

Số: 141/BC-HUD8

Hà Nội, ngày 23 tháng 5 năm 2022

## BÁO CÁO

### Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021, kế hoạch nhiệm vụ năm 2022

*Kính thưa quý vị cổ đông!*

Năm 2021 tiếp tục là một năm đầy khó khăn và thách thức. Mọi mặt hoạt động SXKD chịu tác động tiêu cực của dịch bệnh Covid-19, tuy nhiên, dưới sự chỉ đạo của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc cùng toàn thể CBCNV, Công ty HUD8 đã nỗ lực, phấn đấu hoàn thành các chỉ tiêu, kế hoạch SXKD năm 2021 và xây dựng kế hoạch SXKD, đầu tư phát triển năm 2022 phù hợp với nguồn lực, tình hình thực tiễn của đơn vị.

Với vai trò quản lý, điều hành, Giám đốc Công ty báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2021, kế hoạch và nhiệm vụ SXKD năm 2022 của Công ty với nội dung như sau:

## PHẦN THỨ NHẤT

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2021

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

Năm 2021, Công ty đã tổ chức triển khai thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh trong bối cảnh có những khó khăn và thuận lợi như sau:

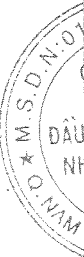
##### \* Khó khăn:

Dịch bệnh COVID-19 tiếp tục diễn biến phức tạp trên cả nước đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến mọi mặt của đời sống, kinh tế, xã hội; khiến nhiều doanh nghiệp phải đóng cửa, nhiều lao động mất việc làm. Các chính sách pháp luật của nhà nước trong lĩnh vực bất động sản còn chưa thống nhất, đặc biệt là những quy định về lựa chọn nhà đầu tư các dự án có sử dụng đất hay cơ chế về giải phóng mặt bằng, gây khó khăn cho các nhà đầu tư trong quá trình thực hiện. Trong khi đó Công ty không còn dự án gối đầu để thực hiện đã ảnh hưởng lớn đến kế hoạch sản xuất kinh doanh đồng thời tạo áp lực cho Ban điều hành trong việc đảm bảo lợi ích, cổ tức cho các cổ đông và ổn định việc làm, thu nhập cho người lao động trong giai đoạn tiếp theo.

##### \* Thuận lợi:

Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, Công ty luôn nhận được sự quan tâm chỉ đạo của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị. Tập thể lãnh đạo và toàn thể CBCNV trong công ty luôn đồng lòng, cùng nhau nỗ lực phấn đấu để hoàn thành nhiệm vụ.

Trước những thuận lợi và khó khăn nêu trên, Ban lãnh đạo Công ty đã chỉ đạo, triển khai toàn diện, đồng bộ quyết liệt các nhiệm vụ, giải pháp thực hiện kế hoạch SXKD đã được Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị phê duyệt. Ngoài chỉ tiêu vốn đầu tư đạt giá trị thấp; các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận, nộp ngân sách đã được Công ty thực hiện đạt từ 100% đến 215% kế hoạch; các nhiệm vụ trọng tâm xây dựng từ đầu



năm đã cơ bản hoàn thành; thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước; việc làm và thu nhập cho CBCNV được đảm bảo.

Kết quả SXKD năm 2021 cụ thể như sau:

### **1. Kết quả thực hiện một số chỉ tiêu SXKD hợp nhất năm 2021:**

- |   |                 |                    |
|---|-----------------|--------------------|
| - Tổng giá trị kinh doanh, dịch vụ:       | 46,00 tỷ đồng;  | đạt 100% kế hoạch  |
| - Tổng giá trị đầu tư :                   | 1,54 tỷ đồng;   | đạt 2,43% kế hoạch |
| - Tổng doanh thu, thu nhập khác:          | 132,47 tỷ đồng; | đạt 102% kế hoạch  |
| - Lợi nhuận trước thuế :                  | 8,56 tỷ đồng;   | đạt 119% kế hoạch  |
| - Nộp ngân sách nhà nước:                 | 6,45 tỷ đồng;   | đạt 215% kế hoạch  |
| - Lợi nhuận sau thuế TNDN:                | 5,18 tỷ đồng;   |                    |
| - Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2021:     | 122,96 tỷ đồng; |                    |
| - Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ: | 5,18%           |                    |
| - Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn CSH:     | 4,21%           |                    |

