

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018
VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 kết quả thực hiện kế hoạch SXKD năm 2018 và xây dựng kế hoạch SXKD năm 2019 với các nội dung sau:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2018.

1. Tổng hợp kết quả thực hiện kế hoạch SXKD năm 2018.

Đvt: Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2017	Năm 2018		Tỷ lệ % so sánh	
			Kế hoạch	Thực hiện	TH18/KH18	TH18/TH17
1	Giá trị SXKD	273,40	308,00	32,71	10,62%	11,97%
2	Giá trị đầu tư	92,30	283,00	11,89	4,20%	12,88%
3	Doanh thu	252,09	276,00	29,90	10,83%	11,94%
4	Lợi nhuận trước thuế	41,67	10,00	19,50	195,01%	47,45%
5	Lợi nhuận sau thuế	33,27	8,00	15,39	188,68%	46,02%
6	Nộp NSNN	23,60	27,00	5,16	19,10%	21,85%
7	Tỷ lệ chia cổ tức	40,00%	8,00%	8,00%	100,00%	20,00%

(Số liệu cổ tức năm 2018 là giá trị dự kiến trình Đại hội đồng cổ đông)

2. Kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh qua các chỉ tiêu.

2.1. Giá trị đầu tư:

Giá trị đầu tư theo kế hoạch SXKD năm 2018 là 283,0 tỷ đồng, bao gồm:

+ Dự án Nhà ở chung cư cao tầng B (B1, B2, DV) - CT2 (Twin Towers), khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm: 447 triệu đồng.

+ Dự án văn phòng và nhà ở tại 777 đường Giải Phóng: 71,707 tỷ đồng;

+ Dự án lô đất LK27, BT01- Khu đô thị mới Đông Sơn, Thanh Hóa: 11,746 tỷ đồng.

+ Dự án khu dân cư - Tái định cư đường Cao Bá Quát, phường 7, Đà Lạt: 99 tỷ đồng.

+ Các dự án mới khác (Đấu giá đất, nhận chuyển nhượng): 100 tỷ đồng.

Giá trị đầu tư thực hiện năm 2018 chỉ đạt 11,89 tỷ đồng/283,0 tỷ đồng, bằng 4,2% kế hoạch năm và bằng 12,88% giá trị thực hiện năm 2017. Trong đó tập trung chủ yếu tại Dự án lô đất LK27, BT01- Khu đô thị mới Đông Sơn, Thanh Hóa. Giá trị đầu tư các dự án khác không đạt kế hoạch đề ra do một số nguyên nhân sau:

+ Dự án văn phòng và nhà ở tại 777 đường Giải Phóng: Giá trị đầu tư 71,707 tỷ đồng bao gồm các chi phí: Chuẩn bị đầu tư 4,013 tỷ đồng, tiền sử dụng đất 24,753 tỷ



đồng, thi công xây dựng và các chi phí khác: 42,042 tỷ đồng. Trong năm 2018, Công ty đã xác định công tác đầu tư của dự án là trọng tâm, tuy nhiên do những vướng mắc trong công tác sắp xếp cơ sở nhà đất theo Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 nên đến nay dự án vẫn chưa triển khai được.

+ Dự án khu dân cư - Tái định cư đường Cao Bá Quát, phường 7, thành phố Đà Lạt: Giá trị đầu tư 99 tỷ đồng là chi phí bồi thường GPMB. Hiện dự án hiện đang nằm trong kế hoạch rà soát, điều chỉnh chủ trương của UBND tỉnh Lâm Đồng nên chưa đủ điều kiện triển khai.

+ Các dự án mới khác (dự án đấu giá đất, dự án nhận chuyển nhượng,...) với giá trị 100 tỷ đồng: Trong năm 2018, Công ty đã tích cực tìm kiếm, nghiên cứu nhiều dự án đấu giá đất, dự án dở dang nhưng chưa có dự án nào đủ điều kiện để triển khai.

