

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND



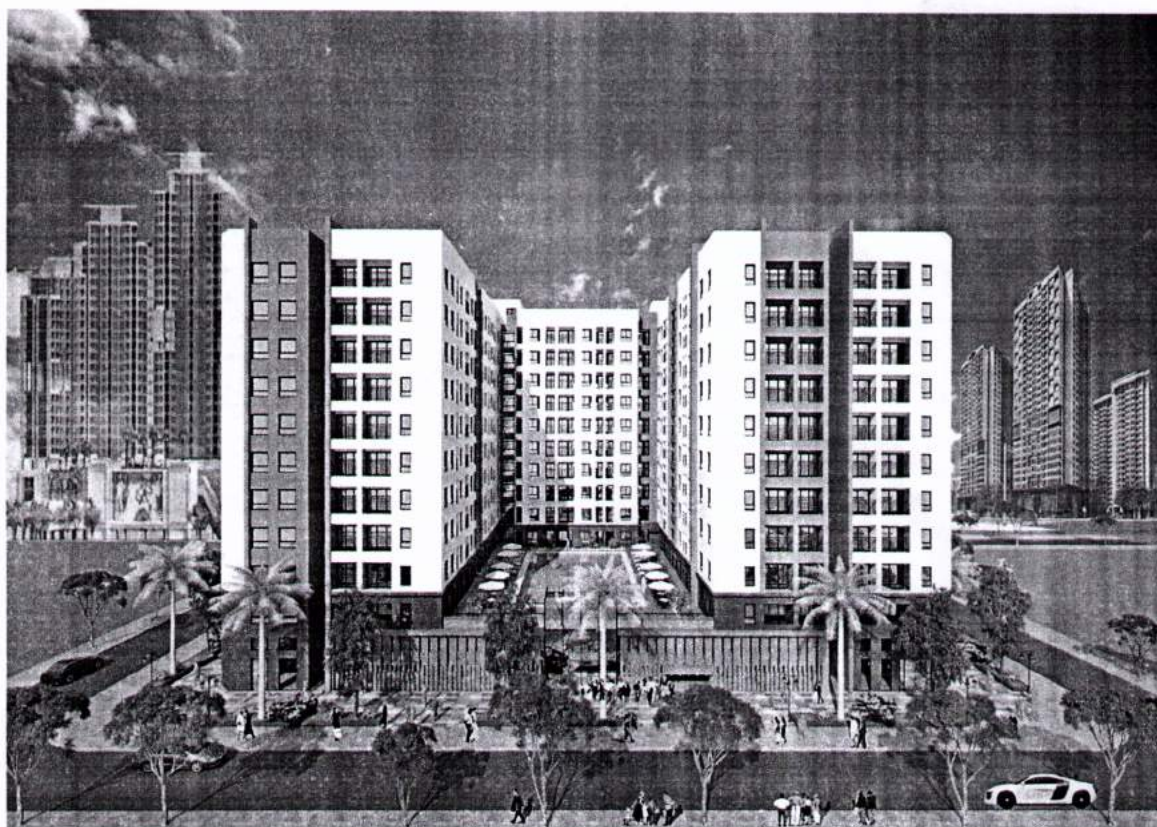
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2018

Địa chỉ: Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô A-CC7 Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường
Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024.36523862

Fax: 024.36523864

Website: hudland.com.vn





I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát:

Tên Công ty:	Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
Tên giao dịch:	HUDLAND Real Estate Investment and Development Joint Stock Company
Tên viết tắt:	HUDLAND., JSC
Trụ sở chính:	Toà nhà HUDLAND TOWER, Lô A-CC7 Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội
Điện thoại:	(84-24) 3652 3862
Fax:	(84-24) 3652 3864
Website:	www.hudland.com.vn

Logo Công ty:



Giấy chứng nhận ĐKKD:

Số 0102340326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 10/08/2007; đăng ký thay đổi lần 07 ngày 16/04/2018.

Vốn điều lệ hiện tại: 200.000.000.000 đồng (*Hai trăm tỷ đồng*)

Mã cổ phiếu: **HLD**



2. Ngành nghề kinh doanh chính:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Tư vấn đầu tư xây dựng nhà và công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị; Quản lý dự án các công trình xây dựng.
- Xây dựng nhà các loại.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.
- Xây dựng công trình công ích
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
- Hoàn thiện công trình xây dựng.
- Phá dỡ.
- Chuẩn bị mặt bằng.
- Lắp đặt hệ thống điện.
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí.
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày.
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.
- Dịch vụ phục vụ đồ uống
- Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí.
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu.
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự.
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề.

3. Quá trình hình thành và phát triển:

- Trải qua quá trình hơn 11 năm xây dựng và phát triển, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND là đơn vị thành viên của Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD) với tổng số vốn điều lệ đến nay là 200 tỷ đồng.
- Năm 2009 Công ty đồng loạt khởi công các dự án CT-17, NƠ-05 Khu đô thị mới Việt Hưng, Q. Long Biên, TP Hà Nội và Dự án xây dựng khu nhà ở thấp tầng BT08 và LK27 tại khu đô thị mới Vân Canh, Hoài Đức, Hà Nội.



- Năm 2010 khởi công dự án khu A khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ - TP Bắc Ninh.
- Năm 2011 Công ty góp vốn thành lập Công ty cổ phần HUDLAND Thương mại và Dịch vụ.(HUDLANDTS)
- Năm 2012 Nhà ở thấp tầng Palm Gaden- khu đô thị mới Việt Hưng, Long Biên, được Hội Kiến trúc sư Việt Nam trao giải thưởng Bằng “Kiến trúc xanh Việt Nam”.
- Năm 2013 ngành bất động sản và xây dựng gặp nhiều khó khăn khi kinh tế suy giảm, HUDLAND “đánh công” vào thời điểm cam go nhất của thị trường chứng khoán. Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) “chấm điểm” minh bạch theo 102 tiêu chí, thuộc 5 lĩnh vực: Quyền của cổ đông; Đối xử bình đẳng với cổ đông; Vai trò của các bên liên quan; Minh bạch và công bố thông tin; Trách nhiệm của HĐQT. Kết quả, trong 344 DN niêm yết trên HNX, HUDLAND được vinh danh trong Top10 DN minh bạch nhất 03 năm liền 2014.2015. 2016.
- Trong năm 2015 - 2016, cùng với biến động của thị trường chứng khoán Việt Nam, mã cổ phiếu HLD có sự biến đổi về giá nhưng đáng ghi nhận là các giao dịch của nhà đầu tư nước ngoài vẫn có chiều hướng tăng lên... Điều này cho thấy, sức hút của mã cổ phiếu HLD đối với các tổ chức nước ngoài.
- Năm 2016 là HUDLAND hoàn thành quá trình đầu tư xây dựng tòa nhà Văn phòng làm việc A-CC7 KĐT Linh Đàm và chuyển trụ sở về HUDLAND TOWER.Với quy mô 1 tầng hầm và 15 tầng nổi, tổng diện tích sàn xây dựng 8.065,2m², diện tích tầng hầm 1.451,7m². Đây cũng là năm HUDLAND chính thức bước vào lĩnh vực mới là đầu tư, kinh doanh BĐS cho thuê.
- 02 năm liền lọt Top 100 Doanh nghiệp nộp thuế lớn nhất VN năm 2014, 2015.
- 02 năm liền Đạt Top 10 Thương hiệu phát triển bền vững – sản phẩm chất lượng cao do Báo Thương hiệu và Công luận tổ chức (năm 2015.2016).
- Năm 2016 Tổ hợp công trình GreenHouse Khu đô thị mới Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội là Công trình Xanh đầu tiên đã hoàn thành và đưa vào sử dụng tại Miền Bắc đạt chứng chỉ EDGE của IFC- Thành viên nhóm Ngân hàng Thế giới thông qua SGS Việt Nam là công ty giám định độc lập quốc tế.
- Năm 2017- HUDLAND kỷ niệm 10 năm thành lập (10/08/2007-10/08/2017) Thúc đẩy công tác đầu tư dự án nhà ở tại lô đất nhà vườn, khu B, KĐT đường Lê Thái Tổ và chuẩn bị cho những dự định mang tính chiến lược cho một giai đoạn mới.



- Năm 2018 Chi Bộ Công ty đã trình Ban thường vụ Đảng ủy Tổng công ty chuẩn y kiện toàn Ban Chi ủy nhiệm kỳ 2015 - 2020.
- Triển khai dự án Khu B Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ Thành phố Bắc Ninh, đồng thời.

4. Các công ty liên kết, công ty con:

- Ngoài lĩnh vực kinh doanh chính là đầu tư bất động sản Công ty HUDLAND còn góp vốn đầu tư, liên kết với Công ty Cổ phần HUDLAND Thương mại và Dịch vụ để mở rộng ngành nghề kinh doanh sang lĩnh vực thương mại và dịch vụ tổng hợp, đặc biệt là quản lý tòa nhà, văn phòng... đây là ngành nghề tiềm năng lớn trong tương lai tại Việt Nam, nơi mà hiện tại đang nắm giữ thị phần lớn bởi các công ty nước ngoài.
- Công ty Cổ phần HUDLAND Thương mại và Dịch vụ (viết tắt là HUDLANDTS) là Công ty Cổ phần được thành lập từ năm 2011, có trụ sở tại tầng 4, tòa nhà HUD BUILDING, số 364 đường Ngô Gia Tự, phường Đức Giang, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, với ngành nghề kinh doanh chính là thương mại và dịch vụ tổng hợp, các hoạt động vui chơi giải trí, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, tư vấn quản lý... Tổng vốn điều lệ là 8.200.000.000 đồng, trong đó phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND chiếm 30,5% vốn.

