

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

NĂM 2016

| | |
|---|-----------|
| THÔNG TIN CHUNG..... | 3 |
| THÔNG TIN KHÁI QUÁT | 3 |
| QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN | 3 |
| Quá trình hình thành và phát triển..... | 3 |
| Các sự kiện khác | 3 |
| NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH..... | 4 |
| Ngành nghề kinh doanh chính..... | 4 |
| Địa bàn kinh doanh | 4 |
| MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ | 4 |
| ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN..... | 5 |
| Mục tiêu hoạt động của Công ty | 5 |
| Chiến lược phát triển trung và dài hạn | 5 |
| CÁC RỦI RO..... | 5 |
| Phân loại rủi ro..... | 5 |
| Rủi ro thị trường..... | 5 |
| Rủi ro về luật pháp..... | 5 |
| Rủi ro tài chính..... | 6 |
| Rủi ro khác | 6 |
| TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM..... | 7 |
| TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD..... | 7 |
| Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm | 7 |
| Tình hình thực hiện so với kế hoạch | 7 |
| TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ | 8 |
| Danh sách Ban điều hành | 8 |
| Những thay đổi trong ban điều hành | 8 |
| Số lượng cán bộ, nhân viên | 8 |
| TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN..... | 9 |
| Đầu tư dự án..... | 9 |
| Đầu tư tài chính..... | 9 |
| TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH..... | 9 |
| Tình hình tài chính | 9 |
| Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu | 10 |
| CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU | 10 |
| Cổ phần | 10 |
| Cơ cấu cổ đông..... | 10 |
| BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI..... | 11 |
| Quản lý nguồn nguyên vật liệu..... | 11 |
| Tiêu thụ năng lượng | 11 |
| Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường..... | 11 |
| Chính sách liên quan đến người lao động | 12 |
| Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương..... | 12 |
| BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC..... | 13 |
| ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD | 13 |
| Đánh giá tổng quan về hoạt động của Công ty so với kế hoạch..... | 13 |
| TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH..... | 15 |
| Tình hình tài sản..... | 15 |
| Tình hình nợ phải thu | 16 |
| Tình hình nợ phải trả | 16 |
| KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2017 | 17 |
| Dự báo tình hình, bối cảnh thực hiện | 17 |
| Kế hoạch SXKD năm 2017 và những năm tiếp theo..... | 17 |
| Nhiệm vụ và giải pháp | 18 |

| | |
|--|-------------------------------------|
| ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ..... | 19 |
| ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY | 19 |
| Đánh giá chung về hoạt động của Công ty | 19 |
| ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC | 20 |
| KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ..... | 20 |
| Đẩy mạnh SXKD các nhóm nghề chính..... | 20 |
| Nâng cao năng lực quản trị, thương hiệu Công ty | 20 |
| Nâng cao năng lực tài chính của Công ty | 20 |
| QUẢN TRỊ CÔNG TY | 21 |
| HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ | 21 |
| Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị | 21 |
| Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị | 21 |
| Kết quả giám sát..... | 22 |
| Các cuộc họp của Hội đồng quản trị | 22 |
| BAN KIỂM SOÁT..... | 24 |
| Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát | 24 |
| Hoạt động của Ban kiểm soát..... | 24 |
| CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT | 25 |
| Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích..... | 25 |
| Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ | 25 |
| Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ..... | 25 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH | 26 |
| Ý KIẾN KIỂM TOÁN VIÊN | 26 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐƯỢC KIỂM TOÁN..... | 28 |
| Bảng cân đối kế toán | 28 |
| Báo cáo kết quả hoạt động SXKD..... | 30 |
| Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ..... | 31 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính..... | Error! Bookmark not defined. |

THÔNG TIN CHUNG

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2
- Tên tiếng Anh: Housing Development Investment Joint Stock Company HUD2
- Giấy CNĐKDN số: 0101043105 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 1/10/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 18/11/2016.
- Vốn điều lệ: 89.623.530.000 đồng
- Tổng số cổ phần: 8.962.353 cổ phần
- Địa chỉ: Số 777, Đường Giải Phóng, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội
- Số điện thoại: 04.36686575
- Số fax: 04.36646321
- Website: www.hud2.com.vn
- Mã cổ phiếu: HD2

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Quá trình hình thành và phát triển

Công ty CP Đầu tư phát triển nhà HUD2 tiền thân là Xí nghiệp Kinh doanh phát triển nhà trực thuộc Công ty Phát triển nhà và đô thị được thành lập theo Quyết định số 1124/QĐ-BXD ngày 5/11/1998 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Năm 2000, Xí nghiệp Kinh doanh phát triển nhà được đổi tên thành Công ty Đầu tư phát triển nhà số 2. Năm 2004, thực hiện theo chủ trương Nhà nước, Công ty đã chuyển đổi mô hình từ doanh nghiệp Nhà nước sang công ty cổ phần theo quyết định số 1293/QĐ-BXD ngày 12 tháng 8 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng trên cơ sở sắp xếp lại Công ty Đầu tư phát triển nhà số 2, trực thuộc Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Bộ xây dựng.

Công ty CP Đầu tư phát triển nhà HUD2 chính thức đi vào hoạt động từ ngày 01 tháng 10 năm 2004. Vốn điều lệ của Công ty khi chuyển đổi thành công ty cổ phần là 24.000.000.000 đồng, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là 70%. Tại thời điểm 31/12/2016, vốn điều lệ của Công ty là 89.623.530.000 đồng, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là 51%.

Công ty đã đạt được nhiều giải thưởng, bằng khen và chứng nhận chất lượng qua nhiều năm hoạt động như sau:

- Chủ tịch nước tặng thưởng Huân chương lao động Hạng 3 năm 2010
- Chính Phủ tặng “Cờ thi đua của Chính phủ” năm 2007
- Bộ Xây dựng tặng danh hiệu “Tập thể lao động xuất sắc” năm 2004, 2005, 2006, 2009
- Bộ Xây dựng tặng “Cờ thi đua” năm 2010, 2015

Các sự kiện khác

Ngày 16/5/2016, cổ phiếu của Công ty chính thức được niêm yết và giao dịch tập trung trên thị trường Upcom của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán HD2.

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

Ngành nghề kinh doanh chính

- Lập và quản lý các dự án đầu tư xây dựng phát triển các khu đô thị, khu công nghiệp;
- Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp;
- Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp;
- Đầu tư kinh doanh văn phòng cho thuê, khách sạn, bãi đỗ xe;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh dịch vụ quản lý khu đô thị, nhà ở.

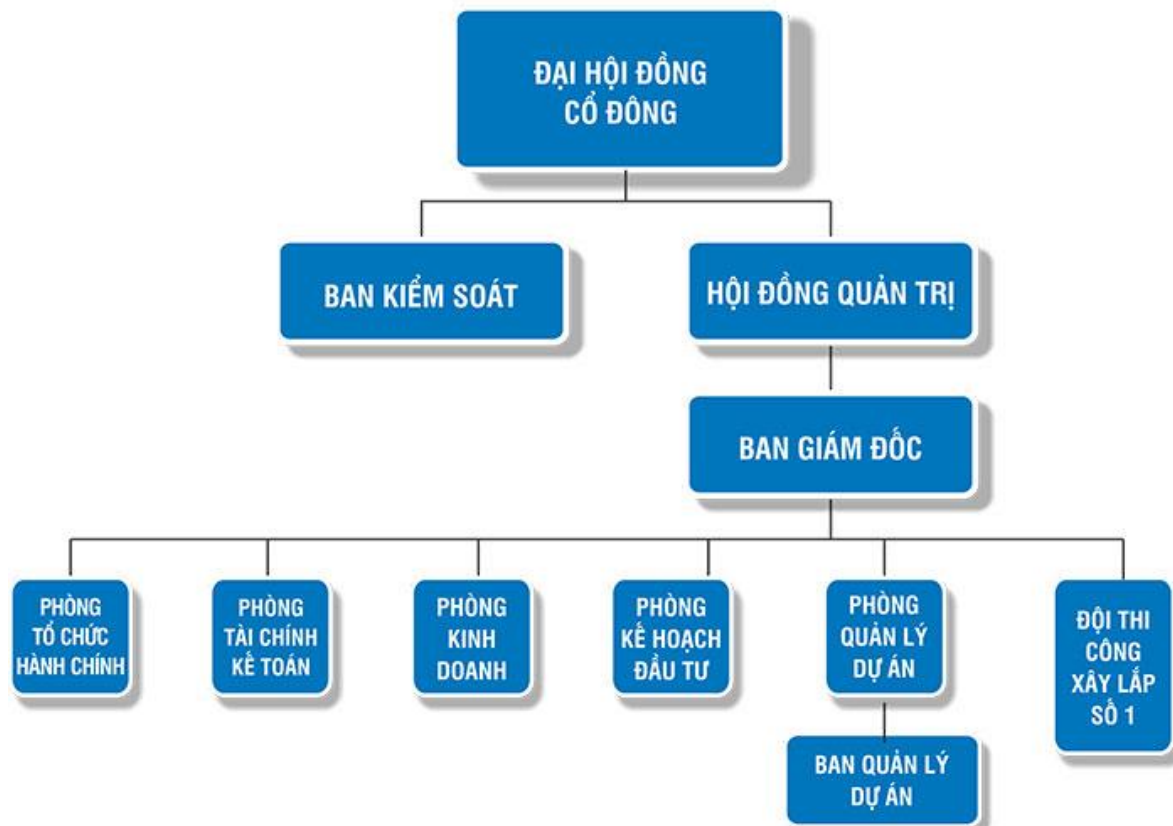
Địa bàn kinh doanh

Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã tập trung nguồn lực vào đầu tư dự án bất động sản trong đó khai thác triệt để thế mạnh là đầu tư các dự án phát triển nhà ở và khu đô thị.

Hiện tại, Công ty tập trung đầu tư các dự án nhà ở và khu đô thị tại các tỉnh phía Bắc như thành phố Hà Nội, Thái Bình và Thanh Hóa.

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 hoạt động theo mô hình công ty cổ phần. Cơ cấu tổ chức Công ty theo sơ đồ sau:



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Mục tiêu hoạt động của Công ty

Mục tiêu hoạt động của Công ty là sử dụng có hiệu quả các nguồn vốn trong sản xuất kinh doanh để tối đa hóa giá trị vốn góp của cổ đông, ổn định việc làm cho người lao động, đóng góp ngày càng nhiều cho ngân sách Nhà nước và xã hội.

