

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 2019

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: Tầng 12 - 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:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Xây dựng, cải tạo nhà; Xây dựng các khu trung tâm thương mại, siêu thị, dịch vụ, văn phòng, trung tâm thể thao, kho bãi, nhà xưởng, chợ; Xây dựng các khu kinh tế, khu công nghiệp; Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, công trình hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, công trình đường dây và trạm điện dưới 35KV;
- 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;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, trang trí nội ngoại thất;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác: Kinh doanh máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng;
- Đại lý, môi giới, đấu giá: Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Đầu tư phát triển khu dân cư, khu đô thị mới;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu: Xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, trang bị nội ngoại thất, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng.

3. Quá trình hình thành và phát triển:

- Trải qua quá trình hơn 12 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 BT8 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 Thành lập công ty con HUDLANDT.S.
- 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, 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.
- Năm 2019 triển khai kinh doanh 2 dự án tại tỉnh Bắc Ninh là dự án nhà thấp tầng Bắc Ninh và dự án thu nhập thấp Bắc Ninh, thúc đẩy các bước cuối cùng trước khi ký hợp đồng đầu tư thực hiện dự án tại Bình Giang, Hải Dương.

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 2019:

- Ngày 25 tháng 04 năm 2019, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND đã tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019, tại tòa nhà HUDLAND Tower Hà nội.
- Kiện toàn ban chỉ ủy
- Trao tặng thành tích nhân viên xuất sắc các Quý, Nhân viên xuất sắc năm, cán bộ quản lý cấp trung xuất sắc, Tập thể lao động xuất sắc năm 2019 cho tập thể và các cán bộ nhân viên nỗ lực hết mình, hoàn thành xuất sắc công việc mỗi quý và hàng năm.

6. Các hoạt động đoàn thể, an sinh xã hội trong năm 2019

- Công đoàn và Đoàn Thanh niên phối hợp tổ chức thành công chương trình Gala tổng kết năm cũ 2018 và đón chào năm mới 2019.
- Đổi mới trong cách hoạt động phong trào, Công đoàn HUDLAND đã mang tới cho toàn thể cán bộ nữ trong công ty chương trình ngày Quốc tế Phụ nữ 08/03 và ngày Phụ nữ Việt Nam thực sự ý nghĩa. Các cán bộ nữ tạm gác lại những bận rộn thường nhật để cùng nhau khám phá rừng Quốc gia Cúc Phương, Khu du lịch sinh thái Flamingo Đại Lải tràn ngập tiếng cười và sự hứng khởi.
- Nghỉ mát mùa hè là một trong những hoạt động thường niên được chú trọng nhất tại Công ty HUDLAND. Năm 2019, Đại gia đình Công ty HUDLAND đã có chuyến nghỉ mát và tham gia nhiều các trò chơi đồng đội tại bãi biển Cửa Lò-Nghệ An. Những ngày nghỉ sôi động giúp các gia đình cán bộ công nhân viên có những giây phút vui vẻ và gắn kết hơn với Công ty.
- Công ty HUDLAND đã cùng đồng hành với Viện Huyết học- Truyền máu trung ương trong Chương trình Hiến máu nhân đạo nhiều năm qua. Ngày 11/07/2019 được xem như ngày hội hiến máu nhân đạo lớn nhất trong năm của Công ty HUDLAND nhằm kêu gọi, vận động toàn thể cán bộ tham gia hiến máu, để



chuẩn bị lượng máu dự trữ cho cấp cứu và điều trị kịp thời cho các bệnh nhân. rong suốt quá trình hình thành và phát triển, Công ty HUDLAND luôn chú trọng mở rộng các hoạt động cộng đồng. Chương trình Hiến máu nhân đạo do công ty triển khai đã đóng góp đáng kể nguồn máu dự trữ cho cấp cứu và điều trị kịp thời cho các bệnh nhân nơi đây. Đồng đảo cán bộ tham gia hiến máu nhiều lần và vinh danh như đoàn viên Ngô Việt Anh (phòng Kinh Tế) đã hiến máu 11 lần, đoàn viên Nguyễn Quang Hưng (phòng Đầu tư) 7 lần... Những nghĩa cử cao quý này của các đoàn viên HUDLAND sẽ lan tỏa tinh thần sẻ chia vì cộng đồng, khích lệ toàn thể cán bộ công nhân viên công ty cùng tham gia đóng góp vào ngân hàng máu của TP. Hà Nội nói riêng và cả nước nói chung nhằm giảm bớt gánh nặng y tế và cứu giúp thêm nhiều người đang cần máu để duy trì sự sống.