5. Các sự kiện nổi bật trong năm 2018:

- Bầu HĐQT nhiệm kỳ 2018-2023
- Ngày 28 tháng 03 năm 2018, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND đã tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018, tại HUDLAND tower Hà Nội.
- Kiện toàn ban chi ủy
- Trao tặng thành tích nhân viên xuất sắc Quý I, II, III, IV và năm 2018 cho các cán bộ nhân viên nỗ lực hết mình, hoàn thành xuất sắc công việc mỗi quý và hàng năm.
- Được vinh danh Top 200 doanh nghiệp Sao Vàng đất Việt, giải thưởng tôn vinh các doanh nghiệp có chỉ số kinh doanh tốt, phát triển ổn định, bền vững, duy trì số lao động, có trách nhiệm với người lao động, cộng đồng.
- Đạt Giải thưởng “Thương hiệu mạnh Việt Nam năm 2018” là sự ghi nhận cho những nỗ lực và thành quả của Công ty HUDLAND trong suốt 11 năm xây dựng và phát triển. Xuyên suốt hành trình hoạt động của mình thì phát triển bền vững



là chiến lược được Công ty thực hiện nhất quán, thường xuyên và liên tục. Công ty HUDLAND luôn hướng tới phát triển với 3 mục tiêu là Hiệu quả kinh tế cao gắn với trách nhiệm xã hội và bảo vệ môi trường hình thành nên chuỗi giá trị bền vững trong từng sản phẩm mà công ty làm chủ đầu tư.

6. Các hoạt động đoàn thể, an sinh xã hội trong năm 2018

- Đoàn thanh niên Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND đã tổ chức chương trình về nguồn và trưởng thành đoàn tại Cao Bằng 24-25/3/2018.
- Tham quan khu di tích, danh thắng Tràng An nhân ngày quốc tế phụ nữ năm 2018
- Ngày Quốc tế Thiếu nhi 1/6, được sự đồng ý của Ban lãnh đạo, Ban chấp hành Công đoàn cùng Đoàn Thanh Niên Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND tổ chức chương trình vui chơi dã ngoại với chủ đề “Cùng con yêu vận động” cho các cháu thiếu niên, nhi đồng là con cán bộ viên Công ty, tại Thạch Thất, Hà Nội.
- Công đoàn Công ty HUDLAND đã phối hợp cùng Đoàn Thanh niên tổ chức chuyến tham quan du lịch tại TP Hạ Long- Quảng Ninh với chủ đề “Mùa hè sôi động” vào tháng 07/2018.
- Nhân dịp kỷ niệm 71 năm Ngày Thương binh Liệt sỹ, Đoàn Thanh niên Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND đã tổ chức buổi lễ dâng hương tưởng nhớ các anh hùng liệt sỹ tại Đài tưởng niệm phường Hoàng Liệt- Quận Hoàng Mai- Hà Nội.
- Thực hiện Hiến máu nhân đạo chủ đề “Sắc hồng mùa thu”, vào ngày 22/08/2018.
- Nằm trong chuỗi hoạt động chào mừng kỷ niệm 11 năm thành lập công ty, Công đoàn và Đoàn thanh niên Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND đã phối hợp tổ chức giải bóng đá giao hữu HUDLAND TOWER, tại Linh Đàm- Hà Nội vào đầu 08/2018.
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND đã tham gia thi đấu Giải bóng đá HUD năm 2018 tại Hà Nội, vào tháng 09/2018.
- Công đoàn và Đoàn TN Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND đã tham gia Hội thao TCT HUD năm 2018, tại Trung tâm văn hóa thông tin và thể thao quận Thanh Xuân, Hà Nội.
- Tổ chức meeting chào mừng ngày Phụ nữ Việt Nam 2018.

7. Định hướng chiến lược phát triển:

7.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:



- Phát triển, mở rộng sản xuất kinh doanh trên lĩnh vực chủ yếu là đầu tư phát triển khu dân cư, khu đô thị. Cung cấp cho thị trường sản phẩm thân thiện với môi trường xanh và có nhiều tiện ích, phù hợp với từng đối tượng khách hàng tại từng khu vực. Cung cấp các dịch vụ sau bán hàng liên quan đến Bất động sản với chất lượng cao, ngày càng tăng sự thỏa mãn của khách hàng và đúng nghĩa phục vụ.
- Nâng cao năng lực quản trị Công ty, trên cơ sở nâng cao năng lực quản lý, điều hành, hoàn thiện quy chế nội bộ, cải tiến mô hình, phát triển đội ngũ cán bộ nhân viên tinh gọn, có phong cách làm việc chuyên nghiệp, đảm bảo tính hiệu quả xuyên suốt trong các hoạt động SXKD.
- Nâng cao năng lực tài chính, đảm bảo tính minh bạch ngày càng cao, đảm bảo cơ cấu tài chính hợp lý cho sự bảo toàn vốn và phát triển bền vững của Công ty.
- Trong năm 2019 và những năm còn lại của giai đoạn 2016-2020 Công ty HUDLAND tiếp tục phát triển theo hướng ổn định, bền vững và mang tính kế thừa, phù hợp với chính sách của Nhà nước, tiếp tục phát triển thương hiệu Bất động sản có uy tín, coi trọng việc phát triển bền vững, có bản sắc và phong cách riêng mang thương hiệu HUDLAND, hướng tới không gian xanh thân thiện với môi trường và không gian sống có nhiều tiện ích sử dụng đúng như định hướng ban đầu đã đề ra.

7.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

- Nâng cao khả năng quản trị của HĐQT và tăng cường trách nhiệm của Ban điều hành để chỉ đạo Công ty triển khai tốt nhiệm vụ sản xuất kinh doanh đảm bảo các chỉ tiêu đầu tư phát triển, doanh thu, lợi nhuận trong giai đoạn 2016-2020 được tiếp tục phát triển ổn định, vững chắc; Đồng thời bảo toàn và phát triển vốn chủ sở hữu, đem lại lợi nhuận ổn định cho các cổ đông.
- Tăng cường chủ động tìm kiếm các dự án mới phù hợp với năng lực, kinh nghiệm của Công ty và tình hình thực tế nhằm đưa về triển khai cho các năm 2019-2020, phù hợp với kế hoạch đã xây dựng cho giai đoạn 2016-2020;
- Tiếp tục quy tụ, đào tạo và xây dựng đội ngũ cán bộ nhân viên đoàn kết, có trình độ nghiệp vụ cao, nhiệt tình làm việc có hiệu quả, tạo dựng được văn hóa mang bản sắc HUDLAND và ngày càng chuyên nghiệp, hướng tới xu thế hội nhập khu vực và thế giới. Tiếp tục duy trì và liên tục cải tiến, ngày càng hoàn thiện hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO phiên bản 9001:2015;
- Công ty tiếp tục nghiên cứu, đưa vào áp dụng các công nghệ tiên tiến trong xây dựng, đề cao sự sáng tạo trong ý tưởng thiết kế sản phẩm cũng như triển khai



xây dựng trên từng dự án; Tăng cường hợp tác với các đối tác chuyên ngành có chuyên môn sâu, uy tín nhằm tạo ra sản phẩm khác biệt có giá trị phù hợp với từng đối tượng khách hàng trong từng thời điểm, giai đoạn cụ thể; Đưa các sản phẩm thân thiện với môi trường, có giá trị cao về không gian sống phù hợp, nhiều tiện ích sử dụng thực tế và ngày càng tăng sự hài lòng với nhiều đối tượng khách hàng ra thị trường bất động sản;

- Tiếp tục trình cấp có thẩm quyền phê duyệt chủ trương và lộ trình giảm tỷ lệ vốn của Nhà nước tại Công ty HUDLAND nhằm tạo sự chủ động linh hoạt trong việc quyết định áp dụng những hình thức phù hợp với cơ chế thị trường và tình hình thực tế để có được những dự án mới cũng như quyết định, chỉ đạo, điều hành triển khai đầu tư phát triển và các vấn đề sản xuất kinh doanh, đón bắt các cơ hội đầu tư, kinh doanh kịp thời.

7.3. Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty:

- Cung cấp ra thị trường các sản phẩm phù hợp với thu nhập của mọi tầng lớp dân cư, mang tính tập thể cao và thân thiện với môi trường.
- Tiếp tục nghiên cứu thiết kế và tạo ra các sản phẩm nhằm đa dạng và có nhiều tiện ích sử dụng cho cộng đồng, xã hội cũng như cân bằng lợi ích của nhà đầu tư và khách hàng sử dụng sản phẩm.
- HUDLAND là một trong những công ty tiên phong trong định hướng tập trung và các giải pháp kinh doanh bền vững, dài hạn và cho ra đời những sản phẩm thân thiện với môi trường. Công ty luôn nâng cao ý thức chung tay với cộng đồng để xây dựng một môi trường xanh, sạch, đẹp và thế hệ tương lai.
- Công ty chú trọng đẩy mạnh công tác tuyên truyền bảo vệ môi trường; tăng cường công tác vệ sinh công trường như che chắn xong quanh khu vực thi công, vệ sinh mặt bằng công trường; tuyên truyền tiết kiệm nước, điện và giấy tại công trường... thông qua các buổi tuyên truyền, tập huấn, Ban An toàn của HUDLAND đã đưa ra những quy trình để áp dụng và kiểm soát chặt chẽ trên công trường.
- Công ty HUDLAND luôn xem xét và nghiên cứu các phương án tối ưu trong thiết kế và đầu tư dự án, cũng như rà soát nhằm giảm thiểu các hoạt động tiêu cực tác động đến môi trường. Tại nhiều dự án của HUDLAND đã ưu tiên sử dụng gạch không nung và việc không sử dụng gạch nung sẽ giảm bớt đáng kể lượng khí thải ra môi trường.
- Không ngừng nghiên cứu cải tiến kỹ thuật thi công, vật liệu thi công cũng như sử dụng trang thiết bị nội thất trong các dự án cũng là mục tiêu nhằm giảm thiểu sự