Với nội lực và thương hiệu sẵn có, Công ty phấn đấu trở thành một trong những đơn vị đầu tư kinh doanh bất động sản hiệu quả nhất, xây dựng thương hiệu HUD2 trở thành địa chỉ đầu tiên khách hàng tìm đến khi có nhu cầu về nhà ở.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Nâng cao năng lực hoạt động, tăng hiệu quả SXKD để tiết kiệm, tăng khả năng cạnh tranh của Công ty; nâng cao uy tín của Công ty và thương hiệu HUD đối với khách hàng và đối tác hợp tác;
- Nâng cao năng lực và vị thế tài chính, đảm bảo cơ cấu tài chính hợp lý cho sự phát triển bền vững của Công ty;
- Nâng cao năng lực quản trị, hoàn thiện mô hình tổ chức đảm bảo nguyên tắc minh bạch, hiệu quả lấy lợi ích của cổ đông làm mục tiêu xuyên suốt. Xây dựng đội ngũ nhân lực phù hợp với quá trình tái cơ cấu và phát triển của Công ty giai đoạn 2016-2020;
- Cam kết tuân thủ quy định pháp luật và ứng xử đúng đắn các chuẩn mực đạo đức. Với mục tiêu phát triển bền vững, hoạt động của Công ty gắn với việc tôn trọng thiên nhiên, nâng cao ý thức bảo vệ và cải thiện môi trường, đóng góp vào sự phát triển của cộng đồng và xã hội.

CÁC RỦI RO

Phân loại rủi ro

Là một 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 thể hiện những chính sách và đường lối quản trị rủi ro nhằm quản trị một cách toàn diện các chiến lược kinh doanh, cân đối rủi ro và đã thiết lập một quy trình giám sát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Những rủi ro thị trường đem lại và gây thiệt hại cho quá trình 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 dẫn đến 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.

Để giảm thiểu tác động của rủi ro thị trường, 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 được đặt làm trọng tâm ngay trong quá trình nghiên cứu phát triển dự án nhằm đảm bảo sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường và sức mua của khách hàng.

Rủi ro về luật pháp

Việt Nam có một môi trường chính trị ổn định, luật pháp cởi mở. Tuy nhiên hệ thống văn bản pháp luật chưa hoàn chỉnh, 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, một số sự thay đổi trong các quy định pháp luật sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đầu tư đặc biệt

là các luật thuế, đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản v.v.

Để giảm thiểu rủi ro về luật pháp, công tác đào tạo bồi dưỡng pháp lý luôn được đặt làm trọng tâm trong công tác đào tạo hàng năm. Bên cạnh đó, đối với các giao dịch phức tạp, Công ty tìm kiếm các đơn vị tư vấn pháp lý uy tín để bảo vệ lợi ích của Công ty.

Rủi ro tài chính

Hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Công ty luôn có nhu cầu vốn lớn để triển khai đầu tư vào các dự án, đặc biệt khi dự án có thời gian triển khai kéo dài. Phần lớn nguồn vốn này được huy động từ ngân hàng với lãi suất thả nổi, ngoài ra việc huy động vốn từ ngân hàng còn 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 ngưng giải ngân theo cam kết sẽ gây khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Công ty chủ động xây dựng cơ cấu nợ và vốn chủ sở hữu phù hợp với từng thời kỳ của nền kinh tế và hoạt động sản xuất kinh doanh. Bên cạnh đó, việc xây dựng các mối quan hệ tốt với các ngân hàng thương mại lớn sẽ giúp Công ty đạt được những thỏa thuận vay vốn với chi phí hợp lý.

Rủi ro khác

Một số rủi ro khác cũng ảnh hưởng đến hoạt động của các công ty như: Rủi ro về lạm phát, rủi ro do thiên tai, dịch họa, và các rủi ro xuất phát từ nguyên nhân hệ thống, quy trình, con người hoặc các sự kiện bên ngoài v.v.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm

Năm 2016 đánh dấu một năm thành công trong hoạt động SXKD của Công ty. Việc hoàn thành bàn giao phần thô cho khách hàng của Dự án HUD2 Twin Towers là nhân tố chính giúp hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2016 đạt được những kết quả ấn tượng, thể hiện qua các chỉ tiêu:

- Doanh thu đạt 322,8 tỷ đồng, tương đương 101% so với KH và 109% so với năm 2015, trong đó riêng doanh thu từ dự án HUD2 Twin Towers đạt 289 tỷ, chiếm 95,7% doanh thu từ kinh doanh bất động sản và 89,5% tổng doanh thu của Công ty;
- Lợi nhuận trước thuế đạt 48 tỷ đồng, bằng 227% kế hoạch do ĐHĐCĐ đề ra và bằng 166% so với thực hiện năm 2015;
- Nộp NSNN đạt 23,8 tỷ đồng, bằng 178% kế hoạch do ĐHĐCĐ đề ra và bằng 174% so với thực hiện năm 2015.

Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Năm 2016 Công ty đã hoàn thành và hoàn thành vượt mức hầu hết các chỉ tiêu quan trọng do ĐHĐCĐ đề ra, trong đó có các chỉ tiêu thực hiện rất cao như: lợi nhuận trước thuế (đạt 227% KH). Trên cơ sở lợi nhuận thực hiện năm 2016, Công ty đã đề xuất mức chia cổ tức năm 2016 là 15% trình ĐHĐCĐ xem xét phê duyệt. Cụ thể như sau:

| Chỉ tiêu | Thực hiện 2015 | Năm 2016 | | Tỷ lệ % so sánh | |
|----------------------|----------------|----------|-----------|-----------------|-----------|
| | | Kế hoạch | Thực hiện | TH16/KH16 | TH16/TH15 |
| Giá trị SXKD | 313,6 | 346,6 | 354,8 | 102% | 113% |
| Giá trị đầu tư | 286,1 | 375,5 | 291,1 | 78% | 102% |
| Doanh thu | 295,7 | 319,5 | 322,8 | 101% | 109% |
| Lợi nhuận trước thuế | 29 | 21,1 | 48 | 227% | 166% |
| Lợi nhuận sau thuế | 22,7 | 16,9 | 38,1 | 225% | 168% |
| Nộp NSNN | 13,7 | 13,4 | 23,8 | 178% | 174% |
| Tỷ lệ chia cổ tức | 15% | 15% | 15% | 100% | 100% |

Ghi chú: Số liệu cổ tức năm 2016 là giá trị dự kiến trình ĐHĐCĐ

Chỉ tiêu Giá trị đầu tư chưa hoàn thành so với kế hoạch đề ra (đạt 78% KH), chủ yếu do những khó khăn vướng mắc trong công tác phát triển dự án mới, cụ thể:

- Dự án hợp tác đầu tư lô đất HH02, khu đô thị Việt Hưng: do khó khăn trong công tác điều chỉnh quy hoạch, chưa thống nhất được phương án hợp tác với đối tác.
- Dự án toà nhà hỗn hợp văn phòng và nhà ở tại số 777 đường Giải Phóng: Khó khăn vướng mắc trong công tác xin thoả thuận PCCC, xin cấp giấy phép quy hoạch.
- Công tác triển khai dự án mới tại các địa bàn Hà Nội, Thái Bình, Nam Định, Quảng Ninh đang thực hiện, chưa kết thúc giai đoạn nghiên cứu.

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Danh sách Ban điều hành

Ông Nguyễn Thế Ước - TV HĐQT, Giám đốc Công ty

Năm sinh: 1980
Quê quán: Nhân Hòa - Quế Võ - Bắc Ninh
Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, Cử nhân kinh tế
Số cổ phần sở hữu: 10.000 CP

Ông Bùi Ngô Việt Cường - TV HĐQT, Phó Giám đốc Công ty (bổ nhiệm ngày 22/1/2016)

Năm sinh: 1976
Quê quán: Phú La - Hà Đông - Hà Nội
Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư
Số cổ phần sở hữu: 25.126 CP

Ông Nguyễn Lưu Kiên - Phó Giám đốc Công ty (bổ nhiệm ngày 01/1/2017)

Năm sinh: 1976
Quê quán: Nội Duệ - Tiên Du - Bắc Ninh
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Ông Nguyễn Quang Vinh - TV HĐQT, Kế toán trưởng Công ty

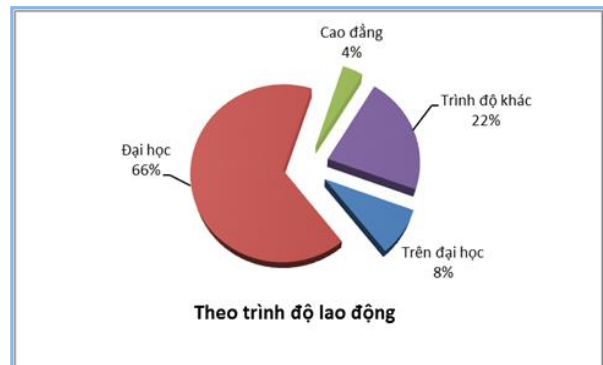
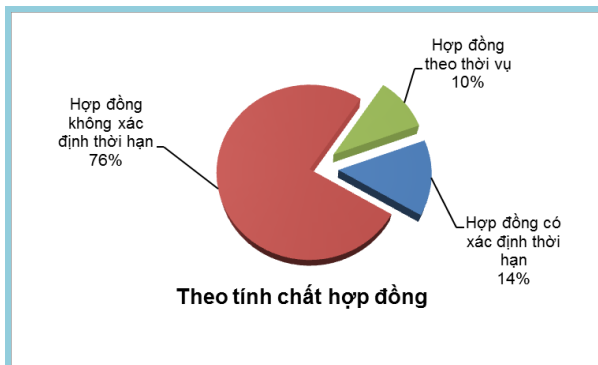
Năm sinh: 1960
Quê quán: Thái Sơn - Thái Thụy - Thái Bình
Số cổ phần sở hữu: 60.100 CP
Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, Cử nhân kinh tế

Những thay đổi trong ban điều hành

- Ngày 29/2/2016 miễn nhiệm chức danh Phó Giám đốc Công ty của ông Khuất Trung Thắng;
- Ngày 22/1/2016 bổ nhiệm ông Bùi Ngô Việt Cường làm Phó Giám đốc Công ty;
- Ngày 01/1/2017 bổ nhiệm ông Nguyễn Lưu Kiên làm Phó Giám đốc Công ty;

Số lượng cán bộ, nhân viên

Tính đến thời điểm 31/12/2016, tổng số cán bộ CNV của Công ty là 79 người, chi tiết phân loại như sau:



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Đầu tư dự án

Dự án HUD2 Twin Towers

Là dự án xây dựng khu nhà ở, dịch vụ tại ô đất B1, B2, DV – CT2 thuộc Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm với tổng mức đầu tư được phê duyệt là 460 tỷ đồng, được khởi công tháng 5/2015, tổng giá trị đầu tư đến 2015 là 106,5 tỷ đồng.

Năm 2016 tổng giá trị đầu tư giải ngân cho Dự án đạt 289 tỷ đồng (chiếm 99,3% tổng giá trị đầu tư của Công ty). Đến cuối năm 2016, Dự án đã hoàn thành toàn bộ công tác thi công phần thô và triển khai một phần hoàn thiện công trình, đủ điều kiện bàn giao cho khách hàng theo quy định hiện hành, tổng giá trị đầu tư lũy kế đạt 395,5 tỷ đồng bằng 86% kế hoạch đầu tư toàn Dự án. Năm 2017, Dự án tiếp tục được hoàn thiện, bàn giao đưa vào sử dụng và thực hiện kiểm toán, quyết toán vốn đầu tư.