Với kết quả này, Công ty HUD8 xây dựng phương án trình Đại hội cổ đông mức chi trả cổ tức năm 2021 là 6% vốn điều lệ, tương ứng với số tiền là 6 tỷ đồng.

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

#### **2.1. Công tác đầu tư:**

Năm 2021 Công ty chủ yếu tập trung giải quyết các tồn tại của dự án trong đầu tư xây dựng; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho các khách hàng; kiểm toán quyết toán chi phí đầu tư, quyết toán dự án hoàn thành... cụ thể:

- Dự án Chung cư D1-CT2, nhà ở thấp tầng TT2, TT6B, TT6D Khu đô thị Tây Nam hồ Linh Đàm: Hoàn thành việc thanh lý hợp đồng ủy quyền với Tổng công ty HUD, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư các dự án.

- Dự án Nhà ở thấp tầng liền kề lô LKV-15, LKV-16A, LKV-16B khu đô thị HUD Sơn Tây: Hoàn thành công tác nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng, công tác quyết toán hoàn thành dự án; Hoàn thành các thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ và QSHN, tổ chức bàn giao cho khách hàng về hoàn thiện và sinh sống.

- Dự án Xuân Phương Garden: Thực hiện đầu tư, cải tạo chỉnh trang lô công viên cây xanh CX-01; Hoàn thành công tác kiểm toán chi phí đầu tư giai đoạn 1; Hoàn thành công tác cấp GCN, công tác bàn giao nhà cho các khách hàng còn lại của dự án.

- Dự án Khu nhà ở Bình Minh: Hoàn thành công tác đầu tư xây dựng và công tác quyết toán, thanh lý các gói thầu, công tác quyết toán dự án hoàn thành; Hoàn thành công tác cấp GCN cho 148/152 khách hàng. Hiện công ty đang tiếp tục hoàn thiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận cho các khách hàng còn lại.

Qua kết quả quyết toán dự án hoàn thành, hiệu quả đầu tư các dự án đạt từ 114% đến 289% so với phương án đã được duyệt.

#### **2.2. Công tác phát triển dự án:**

Công ty đã cùng các đối tác chuẩn bị và nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất tại Khu dân cư phía tây đường Lê Duẩn, xã An Phú, thành phố Tuy Hòa (ký hiệu O-8) với quy mô diện tích khoảng 12ha qua mạng đấu thầu quốc gia. Ngày 21/7/2021, UBND tỉnh có thông báo số 190/TB-UBND cho phép liên danh nộp hồ sơ trình chấp thuận Nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định. Ngày 28/7/2021, Sở Kế hoạch và Đầu tư có văn bản số 1592/SKHĐT-TĐ hướng dẫn Liên danh hoàn tất hồ sơ trình chấp thuận Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo Thông báo của UBND Tỉnh.

Ngày 09/8/2021, Liên danh đã nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư phía Tây đường Lê Duẩn, xã An Phú, thành phố Tuy Hòa (ký hiệu O-8). Ngày 04/12/2021, UBND tỉnh đã có Quyết định số 1755/QĐ-UBND chấp thuận Liên danh là Nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư phía Tây đường Lê Duẩn, xã An Phú, thành phố Tuy Hòa (ký hiệu O-8) với các nội dung chính sau:

- Tên dự án: Khu dân cư phía Tây đường Lê Duẩn, xã An Phú, thành phố Tuy Hòa (ký hiệu O-8).

- Tên nhà đầu tư: Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà An Phát, Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD1 (trong đó Công ty HUD8 là thành viên đứng đầu Liên danh).