- Trong những ngày tháng 7 tri ân các anh hùng thương binh, liệt sĩ cùng với tuổi trẻ cả nước, Công đoàn và Đoàn Thanh niên Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND tổ chức chuỗi hoạt động tiếp nối tinh thần "uống nước nhớ nguồn", "ăn quả nhớ người trồng cây" hướng tới kỷ niệm 72 năm ngày Thương binh Liệt sĩ (27/07/1947 – 27/07/2019). Luôn trân trọng truyền thống là nền tảng để tiến xa hơn, hoạt động tri ân của Đoàn Thanh Niên Công ty HUDLAND được duy trì liên tục nhiều năm nay với nhiều hoạt động đa dạng, phong phú và thiết thực. Thông qua các hoạt động này, tuổi trẻ HUDLAND muốn gửi gắm thông điệp là bài học trực quan về lòng biết ơn, ý thức trách nhiệm đối với thương binh, gia đình liệt sĩ, người có công với cách mạng mà các thể hệ lãnh đạo, cán bộ HUDLAND gìn giữ, truyền lại cho thế hệ thanh niên kế tục và phát huy ngày càng hiệu quả.
- Năm 2019, Công ty HUDLAND “được mùa” giải thưởng trong các hoạt động Văn hóa, thể thao. Tại Hội diễn văn nghệ quần chúng TCT HUD, Đội văn nghệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND tham dự Hội diễn với ca khúc Trái tim thấp lửa (nhạc sỹ Vũ Đức Tân sáng tác) do Tam ca nam Duy Long- Việt Anh- Hoàng Tùng trình bày đã đạt *Giải Nhất thể loại Song ca, tam ca, tứ ca*. Công ty HUDLAND còn giành giải *Ba ở cuộc thi thể loại Tốp ca, hợp ca, hòa âm với bài hát “Vươn tới tầm cao”* (nhạc sỹ Vũ Đức Tân sáng tác) do tốp ca nam, nữ biểu diễn. Mặc dù tham gia ít tiết mục nhưng đều được xếp thứ hạng cao do đó HUDLAND được thêm giải khuyến khích Toàn đoàn. Trước đó, HUDLAND đã đoạt giải Nhì nội dung kéo co Nam- nữ tại Hội thảo TCT HUD.



- Chăm lo cho các cháu là con em cán bộ nhân viên công ty, những mầm non đất nước cũng là một trong những hoạt động mà Công ty HUDLAND đặc biệt chú trọng. Ngày Tết thiếu nhi (trung thu 2019), Công đoàn và Đoàn TN Công ty HUDLAND đã tổ chức cho các cháu vui chơi tại Thủy Cung và Khu vui chơi hướng nghiệp, tại Hà Nội.

7. Định hướng chiến lược phát triển:

7.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

- Trong năm 2020 và những năm tiếp theo của giai đoạn 2020-2025, 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, đặc biệt chuẩn bị sẵn sàng về tinh thần và năng lực cán bộ cho việc thoái vốn Nhà nước hòa nhập vào cơ chế thị trường; 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.
- Tiếp tục phát triển, mở rộng sản xuất kinh doanh trên lĩnh vực chủ yếu là Đầu tư phát triển khu dân cư, khu đô thị cho các thị trường tại Bắc Ninh, Hải Dương và Yên Bái, 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.