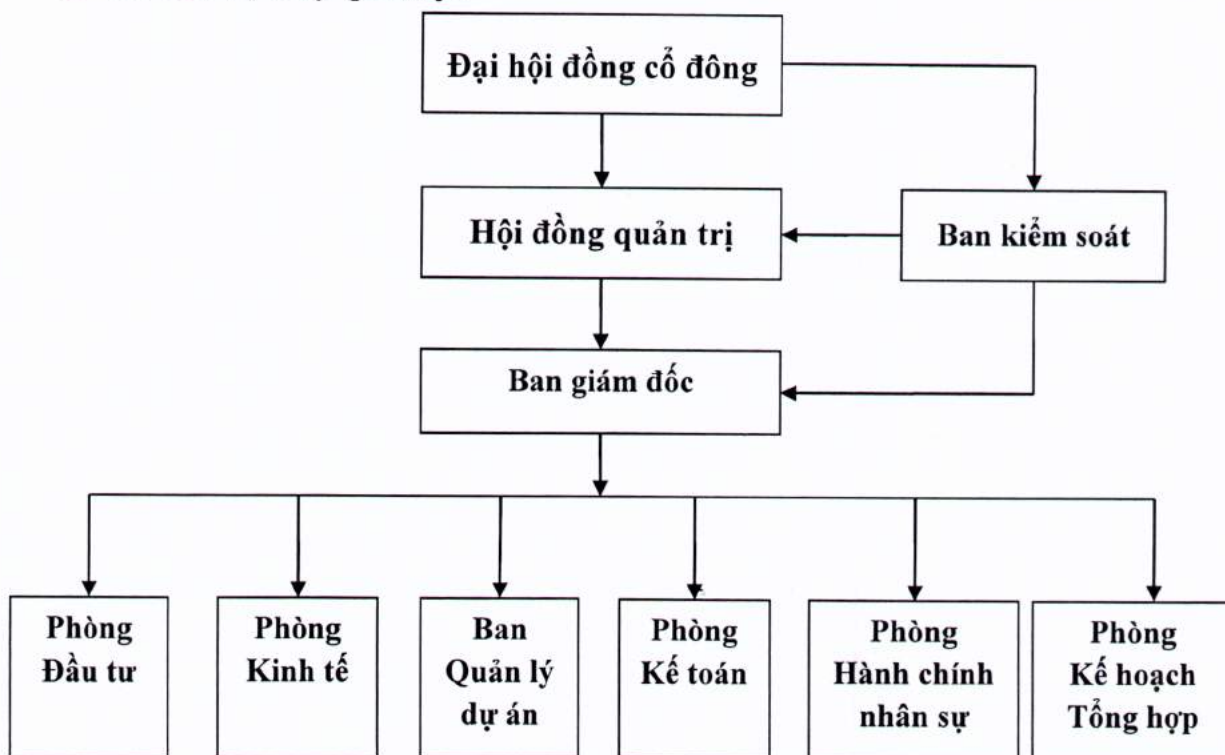
tác động đến môi trường trong quá trình thi công và đưa vào sử dụng công trình mà Công ty HUDLAND hướng tới.

II. THỂ CHẾ VÀ NHÂN SỰ:

1. Mô hình quản trị:

- Theo đó mô hình quản trị doanh nghiệp bao gồm: Đại hội Đồng cổ đông; Ban Kiểm soát, Hội đồng Quản trị; Ban Giám đốc và trưởng, phó các phòng ban chức năng. Cơ cấu tổ chức được xây dựng trên nguyên tắc phân công, quản lý theo các khối chức năng công việc, có mối quan hệ chặt chẽ với nhau. Giám đốc Công ty quản lý, điều hành thông qua việc phân cấp, phân quyền để trực tiếp giải quyết các công việc cụ thể thông qua các Phó Giám đốc phụ trách.
- Việc cơ cấu lại mô hình quản trị đã bước đầu tăng cường hiệu quả quản lý, quản trị điều hành, nâng cao hiệu quả quản trị của Hội đồng Quản trị (HĐQT) đối với bộ máy điều hành; thực hiện chức năng quản trị vốn đầu tư của chủ sở hữu là Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị tại các công ty con thông qua hệ thống các quy chế quản trị xuyên suốt toàn Tổng công ty về chiến lược, đầu tư, quản lý rủi ro, kiểm tra kiểm soát và cơ chế bổ nhiệm và báo cáo của người đại diện vốn của Tổng công ty tại các công ty con do Tổng công ty đầu tư vốn.

2. Cơ cấu bộ máy quản lý:





3. Tổng quan về nhân sự:

3.1. Lực lượng lao động:

- Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển của Công ty, vì vậy Công ty luôn đặt mục tiêu thu hút và xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp lên hàng đầu trong chiến lược phát triển của mình. Tính đến thời điểm 31/12/2018, tổng số lao động trong Công ty là 47 người.
- Cơ cấu lao động cụ thể như sau:

Loại lao động	Số lượng (người)
Phân theo giới tính	47
▪ Nam	37
▪ Nữ	10
Phân theo trình độ học vấn	
▪ Trình độ từ đại học trở lên	43
▪ Trình độ khác	4

- Chính sách lương: Công ty xây dựng chính sách lương theo cơ sở thang bảng lương quy định của Nhà nước, trả lương theo hệ số chức danh của từng cá nhân và dựa trên hiệu quả công việc thực hiện.
- Công tác BHXH: Năm 2018 Công ty thực hiện đóng BHXH trên tổng mức lương của cán bộ nhân viên. Chi trả các quyền lợi liên quan đến bảo hiểm cho CBNV công ty: Chế độ ốm đau, thai sản...
- Tổ chức tốt cuộc sống, cải thiện điều kiện làm việc (trang thiết bị phục vụ SXKD, trang phục...), khám sức khỏe định kỳ, tổ chức đi tham quan, nghỉ mát, giao lưu thể thao qua các giải bóng đá do Tổng công ty HUD và HUDLAND tổ chức. Câu lạc bộ bóng bàn cho cán bộ nhân viên công ty tại trụ sở văn phòng làm việc. Tổ chức các ngày tết của thiếu nhi cho con của CBNV ngày 1/6, ngày tết trung thu, Ngày quốc tế phụ nữ 8/3, 20/10...
- Công tác bảo hộ, an toàn lao động được Công ty chú trọng và trang bị đồ dùng bảo hộ cho cán bộ nhân viên làm việc tại công trường như: mũ bảo hộ, giày bảo hộ, ủng bảo hộ, quần áo bảo hộ ... đảm bảo an toàn lao động tại công trường. Tổ chức học và cấp đầy đủ chứng chỉ về công tác ATVSLĐ, đồng thời thường xuyên kiểm tra nhắc nhở các đơn vị thi công thực hiện nghiêm túc biện pháp thi công, biện pháp an toàn. Do vậy, trong những năm vừa qua, các dự án do Công

E



ty làm chủ đầu tư cũng như các dự án được Tổng Công ty ủy quyền thực hiện đầu tư luôn đảm bảo tiến độ, chất lượng, an toàn tuyệt đối, không để xảy ra trường hợp mất an toàn lao động.

- Khen thưởng kịp thời đối với cá nhân, tập thể đạt thành tích và hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao theo Quy chế thi đua khen thưởng ban hành năm 2018.

3.2. Công tác tuyển dụng và đào tạo

- Chiến lược phát triển nguồn nhân lực của Công ty: luôn cải thiện môi trường làm việc, quy tụ, đào tạo, và xây dựng đội ngũ cán bộ có trình độ, đoàn kết, nhiệt tình; làm việc có hiệu quả; tạo dựng được văn hóa mang bản sắc HUDLAND và ngày càng chuyên nghiệp.
- Chính sách đào tạo: Luôn chú trọng đến công tác đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ cán bộ có trình độ lao động chất lượng cao, đáp ứng nhu cầu ngày càng phát triển của Công ty và xã hội. Tổ chức, duy trì hoạt động câu lạc bộ tiếng anh thu hút đông đảo cán bộ nhân viên tham gia.
- Chính sửa, đổi mới, hoàn thiện Quy định, Quy chế để tạo động lực cho sự phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, tạo môi trường làm việc phù hợp, đảm bảo thu nhập ổn định.
- Song song với công tác xây dựng đội ngũ và đào tạo cán bộ, bổ nhiệm cán bộ. HUDLAND luôn chú trọng đến việc đa dạng hóa đội ngũ nhân lực, có khả năng kế thừa và tiếp quản, điều hành công việc, đồng thời xây dựng và thực hiện tốt các chế độ, chính sách đối với người lao động nhằm thu hút nguồn lao động có chất lượng đến làm việc và gắn bó với HUDLAND.

III. BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2018:

1. Khái quát chung:

- Trong thời gian tới, với nhận định thị trường bất động sản sẽ có những chuyển biến khó lường và cạnh tranh mạnh mẽ hơn, để đảm bảo hiệu quả và khẳng định hình ảnh trên thị trường, Ban lãnh đạo công ty đã định hướng phát triển các khu dân cư, khu đô thị theo hướng khu đô thị xanh, thân thiện với môi trường, nhiều tiện ích cuộc sống và tập trung các dịch vụ sau bán hàng, nhằm mang đến cho khách hàng sự an tâm, hài lòng khi sử dụng các sản phẩm mang đậm nét riêng của HUDLAND.
- Với tiềm lực tài chính cùng đội ngũ nhân nhân lực có tinh thần trách nhiệm cao và có kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, HUDLAND đang khẳng định thương hiệu của mình với những sản phẩm khác biệt mang bản



sắc HUDLAND và có sức cạnh tranh trên thị trường với chiến lược phát triển trở thành nhà đầu tư Bất động sản chuyên nghiệp và uy tín tại Việt Nam.

2. Báo cáo của Ban điều hành:

• Ông Nguyễn Thanh Tú – Giám đốc – Thành viên HĐQT

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Các vị trí đã nắm giữ:
 - 1998 – 2004: Công tác tại Công ty cổ phần lắp máy điện nước và Xây dựng – Tổng công ty Đầu tư xây dựng Hà Nội.
 - 2004 – 2007: Công tác tại Tổng công ty Đầu tư Đầu tư Phát triển nhà và đô thị.
 - 2007 – 2010: Trưởng phòng Đầu tư Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.
 - 2010 – 4/2018: Phó Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.
 - 04/2018 – nay: Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.

• Ông Vũ Tuấn Linh – Phó Giám đốc

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính kế toán
- Các vị trí đã nắm giữ:
 - 2004 – 6/2007: Kế toán Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1.
 - 6/2007 - 10/2007: Kế toán trưởng Công ty cổ phần Xây dựng HUD101.
 - 11/2007 – 11/2012: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND.
 - 11-2012 – nay: Phó Giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND.

• Ông Nguyễn Nam Cường – Phó Giám đốc

- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kiến trúc
- Các vị trí đã nắm giữ:
 - 2002 - 2003: Cán bộ - Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC
 - 2003 – 2005: Du học Anh Quốc
 - 2005 – 2007: Cán bộ công ty PTW Australia
 - 2007 – 2009: Trợ lý Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam
 - 2009 – 2010: Phó Ban Chiến lược – Tập đoàn Phát triển Nhà và Đô thị



- 2010 -2011: Phó Giám đốc - Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2
- 2011 -10/2012: Phó Tổng Giám đốc - Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội HUD.VN
- 10/2012 – nay: Phó Giám đốc - Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.
- Thay đổi Ban điều hành trong năm: Đ/c Phạm Cao Sơn thôi giữ chức vụ Giám đốc lên giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT, đ/c Nguyễn Thanh Tú thôi giữ chức vụ Phó Giám đốc lên giữ chức vụ Giám đốc Công ty kiêm thành viên HĐQT.
- Quyền lợi của Ban giám đốc: Tiền lương, thưởng và các quyền lợi khác của Ban giám đốc được hưởng theo quy định của Nhà nước và Công ty.