- Tỷ lệ dự kiến về vốn góp của các nhà đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8 là 30%, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà An Phát là 55%, Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD1 là 15%.

- Quy mô: Dự án gồm 388 căn nhà ở với hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ; Tổng diện tích sử dụng đất là 116.691m<sup>2</sup>. Quy mô dân số khoảng 1.550 người.

- Vốn đầu tư của dự án: Khoảng 674,190 tỷ đồng, gồm:

- + Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: Khoảng 658,586 tỷ đồng.

- + Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Khoảng 15,604 tỷ đồng.

- Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động: 24 tháng kể từ ngày đủ điều kiện khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Thời hạn hoạt động của dự án: Không quá 50 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất.

Ngày 08/12/2021 Công ty HUD8 đã đại diện cho Liên danh có văn bản số 489/VP-LD gửi UBND thành phố Tuy Hòa và các sở ngành liên quan đề được hướng dẫn công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án. Công ty đang chuẩn bị các thủ tục thành lập doanh nghiệp thực hiện dự án sau khi có sự cho phép của UBND Tỉnh Phú Yên.

Bên cạnh đó, trong năm 2021 Công ty cũng đã hoàn thành công tác tài trợ sản phẩm Đồ án Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư giáp đập Đá Vải tại xã Xuân Lâm, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên với quy mô khoảng 10,28ha (tổng chi phí tài trợ lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch là 564.150.000 đồng). Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thị xã Sông Cầu phê duyệt tại Quyết định số 1365/QĐ-UBND ngày 13/4/2021.

### 3. Công tác kinh doanh thu hồi vốn:

Công ty đã hoàn thành công tác kinh doanh tại dự án nhà ở thấp tầng lô LKV-15, LKV-16A, LKV-16B Khu đô thị HUD - Sơn Tây. Thực hiện thu hồi vốn tại các dự án theo đúng tiến độ hợp đồng đã ký kết với khách hàng. Kết quả thu hồi vốn năm 2021, Công ty thu được 109,59 tỷ đồng (trong đó, dự án HUD - Sơn Tây thu 91,59 tỷ đồng, dự án Xuân Phương Garden thu 18 tỷ đồng), đến nay Công ty đã thu hồi được toàn bộ vốn đầu tư tại các dự án. Từ hiệu quả của công tác thu hồi vốn đã giúp Công ty chủ động được nguồn vốn phục vụ duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị.

### 4. Công tác tài chính, kế toán:

Trong năm, Công ty đã hoàn thành việc giảm giá trị đầu tư tài chính tại Công ty Thịnh Phát Land thông qua việc giảm một phần vốn góp trong vốn điều lệ của Công ty

Thịnh Phát Land theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 (giảm từ 43,5 tỷ đồng xuống còn 20,01 tỷ đồng); hoàn thành công tác kiểm toán liên quan đến việc quản lý, sử dụng vốn, tài sản nhà nước năm 2020 và điều chỉnh sổ sách, lập báo cáo tài chính điều chỉnh theo kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước.

Công tác hạch toán kế toán được thực hiện tuân thủ các quy định của pháp luật về kế toán, ghi chép sổ sách minh bạch, rõ ràng; việc thực hiện kê khai, quyết toán và nộp thuế đầy đủ theo quy định.

## **5. Công tác tổ chức, nhân sự:**

Công ty đã xây dựng và trình thông qua Đề án tái cơ cấu tổ chức và nhân sự; sửa đổi, bổ sung một số quy chế quy định quản lý nội bộ cho phù hợp với quy định của pháp luật; bổ nhiệm lại 01 Phó trưởng phòng theo nhu cầu sử dụng cán bộ.

Công ty đã bố trí hợp lý, tối ưu trong việc sử dụng lao động trong bối cảnh dịch bệnh. Trong giai đoạn thực hiện giãn cách xã hội, Công ty đã linh hoạt hình thức làm việc cho CBNV; bố trí cho CBNV làm việc luân phiên, duy trì dưới 50% số lao động đến Công ty làm việc, còn lại làm việc theo thức hình thức trực tuyến để vừa đảm bảo duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh, vừa đảm bảo theo yêu cầu phòng chống dịch.