7.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

- Nâng tầm quản trị Công ty để 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 2020-2025 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.
- Tiếp xây dựng đội ngũ, kiểm soát thực hiện quy tắc ứng xử 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 hoàn thiện hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO phiên bản 9001:2015;
- 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;

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 bất động sản đa dạng phù hợp với thu nhập của mọi tầng lớp dân cư, mang tính cộng đồng cao và thân thiện với môi trường cũng như cân bằng lợi ích của nhà đầu tư và khách hàng.
- 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, đưa ra những quy trình để áp dụng và kiểm soát chặt chẽ trên công trường.
- Luôn xem xét và nghiên cứu các phương án tối ưu trong thiết kế và đầu tư dự án, nhằm giảm thiểu các hoạt động tiêu cực tác động đến môi trường và tận dụng năng lượng thiên nhiên để giảm bớt chi phí trong quá trình sử dụng của khách hàng. Tiếp tục ưu tiên sử dụng gạch không nung, 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:

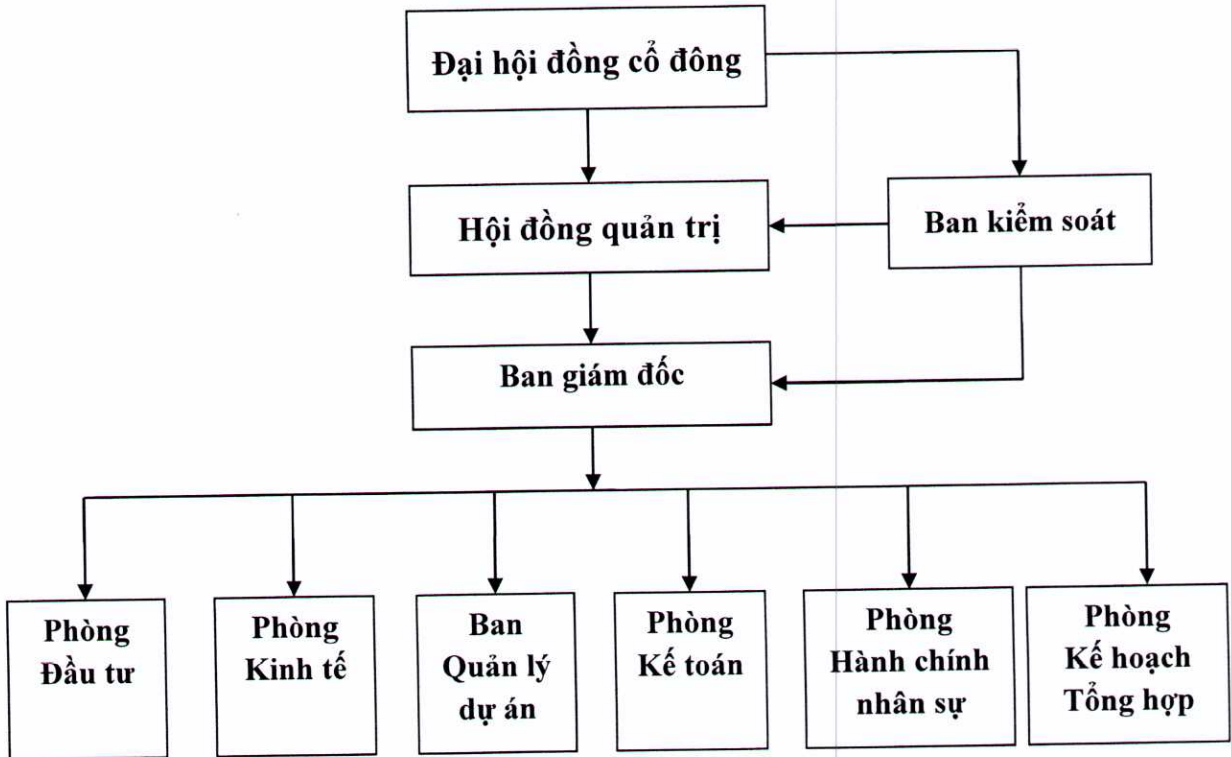
1. Mô hình quản trị:

- 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 31/12/2019, tổng số lao động trong Công ty là 45 người.
- Cơ cấu lao động cụ thể như sau:

Loại lao động	Số lượng (người)
Phân theo giới tính	45
▪ Nam	35
▪ Nữ	10
Phân theo trình độ học vấn	
▪ Trình độ từ đại học trở lên	41



