

Hà Nội, ngày 5 tháng 3 năm 2018

## **BÁO CÁO**

### **Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2017, nhiệm vụ kế hoạch năm 2018 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8**

Kính thưa các vị khách quý!

Thưa các cổ đông, thưa toàn thể Đại hội!

Thay mặt Ban điều hành Công ty, tôi xin trân trọng báo cáo với Đại hội về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2017, nhiệm vụ kế hoạch năm 2018 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8 với nội dung như sau:

Kế thừa và phát huy các thành quả đã đạt được từ những năm trước, năm 2017 Công ty HUD8 tiếp tục bám sát các mục tiêu, chiến lược phát triển của Công ty mẹ - Tổng công ty HUD, tổ chức thực hiện có hiệu quả các chương trình, kế hoạch sản xuất kinh doanh Đại hội đồng cổ đông đề ra; đảm bảo mức tăng trưởng hợp lý; tiếp tục nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác đầu tư các dự án và trong công tác quản trị doanh nghiệp.

## **PHẦN I**

### **KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2017**

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

Trong năm 2017, bộ máy điều hành của Công ty tổ chức triển khai thực hiện các nhiệm vụ kế hoạch sản xuất kinh doanh trong bối cảnh có những khó khăn và thuận lợi như sau:

##### **\* Khó khăn:**

Năm 2017, Công ty tập trung triển khai dự án mới Xuân Phương Garden tại phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, Tp.Hà Nội (thông qua công ty con - Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển nhà và đô thị Thịnh Phát Land) trong điều kiện công tác giải phóng mặt bằng theo hình thức thỏa thuận gặp nhiều khó khăn, nhu cầu vốn để nộp tiền sử dụng đất và đầu tư dự án lớn, vượt quá khả năng tài chính hiện có của Công ty.

Dự án khu đô thị mới Vân Canh tiếp tục phải tạm dừng để điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 theo nội dung đồ án quy hoạch phân khu đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt.

##### **\* Thuận lợi:**

- Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, Công ty nhận được sự quan tâm, ủng hộ, giúp đỡ có hiệu quả của Hội đồng thành viên, Ban Tổng giám đốc Tổng công ty.



- Ban lãnh đạo Công ty luôn có sự đồng thuận, phối hợp có hiệu quả trong công tác quản lý và điều hành. Tập thể cán bộ nhân viên trong Công ty luôn nỗ lực phấn đấu để hoàn thành nhiệm vụ.

Trước những thuận lợi và khó khăn nêu trên, Ban Giám đốc đã tập trung chỉ đạo, điều hành các mặt hoạt động của Công ty trên cơ sở nhiệm vụ sản xuất kinh doanh được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Kết quả đạt được, các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh của Công ty đều vượt mức kế hoạch đề ra, các nhiệm vụ trọng tâm xây dựng từ đầu năm đã cơ bản hoàn thành; việc làm và thu nhập cho CBCNV được ổn định; thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ nộp ngân sách đối với nhà nước.

Kết quả cụ thể trong hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2017 như sau:

**1.1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu SXKD hợp nhất đạt được năm 2017:**

- Tổng giá trị SXKD : 140,17 tỷ đồng, đạt 106% kế hoạch
- Tổng giá trị đầu tư : 132,12 tỷ đồng, đạt 105% kế hoạch
- Tổng doanh thu, thu nhập khác : 134,78 tỷ đồng, đạt 113% kế hoạch
- Lợi nhuận trước thuế : 18,07 tỷ đồng, đạt 101% kế hoạch
- Nộp ngân sách nhà nước : 9,51 tỷ đồng, đạt 126% kế hoạch
- Lợi nhuận sau thuế : 13,87 tỷ đồng
- Tổng tài sản : 550,125 tỷ đồng
- Vốn CSH tại ngày 31/12/2017 : 137,92 tỷ đồng
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/VDL: 13,87%

Với kết quả đã đạt được, Công ty HUD8 xây dựng phương án trình Đại hội đồng cổ đông mức chi trả cổ tức năm 2017 là: 22% VDL, tương ứng với số tiền 22 tỷ đồng (trong đó, chi từ nguồn quỹ Đầu tư phát triển là 9,22% VDL).

