## BÁO CÁO

### Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023, kế hoạch nhiệm vụ năm 2024

*Kính thưa quý vị cổ đông!*

Năm 2023 tiếp tục là một năm đầy khó khăn và thách thức đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản trong đó có Công ty HUD8. Tuy nhiên, dưới sự chỉ đạo của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc cùng toàn thể CBCNV Công ty HUD8 đã nỗ lực phấn đấu hoàn thành các chỉ tiêu, kế hoạch SXKD năm 2023 đồng thời xây dựng kế hoạch SXKD, đầu tư phát triển năm 2024 phù hợp với nguồn lực, tình hình thực tiễn của đơn vị.

Với vai trò quản lý, điều hành, Giám đốc Công ty báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2023, kế hoạch và nhiệm vụ SXKD năm 2024 của Công ty với nội dung như sau:

#### PHẦN THỨ NHẤT

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023

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

Năm 2023, 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:**

Năm 2023 mặc dù Nhà nước đã ban hành nhiều chính sách nhằm tháo gỡ nhưng thị trường bất động sản tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức. Việc phát triển và triển khai thực hiện các dự án mới gặp khó khăn trong công tác đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư (xác định giá trị M3), giải phóng mặt bằng, định giá đất...

Bên cạnh đó, hầu hết dự án của Công ty đều đã hoàn thành công tác đầu tư xây dựng, quyết toán vốn đầu tư; các dự án còn lại đang vướng mắc về công tác giải phóng mặt bằng (do cơ chế thỏa thuận nhận chuyển nhượng) hoặc đang ở giai đoạn chuẩn bị đầu tư.

Với khó khăn chung đó, trong bối cảnh Công ty đang đầu tư vốn tại dự án Xuân Phương Garden (Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư phát triển nhà và đô thị Thịnh phát Land làm chủ đầu tư) và dự án khu dân cư phía Tây đường Lê Duẩn, thành phố Tuy Hòa (do Công ty liên kết thực hiện) thì với nguồn tài chính còn lại Công ty không có khả năng phát triển dự án mới độc lập thông qua đấu thầu, đấu giá.

##### \* **Thuận lợi:**

Công ty luôn được sự ủng hộ của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về mọi mặt hoạt động. Cấp ủy, chính quyền và các tổ chức đoàn thể trong Công ty luôn có sự đồng thuận, phối hợp chặt chẽ trong công tác lãnh đạo, quản lý và điều hành. Tập thể CBCNV luôn duy trì, phát huy tinh thần đoàn kết nội bộ, thống nhất cao trong việc thực hiện các Nghị quyết, Chỉ thị của cấp trên và chính sách pháp luật Nhà nước.

Trước những thuận lợi và khó khăn nêu trên, Ban lãnh đạo Công ty đã chỉ đạo, triển khai toàn diện, đồng bộ quyết liệt các nhiệm vụ, giải pháp thực hiện kế hoạch SXKD đã được Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị phê duyệt. Ngoài chỉ tiêu vốn đầu tư và giá trị kinh doanh đạt giá trị thấp; các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận, nộp ngân sách đã

được Công ty thực hiện đạt từ 171,9% đến 440,1% kế hoạch; các nhiệm vụ trọng tâm xây dựng từ đầu năm đã cơ bản hoàn thành; thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước; thu nhập của CBCNV được đảm bảo.

Kết quả SXKD năm 2023 cụ thể như sau:

### **1. Kết quả thực hiện một số chỉ tiêu SXKD hợp nhất năm 2023:**

- Tổng giá trị đầu tư : 0,35 tỷ đồng, đạt 1,90% kế hoạch;
- Tổng doanh thu, thu nhập khác: 15,3 tỷ đồng, đạt 171,9% kế hoạch;
- Lợi nhuận trước thuế : 8,45 tỷ đồng, đạt 338,3% kế hoạch;
- Nộp ngân sách nhà nước: 3,08 tỷ đồng, đạt 440,1% kế hoạch;
- Lợi nhuận sau thuế TNDN: 6,4 tỷ đồng, đạt 320,1 % kế hoạch;
- Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2023: 123,072 tỷ đồng;
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ: 6,4%;
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn CSH: 5,2%.