Loại lao động	Số lượng (người)
▪ 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: Thực hiện nghiêm túc các quy định về bảo hiểm XH, BHYT, BHTN cho người lao động trong công ty; đóng bảo hiểm đầy đủ, đúng thời hạn quy định; không nợ đọng BHXH, BHYT, BHTN; thực hiện nghiêm túc đầy đủ công tác báo tăng, báo giảm lao động trên phần mềm theo thực tế phát sinh; Chi trả các quyền lợi liên quan đến bảo hiểm cho CBNV công ty: Chế độ ốm đau, thai sản đầy đủ cho người lao động theo quy định.
- 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 các hoạt động thể thao, văn nghệ 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, công tác PCCC cũng được tổ chức học định kỳ, 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 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.
- Công tác khen thưởng theo các quy định của Nhà nước và của Công ty ban hành được thực hiện kịp thời, đầy đủ và đúng quy định.

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 2019:

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 – 2018: Phó Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.
- 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 – Thành viên HĐQT**
 - 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.
 - 04-2019 – nay: Thành viên HĐQT 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.
 - 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 2019 là năm có sự thay đổi về tổ chức nhân sự cấp cao từ HĐQT, Ban kiểm soát nhưng được sự chỉ đạo từ HĐQT và sự điều hành 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 hoàn thành đầu tư 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 các sản phẩm tại Bắc Ninh đã được thị trường đón nhận, được sự đánh giá khá cao của các khách hàng. 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 2019 thông qua.

Một số chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2019 mà Công ty đã đạt được:

- Đầu tư:	105,0 tỷ đồng (102 % kế hoạch);
- Kinh doanh:	332,2 tỷ đồng (91 % kế hoạch);
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ:	420,1 tỷ đồng (103 % kế hoạch);
- Lợi nhuận sau thuế:	75,8 tỷ đồng (112% kế hoạch);
- Nộp Ngân sách Nhà nước:	17,7 tỷ đồng (105% kế hoạch);
- Nguồn vốn chủ sở hữu:	457,8 tỷ đồng (đến 31/12/2019);
- Tỷ suất lợi nhuận/vốn CSH:	16,6 %.

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, cách làm và tư duy công việc ngày càng được chú trọng và kiểm soát thông qua thực hiện quy tắc ứng xử. Dưới sự chỉ đạo của Chi bộ Đảng, HĐQT 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 thuế, 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 2020 và các năm tiếp theo của giai đoạn 2020-2025, định hướng của Hội đồng quản trị là Công ty tiếp tục 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 và các địa bàn khác như Hải dương, Yên Bái, 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 quá trình tạo sản phẩm, phương pháp bán hàng và các chính sách phục vụ sau bán hàng tạo được sự tín nhiệm cao của khách hàng.
- 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.
- Năm 2020 là năm khởi đầu cho việc trải rộng các dự án tại các địa bàn khác nhau, trong đó Công ty sẽ tập trung cho Dự án tại Bình Giang Hải dương với quy mô hơn



44 ha vừa mới được ký kết hợp đồng dự án với cơ quan địa phương để triển khai dự án ĐTXD Hạ tầng kỹ thuật và lần lượt triển khai đầu tư các dự án xây dựng công trình trên đất tạo sản phẩm có thể kinh doanh cho các năm từ 2021; Đồng thời Công ty sẽ tiếp tục tập trung thị trường Bắc Ninh, là một địa bàn đang tiếp tục phát triển mạnh về 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 cho các tuyến đường giao thông chính của miền Bắc, 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, Công ty sẽ tập trung làm việc với Tỉnh Bắc Ninh để trình các cấp có thẩm quyền chấp thuận phương án đầu tư và tiếp tục triển khai các dự án hình thức BT theo tinh thần văn bản mới của Chính phủ ban hành; Tiếp đến Công ty đồng loạt triển khai các dự án ĐTXD khu Đô thị tại Tỉnh yên Bái mở thêm các loại hình sản phẩm trên địa bàn mới, tạo thêm tiền đề kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh năm 2020 và các năm tiếp theo của giai đoạn 2020-2025.

3. Tình hình đầu tư dự án:

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

3.1. 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 phối hợp với Ban Quản trị kiểm tra và tiến hành công tác bảo hành, bàn giao dự án theo quy định.