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

Công ty tiếp tục nghiên cứu, đổi mới phương thức quản trị, điều hành doanh nghiệp theo hướng áp dụng công nghệ thông tin trong quản trị. Năm 2021, Công ty đã tiếp cận giải pháp chuyển đổi số doanh nghiệp do Viettel cung cấp. Tuy nhiên, do quy mô còn nhỏ nên việc áp dụng chuyển đổi số cho Công ty tại thời điểm hiện này là chưa phù hợp và không mang lại hiệu quả. Trước mắt, Công ty thực hiện số hóa toàn bộ văn bản, hồ sơ tài liệu để thuận tiện cho việc lưu trữ, tra cứu.

Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo Công ty đã thực hiện đổi mới hình thức và nội dung các cuộc họp, phương thức báo cáo để tiết giảm thời gian hội họp, tiết giảm chi phí quản lý doanh nghiệp, nâng cao hiệu lực trong công tác điều hành. Năm 2021, Công ty đã thực hiện tiết giảm chi phí đạt 114% kế hoạch.

## **II. Đánh giá kết quả thực hiện năm 2021:**

Trong năm 2021, Công ty HUD8 thực hiện cơ bản hoàn thành các mục tiêu, nhiệm vụ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị đề ra. Ngoài chỉ tiêu vốn đầu tư đạt giá trị thấp, các chỉ tiêu kinh tế đều đạt và vượt mức kế hoạch, vốn góp của các cổ đông tiếp tục được bảo toàn. Cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý từng bước được kiện toàn, các chính sách đối với người lao động được quan tâm thực hiện, đời sống vật chất và tinh thần của người lao động được đảm bảo, nội bộ đoàn kết vì sự phát triển toàn diện và bền vững của Công ty.

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

Bên cạnh những kết quả đạt được nêu trên, kết thúc năm 2021 Công ty còn một số tồn tại, hạn chế đó là:

Công tác GPMB giai đoạn 2 dự án Xuân Phương Garden chưa có tiến triển do các hộ dân không đồng ý thỏa thuận hoặc đưa ra mức giá chuyển nhượng quá cao so với mặt bằng chung; Thủ tục chấp thuận Nhà đầu tư, công nhận Chủ đầu tư thực hiện dự án bị kéo dài do ảnh hưởng từ dịch bệnh, các chính sách pháp luật còn chưa thống nhất, quy trình thực hiện qua nhiều bước dẫn đến giá trị vốn đầu tư thực hiện năm 2021 đạt giá trị thấp.



## PHẦN THỨ HAI

### NHIỆM VỤ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022

Năm 2022, dịch bệnh Covid-19 được dự báo vẫn còn những ảnh hưởng tiêu cực đến nền kinh tế, đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và đầu tư kinh doanh bất động sản nói riêng.

Trên cơ sở kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2021 và nhận định, đánh giá những yếu tố khách quan, chủ quan trong năm 2022, Công ty HUD8 xây dựng kế hoạch SXKD năm 2022 với các chỉ tiêu và nhiệm vụ như sau:

- Tổng giá trị SXKD: 18,5 tỷ đồng
- Tổng vốn đầu tư: 27,5 tỷ đồng
- Doanh thu: 112,0 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế: 7,5 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế: 5,15 tỷ đồng
- Nộp ngân sách Nhà nước: 4,0 tỷ đồng.
- Mức chia cổ tức năm 2022 dự kiến: 6% vốn điều lệ

Các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh nêu trên được xây dựng trong các điều kiện hoạt động bình thường của doanh nghiệp. Trong quá trình triển khai, căn cứ vào tình hình thực tế, Công ty HUD8 sẽ chủ động đánh giá, báo cáo đề xuất điều chỉnh kế hoạch SXKD năm 2022 cho phù hợp.

