

Số: 26/BC-HUD2

Hà Nội, ngày 09 tháng 7 năm 2020

## BÁO CÁO

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019 VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2020

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 về kết quả thực hiện kế hoạch SXKD năm 2019 và xây dựng kế hoạch SXKD, ĐTPT năm 2020 như sau:

#### I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019.

##### 1. Tổng hợp các chỉ tiêu chính

*Đvt: Tỷ đồng*

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2018	Năm 2019		Tỷ lệ % so sánh	
			Kế hoạch	Thực hiện	TH19/KH19	TH19/TH18
1	Giá trị SXKD	32,71	71,838	58,406	81,3%	178,6%
2	Giá trị đầu tư	11,89	59,571	7,014	11,8%	59%
3	Doanh thu	29,90	68,082	55,849	82%	186,8%
4	Lợi nhuận trước thuế	19,50	3,587	5,747	160,2%	29,5%
5	Lợi nhuận sau thuế	15,39	2,869	4,581	158%	29,8%
6	Nộp NSNN	5,16	3,352	2,489	74,2%	48,2%
7	Tỷ lệ chia cổ tức (%)	8,00%	8,00%	8%	100%	100%

*Ghi chú: Số liệu cổ tức năm 2019 là giá trị dự kiến trình Đại hội đồng cổ đông*

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

Trên cơ sở các chỉ tiêu được ĐHCĐ thông qua; Hội đồng quản trị Công ty, Ban Giám đốc đã tập trung và điều hành chi tiết, tuy nhiên kết quả sản xuất kinh doanh năm 2019 không đạt được như kế hoạch đề ra do những khó khăn trong công tác đầu tư. Kết quả cụ thể như sau:

###### 2.1. Chỉ tiêu Giá trị đầu tư:

Giá trị đầu tư theo kế hoạch SXKD năm 2019 là 59,57 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: 978 triệu đồng;

+ Dự án văn phòng và nhà ở tại 777 đường Giải Phóng: 412 triệu đồng;

+ Các chi phí khác (trả TCT chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn,... của các dự án thành phần): 8,18 tỷ đồng;

+ Các dự án mới khác (Đấu giá đất, nhận chuyển nhượng): 50 tỷ đồng.

Giá trị đầu tư thực hiện năm 2019 chỉ đạt 7 tỷ đồng/59,57 tỷ đồng, bằng 11,8% kế hoạch năm và bằng 59% giá trị thực hiện năm 2018. Trong đó tập trung chủ yếu tại



các chi phí khác trả TCT chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn,... của các dự án thành phần). Giá trị đầu tư các dự án khác không đạt kế hoạch đề ra do một số nguyên nhân sau:

- Cơ chế chính sách của các cơ quan quản lý Nhà nước đối với lĩnh vực đất đai ngày càng siết chặt dẫn đến việc thực hiện các dự án đầu tư bất động sản ngày càng khó khăn hơn, đặc biệt đối với những doanh nghiệp nhỏ nguồn lực tài chính còn yếu (Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 không cho phép hợp tác đầu tư phân chia sản phẩm; Nghị định 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp cơ sở nhà, đất trước khi thực hiện dự án đầu tư).

- Nguồn vốn của Công ty còn hạn hẹp, không đủ năng lực tài chính khi nghiên cứu đầu tư những dự án quy mô trung bình, lớn để đảm bảo kế hoạch trung và dài hạn.

- Giá trị đầu tư theo Kế hoạch năm 2019 kỳ vọng nhiều vào các dự án có thời gian chuẩn bị đầu tư ngắn như dự án đấu giá đất, nhận chuyển nhượng các dự án dở dang nhưng không thực hiện được.

## **2.2. Chỉ tiêu doanh thu:**

Doanh thu năm 2019 đạt 55,8 tỷ đồng/68,1 tỷ đồng, bằng 82% kế hoạch năm và bằng 186,8% giá trị thực hiện năm 2018. Giá trị doanh thu tập trung phần lớn từ kinh doanh bất động sản (55,445 tỷ đồng) tại dự án lô đất LK27, BT01- Khu đô thị mới Đông Sơn, Thanh Hóa và dự án Nhà ở chung cư cao tầng B (B1, B2, DV) - CT2 (Twin Towers) và thi công xây lắp (0,404 tỷ đồng).