3.2. 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: Công ty HUDLAND đã cơ bản hoàn thành giai đoạn thực hiện đầu tư và bàn giao đưa vào sử dụng các hạng mục của Dự án. Đồng thời, Công ty HUDLAND cũng đã đón các khách hàng về ở sinh sống tại dự án. Trong năm 2019, Công ty đã thực hiện bổ sung một số hạng mục cảnh quan nhằm nâng cao hình ảnh và chất lượng đời sống cho khách hàng.

3.3. 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: Dự án đã hoàn thành thực hiện đầu tư và bàn giao cho khách hàng. Bên cạnh đó vào ngày 06/12/2019, Dự án cũng đã được tổ chức IFC cấp chứng chỉ công trình xanh EDGE cho giai đoạn hoàn thành dự án. Chứng chỉ EDGE cũng là chứng chỉ uy tín về công nhận công trình xanh và tiết kiệm năng lượng được toàn thế giới ghi nhận, đảm bảo định hướng phát triển của Công ty HUDLAND xây dựng các dự án với tiêu chí công trình xanh, không gian xanh, vật liệu xây dựng tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

3.4. 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.

3.5. 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: Công ty HUDLAND đã thực hiện hồ sơ dự sơ tuyển, hồ sơ đấu thầu nhà đầu tư thực hiện dự án. Ngày 25/12/2019 UBND tỉnh Hải Dương đã có quyết định số 4538/QĐ-UBND về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án. Qua đó Công ty HUDLAND chính thức là nhà đầu tư thực hiện dự án. Sau khi có quyết định phê duyệt, Công ty đã phối hợp với UBND huyện Bình Giang tiến hành thương thảo để ký Hợp đồng theo quy định.

3.6. 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.



+ Ngày 04/10/2019, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản số 2511/QĐ-BTNMT Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Sân golf quốc tế Thuận Thành” tại xã Đình tổ, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh. Ngay sau đó, Công ty HUDLAND đã tích cực phối hợp với các Bộ cũng như UBND tỉnh Bắc Ninh, các Sở/Ngành liên quan về việc xin quyết định chấp thuận Chủ trương đầu tư từ Thủ tướng Chính phủ để sớm đưa dự án vào thực hiện triển khai.

3.7. 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: Công ty HUDLAND tiếp tục nghiên cứu chủ trương đầu tư đảm bảo đem lại hiệu quả cao nhất cho dự án.

3.8. Các Dự án tại thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái

Trong năm 2019, Công ty HUDLAND đã đẩy mạnh công tác tìm kiếm và nghiên cứu dự án mới. Công ty HUDLAND đã tìm kiếm được các dự án có tính khả thi trên địa bàn tỉnh Yên Bái. Kết quả: UBND tỉnh Yên Bái đã có văn bản số 2219/UBND-XDCB ngày 15/8/2019 về việc chấp thuận cho Công ty khảo sát, lập quy hoạch và đề xuất dự án tại phường Đồng Tâm và phường Hợp Minh; văn bản số 2897/UBND-XDCB ngày 17/10/2019 về việc chấp thuận cho Công ty khảo sát, lập quy hoạch và đề xuất dự án tại phường Yên Ninh. Công ty đã khẩn trương triển khai và báo cáo UBND tỉnh Yên Bái ý tưởng quy hoạch 02 dự án tại phường Đồng Tâm và Hợp Minh ngày 30/10/2019. Công ty cũng được UBND tỉnh Yên Bái đánh giá cao tính chuyên nghiệp và ý tưởng quy hoạch 02 dự án. Bên cạnh đó, Công ty cũng nỗ lực hoàn thành ý tưởng quy hoạch dự án tại phường Yên Ninh để tiếp tục báo cáo UBND tỉnh Yên Bái.