2.1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

Năm 2018 là năm có sự thay đổi lớn về tổ chức nhân sự cấp cao từ HĐQT, Ban kiểm soát đến Ban điều hành Công ty HUDLAND nhưng được sự chỉ đạo từ HĐQT, đặc biệt trực tiếp từ Chủ tịch HĐQT, Công ty tiếp tục phát triển theo phương hướng đã hoạch định từ các năm qua. Công ty đã tập trung đầu tư cho thị trường tại Bắc Ninh với 2 dự án nhà ở chủ đạo (Nhà vườn và Nhà ở thu nhập thấp) tại khu B-Khu Đô thị đường Lê Thái Tổ Thành phố Bắc Ninh. Và trong nửa đầu năm, Công ty cũng tập trung công tác chuẩn bị đầu tư cho các dự án đầu tư theo hình thức BT nhưng bị dừng lại ở thời điểm tháng 6/2018 do văn bản tạm dừng thanh toán bằng quỹ đất của Bộ Tài chính và chờ Nghị định hướng dẫn của Chính phủ. Dưới sự chỉ đạo của Chủ tịch Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty và toàn thể cán bộ nhân viên Công ty HUDLAND làm việc miệt mài với sự nỗ lực và trách nhiệm cao để hoàn thành đạt và vượt mức kế hoạch sản xuất kinh doanh được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 thông qua.

Một số chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2018 mà Công ty đã đạt được:

- Đầu tư: 342,617 tỷ đồng (114 % kế hoạch);
- Kinh doanh: 682.921 tỷ đồng (102 % kế hoạch);
- Doanh thu: 451,225 tỷ đồng (100% kế hoạch);
- Lợi nhuận sau thuế: 73,404 tỷ đồng (120% kế hoạch);
- Nộp Ngân sách Nhà nước: 18,351 tỷ đồng (120% kế hoạch).
- Nguồn vốn chủ sở hữu: 408,011 tỷ đồng (tính đến ngày 31/12/2018);
- Tỷ suất lợi nhuận/vốn CSH: 18 %.

2.2. Những tiến bộ Công ty đã đạt được.

- Bộ máy quản lý cũng như các công cụ quản lý của Công ty đang ngày càng được kiện toàn hơn, công tác chỉ đạo được phân công chi tiết theo từng lĩnh vực đã góp phần giải quyết công việc hiệu quả hơn. Dưới sự chỉ đạo của Chi bộ Đảng,



- các đoàn thể Công đoàn và Đoàn thanh niên Công ty đã từng bước tổ chức các hoạt tập thể, góp phần xây dựng tinh thần đoàn kết trong Công ty, chăm lo đời sống của các cán bộ công nhân viên.
- Công tác lập, phê duyệt và triển khai kế hoạch tài chính đảm bảo tính chủ động trong sản xuất kinh doanh và nguồn tài chính cho các hoạt động khác của công ty.
 - Công tác lập, phê duyệt và kiểm soát kế hoạch SXKD, tiến độ triển khai dự án đã được quan tâm và chỉ đạo, triển khai theo từng tuần, từng tháng nhằm giảm thiểu các rủi ro về tiến độ hoàn thành sản phẩm.
 - Công tác kiểm soát các hợp đồng kinh tế của Công ty được thực hiện đúng pháp luật và Hệ thống quy định quản lý chất lượng nội bộ theo tiêu chuẩn Iso 9001-2015 nên đã hạn chế được những rủi ro trong hoạt động kinh tế. Thể hiện báo cáo quyết toán tài chính hàng quý, năm thực hiện đúng thời gian quy định cũng như tính trung thực khách quan của số liệu kế toán thông qua các đoàn kiểm tra như Thanh tra Chính Phủ, Công ty TNHH Hợp danh kiểm toán Việt Nam (CPA Việt Nam), các đơn vị kiểm tra đều nhận xét và đánh giá HUDLAND là đơn vị thực hiện tốt các chế độ báo cáo, hệ thống sổ sách chứng từ, số liệu rõ ràng đầy đủ, thực hiện tốt nghĩa vụ Nhà nước, hạch toán đầy đủ các nghiệp vụ phát sinh về tài sản, nợ phải trả, vốn chủ sở hữu, công tác trích lập các quỹ thuộc nguồn vốn được thực hiện theo quy định của Bộ tài chính và chuẩn mực kế toán hiện hành. Các quy trình, quy định thực hiện đầu tư xây dựng, quản lý tài chính, hành chính nhân sự...liên tục kiểm điểm, rút kinh nghiệm, chỉnh sửa cho phù hợp với thực tiễn hơn và đảm bảo theo quy định Pháp luật.
 - Công tác đào tạo: tổ chức các lớp nâng cao kiến thức, nghiệp vụ chuyên môn, nâng cao trình độ quản lý, bồi dưỡng tạo nguồn nhân lực cho Công ty.

2.3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.

Công ty luôn duy trì Hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2015 được đánh giá hàng năm; các quy trình được liên tục xem xét, cập nhật cho phù hợp với thực tiễn và tuân thủ các quy định mới ban hành của Nhà nước.

2.4. Kế hoạch phát triển trong tương lai.

- Bước sang năm 2019 và các năm còn lại của giai đoạn 2016-2020, Phát triển mang tính ổn định, từng bước gia nhập thị trường với sự thận trọng phù hợp với quy mô của Công ty, không đối đầu trực tiếp và cạnh tranh với các đối thủ khác có tầm cỡ, kể cả một số đối thủ tại địa bàn Bắc ninh. Công ty sẽ chú trọng đến các sản phẩm thuộc phân khúc dành cho số đông với phong cách thiết kế mang phong



cách riêng của HUDLAND, trong đó quan tâm đến phong cách bán hàng và các chính sách phục vụ sau bán hàng tạo sự tín nhiệm cao của khách hàng.

- Công ty sẽ tiếp tục tập trung thị trường Bắc Ninh, là một địa bàn đang tiếp tục phát triển mạnh mẽ và đang phấn đấu đưa tỉnh trở thành thành phố trực thuộc Trung ương vào những năm 20 của Thế kỷ 21. Là tỉnh có vị trí rất thuận lợi, nằm tại giao điểm của Quốc lộ 1 (đoạn Hà Nội – Lạng Sơn), Quốc lộ 19 (đoạn Hạ Long – Nội Bài), và Quốc lộ 38 đi Hà Nam, hiện tại Tỉnh Bắc Ninh đang có chương trình phát triển, chú trọng xây dựng quy hoạch phân khu các khu chức năng, khu đô thị mới và chương trình phát triển cho từng đô thị. Đồng thời, tỉnh đang đổi mới và nâng cao hiệu quả công tác thu hút đầu tư, phát triển nguồn lực xã hội hóa trong đầu tư xây dựng. Qua đó, Công ty sẽ tập trung thương thảo làm việc với Tỉnh Bắc Ninh để phát triển các khu đô thị mới, đặc biệt là một số dự án ngắn hạn, làm tiền đề kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh năm 2020.
- Xây dựng mối quan hệ bền vững với các bên liên kết: ngay từ những ngày đầu thành lập HUDLAND đã xây dựng được mối quan hệ tốt với các bên liên kết như khách hàng, nhà đầu tư, ngân hàng, nhà thầu, chính quyền địa phương, cơ quan nhà nước... HUDLAND gìn giữ và phát huy mối quan hệ bền vững với các bên liên kết dựa trên các giá trị văn hóa cốt lõi của HUDLAND: minh bạch, hợp tác, chia sẻ lợi ích và cam kết hướng tới mục tiêu mang lại những giá trị lâu dài cho các bên khi hợp tác với HUDLAND.

3. Tình hình triển khai các dự án:

Trong năm 2019 Công ty tiếp tục thực hiện đầu tư và kinh doanh các dự án, tình hình thực hiện một số dự án như sau:

3.1 Các dự án đang đầu tư và kinh doanh.

a) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Chung cư cao tầng CT-17 (Greenhouse)

+ Địa điểm: Khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội

+ Quy mô dự án: 32.156 m².

+ Tổng số căn hộ: 654 căn.

+ Tổng mức đầu tư: 900,6 tỷ đồng.

+ Tổng doanh thu: 1.321,4 tỷ đồng.

+ Tình hình và tiến độ thực hiện dự án: đến nay đã có 641/654 hộ dân về sinh sống tại dự án, Công ty đã tiếp tục duy trì và phát triển công tác vận hành và quản lý dịch vụ sau bán hàng; Công ty đã tiến hành bàn giao hồ sơ và quỹ bảo trì nhà chung cư cho BQT quản lý, hiện tại đang hoàn tất công tác bàn giao toàn bộ hạ tầng, phần sở hữu chung cho BQT, từ tháng 1/2017 dự án đã vận hành và quản lý dịch vụ bởi hợp đồng BQT ký



với đơn vị dịch vụ theo quy định hiện hành. Công ty tiếp tục cam kết đồng hành cùng khách hàng, duy trì công tác bảo hành trong thời gian theo quy định.

b) Dự án đầu tư xây dựng nhà vườn khu B:

- + Địa điểm: Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh
- + Quy mô: 9,4ha.
- + Tổng số căn: 256 căn bao gồm nhà liên kế, nhà liên kế (shophouse), nhà liên kế (có sân vườn)
- + Tổng mức đầu tư: 850.365.212.593 đồng.
- + Tổng doanh thu dự kiến: 1.293.915.494.800 đồng
- + Tình hình và tiến độ thực hiện dự án: HĐQT Công ty đã phê duyệt dự án đầu tư vào tháng 04/2017, hiện tại dự án đang bước vào giai đoạn hoàn thiện. Dự kiến trong năm 2019 hoàn thành giai đoạn thực hiện đầu tư và bàn giao đưa vào sử dụng.

c) Dự án nhà ở Thu nhập thấp Bắc Ninh:

- + Địa điểm: Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.
- + Quy mô: 7.411 m².
- + Tổng số căn: 389 căn thuộc nhà ở 11 tầng và 14 căn thương mại thấp tầng.
- + Tổng mức đầu tư đã điều chỉnh: 287.614.118.991 đồng.
- + Tổng doanh thu dự kiến: 296.290.823.784 đồng
- + Tình hình và tiến độ thực hiện dự án: HĐQT Công ty đã phê duyệt Tổng mức đầu tư xây dựng (điều chỉnh) vào 07/2018, hiện tại dự án đang bước vào giai đoạn hoàn thiện. Bên cạnh đó trong tháng 03/2019 Dự án cũng đã cấp chứng chỉ công trình xanh EDGE cho giai đoạn thiết kế. Dự kiến trong năm 2019 sẽ thực hiện triển khai kinh doanh dự án và hoàn thành giai đoạn thực hiện đầu tư.

d) Dự án Tòa nhà văn phòng HUDLAND TOWER

- + Địa điểm: Lô A-CC7, Linh Đàm, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.
- + Quy mô: 1.792 m², chiều cao 15 tầng nổi và 1 tầng hầm.
- + Tình hình và tiến độ thực hiện dự án: Hiện tại dự án đã đi vào khai thác kinh doanh văn phòng cho thuê với tỷ lệ lấp đầy là 93%, mang lại nguồn thu ổn định cho Công ty.