Công ty dự kiến trình Đại hội đồng cổ đông mức chia cổ tức năm 2023 là 13% vốn điều lệ.

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

Trong năm 2023, Công ty HUD8 và công ty con tiếp tục tập trung triển khai thực hiện các công việc còn dở dang tại các dự án, cụ thể:

- Phối hợp với các đơn vị liên quan và chính quyền địa phương tổ chức quản lý dịch vụ, trật tự xây dựng tại các dự án nhà ở thấp tầng Khu A1 Khu đô thị mới Vân Canh, Khu đô thị HUD Sơn Tây, Xuân Phương Garden.

- Phối hợp với chính quyền địa phương tiếp tục làm việc với các hộ dân để thỏa thuận giải phóng mặt bằng giai đoạn 2 tại Dự án Xuân Phương Garden.

- Tiếp tục phối hợp với các ban chức năng của Tổng công ty thường xuyên bám sát chủ trương cấp có thẩm quyền và làm việc với Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hà Nội để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (GCN) cho 07 căn nhà còn lại tại dự án Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm, tuy nhiên công tác cấp GCN vẫn chưa hoàn thành do UBND Thành phố Hà Nội chưa có chủ trương cấp giấy chứng nhận cho các dự án tương tự trên địa bàn.

- Đối với dự án Khu dân cư phía Tây đường Lê Duẩn (ký hiệu O-8): Công ty đã phối hợp với các thành viên trong liên danh hoàn thành việc thành lập doanh nghiệp thực hiện dự án. Ngày 26/5/2023, UBND tỉnh Phú Yên có Quyết định số 632/QĐ-UBND công nhận Công ty Phú Yên là Chủ đầu tư thực hiện dự án. Hiện nay Chủ đầu tư dự án đang tổ chức lập Báo cáo nghiên cứu khả thi; phối hợp với chính quyền địa phương để triển khai thủ tục giải phóng mặt bằng, thu hồi đất.

Ngoài ra, Công ty đã và đang tiếp tục nghiên cứu các dự án tại các địa bàn có tiềm năng để tìm kiếm cơ hội hợp tác tham gia đấu thầu, đấu giá...

### **3. Công tác tài chính, kế toán:**

Trong năm 2023, Công ty đã sử dụng nguồn vốn linh hoạt, thực hiện các giải pháp tín dụng để tăng doanh thu tài chính; Thực hiện tiết giảm chi phí thường xuyên và cân đối nguồn vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh để đảm bảo sử dụng nguồn vốn hiệu quả.

Công tác hạch toán kế toán được thực hiện tuân thủ các quy định của pháp luật về kế toán, ghi chép sổ sách minh bạch, rõ ràng. Đến nay, Công ty đã hoàn thành công tác kiểm toán báo cáo tài chính riêng, báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 và các báo cáo tài chính định kỳ theo quý. Kê khai, nộp thuế định kỳ hàng tháng và hoàn thành quyết toán thuế năm 2023, chi trả cổ tức năm 2022 theo quy định.

Công ty đã thực hiện lập báo cáo giám sát tài chính doanh nghiệp năm 2023. Trong năm công ty đã chấp hành Quyết định giám sát tài chính (kỳ giám sát năm 2022), theo kết quả giám sát tài chính đã được thông qua tại Nghị quyết số 634/NQ-HĐTV ngày 24/11/2023 của Hội đồng thành viên Tổng công ty, năm 2022 Công ty HUD8 có tình hình tài chính tương đối an toàn, các chỉ số đánh giá khả năng sinh lời có sự gia tăng so với năm 2021, sử dụng vốn có hiệu quả và duy trì bảo toàn vốn tại doanh nghiệp

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản như sau::

- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ: 6,4%
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn CSH đạt: 5,2%.
- Hệ số nợ/ vốn chủ sở hữu: 0,5
- Chỉ số khả năng thanh toán ngắn hạn: 3,5 lần.