Dự án Nhà ở văn phòng 777 Giải Phóng, quận Hoàng Mai

Dự án được xây dựng trên diện tích đất trụ sở hiện tại của Công ty tại địa chỉ số 777 Giải Phóng, quận Hoàng Mai. Dự án đã được ĐHCĐ thông qua, Hội đồng quản trị phê duyệt. Năm 2016 Công ty tiến hành các thủ tục điều chỉnh thiết kế nhằm đảm bảo các quy chuẩn xây dựng mới của Nhà nước đồng thời tối đa hóa hiệu quả kinh tế của Dự án.

Dự kiến Dự án sẽ được khởi công năm 2017.

Dự án lô đất LK và BT khu ĐTM Đông Sơn Thanh Hóa

Dự án do Công ty nhận chuyển nhượng hạ tầng từ Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị thời điểm tháng 12/2016, bao gồm lô đất LK27 (36 ô đất liên kế) và lô đất BT01 (12 ô đất biệt thự) thuộc Khu đô thị mới Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa. Giá trị hạ tầng nhận chuyển nhượng là 39 tỷ đồng.

Hiện Công ty đang lập dự án, chuẩn bị đầu tư.

Đầu tư tài chính

Trong năm 2016, Công ty không có khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết. Khoản đầu tư tài chính trên Báo cáo tài chính là khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài chính

| Chỉ tiêu | Năm 2015 | Năm 2016 | % tăng/giảm |
|----------------------------|-----------------|-----------------|-------------|
| Tổng giá trị tài sản | 240.436.553.986 | 522.181.260.705 | 117,2% |
| Doanh thu thuần | 295.692.348.448 | 322.810.054.950 | 9,2% |
| Lợi nhuận thuần từ HĐKD | 28.710.680.392 | 48.553.594.750 | 69,1% |
| Lợi nhuận khác | 278.108.447 | -542.643.813 | -295,1% |
| Lợi nhuận trước thuế | 28.988.788.839 | 48.010.950.937 | 65,6% |
| Lợi nhuận sau thuế | 22.688.640.253 | 38.071.632.320 | 67,8% |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức | 31,60% | 35,31% | 3,7% |

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

| Chỉ tiêu | Năm 2015 | Năm 2016 |
|---|----------|----------|
| 1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán | | |
| + Hệ số thanh toán ngắn hạn | 1,77 | 1,35 |
| + Hệ số thanh toán nhanh | 0,99 | 0,85 |
| 2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn | | |
| + Hệ số Nợ/Tổng tài sản | 54% | 72% |
| + Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu | 1,19 | 2,62 |
| 3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động | | |
| + Doanh thu thuần/Tổng tài sản | 0,94 | 0,85 |
| 4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời | | |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần | 7,6% | 11,6% |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu | 21,0% | 30,0% |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản | 7,2% | 10,0% |
| + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần | 9,7% | 14,8% |

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Cổ phần

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Tổng số cổ phần đang lưu hành: | 8.962.353 cổ phần |
| Loại cổ phần đang lưu hành: | cổ phần phổ thông |
| Số lượng cổ phần chuyên nhượng tự do: | 8.962.353 cổ phần |

Cơ cấu cổ đông

Nêu cơ cấu cổ đông phân theo các tiêu chí tỷ lệ sở hữu (cổ đông lớn, cổ đông nhỏ); cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân; cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài, cổ đông nhà nước và các cổ đông khác.

| Cổ đông | Số lượng | Số cổ phần | Giá trị theo mệnh giá (đ) | Tỷ lệ (%) |
|---------------------------|------------|------------------|---------------------------|--------------|
| Cổ đông trong nước | 279 | 8.957.153 | 89.571.530.000 | 99,94 |
| Cổ đông tổ chức | 2 | 4.900.800 | 49.008.000.000 | 54,68 |
| Cổ đông cá nhân | 277 | 4.056.353 | 40.563.530.000 | 45,26 |
| Cổ đông nước ngoài | 1 | 5.200 | 52.000.000 | 0,06 |
| Cổ đông tổ chức | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cổ đông cá nhân | 1 | 5.200 | 52.000.000 | 0,06 |
| Cổ phiếu quỹ | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tổng cộng | 280 | 8.962.353 | 89.623.530.000 | 100 |

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Là đơn vị Chủ đầu tư, 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 Ban QLDA 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 hạng mục công trình.

Tiêu thụ năng lượng

Các giải pháp tiết kiệm năng lượng tiêu thụ 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 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.

Cụ thể, tại dự án HUD2 Twin Towers, trong năm 2016 Hội đồng quản trị đã ra quyết định điều chỉnh phương án thiết kế từ sử dụng bóng huỳnh quang loại 1x36w-220V trong căn hộ và bóng huỳnh quang loại 3x18w-220V ngoài hành lang sang thiết kế sử dụng đèn Led Downlight D7W và D9W trong căn hộ và đèn Led Downlight 1x12W – 145x145 ngoài hành lang. Việc điều chỉnh thiết kế, mặc dù làm tăng giá trị đầu tư ban đầu 1.780.785.531 đồng, nhưng mỗi năm tiết kiệm năng lượng sử dụng là 85.141,5 kwh điện.

Kết quả này không những giúp tiết kiệm chi phí sử dụng điện hàng năm của tòa nhà khoảng 260 triệu đồng, giảm chi phí sử dụng các hộ dân, mà còn góp phần đáng kể vào việc bảo vệ môi trường thông qua việc giảm phát thải khí nhà kính, ước tính hàng năm sẽ giảm 42,724 kg CO2 thải vào không khí.

BẢNG SO SÁNH NĂNG LƯỢNG TIÊU THỤ HAI PHƯƠNG ÁN

| Nội dung | Công suất điện 1 năm (Kw/h) | | Thành tiền (1 năm) | |
|-------------------------------|---|--|---|--|
| | Theo PA phê duyệt tại QĐ 110/QĐ-HUD2 ngày 29/9/2015 | Theo PA thiết kế điều chỉnh tháng 7/2016 | Theo PA phê duyệt tại QĐ 110/QĐ-HUD2 ngày 29/9/2015 | Theo PA thiết kế điều chỉnh tháng 7/2016 |
| Bóng đèn chiếu sáng hành lang | 42.258,24 | 9.951,36 | 70.613.519 | 16.628.723 |
| Bóng đèn trong căn hộ | 198.676,80 | 145.842,32 | 331.988.933 | 243.702.517 |
| Tổng | 240.935,04 | 155.793,68 | 402.602.452 | 260.331.239 |

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Hoạt động của Công ty và các dự án do Công ty triển khai 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 ĐTM – đánh giá tác động môi trường.

Trong năm 2016, Công ty không bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.

Chính sách liên quan đến người lao động

Chính sách tiền lương và điều kiện lao động

- Thời điểm 31/12/2016, tổng số CBNV Công ty là 79 người với mức lương bình quân là 14.4 trđ/ng/tháng. Tất cả lao động trong Công ty được ký Hợp đồng lao động và thực hiện các chế độ bảo hiểm theo đúng quy định của pháp luật.
- Công ty đã ban hành Quy chế trả lương cho người lao động phù hợp với Bộ luật Lao động, Thỏa ước lao động tập thể ký kết giữa Người sử dụng lao động và Công đoàn của Công ty.
- Đối với các bộ phận làm việc tại văn phòng, Công ty đảm bảo văn phòng thoáng mát, các phương tiện lao động chủ yếu. 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. Công ty có chính sách khám sức khỏe định kỳ cho toàn bộ người lao động trong Công ty.

Chính sách đào tạo

- Công ty luôn khuyến khích, tạo điều kiện để cán bộ nhân viên nâng cao trình độ chuyên môn nhằm bổ sung kiến thức và kỹ năng cho cán bộ nhân viên Công ty. Kế hoạch đào tạo được xác định ngay từ đầu năm trong kế hoạch tài chính của Công ty
- Năm 2016, Công ty tổ chức cho 25 cán bộ nhân viên tham dự các khóa học bao gồm các lớp bồi dưỡng kế toán viên, kiểm toán viên; lớp bồi dưỡng nghiệp vụ định giá xây dựng, lớp bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư nhằm nâng cao kỹ năng, kiến thức mới cần thiết để cán bộ nhân viên phát triển năng lực công tác, đáp ứng yêu cầu công việc hiện tại và chiến lược phát triển của Công ty trong tương lai.

Chính sách phúc lợi

- Tổ chức nghỉ mát hàng năm cho người lao động, các buổi sinh hoạt ngoại khóa nhân dịp các ngày lễ cho lao động nữ của Công ty;
- Tổ chức thăm hỏi, tặng quà với người lao động bị ốm đau, hiếu hỷ, người có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn;
- Tổ chức các hoạt động chăm lo cho gia đình người lao động các dịp lễ, tết; khen thưởng cho các cháu học sinh giỏi là con của cán bộ, công nhân viên trong Công ty.

Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Trong năm 2016, các hoạt động xã hội của Công ty được Công đoàn và Đoàn thanh niên phối hợp thực hiện và đạt những kết quả thiết thực, cụ thể:

- Đồng hành với tuổi trẻ cả nước hướng về nhân dân các tỉnh vùng cao phía Bắc, Công đoàn Công ty kêu gọi toàn thể cán bộ nhân viên Công ty chung tay quyên góp ủng hộ, giúp đỡ các gia đình đặc biệt khó khăn tại vùng cao Hà Giang với số tiền 13 triệu đồng;
- Ủng hộ đồng bào các tỉnh Miền Trung do mưa lũ gây ra với số tiền 19 triệu đồng;
- Ủng hộ trường trung học cơ sở An Hải huyện Lý Sơn tỉnh Quảng Ngãi số tiền 20 triệu đồng;
- Ủng hộ kinh phí mua bàn ghế cho các em học sinh tại trường Hoàng Liệt-Hoàng Mai-Hà Nội số tiền 15 triệu đồng;
- Ủng hộ kinh phí tổ chức chương trình “Vui tết trung thu” cho các cháu thiếu niên, nhi đồng tại dự án khu chung cư nhà ở xã hội Thái Bình do Công ty làm chủ đầu tư;
- Ủng hộ nạn nhân chất độc màu da cam, cựu thanh niên xung phong và hội người mù trên địa bàn thành phố Hà Nội với số tiền 6 triệu đồng.

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD

Đánh giá tổng quan về hoạt động của Công ty so với kế hoạch

Trên cơ sở các chỉ tiêu được ĐHĐCĐ thông qua và các chỉ đạo của Hội đồng quản trị Công ty, Ban Giám đốc đã tập trung xây dựng và điều hành kế hoạch chi tiết, trong đó công tác đầu tư dự án HUD2 Twin Towers được xác định là nội dung trọng tâm của năm 2016. Việc chủ động trong công tác điều hành đã đảm bảo thực hiện thành công kế hoạch SXKD năm 2016.