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 2019

1.1 Tình hình chung:

- Thị trường bất động sản năm 2019 vẫn giữ được sự phát triển ổn định, đã không xuất hiện hiện tượng “bong bóng bất động sản” và vẫn còn trong chu kỳ phục hồi, tăng trưởng nhưng đã có dấu hiệu sụt giảm cả về nguồn cung dự án, nguồn cung sản phẩm nhà ở và số lượng giao dịch; việc chậm triển khai các thủ tục dự án, các sản phẩm condotel hiện có giá tương đối cao cũng ảnh hưởng đến lượng giao dịch và chưa có nhiều chính sách tạo điều kiện phát triển dòng sản phẩm này.
- Sự khan hiếm hàng hóa thúc đẩy giá nhà tăng, nâng mặt bằng giá trung bình thị trường lên mức mới cao hơn trước đây. Mức giá sơ cấp trung bình toàn thị trường đạt 2.009 USD/m², tăng 21,6% theo năm. Trong khi đó, phân khúc cao cấp tăng



52,9% theo năm, ở mức 4.569 USD/m² trong quý II/2019 nhờ sự tham gia của một số dự án hạng sang ở khu vực trung tâm.

- Cùng với việc nguồn cung bị sụt giảm do quỹ đất ở khu vực trung tâm ngày càng cạn kiệt, thủ tục pháp lý bị trì hoãn, trong đó có thủ tục phê duyệt xây dựng kéo dài thị trường năm 2019 cũng chứng kiến những cơn sốt đất xuất hiện và bùng phát ở hầu khắp các địa phương trên cả nước. Năm 2019 được đánh giá là năm thị trường có nhiều ảnh hưởng từ chính sách, quy định mới. Tuy nhiên, đây đều là những chính sách nhằm hướng đến thiết lập thị trường phát triển ổn định, bền vững, tránh những “cú sốc” và những tác động tiêu cực đến nhà đầu tư, kinh tế - xã hội. Ngân hàng Nhà nước (NHNN) siết tín dụng vào bất động sản. Cụ thể, tỷ lệ dùng nguồn vốn ngắn hạn để cho vay trung và dài hạn hiện đã hạ xuống mức 45% và chỉ còn 40% kể từ ngày 1/1/2019. Lộ trình sửa đổi Thông tư 36 gồm 3 giai đoạn đến năm 2022, tỷ lệ tối đa nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng để cho vay trung, dài hạn sẽ xuống còn 30%.

1.2 Về tình hình đầu tư tại các dự án:

- Với các dự án đang triển khai đầu tư trên hiện trường, Công ty đã hoàn thành dự án tại Bắc Ninh và tiến hành bàn giao cho khách hàng từ đầu quý III/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 Bình Giang-Hải Dương, Yên Ninh- Yên Bái....
- 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: HDQT đã chỉ đạo Ban điều hành Công ty xây dựng kế hoạch tài chính năm 2019, qua đó chủ động được trong công tác sản xuất kinh doanh và thu hồi vốn.
- 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 gia hạn Hợp đồng đồng hạn mức 175 tỷ tại BIDV Hà Nội, 100 tỷ tại Pvccombank, với các hợp đồng này cơ bản đáp ứng



yêu cầu đề ra cho kế hoạch vốn của Công ty năm 2019 và năm 2020; 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 PVCombank Hà Nội nhằm hỗ trợ tài chính cho các khách hàng mua sản phẩm tại các dự án 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 2019, vốn chủ sở hữu đạt 457,8 tỷ đồng tăng 2,7 % so với kế hoạch năm 2019. Tài chính của Công ty được quản lý ổn định (thể hiện trên báo cáo tài chính các quý năm 2019 của Công ty đã công bố).
- Tình hình và khả năng thanh toán nợ: Hoàn thành việc chi trả 60 tỷ đồng cổ tức tương đương 30% bằng tiền mặt 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 2019 là 120,1 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	2017	2018	2019
A. Khả năng thanh khoản (Liquidity)			
Tỷ số hiện hành	2,57	2,01	2,53
Tỷ số thanh toán nhanh	2,34	1,70	2,46
Tỷ số thanh toán tiền mặt	0,50	0,27	0,99
B. Khả năng thanh toán dài hạn (Long-term Solvency)			
Tỷ số nợ (DAR)	40,3%	47,3%	37,2%
Tỷ số tự tài trợ	59,7%	52,7%	62,8%
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	0,7	0,9	0,6
C. Hiệu quả quản lý tài sản (Asset Utilization)			
Vòng quay hàng tồn kho	4,28	3,19	16,69
Số ngày lưu kho bình quân (ngày)	85,20	114,35	21,86
Vòng quay khoản phải thu	0,80	0,98	1,21
Số ngày thu tiền bình quân (ngày)	458,08	374,30	301,99
Chu kỳ kinh doanh	543,28	488,65	323,85
Vòng quay khoản phải trả	1,56	2,16	3,51