Hiện tại, Công ty có cơ cấu quản lý sử dụng vốn phù hợp, bảo toàn được nguồn vốn góp của cổ đông; không có các khoản nợ quá hạn, không có phải thu khó đòi và chủ động được nguồn vốn đảm bảo thanh toán các khoản nợ đến hạn.

#### **4. Công tác tổ chức, nhân sự:**

Tổ chức lấy phiếu tín nhiệm đối với cán bộ lãnh đạo, quản lý Công ty theo hướng dẫn của Tổng công ty HUD. Thực hiện quy trình nhân sự bổ nhiệm 01 Phó trưởng phòng, bổ nhiệm lại 01 Trưởng phòng; rà soát, bổ sung quy hoạch cán bộ lãnh đạo, quản lý giai đoạn 2021-2026, quy hoạch lần đầu cán bộ lãnh đạo, quản lý giai đoạn 2026-2031; giao cán bộ phụ trách công tác kế toán của Công ty; kiện toàn cán bộ lãnh đạo, quản lý công ty con cho phù hợp với tình hình thực tiễn và nhu cầu quản trị doanh nghiệp.

#### **5. Công tác quản trị doanh nghiệp:**

Công ty đã sửa đổi, bổ sung Quy định về chức năng, nhiệm vụ các phòng chuyên môn cho phù hợp với nhu cầu của công tác quản trị; sửa đổi, bổ sung Quy chế trả lương cho phù hợp với tình hình thực tế.

Bằng các giải pháp hiệu quả trong quản lý, năm 2023 Công ty đã tiết giảm chi phí quản lý doanh nghiệp với số tiền trên 400 triệu đồng, đạt 266% kế hoạch tiết giảm đã đặt ra, góp phần tiết kiệm chi phí sản xuất, nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp.

## **II. Đánh giá kết quả thực hiện năm 2023:**

Trong năm 2023, Công ty HUD8 thực hiện cơ bản hoàn thành các mục tiêu, nhiệm vụ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị đề ra. Ngoài chỉ tiêu vốn đầu tư và giá trị kinh doanh đạt giá trị thấp (do vướng mắc chung về cơ chế thỏa thuận giải phóng mặt bằng), các chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận, nộp ngân sách Nhà nước đều vượt mức kế hoạch, vốn góp của các cổ đông tiếp tục được bảo toàn và phát triển. Cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý được điều chỉnh phù hợp với thực tế hoạt động, các chính sách đối với người lao động được quan tâm thực hiện, đời sống vật chất và tinh thần của người lao động được đảm bảo, nội bộ đoàn kết vì sự phát triển toàn diện và bền vững của Công ty.

### III. Một số tồn tại, khó khăn vướng mắc:

Bên cạnh những kết quả đã đạt được, Công ty còn có những tồn tại đó là: Công tác giải phóng mặt bằng tại dự án Xuân Phương Garden chưa có tiến triển, dự án mới đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư nên chỉ tiêu về giá trị vốn đầu tư và chỉ tiêu giá trị kinh doanh đạt được thấp.

## PHẦN THỨ HAI NHIỆM VỤ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024

Trên cơ sở kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2023 và nhận định, đánh giá những yếu tố khách quan, chủ quan trong năm 2024, Công ty HUD8 xây dựng kế hoạch SXKD năm 2024 với các chỉ tiêu và nhiệm vụ như sau:

- Tổng vốn đầu tư: 22,87 tỷ đồng
- Doanh thu: 7,7 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế: 0,9 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế: 0,72 tỷ đồng
- Nộp ngân sách Nhà nước: 0,8 tỷ đồng.
- Mức chia cổ tức năm 2024 dự kiến: 1% vốn điều lệ.