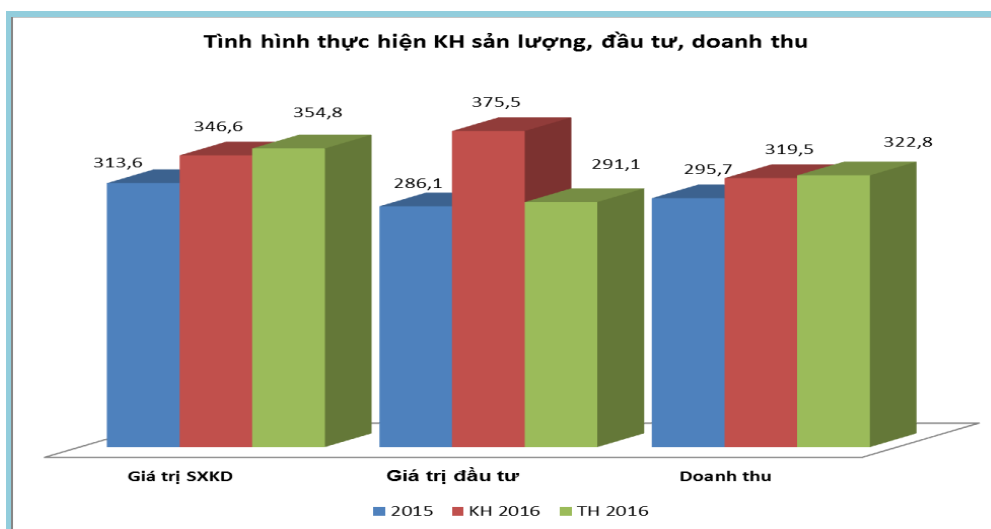
Với việc hoàn thành vượt mức tiến độ được giao trong thi công công trình HUD2 Twin Towers, kịp thời bàn giao phần thô cho khách hàng, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2016 đạt được những kết quả ấn tượng, với các nội dung chi tiết như sau:

Thực hiện kế hoạch sản lượng, đầu tư, doanh thu

- Giá trị SXKD đạt 354,8 tỷ đồng, bằng 102% KH đề ra, trong đó riêng dự án HUD2 Twin Towers có giá trị SXKD là 304,6 tỷ đồng, chiếm 85,8% tổng giá trị SXKD;
- Với việc kịp thời đưa vào kinh doanh dự án HUD2 Twin Towers, năm 2016 tổng doanh thu của Công ty đạt 322,8 tỷ đồng, bằng 101% KH đề ra;
- Giá trị đầu tư chưa hoàn thành kế hoạch đề ra (bằng 78% kế hoạch) do các dự án hợp tác đầu tư gặp vướng mắc trong thủ tục với đối tác, ngoài ra khoản đầu tư nhận chuyển nhượng hạ tầng từ dự án Đông Sơn – Thanh Hóa đã ký hợp đồng nhưng chưa giải ngân nên được tính vào giá trị đầu tư của năm 2017.

Thực hiện kế hoạch lợi nhuận, cổ tức

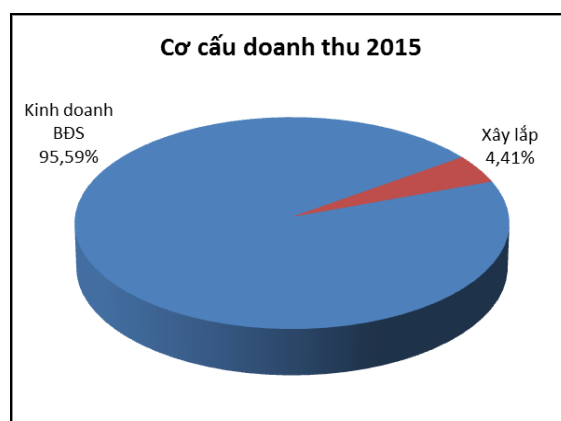
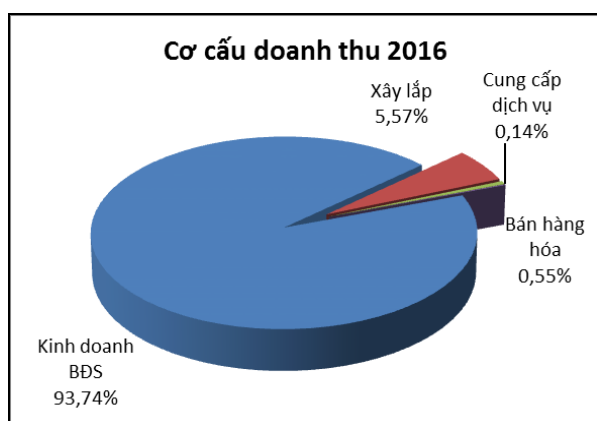
- Mặc dù doanh thu vượt 101% KH, lợi nhuận trước thuế của Công ty đạt 48 tỷ, tương đương 227% KH và 166% lợi nhuận trước thuế năm 2015. Lợi nhuận trước thuế đạt cao do một phần từ việc hoàn nhập chi phí trích trước của các dự án đã thực hiện (11,3 tỷ đồng); tuy nhiên, nếu không tính đến yếu tố này, lợi nhuận từ hoạt động SXKD trong năm của Công ty là 36,7 tỷ đồng, tương đương 174% KH và 126,5% thực hiện năm 2015.
- Trên cơ sở kết quả thực hiện lợi nhuận năm 2016, Công ty đề xuất mức chi trả cổ tức năm là 15% trình ĐHĐCĐ thông qua, đạt 100% KH đề ra.



Cơ cấu doanh thu năm 2016

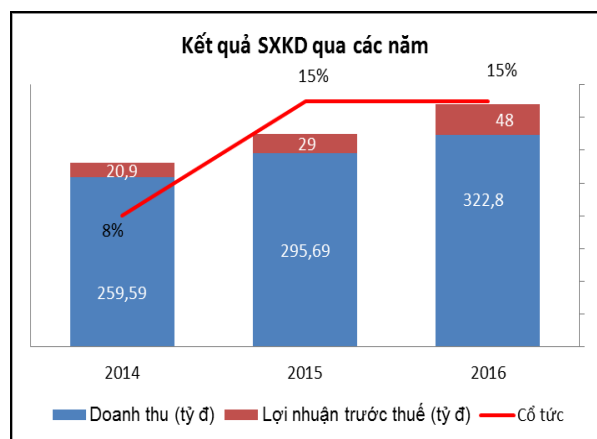
Với quyết định mở rộng ngành nghề kinh doanh, bước đầu tham gia vào lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng, cơ cấu doanh thu năm 2016 của Công ty có những thay đổi đáng kể, cụ thể như sau:

- Tỷ trọng từ doanh thu kinh doanh BĐS chiếm 93,74%, cho thấy hoạt động kinh doanh BĐS vẫn là hoạt động cốt lõi của Công ty. Tỷ trọng này giảm 1,85% so với năm 2015 do có sự tham gia của các lĩnh vực khác;
- Tỷ trọng từ doanh thu hoạt động xây lắp chiếm 5,57%, tăng 1,16% so với năm 2015. Hoạt động xây lắp trong năm tăng so với năm trước, tuy nhiên mức tăng này chưa đạt KH Công ty đề ra.
- Theo định hướng đa dạng hóa ngành nghề kinh doanh, xoay quanh ngành nghề cốt lõi, ngày 1/11/2016, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua phương án kinh doanh thép. Mặc dù thời gian triển khai trong năm 2016 không nhiều, hoạt động kinh doanh thép mang lại một số kết quả nhất định, đóng góp 0,55% vào tổng doanh thu trong năm của Công ty.

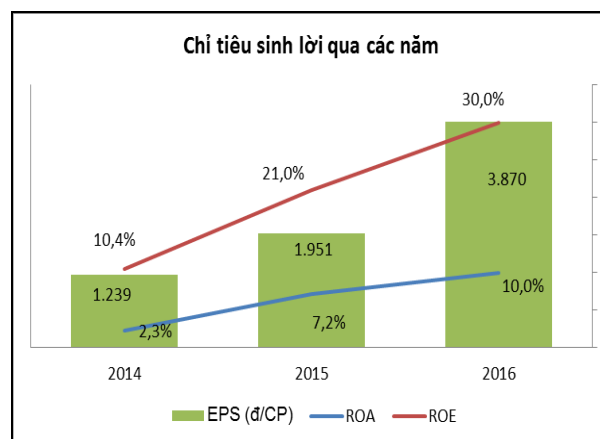


Tăng trưởng qua các năm

- **Biểu đồ 1a** dưới đây cho thấy, hoạt động SXKD của Công ty liên tục tăng trưởng trong giai đoạn 2014 – 2016, trong đó doanh thu năm 2016 bằng 124%, lợi nhuận trước thuế bằng 229,6% so với năm 2014. Tốc độ tăng của lợi nhuận cao hơn nhiều so với tốc độ tăng doanh thu, điều đó chứng tỏ hiệu quả hoạt động, đầu tư, kinh doanh đã được nâng cao.
- Với kết quả tích cực từ hoạt động SXKD, các chỉ tiêu sinh lời của Công ty giai đoạn 2014 – 2016 tại **Biểu đồ 1b** có mức tăng trưởng rõ rệt: đặc biệt chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) năm 2016 đạt 3.870 đ/CP, bằng 1,98 lần so với năm 2015 và 3,12 lần so với năm 2014. Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) và chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản (ROA) duy trì mức tăng trưởng đều với mức tăng trưởng tương đối cao so với thị trường tài chính.



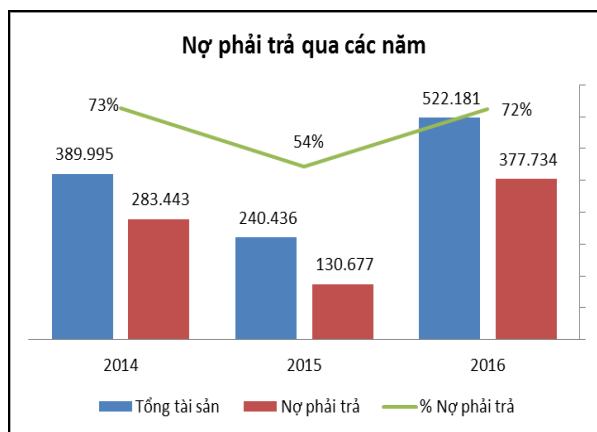
Biểu đồ 1a



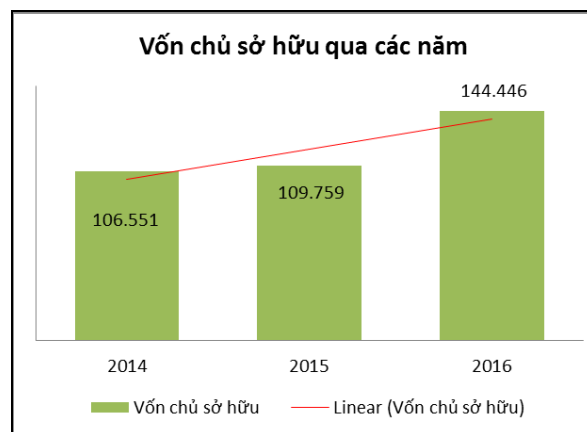
Biểu đồ 1b

Cơ cấu vốn qua các năm

- **Biểu đồ 2a** cho thấy, cơ cấu nợ phải trả của Công ty sẽ tăng mạnh và duy trì ở mức cao khi Công ty triển khai đầu tư các dự án. Cơ cấu nợ bình quân trong 3 năm ở mức 68,7% một mặt phản ánh việc chiếm dụng hiệu quả các nguồn vốn khác, mặt khác thể hiện các rủi ro tài chính tiềm tàng trong trường hợp Công ty triển khai đồng thời nhiều dự án để đảm bảo kế hoạch SXKD. Vốn chủ sở hữu trong các năm đã có mức tăng trưởng cao (**Biểu đồ 2b**), tuy nhiên xét về giá trị tuyệt đối thì mức vốn chủ sở hữu hiện tại (144,4 tỷ) chưa đáp ứng được nhu cầu hoạt động trong tương lai của Công ty trong lĩnh vực kinh doanh BĐS theo quy định hiện hành.