**1.2. Công tác đầu tư và phát triển các dự án:**

Năm 2017, Công ty đã hoàn thành các thủ tục điều chỉnh quy hoạch dự án Khu đô thị mới Vân Canh, tổ chức công bố thông tin quy hoạch, báo cáo UBND thành phố và các Sở ngành liên quan để triển khai các bước tiếp tục đầu tư dự án; Thực hiện các thủ tục điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh thiết kế các mẫu nhà để đầu tư các công trình còn lại tại dự án Khu nhà ở Bình Minh; hoàn thành báo cáo kiểm toán vốn đầu tư dự án Nhà ở thấp tầng Vân Canh và triển khai kiểm toán vốn đầu tư tại công trình Nhà ở chung cư cao tầng D1-CT2 Khu Tây nam hồ Linh Đàm.

Đối với dự án Khu văn phòng, nhà ở và dịch vụ công cộng Xuân Phương Garden có diện tích 12.134m<sup>2</sup>, Công ty đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, giao đất, xác định và nộp tiền sử dụng đất, bàn giao mốc giới và thực hiện các thủ tục khởi công đầu tư xây dựng giai đoạn 1 của dự án từ tháng 7/2017, đến nay đã cơ bản hoàn thành xây thô nhà ở thấp tầng và một số hạng mục hạ tầng cơ bản. Phần diện tích còn lại chưa giải phóng mặt bằng là 3.140m<sup>2</sup>, Công ty đã báo cáo các cấp có thẩm quyền và được Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội thông qua việc chuyển hình thức giải phóng mặt bằng từ thỏa thuận nhận chuyển nhượng sang thu hồi đất. Với kết quả đạt được, có thể nói đây là dự án có tốc độ triển khai



kỷ lục, chỉ trong vòng 10 tháng từ khi bắt đầu nghiên cứu đến khi đưa sản phẩm vào kinh doanh.

Bên cạnh việc đầu tư các dự án hiện có, Công ty đã báo cáo và được Tổng công ty chấp thuận, ký kết hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng các lô đất thấp tầng LKV15, LKV16A, LKV16B tại dự án HUD - Sơn Tây. Hiện nay, Công ty đang thực hiện các thủ tục trình UBND thành phố Hà Nội cho phép chuyển nhượng một phần dự án để làm cơ sở ký kết hợp đồng chuyển nhượng và thực hiện đầu tư tại phần dự án nhận chuyển nhượng. Ngoài ra, Công ty cũng đang tiếp tục nghiên cứu một số dự án khác có quy mô phù hợp trên địa bàn thành phố Hà Nội để tìm kiếm cơ hội đầu tư.

### ***1.3. Công tác kinh doanh, thu hồi vốn:***

Năm 2017, Công ty đã hoàn thành công tác kinh doanh tại tất cả các dự án hiện có bao gồm cả dự án Xuân Phương Garden. Giá trị kinh doanh, thu hồi vốn tại các dự án của Công ty đều vượt mức kế hoạch đã đặt ra, qua đó nâng cao hiệu quả sử dụng, quay vòng vốn tái đầu tư mà không phải sử dụng đến các nguồn vốn tín dụng và giảm thiểu yếu tố rủi ro tại các dự án.

Công tác dịch vụ sau bán hàng cũng được Công ty triển khai nhằm đảm bảo quyền lợi của khách hàng, đến nay Công ty đã hoàn thành việc xin cấp sổ đỏ cho toàn bộ các khách hàng tại dự án nhà ở thấp tầng Vân Canh; chung cư cao tầng D1-CT2; 19/31 căn tại dự án nhà ở thấp tầng lô TT2, TT6B, TT6D. Đối với dự án Khu nhà ở Bình Minh, Công ty đã được UBND tỉnh Lào Cai cấp sổ cho 54/155 ô đất tại dự án và đang tiếp tục triển khai xin cấp sổ cho các ô đất còn lại làm cơ sở xin cấp sổ đỏ cho các khách hàng đã đủ điều kiện.