Các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh nêu trên được xây dựng trong các điều kiện hoạt động bình thường của doanh nghiệp. Trong quá trình triển khai, căn cứ vào tình hình thực tế, Công ty HUD8 sẽ chủ động đánh giá, báo cáo đề xuất điều chỉnh kế hoạch SXKD năm 2024 cho phù hợp.

**I. Mục tiêu:** Phấn đấu thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2024. Tiếp tục duy trì, ổn định các mặt hoạt động của đơn vị.

### II. Nhiệm vụ và giải pháp:

- Quán triệt và thực hiện tốt các chủ trương của Tổng công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị công ty. Xây dựng, hoàn thiện hệ thống quản lý, quản trị doanh nghiệp đáp ứng yêu cầu phát triển. Nâng cao chất lượng công tác kế hoạch phục vụ tốt cho công tác quản trị, điều hành doanh nghiệp.

- Xây dựng và triển khai đồng bộ các nhiệm vụ trọng tâm nhằm phấn đấu hoàn thành tốt kế hoạch năm 2024 đã đặt ra. Thường xuyên chỉ đạo, giám sát và nâng cao ý thức trách nhiệm của toàn thể CBCNV trong tổ chức thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh tại các dự án.

- Triển khai công tác đầu tư phát triển các dự án:

+ Thực hiện quản lý vốn tại Công ty TNHH Đầu tư phát triển nhà và đô thị Phú Yên (Công ty dự án) trong việc triển khai các thủ tục thực hiện dự án Khu dân cư phía Tây đường Lê Duẩn, thành phố Tuy Hòa (Ký hiệu O-8) theo chủ trương của UBND tỉnh Phú Yên.

+ Tiếp tục tìm kiếm cơ hội phát triển dự án tại các địa bàn có tiềm năng thông qua hợp tác, liên danh để tham gia đấu thầu, đấu giá dự án.

- Phối hợp với các ban chức năng Tổng công ty tiếp tục triển khai các thủ tục cấp giấy chứng nhận cho các khách hàng còn lại tại dự án Tây Nam hồ Linh Đàm.

- Tiếp tục thực hiện tốt công tác quản lý dịch vụ, trật tự đô thị các dự án Xuân Phương Garden, dự án Nhà ở thấp tầng các lô LK34, 35, 37, 38, 41 Khu đô thị mới Vân Canh, dự án nhà ở thấp tầng Khu đô thị HUD Sơn Tây.

- Tiếp tục kiên trì thực hiện công tác giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại để có cơ sở triển khai công tác chuẩn bị đầu tư các công trình trên phần diện tích đất giai đoạn 2 của dự án Xuân Phương Garden theo quy định. Đồng thời bám sát chủ trương của UBND Thành phố Hà Nội để phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền triển khai các thủ tục kết thúc đầu tư dự án trong trường hợp UBND Thành phố Hà Nội cho phép chấm dứt thực hiện dự án theo nội dung văn bản số 09/BC-TPL Công ty Thịnh phát Land đã báo cáo Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội.

- Phối hợp với các ban Tổng công ty HUD trong việc triển khai phương án thoái vốn của Tổng công ty tại Công ty HUD8.

- Tiếp tục nâng cao hiệu quả trong công tác quản lý, sử dụng vốn; Bố trí đủ vốn theo thỏa thuận với các thành viên Liên danh phục vụ triển khai dự án Khu dân cư phía tây đường Lê Duẩn, xã An Phú, thành phố Tuy Hòa. Huy động nguồn lực tài chính từ các Ngân hàng, tổ chức, cá nhân thông qua các hình thức vay vốn, hợp tác đầu tư hoặc liên danh, liên kết để thực hiện sản xuất kinh doanh khi cần thiết.

- Sắp xếp bộ máy, nhân sự để phù hợp với hoạt động quản lý, điều hành của Công ty trong giai đoạn tới.

Trên đây là báo cáo tổng kết đánh giá tình hình thực hiện nhiệm vụ SXKD năm 2023, kế hoạch và nhiệm vụ năm 2024 của Công ty 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: VT, TCHC.

**GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Ngọc Hải**