+ Về kinh doanh bất động sản: Năm 2019 Công ty tập trung hoàn thành kinh doanh đối với Dự án lô đất LK27, BT01- Khu đô thị mới Đông Sơn, Thanh Hóa (Doanh thu đạt 49,548 tỷ đồng) và Kinh doanh 01 căn hộ thuộc dự án Nhà ở chung cư cao tầng B (B1, B2, DV) - CT2 (Twin Towers).

+ 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, năng lực của đội xây lắp còn yếu và không tìm được nguồn việc mới gối đầu.

## **2.3. Chỉ tiêu lợi nhuận:**

Lợi nhuận trước thuế năm 2019 đạt 5,7 tỷ đồng/3,6 tỷ đồng, bằng 160,2% kế hoạch năm và bằng 28,2% giá trị thực hiện năm 2018.

Lợi nhuận thực hiện phần lớn tập trung tại dự án lô đất LK27, BT01- Khu đô thị mới Đông Sơn, Thanh Hóa và hạch toán giảm giá vốn phần chi phí dự phòng các dự án thành phần tại Dự án BLĐMR/X1, X2.

## **2.4. Chỉ tiêu Nộp ngân sách Nhà nước:**

Năm 2019, Công ty nộp ngân sách nhà nước 2,5 tỷ đồng/3,4 tỷ đồng, đạt 74,3% kế hoạch năm và bằng 48,3% giá trị thực hiện năm 2018.

## **3. Tình hình tài chính.**

- *Tình hình tài sản:*

Tổng tài sản của Công ty tại thời điểm 31/12/2019 là 143,4 tỷ đồng, giảm 25,8 tỷ đồng so với thời điểm đầu năm, tương đương tốc độ giảm 15,2%.

Tài sản ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2019 là 130,8 tỷ đồng, giảm 23,5 tỷ đồng so với thời điểm đầu năm, tương đương tốc độ giảm 15,3%. Tại thời điểm cuối năm so với thời điểm đầu năm: Tiền và các khoản tương đương tiền giảm, Đầu tư tài chính ngắn hạn tăng, Các khoản phải thu ngắn hạn tăng, Hàng tồn kho giảm đáng kể do trong năm Công ty ghi nhận doanh thu của toàn bộ các lô liên kế, biệt thự tại dự án Đông Sơn, Thanh Hóa.

Tài sản dài hạn tại thời điểm 31/12/2019 là 12,5 tỷ đồng, giảm 2,3 tỷ đồng so với thời điểm đầu năm, tương đương tốc độ giảm 15,5%.

- *Tình hình nợ phải trả:*

Tổng số nợ phải trả đến thời điểm 31/12/2019 là: 20,55 tỷ đồng. Nợ ngắn hạn là 19,10 tỷ đồng, chiếm 93% trong tổng nợ phải trả.

Theo số liệu Báo cáo tài chính năm 2019 đã được kiểm toán, tổng nợ phải trả của Công ty cuối năm so với đầu năm giảm từ 39,29 tỷ đồng xuống còn 20,55 tỷ đồng, giảm 18,74 tỷ đồng, tương ứng tốc độ giảm 47,7%. Nợ ngắn hạn chiếm tỷ trọng 93% trong tổng nợ phải trả, điều này cho thấy Công ty chịu áp lực thanh toán các khoản nợ ngắn hạn đến hạn thanh toán trong năm 2020. Tuy nhiên, chỉ tiêu hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2019 là 6,82; chứng tỏ Công ty không những có đủ tài sản ngắn hạn để thanh toán các khoản công nợ ngắn hạn mà tài sản ngắn hạn còn có giá trị lớn hơn nhiều lần giá trị các khoản công nợ ngắn hạn, mặt khác đặt ra yêu cầu cần phải đẩy mạnh công tác giải ngân vốn đầu tư cho các năm tiếp theo của Công ty.

Các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả hoạt động của Công ty năm 2019 đều thấp hơn so với năm 2018 và 2017. Điều này phản ánh việc sử dụng vốn, sử dụng tài sản của Công ty năm 2019 không hiệu quả bằng những năm trước đó.