3.2 Các dự án trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư.

e) Dự án khu dân cư mới tại Bình Giang, Hải Dương:

- + Tổng mức đầu tư dự kiến theo hồ sơ mời sơ tuyển: 561.666.329.000 đồng.
- + Địa điểm: Thái Học, Huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương.
- + Tình hình và tiến độ thực hiện dự án: Trong năm 2019 cụ thể là ngày 22/02/2019 Bên mời thầu UBND huyện Bình Giang đã phát hành hồ sơ mời sơ tuyển lựa chọn nhà đầu



tư. Hiện Công ty đang làm hồ sơ dự sơ tuyển để tiến tới bước Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

f) Dự án sân Golf quốc tế Thuận Thành - Bắc Ninh:

+ Tổng mức đầu tư dự kiến: 797.199.512.473 đồng.

+ Địa điểm: Xã Đình Tổ, Thuận Thành, Bắc Ninh.

+ Thời điểm hiện tại Công ty HUDLAND đang bổ sung hoàn thiện hồ sơ theo ý kiến của Hội đồng thẩm định báo cáo ĐTM Dự án sân Golf quốc tế Thuận Thành – Bắc Ninh. Sau khi Báo cáo ĐTM được duyệt Công ty HUDLAND sẽ tiếp tục triển khai các công tác như: Nộp bổ sung, hồ sơ xin quyết định chủ trương Đầu tư.

g) Dự án tại lô đất CC3

+ Tổng mức đầu tư dự kiến: 172.500.000.000 đồng

+ Địa điểm: Lô CC3, Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ

+ Tình hình và tiến độ thực hiện dự án: Từ cuối năm 2018 đến thời gian hiện tại Công ty đang phối hợp với đơn vị tư vấn để khảo sát thị trường, nghiên cứu dự án, báo cáo phương án đầu tư, trong năm 2019 Công ty HUDLAND sẽ tiếp tục thực hiện các công tác như: Chuyển đổi mục đích sử dụng đất, lập quy hoạch 1/500, lập báo cáo nghiên cứu khả thi...

IV. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch SXKD năm 2018

1.1 Tình hình chung:

Về bức tranh tổng thể thị trường bất động sản năm 2018, là năm tiếp tục số lượng nguồn cung mới chào bán trên cả nước duy trì mức cao. Phân khúc cao cấp và hạng sang ghi nhận mức tăng vào khoảng 8 - 9% so với năm ngoái. Loại hình nhà ở trung cấp, bình dân gần như ít biến động, còn phân khúc trung cấp vẫn ổn định và khó tăng giá cao.

Xu hướng mua bất động sản để an cư cũng đang giảm dần trong năm 2018, nhường chỗ cho hình thức đầu tư ở phân khúc cao cấp và hạng sang, nhu cầu mua đầu tư chiếm đến 61%, khách hàng mua để ở chỉ chiếm 26% và đầu tư ngắn hạn tầm 13%. Trong đó, các phân khúc chung cư, đất nền vẫn là những phân khúc có lượng giao dịch và lượng người tìm kiếm nhiều nhất.

Các chính sách về quản lý đất đai, môi trường ngày càng thắt chặt, đặc biệt Nhà nước đã tạm dừng thanh toán các dự án BT bằng quỹ đất, dẫn đến các dự án đầu tư theo hình thức BT đang phải dừng lại chờ văn bản hướng dẫn của Chính phủ.

1.2 Về tình hình đầu tư tại các dự án:



- Với các dự án tại khu B-Bắc Ninh hiện đang triển khai đầu tư trên hiện trường, mặc dù Công ty đang cố gắng hoàn thành dự án ở giai đoạn cuối để tiến tới bàn giao cho khách hàng với các sản phẩm đã kinh doanh, tuy nhiên đối mặt với tình hình cạnh tranh thị trường bất buộc HĐQT phải có những chỉ đạo Ban điều hành xem xét điều chỉnh hình thức một số sản phẩm trong quá trình xây dựng để có sự phù hợp hơn với nhu cầu của khách hàng, đồng thời cân nhắc tình hình để yêu cầu Công ty phải hoàn thành khánh thành dự án vào quý II/2019.

- Với các dự án trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo và triển khai cho Ban điều hành tập trung bám sát, phối hợp với các đối tác và cơ quan địa phương về thủ tục chuẩn bị dự án, trong đó tập trung vào các dự án Kdc Bình giang-Hải dương, Sân Golf-Bắc ninh, ... và các dự án đầu tư theo hình thức BT tại Bắc Ninh. Tuy nhiên do chính sách của Nhà nước về dự án đầu tư theo hình thức BT đang phải chờ điều chỉnh nên một loạt dự án BT mà Công ty đã tiếp cận tại bước lập, nộp đề xuất dự án phải tạm dừng từ tháng 6/2018, ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch các năm tiếp theo.

- Nhìn chung các dự án hiện đang triển khai hoặc đang trong thời gian chuẩn bị đều được Công ty xem xét kỹ lưỡng dưới nhiều góc độ và được thực hiện một cách tương đối hợp lý tuy nhiên các sản phẩm đang giai đoạn hoàn thành đang phải đối đầu với sự cạnh tranh của các đối thủ cùng phân khúc trên địa bàn Bắc Ninh và chịu sự điều tiết của cơ chế quản lý Nhà nước nên tiến độ chuẩn bị dự án kéo dài.

1.3 Về công tác quản trị tài chính:

- Xây dựng kế hoạch tài chính: HĐQT đã chỉ đạo Ban điều hành Công ty xây dựng kế hoạch tài chính năm 2018, qua đó chủ động được trong công tác thu hồi vốn và huy động vốn cũng như đảm bảo các khả năng thanh toán.

- Trong công tác huy động vốn tại ngân hàng, do có lợi thế về khả năng tài chính cũng như uy tín của Công ty trong những năm qua, Công ty tiếp tục duy trì các mối quan hệ tốt với các đối tác truyền thống tạo tiền đề cho chiến lược tài chính trung và dài hạn; Trong năm đã tiếp tục ký Hợp đồng đồng hạn mức 175 tỷ tại BIDV Hà Nội, 100 tỷ tại Pcombank, với các hợp đồng này cơ bản đáp ứng yêu cầu đề ra cho kế hoạch vốn của Công ty năm 2018 và năm 2019; Ngoài các hợp đồng hạn mức phục vụ cho kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty, HUDLAND vẫn tiếp tục duy trì thỏa thuận hợp tác với BIDV Hà Nội và PCombank Hà Nội nhằm hỗ trợ tài chính cho các khách hàng mua nhà của Công ty.

- Việc quản lý, sử dụng, bảo toàn và phát triển vốn: Đảm bảo vốn chủ sở hữu (trong đó có vốn nhà nước chiếm tỷ lệ chi phối 51%) được Công ty sử dụng hợp lý và bảo toàn, phát triển theo chiều hướng đi lên: cuối năm 2018, vốn chủ sở hữu đạt



408,011 tỷ đồng tăng 4,6 % so với kế hoạch năm 2018. Tài chính của Công ty được quản lý ổn định (thể hiện trên báo cáo tài chính các quý năm 2018 của Công ty đã công bố).

- Tình hình nợ phải thu: đến 31/12/2018 số dư nợ phải thu là 449,91 tỷ đồng (không có các khoản nợ phải thu khó đòi, nợ không có khả năng thu hồi); Trong đó các khoản phải thu của khách hàng là 245,61 tỷ, phải thu từ Tổng Công ty là 120 tỷ trả trước cho người bán là 72,93 tỷ còn lại là các khoản phải thu ngắn hạn khác.

- Tình hình và khả năng thanh toán nợ: Hoàn thành việc chi trả 160 tỷ cổ tức bằng tiền mặt cho Tổng công ty và các cổ đông năm 2017 đúng hạn theo quy định; thực hiện nộp thuế đủ và đúng kỳ hạn cho Nhà nước theo quy định. Tổng dư nợ vay đến cuối năm 2018 là 195,613 tỷ đồng. Công ty đã cân đối dòng tiền đảm bảo trả nợ đúng hạn cho Ngân hàng và các đối tác từ nguồn thu kinh doanh bán hàng.