2.2. Chỉ tiêu doanh thu:

Doanh thu năm 2018 chỉ đạt 29,90 tỷ đồng/276,0 tỷ đồng, bằng 10,83% kế hoạch năm và bằng 11,94% kết quả thực hiện năm 2017. Giá trị doanh thu tập trung phần lớn từ kinh doanh bất động sản (17,87 tỷ đồng) tại dự án Nhà ở chung cư cao tầng B (B1, B2, DV) - CT2 (Twin Towers) và thi công xây lắp (11,45 tỷ đồng). Giá trị doanh thu năm 2018 đạt thấp do một số nguyên nhân sau:

+ Về kinh doanh bất động sản: Đối với Dự án lô đất LK27, BT01- Khu đô thị mới Đông Sơn, Thanh Hóa (kế hoạch 53,5 tỷ đồng): Do tình hình thị trường trầm lắng nên trong năm 2018 mới ký hợp đồng được 4/48 căn với giá trị 5,09 tỷ đồng. Tuy nhiên giá trị kinh doanh chưa được ghi nhận doanh thu do dự án chưa đủ điều kiện bàn giao mặt bằng cho khách hàng. Đối với các dự án bất động sản khác như dự án đấu giá đất, dự án nhận chuyển nhượng,...(kế hoạch 110 tỷ đồng): Do không triển khai được công tác đầu tư nên trong năm 2018 không có doanh thu.

+ Hoạt động thi công xây lắp: Công tác thi công xây lắp gặp nhiều khó khăn, tiến độ thanh toán của chủ đầu tư chậm, không tìm được nguồn việc mới gói đầu.

+ Công tác kinh doanh vật liệu xây dựng: Không triển khai được.

2.3. Chỉ tiêu lợi nhuận:

Lợi nhuận trước thuế năm 2018 đạt 19,5 tỷ đồng/10 tỷ đồng, bằng 195% kế hoạch năm và bằng 47,45% giá trị thực hiện năm 2017. Lợi nhuận thực hiện phần lớn tập trung tại dự án Nhà ở chung cư cao tầng B (B1, B2, DV) - CT2 (Twin Towers) sau khi hoàn thành quyết toán, hoàn nhập một số chi phí trích trước không phải thực hiện.

2.4. Nộp ngân sách Nhà nước:

Năm 2018, Công ty nộp ngân sách nhà nước 5,16 tỷ đồng/27 tỷ đồng, đạt 19,1% kế hoạch năm và bằng 21,85% giá trị thực hiện năm 2017. Giá trị thực hiện thấp do chưa thực hiện nộp tiền sử dụng đất của dự án 777 Giải Phóng.

3. Tình hình nghiên cứu phát triển dự án mới.

Xác định công tác tìm kiếm, nghiên cứu và phát triển dự án mới là nhiệm vụ hàng đầu, giữ vai trò then chốt trong sự phát triển bền vững của Công ty trong năm 2018 và các năm tiếp theo. Năm 2018, ngoài Dự án đầu tư khu dân cư - Tái định cư đường Cao Bá Quát, phường 7, thành phố Đà Lạt đã trình Đại hội đồng cổ đông thông qua nội dung liên quan đến nghiên cứu đầu tư, Công ty đã tiến hành nghiên cứu thêm một số dự án mới khác. Tuy nhiên các dự án đều gặp không ít khó khăn về điều kiện cần và đủ để có thể

đi tới quyết định đầu tư như: chủ trương của Chính phủ và UBND cấp Tỉnh về chuyển mục đích sử dụng đất của Công ty cổ phần; các dự án có quy mô vốn đầu tư của dự án lớn; sự cạnh tranh của các doanh nghiệp tư nhân; những yêu cầu về chi phí chuyển nhượng, phương án hợp tác nằm ngoài cơ chế của Danh nghiệp có vốn Nhà nước. Với giá trị đầu tư năm 2018 đạt thấp, Công ty HUD2 đã nghiêm túc kiểm điểm, đánh giá công tác đầu tư, từ đó phân tích nguyên nhân, rút kinh nghiệm để xây dựng kế hoạch phát triển trong năm 2019 mang tính khả thi.

4. Các công tác khác.

Tập trung công tác quyết toán vốn đầu tư các dự án đã hoàn thành đầu tư do Tổng công ty HUD ủy quyền cho Công ty HUD2 phục vụ cổ phần hóa Tổng công ty.

Thực hiện công tác ủy quyền quản lý đầu tư tại Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm như: Điều chỉnh quy hoạch cục bộ các lô đất CX2, NT2, TH2; Điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư; Xác định tiền sử dụng đất bổ sung tại các lô đất CT2, CT3; Công tác giải phóng mặt bằng phân diện tích còn lại,...

5. Đánh giá chung.

Ngoài chỉ tiêu lợi nhuận thực hiện vượt kế hoạch đề ra, nhìn chung kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh 2018 đạt thấp. Doanh thu được ghi nhận trong năm 2018 chủ yếu tập trung từ kinh doanh bất động sản và hoạt động xây lắp, công tác kinh doanh vật liệu xây dựng không triển khai được.