Biểu đồ 2a



Biểu đồ 2b

- Để đảm bảo cơ cấu vốn hợp lý trong việc thực hiện kế hoạch phát triển giai đoạn 2016 – 2020 đã được ĐHCĐ thường niên 2016 thông qua, việc tăng vốn điều lệ được Công ty xác định là nhiệm vụ trọng điểm của công tác tài chính năm 2017.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài sản

| Chỉ tiêu | Năm 2015 | Năm 2016 | Tăng, giảm | |
|--|----------|----------|------------|--------|
| | | | +/- | % |
| Giá trị tài sản bình quân (triệu đồng) | 315.216 | 381.309 | 66.093 | 20,9% |
| Doanh thu thuần (triệu đồng) | 295.692 | 322.810 | 27.118 | 9,1% |
| Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng) | 22.688 | 38.071 | 15.383 | 67,8% |
| Tỷ suất sinh lời của tài sản (%) | 7,2% | 10,0% | 2,8% | 38,7% |
| Suất hao phí của tài sản so với doanh thu thuần | 1,07 | 1,18 | 0,12 | 10,8% |
| Suất hao phí của tài sản so với lợi nhuận sau thuế | 13,89 | 10,02 | -3,88 | -27,9% |
| Sức sản xuất của tài sản (DDT/TS) | 0,94 | 0,85 | -0,09 | -9,7% |

Tỷ suất sinh lời của tài sản năm 2016 cao hơn năm trước 2,8%, chứng tỏ hiệu quả sử dụng các tài sản tăng, góp phần nâng cao khả năng đầu tư của Công ty trong thời gian tới.

Suất hao phí của tài sản so với doanh thu thuần năm 2016 tăng 10,8% so với năm 2015. Trong năm 2016, để có một đồng doanh thu thuần, Công ty phải cần đến 1,18 đồng tài sản đầu tư. Chỉ tiêu này trong năm 2015, 2016 đều thấp, chứng tỏ hiệu suất sử dụng tài sản tốt, góp phần tiết kiệm tài sản, nâng cao doanh thu thuần trong kỳ của Công ty.

Suất hao phí của tài sản so với lợi nhuận sau thuế năm 2016 là 10,02. Chỉ tiêu này cho biết trong năm Công ty thu được 01 đồng lợi nhuận sau thuế thì cần 10,02 đồng tài sản. Chỉ tiêu này

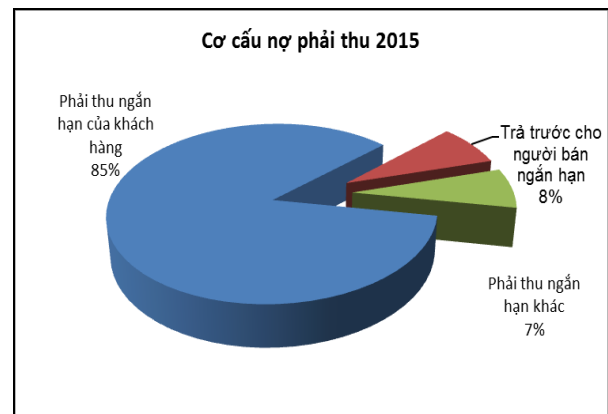
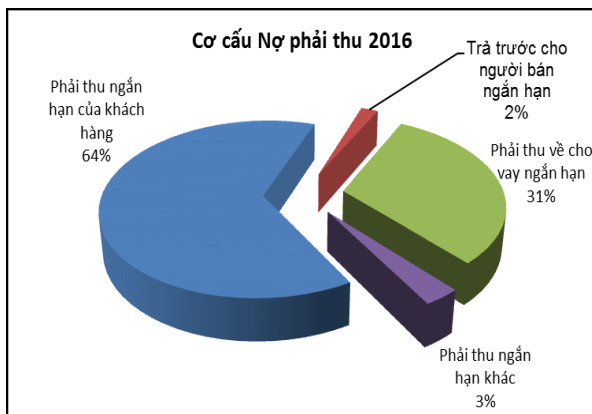
năm 2016 thấp hơn năm 2015, chứng tỏ hiệu suất sử dụng tài sản đã được nâng cao.

Sức sản xuất của tài sản năm 2016 là 0,85. Chỉ tiêu này cho biết, 01 đồng tài sản tạo ra 0,85 đồng doanh thu, giảm 0,09 đồng so với năm 2015, nguyên nhân chủ yếu do hàng tồn kho năm 2016 lớn. Tuy nhiên giá trị tồn kho là sản phẩm BĐS của dự án Twin Towers sẽ được kinh doanh trong năm 2017 nên không tiềm ẩn rủi ro.

Đối với các dự án Công ty đang thực hiện đầu tư, việc quản lý tài sản được áp dụng đúng chế độ, chính sách, quy định hiện hành và Quy chế quản lý tài chính của Công ty. Thẩm quyền quyết định mua sắm tài sản trong năm 2016 của Công ty phù hợp với quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và quy định của Pháp luật. Việc trích khấu hao tài sản cố định của Công ty trong năm 2016 được thực hiện theo đúng quy định hiện hành.

Tình hình nợ phải thu

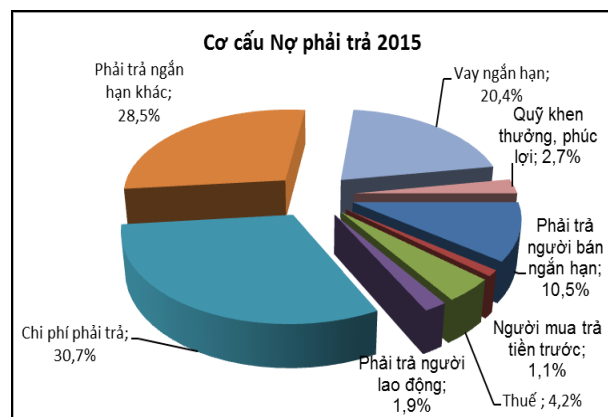
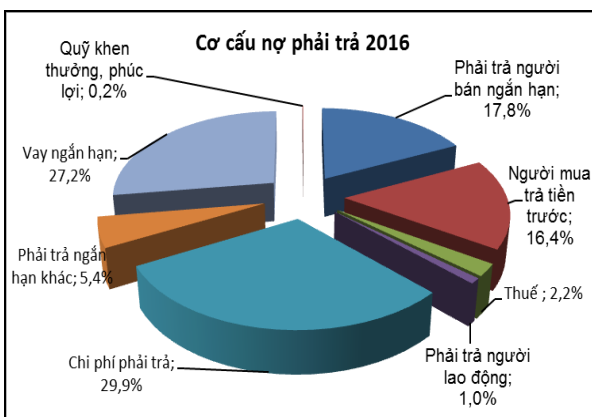
Tổng số nợ phải thu đến thời điểm 31/12/2016 của Công ty là: 192,4 tỷ đồng, trong đó chủ yếu là phải thu ngắn hạn của khách hàng. Cơ cấu công nợ phải thu hai năm 2015 và 2016 như sau:



Trong tổng số nợ phải thu trên, không có công nợ phải thu khó đòi. Do vậy, Công ty không phải trích lập dự phòng công nợ phải thu khó đòi trong năm 2016.

Tình hình nợ phải trả

Tổng số nợ phải trả đến thời điểm 31/12/2016 là: 377,734 tỷ đồng, trong đó 100% là nợ phải trả ngắn hạn. Cơ cấu công nợ phải trả hai năm 2015 và 2016 như sau:



Tổng nợ phải trả của Công ty cuối năm so với đầu năm tăng từ 130,677 tỷ đồng lên 377,734 tỷ đồng, tăng 247,057 tỷ đồng, tương ứng tốc độ tăng 89,06%. Điều này cho thấy, quy mô hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm được mở rộng nên công nợ tăng. Nợ ngắn hạn chiếm tỷ trọng 100% trong tổng nợ phải trả, điều này cho thấy Công ty phải chịu áp lực thanh toán các khoản nợ ngắn hạn đến hạn thanh toán trong năm 2016.

Tuy nhiên, chỉ tiêu hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn năm 2016 là 1,35, hệ số của chỉ tiêu này lớn hơn 1, chứng tỏ Công ty không những có đủ tài sản ngắn hạn để thanh toán các công nợ ngắn hạn mà còn đảm bảo vốn luân chuyển cho hoạt động SXKD.

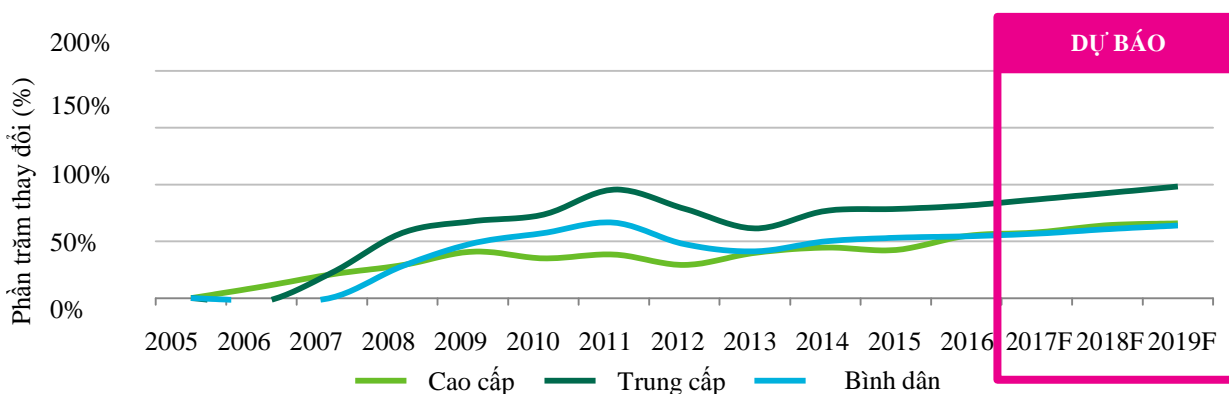
KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2017

Dự báo tình hình, bối cảnh thực hiện

Năm 2016, kinh tế vĩ mô Việt Nam được đánh giá ổn định và cải thiện trên cơ sở giá dầu tăng vào nửa cuối năm, vốn FDI giải ngân ước tính 15,8 tỷ USD, tăng 9% so với 2015, thị trường chứng khoán tăng trưởng trở lại, thị trường bất động sản sôi động. Với dự báo lạm phát trong năm 2017 ở mức an toàn khoảng 4,5%, lượng kiều hối cuối năm 2016 tăng mạnh, vốn FDI dự kiến tiếp tục tăng, tỷ lệ nợ xấu ở mức 2,6% và được dự báo thấp hơn v.v. các yếu tố này được xem như hỗ trợ tích cực cho đà phát triển thị trường bất động sản cho năm 2017 và các năm tới.