### III. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2020

#### 1. Các chỉ tiêu chính.

*Đvt: Tỷ đồng*

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2019	Kế hoạch 2020	Tỷ lệ % KH2020/TH 2019	+/-
1	Giá trị SXKD	58,406	71,972	123,2%	23,2%
2	Giá trị đầu tư	7,014	90,00	1283,1%	1183,1%
3	Doanh thu	55,849	68,662	122,9%	22,9%
4	Lợi nhuận trước thuế	5,747	0,869	15,11%	-84,89%
5	Lợi nhuận sau thuế	4,581	0,725	15,82%	-84,18%
6	Nộp NSNN	2,489	0,454	18,24%	-81,76%
7	Tỷ lệ chia cổ tức (%)	8%	5%	62,5%	-37,5%

#### 2. Mục tiêu.

- Tập trung thực hiện đầu tư với quy mô phù hợp với tiềm lực tài chính của Công ty để tạo cơ sở tiền đề cho năm 2020 và các năm tiếp theo.

- Tiết giảm chi phí hoạt động của Công ty một cách tối đa để đảm bảo.

Để hoàn thành các chỉ tiêu nêu trên Công ty cần tập trung vào một số mục tiêu cụ thể như:

##### 2.1. Về hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh.

- Hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư dự án văn phòng tại số 777 Giải Phóng;

- Tích cực tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án bất động sản khác;

- Hoàn thành kinh doanh toàn bộ sản phẩm còn lại tại Dự án nhà ở chung cư cao tầng B-CT2 (Twin Towers);

- Tiếp tục theo dõi kinh doanh cho thuê 27 căn chung cư tại dự án Nhà ở xã hội Thái Bình.

##### 2.2. Về phát triển dự án mới.

Trong ngắn hạn, tập trung trọng điểm vào các dự án chuyển nhượng của Tổng công ty và dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại địa bàn TP. Hà Nội và các đô thị lân cận. Về dài hạn, cần tập trung thực hiện Dự án 777 Giải Phóng để sớm có doanh thu và các

dự án khác như: Dự án nhà ở tại khu đất 3,8ha, đường Đống Đa-Tô Hiến Thành, phường 3, thành phố Đà Lạt; Dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư - Tái định cư đường Cao Bá Quát, phường 7, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng; các dự án mới khác.

### **2.3. 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.

Kiên toàn công tác cán bộ, tiết giảm chi phí quản lý doanh nghiệp.

### **3. Giải pháp thực hiện.**

#### **3.1. Công tác đầu tư.**

- Nghiên cứu, 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.

- Nghiên cứu các dự án đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với năng lực Công ty có thời gian đầu tư ngắn để thực hiện kinh doanh ghi nhận doanh thu trong năm 2020 tại địa bàn TP. Hà Nội và các đô thị lân cận.

- Hợp tác đầu tư, kinh doanh, khai thác quỹ đất của các đơn vị khác.

- Tập trung nguồn lực để triển khai thực hiện Dự án trụ sở, văn phòng làm việc kết hợp nhà ở tại 777 Giải Phóng: Bám sát việc sửa đổi Nghị định số 167/2017/NĐ-CP về sắp xếp cơ sở nhà đất để thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư một cách nhanh nhất.

#### **3.2. Công tác kinh doanh.**

- Tăng cường quảng cáo, tiếp thị để kinh doanh các sản phẩm còn lại của Dự án nhà ở chung cư cao tầng B-CT2 (Twin Towers).

- Chuẩn bị ngay các phương án kinh doanh đối với các dự án mới có tính khả thi để thực hiện nhanh nhất công tác kinh doanh đối với các dự án đầu tư trong năm 2020 để ghi nhận doanh thu.

#### **3.3. 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.

- Rà soát tiết giảm chi phí quản lý doanh nghiệp để phù hợp với quy mô Công ty nhằm đảm bảo lợi nhuận (Rà soát chi phí, Định biên cán bộ,...).

#### **3.5. 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 2019 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2, Hội đồng quản trị Công ty trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn.

#### **Nơi gửi:**

- Như trên;
- Thành viên HĐQT;
- Ban KS;
- Lưu: KHĐT, VT.