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

Với những giải pháp đồng bộ trong quản trị các mặt hoạt động SXKD, thu hồi vốn các dự án cùng với việc sử dụng nguồn vốn linh hoạt, cân trọng do đó tình hình tài chính của Công ty trong năm 2017 tiếp tục được ổn định, vốn chủ sở hữu tiếp tục gia tăng, tổng tài sản tăng 1,13 lần so với đầu kỳ; khả năng thanh toán được kiểm soát tốt (cụ thể: tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn là 2,14; Nợ phải trả/Tổng tài sản là 0,75; Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu là 2,98), quyền lợi của các cổ đông được đảm bảo.

Công tác quản lý tài chính luôn đảm bảo an toàn, hợp lý, thực hiện đầy đủ các khoản thu chi minh bạch, rõ ràng. Trong năm 2017, Kiểm toán Nhà nước đã tiến hành Kiểm toán báo cáo tài chính năm 2016 và các hoạt động liên quan đến quản lý, sử dụng vốn và tài sản nhà nước tại Công ty. Theo đánh giá của đoàn Kiểm toán, Công ty cơ bản đã thực hiện tốt các quy định của pháp luật, hoạt động sản xuất kinh doanh hiệu quả, đảm bảo khả năng thanh toán, bảo toàn và phát triển vốn, sổ sách kế toán ghi chép đầy đủ các nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Bên cạnh đó Công ty cũng đã nghiêm túc thực hiện đầy đủ các kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước.

Công ty đã làm tốt công tác thực hành tiết kiệm, chống lãng phí trong các mặt hoạt động sản xuất kinh doanh; tiết giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm 2017 đạt 108% kế hoạch đặt ra. Hoàn thành công tác kiểm toán báo cáo tài chính, theo báo cáo kiểm toán, hoạt động tài chính năm 2017 của Công ty đảm bảo tuân thủ đúng các quy định hiện hành của Nhà nước.



### **1.5. Công tác hành chính, tổ chức nhân sự:**

Trong năm 2017, Công ty tiếp tục thực hiện sắp xếp lại bộ máy tổ chức, mô hình Công ty đảm bảo cho bộ máy công ty gọn nhẹ hoạt động có hiệu quả. Hoàn thành việc nhận chuyển nhượng vốn của Công ty Coninco tại Công ty Thịnh Phát Land, phê duyệt mô hình quản lý, cơ cấu tổ chức, sắp xếp nhân lực tham gia bộ máy lãnh đạo của Công ty Thịnh Phát Land. Tiếp tục hoàn thiện các quy định, quy chế nội bộ của từng đơn vị đảm bảo có sự thống nhất, đồng bộ và phù hợp với các quy định của pháp luật của. Thực hiện chính sách hỗ trợ nhằm động viên, khuyến khích, tạo điều kiện cho cán bộ nhân viên tham gia các khóa đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn để có khả năng đảm nhận các vị trí công việc. Đến nay, tỷ lệ cán bộ nhân viên có trình độ sau Đại học đạt 36% trên tổng số CBCNV.

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

Trong năm qua, Ban điều hành tiếp tục chủ động nghiên cứu đổi mới phương thức điều hành, đó là đổi mới trong hình thức, biện pháp và cách thức chỉ đạo, qua đó nâng cao hiệu lực quản lý điều hành doanh nghiệp. Dân tiếp cận và áp dụng các phương pháp quản trị mới phù hợp với môi trường kinh doanh hiện đại, chú trọng đến việc xây dựng và phát triển văn hóa doanh nghiệp; thường xuyên cập nhật, xây dựng và hoàn thiện hệ thống quy trình, quy định quản lý nội bộ phù hợp với đặc thù riêng của Công ty để từng bước nâng cao hiệu quả công tác quản trị doanh nghiệp phù hợp với các quy định hiện hành.