Đối với thị trường bất động sản tại Hà Nội, năm 2016 được xem là năm mở rộng của phân khúc nhà chung cư trung cấp với 17.700 căn hộ được mở bán, chiếm 56% tổng nguồn cung mới. Theo đánh giá của CBRE, nguồn cung thị trường nhà chung cư tại Hà Nội có xu hướng chuyển dịch dần về các phân khúc trung cấp và bình dân, và tập trung vào đối tượng mua để ở. Nhìn chung dự báo trong các năm tiếp theo, phân khúc trung bình vẫn là dòng sản phẩm dẫn dắt tại thị trường Hà Nội.

DỰ BÁO GIÁ CĂN HỘ SƠ CẤP THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI



(Nguồn: Báo cáo triển vọng thị trường Việt Nam 2017, CBRE)

Kế hoạch SXKD năm 2017 và những năm tiếp theo

Hoạt động kinh doanh bất động sản

Đây là hoạt động kinh doanh cốt lõi, đem lại nguồn thu chủ yếu trong kế hoạch phát triển 2016 – 2020 của Công ty. Với mục tiêu tiếp tục khẳng định vị thế của Công ty đối với phân khúc nhà trung cấp tại các địa bàn kinh tế phát triển, kế hoạch giai đoạn 2017 – 2020 của Công ty bao gồm:

- Tiếp tục triển khai kinh doanh dự án HUD2 Twin Towers;
- Tổ chức kinh doanh cho thuê tại dự án NOXH Thái Bình theo quy định pháp luật hiện hành;
- Khởi công đầu tư dự án Nhà ở văn phòng 777 Giải Phóng, quận Hoàng Mai;
- Lập dự án đầu tư tại Đông Sơn – Thanh Hóa;
- Nghiên cứu các dự án tại Hà Nội, Nam Định, Thái Bình, Quảng Ninh và các địa bàn khác.

Dự kiến doanh thu từ hoạt động kinh doanh BĐS năm 2017 khoảng 214 tỷ đồng, chiếm 60,8% cơ cấu tổng doanh thu của Công ty.

Hoạt động xây lắp

Theo kế hoạch, năm 2017 Công ty tiếp tục triển khai phương án kiện toàn, đầu tư nâng cao năng lực Đội Thi công xây lắp thuộc Công ty. Kế hoạch doanh thu từ hoạt động xây lắp năm 2017 là 56,9 tỷ đồng, chiếm 16,1% cơ cấu tổng doanh thu của Công ty.

Hoạt động kinh doanh thép xây dựng

Đây là lĩnh vực kinh doanh mới triển khai từ cuối năm 2016, mục tiêu hoạt động năm 2017 là củng cố bộ máy bán hàng, quy trình kinh doanh, tìm kiếm các khách hàng mới để triển khai kinh doanh. Kế hoạch doanh thu năm 2017 của hoạt động này là 80 tỷ đồng.

Hoạt động kinh doanh dịch vụ quản lý khu đô thị, nhà ở

Việc bổ sung hoạt động kinh doanh dịch vụ quản lý khu đô thị, nhà ở vào ngành nghề kinh doanh của Công ty đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 thông qua, dự kiến năm 2017 sẽ được triển khai tại một số dự án do Công ty làm Chủ đầu tư. Tuy có đóng góp không lớn trong cơ cấu tổng doanh thu, nhưng hoạt động quản lý khu đô thị, nhà ở giúp đảm bảo chất lượng dịch vụ sau bán hàng của Công ty, góp phần củng cố và nâng cao thương hiệu HUD2.

TỔNG HỢP CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH NĂM 2017

| Chỉ tiêu | TH 2016 | KH 2017 | KH17/TH16 | +/- |
|--------------------------------|----------------|----------------|------------------|---------------|
| Giá trị SXKD (tỷ đồng) | 354,8 | 385,3 | 109% | 8,6% |
| Giá trị đầu tư (tỷ đồng) | 291,1 | 296,4 | 102% | 1,8% |
| Doanh thu (tỷ đồng) | 322,3 | 352,1 | 109% | 9,2% |
| Lợi nhuận trước thuế (tỷ đồng) | 48,0 | 21,1 | 44% | -56,0% |
| <i>Lợi nhuận từ HĐ SXKD</i> | <i>36,7</i> | <i>21,1</i> | <i>57%</i> | <i>-42,5%</i> |
| <i>Lợi nhuận khác</i> | <i>11,3</i> | | | |
| Nộp NSNN (tỷ đồng) | 23,8 | 31,5 | 132% | 32% |

Nhiệm vụ và giải pháp

Công tác sản xuất, kinh doanh

Công tác đầu tư dự án mới được xác định là nhiệm vụ trọng điểm của năm 2017, tạo đà phát triển, hoàn thành kế hoạch giai đoạn 2016 – 2020 đã được ĐHĐCĐ thường niên 2016 thông qua. Các giải pháp được đặt ra bao gồm:

- Tập trung nhân lực, hoàn tất công tác chuẩn bị đầu tư, thực hiện khởi công tại các dự án đã có hạ tầng như: dự án 777 Giải Phóng, Hà Nội; dự án Đông Sơn, Thanh Hóa;
- Tiếp tục nghiên cứu, lập đề án đề xuất Hội đồng quản trị thông qua để tiến hành đầu tư, kinh doanh tại các địa bàn kinh tế phát triển như Nam Định, Thái Bình, Quảng Ninh v.v.
- Ngoài ra, Công ty sẽ đẩy mạnh nghiên cứu phát triển các dự án mới có tính khả thi, phù hợp với quy hoạch, phát triển của địa phương và phù hợp với quy mô và năng lực của Công ty;
- Củng cố bộ máy và nâng cao hiệu quả hoạt động của Đội thi công xây lắp và bộ phận kinh doanh vật liệu xây dựng nhằm đảm bảo KH SXKD đề ra.

Công tác quản trị

- Kiện toàn cơ chế quản lý theo hướng tăng cường vai trò người đứng đầu các phòng, ban, nâng cao tính chủ động trong công tác quản lý điều hành trong Công ty;
- Tiếp tục xây dựng, ban hành các quy trình hoạt động các phòng, ban nhằm đảm bảo tính thống nhất trong xử lý công việc, nâng cao hiệu quả hoạt động bộ máy Công ty.

ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Đánh giá chung về hoạt động của Công ty

Tiếp tục với kết quả đạt được trong năm 2015, năm 2016 Công ty hoàn thành và hoàn thành vượt mức hầu hết các chỉ kế hoạch do ĐHĐCĐ thường niên 2016 đề ra. Trong đó có những chỉ tiêu vượt mức cao như: lợi nhuận trước thuế, nộp NSNN v.v.. Kết quả của năm 2016 góp phần quan trọng trong việc đảm bảo kế hoạch doanh thu, giá trị sản lượng của Công ty giai đoạn 2016- 2020 đã được ĐHĐCĐ thông qua.

Việc đổi mới công tác quản trị trong năm được triển khai theo đúng Đề án Tái cơ cấu của 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, giúp Công ty đưa ra những quyết định kịp thời nhằm đảm bảo việc thực hiện kế hoạch do ĐHĐCĐ đề ra.

Công tác đầu tư

Công ty đã tập trung triển khai đầu tư dự án HUD2 - Twin Towers hoàn thành cơ bản công tác thi công xây lắp và triển khai kinh doanh theo kế hoạch.

Công tác chuẩn bị đầu tư tại dự án hỗn hợp văn phòng và nhà ở tại 777 Giải Phóng, Giáp Bát, Hà Nội đã được triển khai quyết liệt, tạo tiền đề cho việc triển khai đầu tư năm 2017.

Công tác nghiên cứu dự án mới được thay đổi về phương pháp thông qua việc thành lập Tổ nghiên cứu phát triển dự án do Giám đốc Công ty trực tiếp phụ trách. Trong năm, Công ty đã tập trung nghiên cứu một số dự án có tiềm năng tại các khu vực kinh tế phát triển như Nam Định, Thái Bình, Quảng Ninh v.v.

Tuy nhiên chỉ tiêu đầu tư đạt thấp do Dự án hỗn hợp văn phòng tại 777 Giải Phóng, Dự án Hợp tác đầu tư lô đất HH02 – khu đô thị Việt Hưng chưa thực hiện được vì các thủ tục xin cấp phép bị kéo dài, làm ảnh hưởng đến tiến độ chung của dự án.

Công tác kinh doanh

Trong năm, Công ty đã triển khai kinh doanh một phần sản phẩm tại dự án HUD2 Twin Towers, tiếp tục công tác kinh doanh tại dự án Thái Bình. Việc hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2016 đã đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch SXKD của Công ty.

Trong năm 2016, Công ty quyết định tham gia vào thị trường kinh doanh nguyên vật liệu xây dựng. Những kết quả ban đầu tạo cơ sở cho việc đặt kế hoạch kinh doanh vật liệu xây dựng năm 2017.

Công tác tài chính

Kết quả tài chính đạt được trong năm thể hiện tính hiệu quả, chặt chẽ trong việc thực hiện cơ chế giám sát điều hành theo kế hoạch tài chính. Hiệu quả sử dụng vốn và tài sản của Công ty được nâng cao, thông qua chỉ tiêu Thu nhập trên tổng tài sản đạt 10%, thu nhập trên vốn chủ sở hữu đạt 30%. Trong năm, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua Quy chế tài chính (sửa đổi) làm cơ sở trong quản lý vốn và tài sản của Công ty.

Công tác quản trị

Năm 2016, Công ty tiếp tục triển khai việc sắp xếp chức năng nhiệm vụ của các Phòng, Ban theo Đề án Tái cơ cấu đã được ĐHĐCĐ thông qua. Công tác rà soát, xây dựng các quy định, quy chế quản trị nội bộ, quy trình nội bộ được thực hiện nhằm cập nhật các quy định mới và

phù hợp với mô hình tổ chức của Công ty.

Công tác quản trị thương hiệu đã được chú trọng thực hiện, cụ thể qua việc Công ty đã lựa chọn và ký kết hợp đồng với Nhóm tư vấn Marketing và thương hiệu – khoa Marketing, Trường ĐH Kinh tế Quốc Dân để nghiên cứu, đánh giá và tư vấn phương án xây dựng thương hiệu cho Công ty.