Kỳ trả nợ bình quân	233,31	168,62	103,98
Chu kỳ tiền mặt (CCC)	309,97	320,03	219,87
Vòng quay tổng tài sản (AT)	0,47	0,58	0,60
D. Khả năng sinh lời (Profitability)			
Lợi nhuận biên gộp (GOS)	32,0%	28,8%	28,9%
Lợi nhuận biên (ROS)	14,7%	16,2%	17,4%
Tỷ số sinh lời cơ sở (BEP)	10,5%	12,8%	13,6%
Tỷ suất thu hồi tài sản (ROA)	6,8%	9,4%	10,4%
Tỷ suất thu hồi vốn CSH (ROE)	11,4%	17,9%	16,6%

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

- Năm 2019, 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.

- Mặc dù thị trường chứng khoán Việt Nam diễn biến trồi sụt 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 chỉ số Vnindex tăng 7,76% trong khi chỉ số HNX index giảm nhẹ 0,15% , tuy nhiên giá cổ phiếu của HLD đã chứng kiến một năm tăng phi mã từ 9.490 đồng/cp (02/01/2019) lên 16.500 đồng/cp (31/12/2019) tương đương tăng 7.010 đồng/cp và tăng 73,85 % (Giá trên đã được tính lại sau khi chia cổ tức)

- Với việc công ty tiếp tục chia cổ tức năm 2018 lên tới 30% tương đương với 3.000 đ/cp tiếp đà việc chia cổ tức 80% của năm 2017, đây được coi là một của hiếm trong việc chia cổ tức đều và khủng qua các năm trong những công ty ngành bất động sản nói riêng và thị trường chứng khoán Việt Nam nói chung.

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

- 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 12/2019, số lượng CBNV Công ty là: 45 người/kế hoạch 47 người; Bộ máy tổ chức cán bộ được hoàn thiện từ cấp cao đến cấp trung cụ thể như sau:

+ Thống nhất công tác chỉ đạo, hoàn thiện bộ máy cấp cao: Kiện toàn 01 Người đại diện phần vốn chuyên trách của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị tại



Công ty HUDLAND đồng thời thay đổi và kiện toàn ủy viên HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2019-2023;

+ Kiện toàn Ban kiểm soát Công ty;

+ Bổ sung 03 nhân sự lãnh đạo cấp trung gồm 01 Phó trưởng ban phụ trách BQL dự án và 02 Phó phòng Đầu tư.

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 thặng 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.

V. QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP:

1. Hội đồng quản trị

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

2. Hội đồng quản trị có 5 thành viên;

3. Có 2/5 thành viên độc lập không điều hành;

• 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 – Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT.

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 Vũ Tuấn Linh – Thành viên HĐQT**

Nêu tại phần III

• **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:

• **Bà Đặng Thanh Bình – Trưởng 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;

• **Ông Phạm Duy Long – Thành viên Ban kiểm soát**

- Giới tính: nam;
- Ngày sinh: 30/06/1983 ;
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính – ngân hàng, Cử nhân quản trị kinh doanh quốc tế;
- Các vị trí đã nắm giữ:
 - + 2007 - 2008: Chuyên viên môi giới Công ty CP chứng khoán Eurocapital.
 - + 2008 – 2013: Chuyên viên tài chính Công ty Cổ phần Vật tư Nông sản;
 - + 2013 – 2014: Trưởng phòng kinh doanh Công ty TNHH Đầu tư Nhân đôi;



- + 2014 - 2015: Trưởng phòng kinh doanh Công ty cổ phần thời trang công sở và Bảo hộ lao động Ngọc Việt;
- + 2016 – nay: Chuyên viên phòng Kinh Tế – Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND;
- + 4/2019- nay: Thành viên ban kiểm soát Công ty Cổ phần 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
 - Đại diện cho: Công ty TNHH Dệt Hà Nam

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 2020 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 2019 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 2019 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 2019 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 2020 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 2019 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 2019.