- Một số chỉ tiêu về tài chính như sau:

Chỉ tiêu	2016	2017	2018
A. Khả năng thanh khoản (Liquidity)			
Tỷ số hiện hành	4,40	2,85	2,01
Tỷ số thanh toán nhanh	2,78	2,69	1,70
Tỷ số thanh toán tiền mặt	0,88	0,57	0,27
B. Khả năng thanh toán dài hạn (Long-term Solvency)			
Tỷ số nợ (DAR)	32,5%	37,9%	47,3%
Tỷ số tự tài trợ	67,5%	62,1%	52,7%
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	0,5	0,6	0,9
C. Hiệu quả quản lý tài sản (Asset Utilization)			
Vòng quay hàng tồn kho	0,26	7,27	3,19
Số ngày lưu kho bình quân (ngày)	1.422	50,23	114,35
Vòng quay khoản phải thu	0,52	0,79	0,98
Số ngày thu tiền bình quân (ngày)	698,13	460,42	374,30
Chu kỳ kinh doanh	2.121,12	510,65	488,65
Vòng quay khoản phải trả	0,79	1,56	2,16
Kỳ trả nợ bình quân	461,57	233,31	168,62
Chu kỳ tiền mặt (CCC)	1.659,55	277,34	320,03



Vòng quay tổng tài sản (AT)	0,19	0,48	0,58
D. Khả năng sinh lời (Profitability)			
Lợi nhuận biên gộp (GOS)	57,4%	32,0%	28,8%
Lợi nhuận biên (ROS)	32,9%	14,9%	16,3%
Tỷ số sinh lời cơ sở (BEP)	8,9%	10,9%	12,8%
Tỷ suất thu hồi tài sản (ROA)	6,4%	7,2%	9,5%
Tỷ suất thu hồi vốn CSH (ROE)	9,4%	11,6%	18,0%

Các hệ số tài chính ở trên cho thấy các chỉ tiêu về khả năng sinh lời đều đạt mức trung bình trở lên. Trong cơ cấu nguồn vốn thì tỷ lệ vốn vay trên tổng tài sản nhỏ hơn 1, điều đó cho thấy các khoản nợ của Công ty đều được đảm bảo ở mức an toàn. Khả năng thanh toán nhanh các khoản vay ngắn hạn của công ty năm 2018 mặc dù giảm nhẹ so với năm 2017 tuy nhiên vẫn ở mức an toàn. Tỷ suất thu hồi vốn chủ sở hữu tăng từ 11,6 % năm 2017 lên 18% năm 2018 điều này chứng tỏ việc sử dụng vốn chủ sở hữu của công ty trong hoạt động sản xuất kinh doanh hiệu quả hơn.

1.4 Về tình hình thực hiện của công ty đại chúng trên sàn giao dịch.

- Năm 2018, với sự chỉ đạo và theo dõi thường xuyên của HĐQT, Công ty đã thực hiện công bố thông tin kịp thời theo Thông tư số: 155/2015/TT-BTC về công bố thông tin của Công ty niêm yết trên sàn chứng khoán và thực hiện đầy đủ yêu cầu quản trị Công ty theo quy định tại Thông tư 121/2012/TT-BTC về quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng trong đó có công ty đại chúng quy mô lớn và công ty niêm yết. Năm 2018, Công ty HUDLAND đã thực hiện công bố các thông tin định kỳ và bất thường lên UBCKNN, HNX, Website của công ty như sau:

- + Thông tin định kỳ: 13 tin;
- + Thông tin bất thường: 10 tin;
- + Thông tin giao dịch cổ đông nội bộ: 8 tin;
- + Thông tin bằng tiếng anh: 3 tin (BCTC năm, bán niên, thông báo Họp ĐHĐCĐ).

- Trong năm 2018 giá cổ phiếu của HLD tăng từ 8.493 đồng/cp (02/01/2018) lên 11.300 đồng/cp (28/12/2018) tăng 2.807 đồng/cp tương đương tăng 33.05 %.
- Giá cao nhất là: 14.500 đồng/cp (ngày 09/10/2018) (giá sau khi chia cổ tức)
- Giá thấp nhất là: 7.749 đồng/cp (ngày 05/01/2018)
- Khối lượng khớp lệnh bình quân: 47.035 cp/ ngày
- Khối lượng giao dịch nhiều nhất: 511.670 cp (ngày 01/10/2018)
- Khối lượng giao dịch ít nhất: 100 cp (ngày 09/07/2018)



- Tỷ lệ sở hữu của NĐTNN: 1.870.500 cp tương đương 9,35 % số cổ phiếu lưu hành.
- Tổng khối lượng khớp lệnh năm 2018: 11.758.837 cp
- Tổng giá trị khớp lệnh năm 2018: 193.187.204.100 đồng
- Trong năm 2018 mặc dù thị trường chứng khoán Việt Nam diễn biến khó lường theo tình hình kinh tế thiếu ổn định của thế giới, ảnh hưởng lớn từ chiến tranh thương mại Trung – Mỹ. Thị trường chứng khoán Việt Nam giảm 8,48%, tuy nhiên giá cổ phiếu của HLD vẫn tăng từ 8.493 đồng/cp (02/01/2018) lên 11.300 đồng/cp (28/12/2018) tương đương tăng 2.807 đồng/cp và tăng 33.05 % (Giá trên đã được tính lại sau khi chia cổ tức) nguyên nhân chủ yếu như sau:
- Với việc chia cổ tức lên tới 80% tương đương với 8.000 đ/cp thì năm vừa qua mã chứng khoán HLD là một trong top những công ty chia cổ tức khủng nhất trên thị trường chứng khoán Việt Nam nói chung, trên sàn giao dịch chứng khoán Hà nội và ngành bất động sản nói riêng. Với thông tin như trên giá chứng khoán tính tổng trong năm 2018 đã tăng 33.05% và khối lượng giao dịch bình quân tăng 74.04% so với năm 2017 (trung bình từ 27.000 cp/phiên năm 2017 lên 47.035 cp/phiên năm 2018)
- Tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2018 thể hiện sự tăng trưởng trong cả doanh thu và lợi nhuận so với năm 2017. Điều này góp phần không nhỏ tạo niềm tin cho các nhà đầu tư về việc phấn đấu đạt kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 của Công ty.

1.5 Về công tác tổ chức nhân sự, các vấn đề khác:

- HĐQT đã chỉ đạo Công ty hoàn thành các nội dung của Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 và ĐHĐCĐ bất thường năm 2018, trong đó đã hoàn thành sửa đổi và ban hành quy chế quản trị doanh nghiệp và hoàn chỉnh cập nhật một số quy chế khác. Ngoài ra, Công ty tiếp tục duy trì hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn Iso 9001-2015 và được đơn vị Quacert cấp giấy chứng nhận duy trì hệ thống quản lý chất lượng thuộc nhóm ngành Đầu tư Bất động sản.

- Tính đến thời điểm tháng 12/2018, số lượng CBNV Công ty là: 47 người/kế hoạch 56 người; Bổ nhiệm 01 vị trí Trưởng phòng Kinh tế, 01 vị trí Phụ trách BQL; Tuyển dụng được 6 cán bộ chính thức làm việc tại Công ty.

- Công tác xây dựng, thực hiện chế độ chính sách cho người lao động về điều chỉnh mức lương tham gia bảo hiểm cho toàn thể cán bộ nhân viên trong Công ty đúng quy định và thỏa ước lao động.



2. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban điều hành

Trên cơ sở Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty và những quy chế, văn bản nội bộ đã ban hành, HĐQT đã chỉ đạo và giao quyền cho Ban giám đốc quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh trên phạm vi được quy định, đồng thời thiết lập cơ chế kiểm tra, giám sát Ban giám đốc thông qua hệ thống báo cáo và các cuộc họp như sau:

- Báo cáo kết quả hoạt động SXKD theo từng tháng, quý trong năm;
- Báo cáo theo từng kỳ họp Hội đồng quản trị Công ty, kỳ họp của Chủ tịch HĐQT tổ chức theo từng tháng và hàng quý.

Kết quả là Công ty luôn chấp hành nghiêm và tổ chức triển khai thực hiện có hiệu quả các Nghị quyết, Quyết định, Quy chế, Quy định, Điều lệ,... của Hội đồng quản trị Công ty ban hành phù hợp với yêu cầu của Tổng công ty mẹ và các quy định của Pháp Luật hiện hành cũng như đảm bảo mọi quyền và lợi ích của Cổ đông.

Kết thúc năm 2018, HĐQT đánh giá Ban giám đốc đã thực hiện đầy đủ và đúng theo các chỉ đạo của HĐQT đề ra, xây dựng công ty phát triển đúng theo lộ trình và kế hoạch đề ra, tiến tới mô hình phát triển bền vững cho những năm tiếp theo.

3. Các kế hoạch định hướng của HĐQT trong năm 2019:

Với cơ chế quản lý Nhà nước vừa qua và hiện nay đã không còn phù hợp tại thời điểm hiện nay, không thể cạnh tranh về lương, cách thức quản trị, chất lượng nhân sự cũng như khó có cơ hội sở hữu các dự án đầu tư Bất động sản khi phải cạnh tranh và thực sự đương đầu với các loại hình Công ty tư nhân trong cơ chế thị trường; Hiện tại HUDLAND chỉ có thể tiến hành các hình thức như tham gia các dự án BT, đấu thầu Chủ đầu tư dự án, các hình thức này đều cần 1 thời gian rất dài và đòi hỏi phải có 1 năng lực lớn nhất định, mặt khác do Nhà nước có chủ trương tạm dừng các dự án BT trong năm 2018 mà đến thời điểm này vẫn chưa có nghị định hướng dẫn nên các dự án đầu tư theo hình thức BT của Công ty vẫn chưa thể thực hiện tiếp.

Với thực tế nêu trên, sau khi rà soát, tính toán lại tiến độ và đối chiếu toàn bộ số liệu các dự án đang triển khai đầu tư, kinh doanh, cơ sở các quy định hiện hành, cũng như quá trình làm việc vừa qua tại các dự án Công ty HUDLAND đang tiếp cận với các cơ quan chuyên môn của các địa phương, để đảm bảo tính khả thi (không có khả năng tăng trưởng so với năm 2018), HĐQT Công ty HUDLAND chỉ đạo xây dựng kế hoạch năm 2019 với các nội dung như sau:

3.1. Các chỉ tiêu chính:

- Đầu tư phát triển dự kiến: 52,686 tỷ đồng;
- Kinh doanh dự kiến: 365,356 tỷ đồng;



- Doanh thu dự kiến: 408,179 tỷ đồng;
- Lợi nhuận sau thuế TNDN: 67,707 tỷ đồng;
- Nộp ngân sách Nhà nước: 15,2 tỷ đồng;
- Vốn chủ sở hữu: 410 tỷ đồng;
- Tỷ suất lợi nhuận/vốn CSH: 16,5 %;
- Cổ tức dự kiến: 15 %;

3.2. Các phương hướng HĐQT triển khai, chỉ đạo Công ty:

- Với yếu tố con người là tài sản vô giá của Công ty, tăng cường đào tạo, tổ chức sắp xếp nhân lực hợp lý và chú trọng sự đãi ngộ hợp lý hướng tới phù hợp thị trường, kiên định với hướng phát triển và duy trì văn hóa doanh nghiệp đã dày công vun đắp trong hơn 11 năm qua; Tiếp tục chuẩn bị kỹ về các mặt về tư duy cũng như kỹ năng sẵn sàng cho các hoạt động SXKD của Công ty theo hướng hội nhập khu vực và quốc tế, đặc biệt khi Nhà nước thoái vốn tại HUDLAND.