Công tác cổ đông

Công tác công bố thông tin được chú trọng triển khai theo quy định hiện hành, Công ty đã thông qua Quy chế Công bố thông tin, quy định chi tiết trách nhiệm từng phòng ban trong việc cung cấp thông tin phải công bố theo quy định.

Trong năm 2016, Công ty đã thực hiện việc niêm yết cổ phiếu lên sàn Upcom với mã cổ phiếu HD2, tạo sự quản lý tập trung, minh bạch đồng thời nâng cao tính thanh khoản của cổ phiếu Công ty.

ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Những kết quả nêu trên thể hiện sự hiệu quả trong công tác quản lý điều hành của Ban Giám đốc Công ty. Ban Giám đốc 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 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.

Sự phối hợp giữa Ban Giám đốc và Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát Công ty đã đem lại kết quả góp phần vào thành công chung của Công ty.

KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Bám sát định hướng phát triển của Công ty được xác định tại Đề án Tái cơ cấu và Kế hoạch 5 năm giai đoạn 2016-2020 được ĐHĐCĐ thông qua, Hội đồng quản trị tiếp tục chỉ đạo xây dựng và tổ chức thực hiện kế hoạch từng năm với các mục tiêu cụ thể như sau:

Đẩy mạnh SXKD các nhóm nghề chính

- Đầu tư phát triển kinh doanh nhà ở, bất động sản, khu đô thị, văn phòng;
- Nâng cao năng lực xây lắp, tập trung các công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến đối với Đội Thi công xây lắp, tiến tới thành lập công ty xây lắp theo định hướng đã đề ra;
- Nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng.

Nâng cao năng lực quản trị, thương hiệu Công ty

- Tiếp tục triển khai áp dụng công nghệ thông tin vào công tác quản trị phục vụ cho hoạt động quản trị và điều hành.
- Tiếp tục triển khai Đề án xây dựng thương hiệu Công ty, đồng thời tăng cường công tác đào tạo bồi dưỡng CB – CNV phục vụ mục đích phát triển lâu dài phù hợp với định hướng phát triển.

Nâng cao năng lực tài chính của Công ty

Với kế hoạch đầu tư 5 năm giai đoạn 2016-2020 là 1.745 tỷ đồng việc nâng cao năng lực tài chính Công ty là một đòi hỏi cấp bách. Ngoài các nguồn vốn huy động bên ngoài, Công ty có kế hoạch thực hiện việc phát hành tăng vốn điều lệ trong năm 2017, nhằm hạn chế các rủi ro tài chính trong triển khai đầu tư. Năm 2017, Hội đồng quản trị đặt kế hoạch triển khai nghị quyết của ĐHĐCĐ về việc niêm yết cổ phiếu của Công ty trên sàn chứng khoán, góp phần hoàn thiện cơ chế quản trị và minh bạch thông tin.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

Thời điểm 31/12/2016, Hội đồng quản trị Công ty gồm 5 thành viên như sau:

| | |
|--|---|
| Ông Ngô Văn Thanh Số CP sở hữu: | Chủ tịch HĐQT Công ty 14.600 CP |
| Ông Nguyễn Thế Ước Số CP sở hữu: | TV HĐQT, Giám đốc Công ty 10.000 CP |
| Ông Nguyễn Chiến Thắng Số CP sở hữu: | TV HĐQT 20.475 CP |
| Ông Bùi Ngô Việt Cường Số CP sở hữu: | TV HĐQT 25.196 CP |
| Ông Nguyễn Quang Vinh Số CP sở hữu: | TV HĐQT, Kế toán trưởng Công ty 60.100 CP |

Năm 2016, Công ty đã có một số thay đổi về nhân sự trong Hội đồng quản trị. Ngày 22/2/2016, Công ty nhận được đơn xin từ nhiệm chức vụ thành viên HĐQT của ông Khuất Trung Thắng. HĐQT đã họp, ghi nhận chấm dứt tư cách thành viên Hội đồng quản trị của ông Khuất Trung Thắng và thống nhất duy trì số TV HĐQT hiện hành cho đến ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 sẽ bầu bổ sung thành viên HĐQT.

Tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 ngày 26/4/2016, Đại hội đã bầu bổ sung Ông Bùi Ngô Việt Cường làm thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2012-2017.

Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị

Thực hiện đúng quy định tại Điều lệ, Quy chế Hoạt động Hội đồng quản trị, các quy định, quy chế quản lý nội bộ, Hội đồng quản trị đã có những hoạt động giám sát cụ thể như sau:

- Tổ chức giám sát việc thực hiện và chuẩn bị nguồn vốn cho các dự án đã và đang triển khai của Công ty;
- Tổ chức giám sát việc triển khai các dự án đầu tư của Công ty;
- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2016 vào ngày 26 tháng 4 năm 2016;
- Tổ chức thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính năm 2016 và Báo cáo tài chính quý.
- Giám sát thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị và ĐHĐCĐ đã ban hành;
- Giám sát việc thực hiện kế hoạch SXKD theo các chỉ tiêu đã được ĐHĐCĐ thông qua;
- Giám sát hoạt động quản lý của Ban Giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra.
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định.

Kết quả giám sát

Hội đồng quản trị đánh giá Ban Giám đốc đã có nhiều nỗ lực trong hoạt động kinh doanh và thành công trong việc hoàn thành các mục tiêu SXKD chủ yếu trong năm 2016. Trong bối cảnh thị trường cạnh tranh ngày càng khốc liệt, dự án HUD2 Twin Towers vẫn được triển khai thi công và kinh doanh đúng tiến độ đề ra, đảm bảo doanh thu năm 2016 vượt kế hoạch do ĐHĐCĐ thông qua.

Kết quả này có được nhờ sự đoàn kết của Ban Giám đốc và nỗ lực của các cán bộ quản lý chủ chốt. Đồng thời Ban Giám đốc đã thực hiện tốt việc triển khai các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị trong công tác điều hành, như chỉ đạo xây dựng và ban hành các quy trình xử lý công việc của Công ty, đảm bảo sự phối hợp hiệu quả trong hoạt động quản trị, điều hành.

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị

Trong năm 2016, Chủ tịch Hội đồng quản trị đã triệu tập 14 cuộc họp định kỳ, đột xuất, trong đó có những phiên họp mở rộng để bàn bạc xây dựng chương trình hành động. Các TV HĐQT tham gia đầy đủ các cuộc họp. Các quyết định thông qua tại cuộc họp đều có sự thống nhất ý kiến 100% của các TV HĐQT, đảm bảo chất lượng, kịp thời phục vụ định hướng hoạt động SXKD của Công ty.

| Ngày | TV họp | Nội dung và kết quả |
|------------|--------|--|
| 20/01/2016 | 5/5 | Thông qua quy chế trả lương đối với người lao động và điều chỉnh mức lương cơ sở để xác định lương cơ bản của người lao động; Thông qua việc bổ nhiệm chức danh Phó Giám đốc Công ty của Ông Bùi Ngô Việt Cường. |
| 02/02/2016 | 5/5 | Kiểm điểm đánh giá tập thể, cá nhân người đại diện phần vốn Tổng Công ty tại Công ty năm 2015. |
| 29/02/2016 | 5/5 | Thông qua việc miễn nhiệm tư cách thành viên HĐQT và miễn nhiệm chức danh Phó Giám đốc Công ty Ông Khuất Trung Thắng |
| 30/03/2016 | 5/5 | Phê duyệt bổ sung chi tiết phương án kinh doanh dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng B(B1,B2,DV)-CT2(Twin Towers), KĐT TM TNLD. |
| 12/04/2016 | 5/5 | Thông qua việc đăng ký giao dịch, cổ phiếu của Công ty tại thị trường giao dịch chứng khoán của công ty đại chúng chưa niêm yết (Upcom). |
| 14/04/2016 | 5/5 | Thông qua Kế hoạch tổ chức Đại hội và các nội dung trình Đại hội cổ đông thường niên năm 2016. |
| 05/05/2016 | 5/5 | Thông qua việc vay vốn tín dụng và phát hành bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai cho người mua dự án chung cư cao tầng B (B1, B2, DV) - CT2 TNLD tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - chi nhánh Hà Nội |
| 06/05/2016 | 5/5 | Thông qua kết quả sản xuất kinh doanh quý I/2016 và kế hoạch sản xuất kinh doanh quý II/2016; Thông qua nội dung sửa đổi, bổ sung phân công nhiệm vụ các thành viên Hội đồng quản trị; Thông qua chủ trương đăng ký ngày giao dịch đầu tiên và giá tham chiếu tại ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu Công ty trên Upcom-Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội; Thông qua chủ trương mua phương tiện vận chuyển phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. |

| | | |
|------------|-----|---|
| 20/07/2016 | 5/5 | Thông qua Quy chế Công bố thông tin Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2. |
| 14/10/2016 | 5/5 | Thông qua kết quả sản xuất kinh doanh 9 tháng đầu năm, kế hoạch sản xuất kinh doanh quý IV, ước thực hiện năm 2016 và định hướng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017; Thảo luận về các dự án đầu tư mới của Công ty; Thông qua Quy chế quản lý tài chính Công ty. |
| 17/10/2016 | 5/5 | Thảo luận về tình hình thực hiện kế hoạch tài chính và các phương án nâng cao hiệu quả sử dụng vốn của Công ty. |
| 01/11/2016 | 5/5 | Thông qua phương án kinh doanh thép xây dựng. |
| 08/12/2016 | 5/5 | Thảo luận về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2016 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017; Thông qua chủ trương gia hạn phương án KD Dự án HUD2-Twin Towers; Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2016; Thông qua Nghị quyết chuyên đề về đầu tư; Thông qua chương trình hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2017; Báo cáo dự án đầu giá đất Thái Bình; Thảo luận về phương án kiện toàn Đội thi công xây lắp Công ty. |
| 30/12/2016 | 5/5 | Thông qua việc bổ nhiệm chức danh Phó Giám đốc Công ty của Ông Nguyễn Lưu Kiên. |

Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành 27 Nghị quyết và 33 Quyết định liên quan đến công tác quản trị theo thẩm quyền được quy định tại Điều lệ Công ty và Quy chế Hoạt động của Hội đồng quản trị.

Các nghị quyết và quyết định của Hội đồng quản trị được ban hành phù hợp với các quy định của Nhà nước và Điều lệ Công ty.

BAN KIỂM SOÁT

Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

Ông Nguyễn Bá Hùng **Trưởng Ban Kiểm soát Công ty**
Số CP sở hữu: 4.770 CP

Ông Nguyễn Lưu Kiên **Kiểm soát viên**
Số CP sở hữu: 0 CP

Bà Phạm Thu Mai **Kiểm soát viên**
Số CP sở hữu: 0 CP

Ngày 30/12/2016, ông Nguyễn Lưu Kiên có đơn từ nhiệm gửi Công ty vì lý do phải tập trung thời gian vào vị trí mới được bổ nhiệm.

Hoạt động của Ban kiểm soát

Năm 2016, căn cứ chức năng nhiệm vụ được quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát đã chủ động thực hiện nhiệm vụ thay mặt cổ đông kiểm tra, giám sát các hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty trên cơ sở các qui định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các yêu cầu của chủ sở hữu.