### **2. Đánh giá kết quả thực hiện năm 2017:**

Qua kiểm điểm từng lĩnh vực hoạt động có thể khẳng định trong năm 2017, Ban giám đốc cùng với bộ máy điều hành của Công ty đã hoàn thành tốt các mục tiêu, nhiệm vụ của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị đề ra. Các chỉ tiêu kinh tế đều vượt mức kế hoạch, vốn góp của các cổ đông tiếp tục được bảo toàn và phát triển. Cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý từng bước được kiện toàn, nội bộ đoàn kết vì sự phát triển toàn diện và bền vững của Công ty.

Với những kết quả đã đạt được, trong năm 2017 tập thể Công ty được Chủ tịch nước tặng thưởng Huân chương Lao động hạng 3, Công đoàn Xây dựng tặng Cờ “Đơn vị hoạt động công đoàn xuất sắc”; 01 cá nhân được tặng Huân chương Lao động hạng 2 và nhiều cá nhân được Tổng công ty đề nghị các cấp khen thưởng.

### **3. Một số vấn đề tồn tại:**

Bên cạnh những kết quả đạt được, trong quá trình điều hành Ban giám đốc còn một số tồn tại, hạn chế như sau:

- Công tác nhận chuyển nhượng lại một phần dự án khu đô thị HUD - Sơn Tây còn chậm so với kế hoạch do vướng mắc các thủ tục nội bộ giữa Tổng công ty và Bộ Xây dựng.

- Các thủ tục để tiếp tục thực hiện dự án sau khi quy hoạch điều chỉnh Khu đô thị mới Vân Canh được duyệt còn chậm do các vướng mắc về cơ chế chính sách của Nhà nước áp dụng với dự án.



## PHẦN II

### KẾ HOẠCH VÀ NHIỆM VỤ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018

Dự báo nền kinh tế đất nước trong giai đoạn tới tiếp tục phục hồi và tăng trưởng, tuy nhiên sẽ còn tiềm ẩn nhiều yếu tố rủi ro. Trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, nhu cầu nhà ở giai đoạn tới còn rất cao, các chính sách của Nhà nước tiếp tục tập trung vào đầu tư kết cấu hạ tầng, giao thông sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho lĩnh vực phát triển đô thị và nhà ở.

Xu thế trên sẽ tạo ra những thời cơ và thách thức đối với sự phát triển của Công ty HUD8. Với những thành quả đã đạt được trong thời gian qua, Công ty HUD8 đã tích lũy được kinh nghiệm trong các mặt hoạt động, các nguồn lực được củng cố, tăng cường. Đó là nền tảng vững chắc cho Công ty HUD8 bước sang năm 2018, năm bản lề của kế hoạch giai đoạn 5 năm (2016 - 2020).

#### 1. Các chỉ tiêu kế hoạch năm 2018:

Trên cơ sở kết quả đạt được trong những năm qua, Ban Giám đốc xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2018 của Công ty với các chỉ tiêu cơ bản như sau:

- Giá trị SXKD	: 155,0 tỷ đồng
- Giá trị vốn đầu tư	: 145,0 tỷ đồng
- Doanh thu và thu nhập khác	: 151,0 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế	: 19,0 tỷ đồng
- Nộp ngân sách	: 10,5 tỷ đồng
- Mức chia cổ tức dự kiến	: 10 %

#### 2. Nhiệm vụ năm 2018:

##### 2.1. Nhiệm vụ:

1. Triển khai đầu tư và kinh doanh tại phân dự án nhận chuyển nhượng thuộc dự án Khu đô thị HUD - Sơn Tây.

2. Tiếp tục triển khai công tác giải phóng mặt bằng, thực hiện đầu tư và thu hồi vốn tại dự án Xuân Phương Garden.

3. Hoàn thành công tác phê duyệt quyết toán vốn đầu tư dự án nhà ở thấp tầng Vân Canh; hoàn thành kiểm toán quyết toán vốn đầu tư của dự án nhà ở chung cư cao tầng D1-CT2; chuẩn bị hồ sơ phục vụ quyết toán vốn đầu tư dự án nhà ở thấp tầng thuộc dự án Tây nam hồ Linh Đàm.