Tính đến thời điểm 31/12/2019, tổng nợ phải trả của Công ty là 271,4 tỷ VND chiếm 37,2 % 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 2019 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 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 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

1. Báo cáo tài chính tóm tắt

1.1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị: triệu đồng

TÀI SẢN	2017	2018	2019
A. Tài sản ngắn hạn	673.759	633.377	598.439
1. Tiền và tương đương tiền	91.083	76.451	223.855
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	40.074	9.074	9.074
3. Các khoản phải thu	480.473	449.917	347.606
4. Hàng tồn kho	60.768	97.935	17.903
5. TS ngắn hạn khác	1.361		
B. Tài sản dài hạn	159.516	141.282	130.859
1. Phải thu dài hạn	-	-	
2. TS cố định	37.473	57.751	51.349
<i>Nguyên giá</i>	45.246	75.246	74.532
<i>Khấu hao lũy kế (*)</i>	(7.773)	(17.495)	(23.183)
Tài sản cố định vô hình	75	102	66

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2019



3. Bất động sản đầu tư	118.371	79.878	76.299
4. Tài sản dở dang dài hạn	205	197	197
5. Đầu tư tài chính	2.500	2.500	2.500
6. Tài sản dài hạn khác	892	854	449
Tổng tài sản	833.275	774.659	729.298
NGUỒN VỐN	2017	2018	2019
C. Nợ phải trả	335.999	366.648	271.318
I. Nợ ngắn hạn	261.906	315.442	236.353
1. Phải trả người bán ngắn hạn	8.578	22.833	26.186
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.147	1.160	1.180
3. Thuế và các khoản phải nộp NN	10.750	15.858	10.979
4. Phải trả cho người lao động	5.448	5.451	6.385
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	51.112	103.329	72.434
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	1.874		4.111
7. Phải trả ngắn hạn khác	4.471	10.739	16.939
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	166.408	144.408	85.142
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	10.118	11.664	12.996
II. Nợ dài hạn	74.093	51.206	34.966
1. Vay nợ dài hạn	74.093	51.206	34.966
2. Phải trả dài hạn người bán			
3. Nợ dài hạn khác			
D. Vốn chủ sở hữu	497.276	408.011	457.980
1. Vốn đ. tư của CSH (Vốn điều lệ)	200.000	200.000	200.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	-	-	-
3. Quỹ đầu tư phát triển	210.832	80.832	80.832
4. L. nhuận chưa PP và các quỹ	86.444	127.179	177.147
Tổng nguồn vốn	833.275	774.659	729.298

1.2. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Chỉ tiêu	2017	2018	2019
I. Tổng doanh thu	387.902	451.225	437.234
1. Doanh thu bán hàng	379.411	438.743	420.135
2. Cung cấp dịch vụ	3.433		-

E N



3. Hoạt động tài chính	4.462	12.476	16.616
4. Khác	596	6	483
II. Tổng chi phí	315.212	359.469	343.650
1. Chi phí giá vốn	260.519	312.600	299.190
Chi phí mua hàng	260.337	312.599	298.877
Chi phí vận chuyển			
Chi phí khác	182	1	313
2. Chi phí bán hàng	11.085	10.011	7.257
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.085	10.011	7.257
Chi phí bằng tiền khác			
3. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28.950	29.096	31.398
Chi phí nhân viên quản lý	16.728	16.917	17.088
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.891	7.116	6.929
Thuế, phí và lệ phí	3.832	448	688
Chi phí dự phòng			-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.485	4.615	6.693
Chi phí bằng tiền khác	14		-
4. Chi phí tài chính	14.658	7.762	5.805
Chi phí lãi vay	14.658	7.762	5.805
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	-	-
Chi phí tài chính khác			-
III. Tổng lợi nhuận trước thuế	72.690	91.756	93.584
Thuế TNDN	14.538	18.351	17.718
VI. Lợi nhuận sau thuế	58.152	73.405	75.866

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2020



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thanh Tú