- Lập kế hoạch tài chính phù hợp với nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, tìm kiếm các nguồn vốn tín dụng phù hợp cho các Dự án mới, đặc biệt trong tình hình đã chia thẳng dư vốn cho các cổ đông và thời gian tới khi Nhà nước thoái vốn;

- Với các dự án đã đầu tư và bàn giao cho khách hàng: Tích cực thu hồi triệt để công nợ còn lại, đồng thời cũng là năm tổng kết, thực hiện công tác quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành các dự án đã đầu tư thuộc giai đoạn trước đây như LK&BT Vân Canh, LK&BT Bắc ninh (khu A), Nhà ở chung cư CT-17, Nhà ở biệt thự Nơ-05b và Tòa nhà văn phòng CC7.

- Tập trung hoàn thành hai dự án tại khu B Bắc Ninh để làm lễ khánh thành dự án (Nhà vườn và Nhà ở thu nhập thấp) nhân dịp chào mừng đại hội Đảng các cấp lần thứ XIII, chào mừng 30 năm ngày thành lập Tổng công ty và chào mừng 12 năm ngày thành lập Công ty HUDLAND. Tập trung kinh doanh thu hồi vốn trên 2 dự án tại khu B là Dự án Nhà vườn và Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh. Ngoài ra cũng triển khai công tác quản lý vận hành dịch vụ cho 2 dự án tại khu B-Bắc Ninh và duy trì trên các dự án khác đã hoàn thành.

- Với các dự án mới: tích cực tìm kiếm, nghiên cứu để đưa ra được danh mục dự án khả thi để tiến hành các bước chuẩn bị dự án sau khi trình các cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương.

- Các công tác khác: tiếp tục phối hợp quản lý dịch vụ các dự án đã bàn giao và tổ chức triển khai các công tác vận hành, quản lý dịch vụ cho dự án tại khu B- Bắc Ninh.

E



V. QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP:

1. Hội đồng quản trị

1.1. Thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị:

- Hội đồng quản trị có 5 thành viên;
- Có 3/5 thành viên độc lập không điều hành;
- Đến tháng 12/2017, Chủ tịch Hội đồng quản trị nghỉ hưu theo chế độ và chờ các thủ tục bầu cử thay thế của Đại hội đồng cổ đông sắp tới.

- **Ông Phạm Cao Sơn – Chủ tịch HĐQT**

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Các vị trí đã nắm giữ:
 - 1995-2002 : Cán bộ kỹ thuật – Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Thành Nam
 - 2002-10/2008 : Phó TGD Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam
 - 10/2008-04/2018: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND.
 - 04/2018 – nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.

- **Ông Nguyễn Thanh Tú –Thành viên HĐQT- Giám đốc Công ty.**

Nêu tại phần III

- **Bà Đinh Thị Minh Hằng – Thành viên HĐQT**

- Giới tính: nữ
- Ngày sinh: 21/05/1979
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Các vị trí đã nắm giữ:
 - + 2001 - 2002: Kế toán viên, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam;
 - + 2002 - 2004: Phó phòng Kế toán – Kế toán tổng hợp, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam;
 - + 2004 - 2006: Kế toán trưởng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam;
 - + 2007 - 2012: Thành viên HĐQT, Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam;
 - + 2012 - nay: Phó Tổng giám đốc, Giám đốc tài chính, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam;



+ Thành viên Hội đồng quản trị - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND;

• **Ông Phạm Văn Ân – Thành viên HĐQT**

- Giới tính: nam
- Ngày sinh: 08/01/1973
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Các vị trí đã nắm giữ:
 - + 4/2018 - nay: Trưởng ban Đầu tư tiếp đó là Trưởng ban phát triển Đổi mới doanh nghiệp – Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD); Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.

• **Bà Nguyễn Thanh Hương – Thành viên HĐQT**

- Giới tính: nữ
- Ngày sinh: 13/08/1967
- Trình độ chuyên môn: Trung cấp y
- Các vị trí đã nắm giữ:
 - + 1996 – nay: Phó Tổng Giám đốc, Công ty Dệt Hà Nam;
 - + 2/2010 – nay: Thành viên HĐQT, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.

1.2. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Chủ tịch HĐQT:

- Ngoài việc phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên HĐQT để thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn của HĐQT; CT HĐQT trực tiếp quản lý, giám sát, chỉ đạo, đôn đốc Ban điều hành Công ty thực hiện các nghị quyết, quyết định của ĐHCĐ và HĐQT;

- Xem xét và ký các Quyết định theo thẩm quyền trong chuẩn bị đầu tư và thực hiện đầu tư về kế hoạch lựa chọn nhà thầu, chủ trương chuẩn bị đầu tư dự án và các văn bản khác của HĐQT theo quy định;

- Đã tổ chức và chủ trì các cuộc họp HĐQT định kỳ và đột xuất để có các quyết định kịp thời cho mọi hoạt động SXKD của Công ty.

Thành viên HĐQT là Giám đốc Công ty:

- Đã tổ chức, điều hành Công ty hoạt động và chỉ đạo triển khai thực hiện các nhiệm vụ SXKD theo tinh thần Nghị quyết ĐHCĐ và HĐQT phù hợp với các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế và Quy định liên quan của Công ty và Nhà nước;



- Đã tổ chức thực hiện, xem xét và ký các Quyết định theo thẩm quyền trong chuẩn bị đầu tư và thực hiện đầu tư về thiết kế, lựa chọn nhà thầu, thanh quyết toán ...;
- Đã tổ chức tìm kiếm, nghiên cứu phương án đầu tư các dự án mới đề nghị lên HĐQT xem xét.

- Đã thực hiện đầy đủ chức trách, nhiệm vụ và quyền hạn được HĐQT Công ty giao.

Các kết quả chỉ đạo của Giám đốc được báo cáo trực tiếp cho Chủ tịch HĐQT và báo cáo thông qua HĐQT trong các cuộc họp.

Các thành viên khác:

Đã hỗ trợ HĐQT trong các lĩnh vực chuẩn bị đầu tư, chứng khoán và lĩnh vực liên quan khác theo phân công của Chủ tịch HĐQT tại từng thời điểm; Nghiên cứu các vấn đề đưa ra trong cuộc họp định kỳ, bất thường để biểu quyết, làm cơ sở cho Công ty triển khai thực hiện.

2. Ban kiểm soát

2.1. Thành viên và cơ cấu Ban kiểm soát.

Ban kiểm soát gồm 3 người, trong đó có 1 Trưởng ban và 2 thành viên:

• **Ông Nguyễn Đình Thắng – Trưởng Ban kiểm soát**

- Giới tính: nam;
- Ngày sinh: 06/05/1968 ;
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính – kế toán, Thạc sỹ quản trị kinh doanh;
- Các vị trí đã nắm giữ:
 - + 1987 - 1999: Trợ lý tài vụ Kế toán – Sư đoàn 565;
 - + 1999 – 2000: Trưởng phòng Kế toán Công ty Thương mại, Du lịch, Dịch vụ – Sở Thương mại Hà Nội;
 - + 2000 – 2005: Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1;
 - + 2005 -2006: Kế toán trưởng Công ty Cầu Hàn;
 - + 2007 – 5/2013: Chuyên viên Ban TCKT – Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị HUD;
 - + 5/2013- nay: Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND;

• **Bà Đặng Thanh Bình – Thành viên Ban kiểm soát**

- Giới tính: nữ;
- Ngày sinh: 28/07/1981;
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính – kế toán;
- Các vị trí đã nắm giữ:



- + 2004 - 2012: Nhân viên kế hoạch – kỹ thuật Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC;
- + 2012 - nay: Nhân viên kinh tế Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND;
- + 4/2018 - nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND;
- **Bà: Ngô Thị Hạnh – Thành viên Ban kiểm soát**
 - Giới tính: nữ
 - Ngày sinh: 29/07/1982
 - Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính – kế toán
 - Các vị trí đã nắm giữ: Cán bộ kế toán, Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ và Thương mại HANA

2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát

- Giám sát hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc trong việc chấp hành Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các quy định của pháp luật.
- Kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, sáu tháng và hàng quý trước khi đệ trình Hội đồng quản trị.
- Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập, mức phí kiểm toán cho Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty.
- Xem xét báo cáo của Công ty về hệ thống kiểm soát nội bộ trước khi Hội đồng quản trị chấp thuận và xem xét những kết quả điều tra nội bộ và ý kiến phản hồi của ban quản lý.

2.3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

Hiện nay các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát không trực tiếp điều hành được trả thù lao hàng tháng, các thành viên trực tiếp điều hành ngoài việc được trả lương hàng tháng, còn được trả các khoản thưởng năng suất năm trong kế hoạch quý, năm theo chế độ của Công ty.

2.4. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

Trong năm 2018 không có phát sinh giao dịch của Cổ phiếu cổ đông nội bộ.

2.5. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ

Trong năm 2018 chưa có bất kỳ hợp đồng, hoặc giao dịch nào được ký kết giữa Công ty và thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc điều hành, Ban kiểm soát hay những người liên quan tới các đối tượng nói trên.



3. Quản trị rủi ro

3.1. Lãi suất

Đối với một doanh nghiệp đầu tư thì rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành với nhau tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó.

Năm 2018 khép lại với nhiều điểm sáng về tăng trưởng tích cực, lạm phát thấp cũng như các chính sách điều hành tiền tệ kịp thời của Ngân hàng Nhà nước (NHNN). Diễn biến lãi suất trên thị trường nhờ đó cũng có xu hướng giảm so với đầu năm và thị trường tiền tệ ổn định với thanh khoản dồi dào. Tuy nhiên, từ đầu năm 2019 xuất hiện nhiều thông tin dự báo lãi suất sẽ tăng nhẹ. Một trong các yếu tố hỗ trợ cho việc có thể tăng lãi suất vào năm 2018 chính là lạm phát và tiếp tục tăng lãi suất của Cục dự trữ liên bang Mỹ (FED), lạm phát dự kiến sẽ tăng trở lại do tác động của sự sụt giảm của giá dầu thô cũng sẽ phản ánh toàn bộ vào năm 2018.