4. Tập trung thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư tiếp theo của dự án Vân Canh sau khi quy hoạch được duyệt: Cắm mốc giới bổ sung theo quy hoạch điều chỉnh, khảo sát lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật điều chỉnh, lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật điều chỉnh; phối hợp với Tổng công ty và các Sở, ngành lập, thẩm định, phê duyệt quyết định điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư, xác định lại nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất của dự án, xác định chi phí bồi hoàn hạ tầng kỹ thuật của phân dự án bị thu hồi; tiếp tục phối hợp với Hội đồng Bồi thường GPMB huyện và UBND xã giải quyết các tồn tại của công tác bồi thường GPMB.

5. Tìm kiếm phát triển dự án mới có quy mô phù hợp với năng lực tài chính của Công ty.

6. Tiếp tục nâng cao năng lực tài chính và hiệu quả trong công tác quản lý, sử dụng vốn, tăng cường quay vòng vốn tại các dự án; bảo toàn và gia tăng tích lũy nguồn vốn chủ sở hữu; nghiên cứu niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán theo lộ trình phát triển của Công ty và chương trình cổ phần hóa của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị.

7. Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực đáp ứng mục tiêu phát triển của Công ty; nghiên cứu, ứng dụng các giải pháp công nghệ vào hoạt động quản lý và vận hành doanh nghiệp nhằm tiết kiệm chi phí và tăng hiệu quả hoạt động.

## **2.2. Các giải pháp tổng thể:**

Một là: Quán triệt và thực hiện sáng tạo các chủ trương của Tổng công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị Công ty; tiếp tục bám sát các mục tiêu, chiến lược phát triển và tổ chức thực hiện có hiệu quả các chương trình, kế hoạch sản xuất kinh doanh của Tổng công ty.

Hai là: Triển khai quyết liệt, đồng bộ các nhiệm vụ trọng tâm nhằm tạo nền tảng cho sự phát triển ổn định và bền vững. Tập trung hoàn thiện hệ thống quy chế, quy định quản lý nội bộ; phát huy mạnh mẽ tinh thần trách nhiệm của mỗi CBCNV. Nghiên cứu, đề xuất Hội đồng quản trị tiếp tục thực hiện tái cơ cấu về tổ chức bộ máy, về lĩnh vực đầu tư và ngành nghề sản xuất kinh doanh, về vốn và tài sản cho phù hợp.

Ba là: Tăng cường sự lãnh đạo, chỉ đạo toàn diện của bộ máy quản lý điều hành đối với hoạt động sản xuất kinh doanh và các mặt hoạt động khác. Xây dựng bộ máy tinh gọn, hiệu lực hiệu quả với đội ngũ cán bộ nhân viên có phẩm chất, năng lực và tính chuyên nghiệp cao.

Bốn là: Nghiên cứu, phân tích thị trường để đưa ra các sản phẩm phù hợp với nhu cầu của khách hàng; áp dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật nhằm hạ giá thành, tăng hiệu quả đầu tư qua đó nâng cao sức cạnh tranh của sản phẩm.

Trên đây là báo cáo tổng kết đánh giá tình hình thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2017, kế hoạch và nhiệm vụ năm 2018 của Công ty HUD8.

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua để Ban Giám đốc Công ty có cơ sở tổ chức triển khai thực hiện.

Xin trân trọng cảm ơn!

### **Nơi nhận:**

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, BKS;
- Lưu: VT, TCHC.

*[Chữ ký]*

**GIÁM ĐỐC**  
*[Chữ ký]*  
**Nguyễn Phúc Khánh**