Với kết quả kinh doanh thực hiện năm 2018 và tình hình tài chính của Công ty, việc chi trả cổ tức năm 2018 theo kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 đề ra là khả thi.

6. Tình hình tài chính.

Đvt: Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	% tăng/giảm
1	Tổng giá trị tài sản	266,74	154,39	-42%
2	Doanh thu thuần	252,09	29,90	-88%
3	Lợi nhuận trước thuế	41,67	19,50	-53%
4	Lợi nhuận sau thuế	33,27	15,39	-47%
5	Vốn chủ sở hữu	156,49	129,18	-17%
6	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%)	40,00%	8,00%	-80%

II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019.

1. Dự báo tình hình, bối cảnh thực hiện.

Theo phân tích của một số chuyên gia trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, dự báo trong thời gian tới giá kinh doanh bất động sản tiếp tục tăng nhất là sản phẩm đất nền do lượng hàng tồn kho về cơ bản đến năm 2018 đã được tiêu thụ. Bên cạnh đó, các nhà đầu tư đang bước vào giai đoạn đầu tư mới khi thị trường mở rộng ra các vùng ngoại thành Hà Nội và các tỉnh lân cận với lợi nhuận kinh doanh bất động sản không còn cao như trước. Công ty HUD2 xác định năm 2019 tiếp tục là một năm khó khăn về đầu tư và kinh doanh do sản phẩm tại các dự án đang đầu tư không nhiều, đồng thời các dự án đầu tư kế cận còn nhiều vướng mắc, chưa có sản phẩm để kinh doanh.

2. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019.

2.1. Công tác đầu tư.

Trong năm 2019, xác định công tác phát triển các dự án mới vẫn là nhiệm vụ hàng đầu, giữ vai trò then chốt trong sự phát triển bền vững của Công ty. Vì vậy, Công ty sẽ tập trung nguồn lực chính cho công tác đầu tư, phát triển các dự án.

2.1.1. Dự án văn phòng và nhà ở tại 777 đường Giải Phóng.

Tiếp tục bám sát Cục Công sản - Bộ Tài chính cũng như các cơ quan quản lý Nhà nước trong công tác sắp xếp cơ sở nhà đất theo Nghị định số 167/2017/NĐ-CP. Sau khi hoàn thành công tác sắp xếp, triển khai ngay công tác chuẩn bị đầu tư để hoàn thành mục tiêu khởi công dự án trong năm 2019.

2.1.2. Dự án đầu tư khu dân cư - Tái định cư đường Cao Bá Quát, phường 7, thành phố Đà Lạt.

Tiếp tục làm việc với các Sở ban ngành và UBND tỉnh Lâm Đồng để được chấp thuận chủ trương cho phép nghiên cứu dự án và triển khai các thủ tục chuẩn bị đầu tư

2.1.3. Dự án phát triển nhà ở 3,8ha tại phường 3, thành phố Đà Lạt.

Tiếp tục làm việc với các Sở ban ngành và UBND tỉnh Lâm Đồng để được chấp thuận chủ trương cho phép nghiên cứu dự án và triển khai các thủ tục chuẩn bị đầu tư.

Ngoài các dự án trên, ngay từ đầu năm, Công ty đã tăng cường tìm kiếm, nghiên cứu các dự án mới, trong đó đặc biệt ưu tiên các dự án có khả năng cho doanh thu trong năm 2019, 2020 như: Dự án đầu giá đất; các dự án đã hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư; các dự án đang đầu tư dở dang có nhu cầu hợp tác, chuyển nhượng.

2.2. Công tác xây lắp.

Xác định hoạt động xây lắp trong năm 2019 có ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch SXKD, do đó Công ty đã đề ra mục tiêu thực hiện năm 2019 là 36,2 tỷ đồng. Trong đó, bên cạnh việc tập trung ngay từ đầu năm để tìm kiếm việc cho Đội Xây lắp, Công ty cũng đã yêu cầu Đội Xây lắp phải chủ động tìm kiếm việc.

2.3. Công tác kinh doanh.

Đẩy nhanh công tác kinh doanh Dự án BT01, LK27 khu đô thị mới Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa; kinh doanh các căn còn lại dự án Nhà ở chung cư cao tầng B (B1, B2, DV)- CT2 (Twin Towers). Dự kiến trong năm 2019 hoàn thành kinh doanh 100% sản phẩm tại dự án BT01, LK27 khu đô thị mới Đông Sơn, thành phố Thanh Hoá với giá trị 49,174 tỷ đồng.