Trong năm 2016, Ban Kiểm soát đã tổ chức họp định kỳ hàng quý và đột xuất để kiểm tra, giám sát hoạt động của Công ty, bao gồm hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và các cán bộ quản lý khác. Nội dung tóm tắt các cuộc họp như sau:

| Ngày | TV họp | Nội dung và kết quả |
|-------------|---------------|---|
| 7/3/2016 | 3/3 | Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2015 của Công ty do Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC tiến hành kiểm toán; Báo cáo của từng thành viên Ban Kiểm soát về việc thực hiện nhiệm vụ được giao; Thông nhất báo cáo Ban Kiểm soát trình ĐHĐCĐ. |
| 6/5/2016 | 3/3 | Xem xét thẩm định các Nghị quyết quan trọng của Hội đồng quản trị ban hành; Thông nhất kế hoạch hoạt động năm 2016; Phân công nhiệm vụ từng thành viên Ban Kiểm soát. |
| 19/8/2016 | 3/3 | Tổng hợp công tác quý 2/2016; Thảo luận kết quả hoạt động 6 tháng đầu năm 2016 của Công ty; Thông qua dự thảo Quy chế Ban Kiểm soát gửi HĐQT xem xét, thống nhất theo quy định tại Điều lệ Công ty. |
| 10/12/2016 | 3/3 | Tổng hợp công tác năm 2016 của Ban Kiểm soát; Thông qua Báo cáo hoạt động giám sát của Ban Kiểm soát năm 2016 gửi HĐQT và BGD Công ty. |
| 27/12/2016 | 3/3 | Đánh giá tình hình công bố thông tin của Công ty; Ban hành Quy chế Hoạt động của Ban Kiểm soát. |

Các cuộc họp của Ban Kiểm soát diễn ra dân chủ, các Biên bản cuộc họp được ghi chép chi tiết, rõ ràng và lưu trữ đầy đủ.

Ngoài ra, theo đề nghị của Ban lãnh đạo Công ty, Ban Kiểm soát đã tham gia ý kiến vào công tác rà soát, sửa đổi, xây dựng các quy định, quy chế của Công ty; nghiên cứu các chế độ, chính sách nhằm hỗ trợ các phòng ban trong hoạt động SXKD của Công ty.

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

Trong năm 2016, các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát không trực tiếp điều hành được trả thù lao hàng tháng. Việc chi trả thù lao được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2016.

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát hoạt động chuyên trách toàn thời gian tại Công ty được trả lương, thưởng theo Quy chế trả lương đối với người lao động và chế độ của Công ty

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

Trong năm 2016, phát sinh giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ như sau:

| Tên cổ đông | Chức vụ | Số CP nắm giữ trước khi thực hiện giao dịch | | Số lượng CP thực hiện giao dịch | | Số CP nắm giữ sau khi thực hiện giao dịch | |
|-------------------|----------------|---|-----------|---------------------------------|-----|---|-----------|
| | | Số lượng | % nắm giữ | Mua | Bán | Số lượng | % nắm giữ |
| Ngô Văn Thanh | Chủ tịch HĐQT | 0 | | 14.600 | | 14.600 | 0,16% |
| Nguyễn Thế Ước | Giám đốc | 0 | | 10.000 | | 10.000 | 0,11% |
| Nguyễn Quang Vinh | Kế toán trưởng | 40.000 | 0,45% | 20.100 | | 60.100 | 0,67% |

Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ

Trong năm 2016, Công ty có các hợp đồng với cổ đông nội bộ như sau:

| Tên cổ đông | Nội dung hợp đồng | Số hợp đồng | Số tiền (tỷ đồng) |
|--|---|------------------------------|-------------------|
| Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) | Công ty HUD2 cho TCT HUD vay vốn ngắn hạn | 112/HĐVV-HUD ngày 24/10/2016 | 40 |
| | | 123/HĐVV-HUD ngày 24/10/2016 | 20 |

Ý KIẾN KIỂM TOÁN VIÊN



Công ty TNHH Kiểm toán An Việt

Tầng 12, tòa nhà 167 Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

W www.anvietcpa.com
E anviet@anvietcpa.com

T (84-4) 6278 2904
F (84-4) 6278 2905

Số: 20 /2017/BCKT-AVI-TC1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà HUD2

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà HUD2 (gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 21/02/2017, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016, Báo cáo quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của đơn vị. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 của Công ty được kiểm toán bởi một Công ty kiểm toán khác. Trên báo cáo kiểm toán số 381/2016/BC.KTTC-AASC.KT2 ngày 08/03/2016, kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.



Nguyễn Thương

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán 0308-2015-055-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT

Hà Nội, ngày 21 tháng 02 năm 2017

Đoàn Thu Hằng

Kiểm toán viên

Số Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán 1396-2015-055-1

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Bảng cân đối kế toán

| CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2 | | BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2016 | | |
|--|------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN | | | | |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 | | | | |
| Mẫu số B01 - DN | | | | |
| Đơn vị tính: VND | | | | |
| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2016 | 01/01/2016 |
| A - TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 511.580.628.337 | 231.615.501.953 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 5 | 64.365.039.960 | 24.919.705.301 |
| 1. Tiền | 111 | | 11.541.663.960 | 24.919.705.301 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 52.823.376.000 | - |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 64.000.000.000 | 5.200.000.000 |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 6 | 64.000.000.000 | 5.200.000.000 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 192.414.414.908 | 98.798.011.488 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 7 | 122.506.749.153 | 84.040.360.451 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | | 3.882.817.334 | 7.563.268.415 |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | 8 | 60.000.000.000 | - |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 9 | 6.024.848.421 | 7.194.382.622 |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | 190.740.674.149 | 102.697.785.164 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | 10 | 190.740.674.149 | 102.697.785.164 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 60.499.320 | - |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 60.499.320 | - |
| B - TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 10.600.632.368 | 8.821.052.033 |
| I. Tài sản cố định | 220 | | 9.352.694.471 | 8.519.698.037 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 11 | 9.352.694.471 | 8.519.698.037 |
| - Nguyên giá | 222 | | 15.312.658.012 | 13.684.250.740 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (5.959.963.541) | (5.164.552.703) |
| II. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 1.247.937.897 | 301.353.996 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | | 1.247.937.897 | 301.353.996 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 522.181.260.705 | 240.436.553.986 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

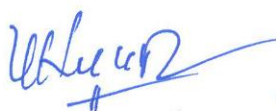
Mẫu số B01 - DN
Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2016 | 01/01/2016 |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | | |
| C - NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 377.734.871.233 | 130.677.523.597 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 377.734.871.233 | 130.677.523.597 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 12 | 67.283.187.722 | 13.661.135.103 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 13 | 61.761.255.629 | 1.450.347.422 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 14 | 8.369.621.480 | 5.492.459.319 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 3.680.244.371 | 2.472.322.119 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 15 | 112.921.086.880 | 40.123.415.162 |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 16 | 20.520.526.536 | 37.238.927.125 |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 17 | 102.588.777.260 | 26.700.000.000 |
| 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 610.171.355 | 3.538.917.347 |
| D - VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 144.446.389.472 | 109.759.030.389 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 18 | 144.446.389.472 | 109.759.030.389 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 89.623.530.000 | 89.623.530.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 89.623.530.000 | 89.623.530.000 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 4.939.124.000 | 4.939.124.000 |
| 3. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | 778.227.000 | 778.227.000 |
| 4. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 14.055.863.797 | 14.055.863.797 |
| 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 35.049.644.675 | 362.285.592 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 362.285.592 | - |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 34.687.359.083 | 362.285.592 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 522.181.260.705 | 240.436.553.986 |

Hà Nội, ngày 21 tháng 02 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng





Nguyễn Lệ Hằng

Nguyễn Quang Vinh

Nguyễn Thế Ước

Báo cáo kết quả hoạt động SXKD

| CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2 | | BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2016 | | |
|--|-------|------------------------|-----------------|-----------------|
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| Năm 2016 | | | | |
| Mẫu số B02 - DN | | | | |
| Đơn vị tính: VND | | | | |
| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm | |
| | | | 2016 | 2015 |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 19 | 322.810.054.950 | 295.692.348.448 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 322.810.054.950 | 295.692.348.448 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 20 | 240.813.041.937 | 247.628.673.797 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 81.997.013.013 | 48.063.674.651 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 21 | 4.069.460.050 | 619.570.013 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 22 | 7.387.266.552 | 2.602.030.463 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 7.267.685.719 | 2.517.688.245 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | 23 | 2.970.083.194 | 1.164.788.504 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 23 | 27.155.528.567 | 16.205.745.305 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 48.553.594.750 | 28.710.680.392 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | | 132.487.552 | 583.941.449 |
| 12. Chi phí khác | 32 | | 675.131.365 | 305.833.002 |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | | (542.643.813) | 278.108.447 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 48.010.950.937 | 28.988.788.839 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 24 | 9.939.318.617 | 6.300.148.586 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 38.071.632.320 | 22.688.640.253 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 25 | 3.870 | 1.951 |

Hà Nội, ngày 21 tháng 02 năm 2017

Người lập biểu

Nguyễn Lệ Hằng

Kế toán trưởng

Nguyễn Quang Vinh

Giám đốc

Nguyễn Thế Ước

Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2016

Mẫu số B03 - DN

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Năm | |
|---|-----------|--------------------------|-------------------------|
| | | 2016 | 2015 |
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 1 | 384.072.991.621 | 313.089.960.204 |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ | 2 | (246.505.841.536) | (254.189.040.691) |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động | 3 | (16.994.405.000) | (9.834.203.091) |
| 4. Tiền lãi vay đã trả | 4 | (3.549.483.252) | (4.209.489.793) |
| 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 5 | (6.987.871.655) | (3.093.630.025) |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 6 | 14.608.689.048 | 808.533.719 |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 7 | (29.173.803.424) | (9.437.655.284) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | 95.470.275.802 | 33.134.475.039 |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | (1.628.407.272) | (2.475.040.000) |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | (124.000.000.000) | (53.200.000.000) |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | 5.200.000.000 | 48.000.000.000 |
| 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 1.958.218.369 | 605.530.013 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | (118.470.188.903) | (7.069.509.987) |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 1. Tiền thu từ đi vay | 33 | 112.588.777.260 | 34.080.175.461 |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | (36.700.000.000) | (52.273.955.261) |
| 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | (13.443.529.500) | (7.007.402.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | 62.445.247.760 | (25.201.181.800) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm | 50 | 39.445.334.659 | 863.783.252 |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | 24.919.705.301 | 24.055.922.049 |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 | 64.365.039.960 | 24.919.705.301 |

Hà Nội, ngày 21 tháng 02 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng





Nguyễn Lệ Hằng

Nguyễn Quang Vinh

Nguyễn Thế Ước

Thuyết minh Báo cáo tài chính

(Xem File đính kèm)

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY



CHỦ TỊCH HĐQT

Ngô Văn Thanh