Tính đến thời điểm 31/12/2018, tổng vay nợ ngắn và dài hạn của Công ty là 366 tỷ VND chiếm 47,3 % trên tổng tài sản của Công ty, đây là tỷ lệ đòn bẩy an toàn so với trung bình ngành bất động sản là 51%, đặc biệt là trong năm 2018 khi lãi suất thị trường có dấu hiệu tăng nhẹ.

3.2. Rủi ro về cơ chế chính sách và pháp luật

Rủi ro về luật pháp là sự ảnh hưởng đến hoạt động của công ty khi có những thay đổi trong hệ thống các văn bản luật trực tiếp hoặc gián tiếp điều chỉnh các hoạt động của công ty, chiến lược phát triển ngành liên quan đến hoạt động của công ty. Hệ thống luật pháp có ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp. Hiện tại, Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Xây dựng, Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành, Luật lao động và các văn bản dưới luật liên quan khác....

Để kiểm soát rủi ro về mặt Luật pháp, Công ty đã cập nhật những thay đổi trong môi trường luật pháp liên quan đến hoạt động của Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp. Để ngăn chặn các phát sinh theo hướng tiêu cực của rủi ro, xây dựng một hệ thống quản trị nội bộ chuẩn mực và tuân thủ các quy định của pháp luật là biện pháp Công ty đã lựa chọn và theo đuổi.

3.3. Rủi ro về cạnh tranh.

Khi nền kinh tế phát triển, nhu cầu xây dựng cũng phát triển tương ứng với ngày càng nhiều công trình có quy mô lớn, các công trình nhà ở mang tính xã hội với giá bán thấp hơn nhiều so với nhà ở thương mại. Hiện nay, trên địa bàn cả nước có rất nhiều

E



doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi; Đầu tư và kinh doanh phát triển nhà, khu đô thị mới, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, các công ty tư nhân quy mô vừa và nhỏ, các công ty thuộc lĩnh vực đầu tư bất động sản mới được nhà nước thoái vốn chi phối... Do vậy, để cạnh tranh cũng như để xây dựng vị thế trên thị trường bất động sản, Công ty đã và đang định hướng tới phân khúc thị trường đang phát triển và hướng tới những dự án mang tính xã hội.

3.4. Rủi ro về yếu tố đầu vào.

Các yếu tố đầu vào của Công ty bao gồm chi phí về đất (cụ thể là chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí quyền sử dụng đất) và các nguyên vật liệu xây dựng, xây lắp. Do đó, sự biến động của các chi phí này ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Chi phí giải phóng mặt bằng và chi phí quyền sử dụng đất của Công ty sẽ bị ảnh hưởng nếu Nhà nước thay đổi khung giá đất. Đây là rủi ro khá lớn đối với các doanh nghiệp bất động sản. Sự biến động giá vật liệu xây dựng ảnh hưởng đến chi phí của Công ty. Để đối phó với vấn đề này Công ty đã luôn tăng cường hoạt động kiểm soát, quản lý chi phí sản xuất kinh doanh, tổ chức cơ cấu bộ máy quản lý phù hợp, đưa ra các biện pháp xử lý linh hoạt và kịp thời nhằm tối thiểu hóa chi phí và giảm thiểu ảnh hưởng của yếu tố lạm phát đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

3.5. Rủi ro về thanh toán.

Đối với ngành xây dựng, các công trình, dự án thường cần vốn đầu tư lớn và thời gian thi công kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần và việc giải ngân vốn chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất rất nhiều thời gian. Điều này có ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình tài chính của các công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, cụ thể là tình hình công nợ phải thu, phải trả và dòng tiền hoạt động. Tình trạng chủ đầu tư nợ, chậm thanh toán cho các Công ty xây dựng thường xuyên xảy ra, có trường hợp không thu hồi được vốn. Những rủi ro về thanh toán sẽ làm giảm hiệu quả sử dụng vốn và hiệu quả hoạt động kinh doanh của công ty. Để ngăn ngừa và thích nghi với tình hình thực tế, Công ty thường xuyên cập nhật, điều chỉnh và áp dụng hiệu quả hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO phiên bản 9001-2015 vào quản lý chất lượng công trình và quá trình thanh toán, giúp giảm thiểu các yếu tố có thể ảnh hưởng đến chất lượng, tiến độ, chi phí xây dựng và giá thành sản phẩm.

3.6. Rủi ro khác.

Trong quá trình thi công, các rủi ro trong quá trình vận hành máy móc, thiết bị có thể gây đình trệ hoạt động sản xuất của Công ty, ảnh hưởng đến việc bảo toàn máy móc



cũng như sự an toàn của người lao động. Để hạn chế tối đa thiệt hại cho người lao động và cho tài sản của Công ty, Công ty duy trì bộ phận quản lý An toàn lao động và đặt ra những quy định chặt chẽ về an toàn lao động cũng như thực hiện hướng dẫn chi tiết và quản lý sát sao việc vận hành, bảo dưỡng, kiểm tra độ tin cậy của máy móc, thiết bị.

Giá cổ phiếu của Công ty không thể không tránh khỏi những biến động chung của thị trường chứng khoán Việt Nam và thị trường chứng khoán thế giới. Đặc biệt khi cổ phiếu đã được niêm yết, các yếu tố trên càng trở nên khá nhạy cảm và ảnh hưởng trực tiếp đến giá giao dịch cổ phiếu của Công ty.

Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như rủi ro do thiên tai, sự ảnh hưởng những biến động chính trị, xã hội trên thế giới, chiến tranh... Nếu xảy ra, những rủi ro đó sẽ có thể gây thiệt hại về con người, tài sản của Công ty hoặc làm cho số lượng khách hàng của Công ty bị giảm sút và các thị trường tiềm năng có thể mất ổn định. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tóm tắt)

1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	633.377.258.071	651.270.437.702
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	76.451.169.467	91.083.031.362
Tiền	9.451.169.467	15.483.031.362
Các khoản tương đương tiền	67.000.000.000	75.600.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	9.073.930.000	40.073.930.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	9.073.930.000	40.073.930.000



III. Các khoản phải thu ngắn hạn	449.917.293.247	482.925.837.101
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	245.617.432.892	333.419.669.721
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	72.938.266.195	122.217.113.256
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	120.000.000.000	20.000.000.000
- Phải thu ngắn hạn khác	11.361.594.160	7.289.054.124
IV. Hàng tồn kho	97.934.865.357	35.826.515.853
1. Hàng tồn kho	97.934.865.357	35.826.515.853
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		
V. Tài sản ngắn hạn khác	0	1.361.123.386
1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.361.123.386
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	141.282.544.479	151.660.796.560
I. Các khoản phải thu dài hạn	0	0
II. Tài sản cố định	57.852.646.214	66.074.104.916
1. Tài sản cố định hữu hình	57.751.503.741	65.999.629.110
- Nguyên giá	75.246.644.863	76.878.463.045
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	-17.495.141.122	-10.878.833.935



2. Tài sản cố định thuê tài chính	0	0
- Nguyên giá		
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		
3. Tài sản cố định vô hình	101.142.473	74.475.806
- Nguyên giá	200.000.000	140.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	-98.857.527	-65.524.194
III. Bất động sản đầu tư	79.878.751.283	81.989.527.031
- Nguyên giá	96.055.631.848	94.423.813.666
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	-16.176.880.565	-12.434.286.635
IV. Tài sản dở dang dài hạn	197.309.265	204.945.629
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	197.309.265	204.945.629
V. Đầu tư tài chính dài hạn	2.500.000.000	2.500.000.000
1. Đầu tư vào công ty con		
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	2.500.000.000	2.500.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	853.837.717	892.218.984

E ✓



- Chi phí trả trước dài hạn	853.837.717	892.218.984
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	774.659.802.550	802.931.234.262
C - NỢ PHẢI TRẢ	366.648.442.182	302.859.642.946
I. Nợ ngắn hạn	315.442.297.787	228.766.413.873
1. Phải trả người bán ngắn hạn	22.833.081.882	8.578.421.167
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.160.081.576	3.147.028.280
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15.858.075.889	12.249.700.062
4. Phải trả người lao động	5.451.308.630	5.447.981.341
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	103.329.062.515	16.472.288.803
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn		
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.874.315.712
9. Phải trả ngắn hạn khác	10.739.195.618	4.470.810.519
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	144.407.830.134	166.408.080.180
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn		



12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	11.663.661.543	10.117.787.809
13. Quỹ bình ổn giá		
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		
II. Nợ dài hạn	51.206.144.395	74.093.229.073
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	51.206.144.395	74.093.229.073
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	408.011.360.368	500.071.591.316
I. Vốn chủ sở hữu	408.011.360.368	500.071.591.316
1. Vốn góp của chủ sở hữu	200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	200.000.000.000	200.000.000.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	80.832.092.113	210.832.092.113
+ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	127.179.268.255	89.239.499.203
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	53.775.054.927	28.647.165.001
- LNST chưa phân phối kỳ này	73.404.213.328	60.592.334.202
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	774.659.802.550	802.931.234.262



2. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	438.742.757.908	382.844.627.125
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	438.742.757.908	382.844.627.125
4. Giá vốn hàng bán	312.599.045.064	255.390.156.500
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	126.143.712.844	127.454.470.625
6. Doanh thu hoạt động tài chính	12.476.463.479	6.915.383.580
7. Chi phí tài chính	7.762.212.908	14.658.479.767
- Trong đó: Chi phí lãi vay	7.762.212.908	14.658.479.767
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		
9. Chi phí bán hàng	10.011.662.261	11.085.880.995
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29.096.770.079	32.055.791.283
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21-22)-(25+26) + 24}	91.749.531.075	76.569.702.160
12. Thu nhập khác	6.445.995	596.542.370



13. Chi phí khác	710.410	181.989.331
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	5.735.585	414.553.039
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	91.755.266.660	76.984.255.199
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	18.351.053.332	16.391.920.997
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 – 51 - 52)	73.404.213.328	60.592.334.202
19. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ		
20. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ không kiểm soát		
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	3.670	2.785
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)		

Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2019

GIÁM ĐỐC



(Handwritten signature in blue ink)

NGUYỄN THANH TÚ