Tổng hợp các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2019 như sau:

Đvt: Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2018	Kế hoạch năm 2019	Tỷ lệ %KH 2019/TH 2018	Tăng (+) /giảm (-)
1	Giá trị SXKD	32,71	71,838	219,6%	119,6%
2	Giá trị đầu tư	11,89	59,571	501,1%	401,1%
3	Doanh thu	29,90	68,082	227,69%	127,69%
4	Lợi nhuận trước thuế	19,50	3,587	18,39%	- 81,61%
5	Lợi nhuận sau thuế	15,39	2,869	18,64%	- 81,16%
6	Nộp NSNN	5,16	3,352	64,96%	- 35,04%
7	Tỷ lệ chia cổ tức	8,00%	8,00%	100,00%	0,00%

3. Mục tiêu nhiệm vụ.

3.1. Về hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh.

Hoàn thành các chỉ tiêu nêu trên với một số mục tiêu cụ thể như:

- Hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư, thi công xây dựng xong phần cọc Dự án toà nhà hỗn hợp trụ sở, văn phòng và nhà ở tại số 777 Giải Phóng;
- Kinh doanh toàn bộ sản phẩm tại Dự án BT01, LK27 khu đô thị mới Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa;
- Tích cực tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án bất động sản khác.
- Thúc đẩy công tác thi công xây lắp.

3.2. Về phát triển dự án mới.

Trong ngắn hạn, tập trung trọng điểm vào Dự án toà nhà hỗn hợp trụ sở, văn phòng và nhà ở tại số 777 Giải Phóng để sớm có doanh thu. Về dài hạn, tiếp tục bám sát các dự án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương đầu tư, đồng thời tích cực tìm kiếm các dự án mới khác phù hợp với năng lực của Công ty.

3.3. Về công tác ủy quyền dự án Tây Nam hồ Linh Đàm.

Hoàn thành công tác điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư và tiến hành giải phóng mặt bằng theo kế hoạch; tiếp tục triển khai đầu tư cho phần đất mới giải phóng trong năm 2019; Quyết toán, kiểm toán các gói thầu đã hoàn thành công tác thi công.

3.4. Về quản trị doanh nghiệp.

Hoàn thiện và ban hành các quy chế, quy trình, bộ máy tổ chức theo quy chế các doanh nghiệp niêm yết; Triển khai tổ chức văn hóa doanh nghiệp trong Công ty.

4. Giải pháp thực hiện.

4.1. Công tác đầu tư.

- Tập trung nguồn lực để đầu tư xây dựng Dự án toà nhà hỗn hợp trụ sở, văn phòng và nhà ở tại số 777 Giải Phóng theo đúng kế hoạch.
- Báo cáo Tổng công ty cho Công ty HUD2 nhận chuyển nhượng một phần dự án tại các dự án do Tổng công ty làm chủ đầu tư, đặc biệt tại các dự án đã hoàn thiện hạ tầng, đủ điều kiện kinh doanh.
- Sắp xếp các dự án mới đã tìm kiếm, nghiên cứu theo thứ tự ưu tiên và cơ hội đầu tư, tập trung các dự án đã có cơ sở pháp lý. Sau khi được hội đồng cổ đông thông qua sẽ tập trung công tác đầu tư xây dựng.

4.2. Công tác kinh doanh.

Tập trung ngay thực hiện kinh doanh các sản phẩm tại Dự án BT01, LK27 khu đô thị mới Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa.

4.3. Công tác thi công xây lắp.

Nâng cao năng lực Đội Xây lắp, tích cực tìm kiếm các đầu việc mới, tăng cường vai trò quản lý của Công ty với Đội xây lắp.

4.4. Công tác quản trị.

Tiếp tục triển khai quản trị theo kế hoạch trong hoạt động điều hành của Công ty như: kế hoạch đầu tư, kế hoạch kinh doanh, kế hoạch tài chính ngắn hạn và dài hạn có



tổng kết, đánh giá; Thực hiện nghiêm túc các quy chế, quy trình đã ban hành trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

4.5. Công tác tài chính.

Thực hiện cơ chế giám sát điều hành theo kế hoạch tài chính và quy chế tài chính.

Trên đây là báo cáo tổng kết hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018 và kế hoạch năm 2019 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi gửi:

- Như trên;
- TV HĐQT HUD2, BKS;
- Lưu P. TCHC, P. KHĐT.



Ngô Văn Thanh