#### **I. Mục tiêu:**

Phân đầu hoàn thành toàn diện các nhiệm vụ, chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh đã đề ra, đảm bảo mức chia cổ tức cho các cổ đông, bảo toàn nguồn vốn chủ sở hữu, tiếp tục công tác phát triển, đầu tư dự án các dự án mới; đảm bảo việc làm và thu nhập của cán bộ công nhân viên được ổn định.

#### **II. Nhiệm vụ và giải pháp:**

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

- Xây dựng và triển khai đồng bộ các nhiệm vụ trọng tâm nhằm hoàn thành tốt các nội dung đã đề ra trong năm 2022. Thường xuyên chỉ đạo, giám sát và nâng cao ý thức trách nhiệm của toàn thể CBCNV trong tổ chức thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh tại các dự án;

- Đẩy mạnh công tác phát triển các dự án mới thông qua các hình thức phù hợp với quy định của pháp luật. Nghiên cứu thị trường để đưa ra các sản phẩm phù hợp với nhu cầu của khách hàng. Cùng các thành viên Liên danh thành lập doanh nghiệp thực hiện dự án; phối hợp với chính quyền địa phương triển khai công tác giải phóng mặt bằng; Tập trung các nguồn lực để tổ chức thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư đối với dự án Khu dân cư phía Tây đường Lê Duẩn (Ký hiệu O8), thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên;

- Nghiên cứu, tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án, đấu giá quyền sử dụng đất, liên doanh, hợp tác, nhận chuyển nhượng, ... các dự án phù hợp với quy mô và năng

lực tài chính của Công ty trong đó có các dự án Công ty đã tài trợ quy hoạch và các dự án do Tổng công ty HUD làm chủ đầu tư;

- Thực hiện công tác giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại để có cơ sở triển khai các thủ tục chuẩn bị đầu tư và đầu tư xây dựng giai đoạn 2 dự án Xuân phương Garden;

- Hoàn thành công tác cấp giấy chứng nhận cho các khách hàng và bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý theo địa giới hành chính các căn nhà còn lại tại dự án Khu nhà ở Bình Minh;

- Tiếp tục nâng cao hiệu quả trong công tác quản lý, sử dụng vốn, tăng cường quay vòng vốn tại các dự án. Rà soát và có giải pháp tái cơ cấu lĩnh vực đầu tư phù hợp với nguồn lực tài chính của Công ty, qua đó giảm thiểu rủi ro, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn; tiếp tục gia tăng tích lũy nguồn vốn chủ sở hữu. Huy động nguồn lực tài chính từ các Ngân hàng, tổ chức, cá nhân thông qua các hình thức vay vốn, hợp tác đầu tư hoặc liên danh, liên kết;

- Thực hiện Đề án tái cơ cấu tổ chức, nhân sự Công ty đã được Hội đồng quản trị thông qua. Tiếp tục rà soát, đánh giá chất lượng cán bộ để quy hoạch, đào tạo phát triển nguồn nhân lực, đáp ứng chiến lược phát triển của Công ty. Chú trọng đến việc nâng cao nghiệp vụ và kỹ năng cho người lao động nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty;

- Rà soát, hoàn thiện hệ thống quy chế, quy định quản trị nội bộ, công tác số hóa hồ sơ, tài liệu của Công ty;

- Tiếp tục thực hiện các biện pháp phòng, chống và ứng phó dịch Covid-19 theo chỉ đạo của các cơ quan có thẩm quyền, giảm thiểu các tác động tiêu cực của dịch bệnh đến hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị.

Trên đây là báo cáo tổng kết đánh giá tình hình thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2021, kế hoạch và nhiệm vụ năm 2022 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8. Kính đề nghị Đại Hội đồng cổ đông xem xét thông qua để Công ty HUD8 có cơ sở tổ chức triển khai thực hiện./

**Nơi nhận:**

- Các cổ đông HUD8;
- Lưu: VT, TCHC.

**GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Ngọc Hải**