

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6
NĂM BÁO CÁO: NĂM 2016

I. Thông tin chung

1.1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102144120, đăng ký lần đầu ngày 16/01/2007, đăng ký thay đổi lần 5 ngày 04/02/2015.
- Vốn điều lệ: 75.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy mươi lăm tỷ đồng chẵn./.)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 75.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy mươi lăm tỷ đồng chẵn./.)
- Địa chỉ: Tầng 1,2 Tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao Luyện, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.
- Số điện thoại: 04 3641 9468 - Số fax: 04 36419448
- Website: <http://hud6.vn>
- Mã cổ phiếu: HU6.

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

- Ngày thành lập: Ngày 16/01/2007;
- Thời điểm lưu ký cổ phiếu tập trung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD): ngày 04/05/2010 theo Giấy chứng nhận Đăng ký chứng khoán số 10/2010/GCNCP-VSD;
- Ngày 19/11/2015 Giao dịch cổ phiếu phổ thông tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà nội theo Quyết định số 710/QĐ-SGDHN ngày 04/11/2015;
- Thời gian và các mốc sự kiện quan trọng kể từ khi thành lập đến nay:
 - ✓ Vốn Điều lệ khi thành lập (Ngày 16/01/2007): 30.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi tỷ đồng);
 - ✓ Vốn điều lệ sau khi điều chỉnh tăng vốn lần thứ nhất: 50.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm mươi tỷ đồng chẵn./.) theo Giấy đăng ký kinh doanh thay đổi lần 2 ngày 27/12/2007
 - Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị góp: 25.500.000.000 đồng (Hai mươi lăm tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng chẵn./.) – Chiếm 51% vốn Điều lệ;
 - Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Hợp Phú góp: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng chẵn./.) – Chiếm 4% vốn Điều lệ;
 - Công ty cổ phần Tư vấn và ĐTXD HUD-CIC góp: 1.000.000.000 tỷ đồng (Một tỷ đồng chẵn./.) – Chiếm 2% vốn Điều lệ;

- Các cổ đông thể nhân góp: 21.500.000.000 đồng (Hai mươi một tỷ năm triệu đồng chẵn./.) – Chiếm 43% vốn Điều lệ.
- ✓ Vốn điều lệ sau khi điều chỉnh tăng vốn lần thứ hai: 75.000.000.000 (Bằng chữ: Bảy mươi lăm tỷ đồng chẵn./.) theo Giấy đăng ký kinh doanh thay đổi lần 5 ngày 04/02/2015 (Công ty HUD6 đã phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ thêm 25.000.000.000 đồng), theo cơ cấu vốn như sau
 - Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị góp: 38.250.000.000 đồng (Ba mươi tám tỷ, hai trăm năm mươi triệu đồng chẵn./.) – Chiếm 51% vốn Điều lệ;
 - Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Hợp Phú góp: 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng chẵn./.) – Chiếm 4% vốn Điều lệ;
 - Công ty cổ phần Tư vấn và ĐTXD HUD-CIC góp: 1.500.000.000 tỷ đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng chẵn./.) – Chiếm 2% vốn Điều lệ;
 - Các cổ đông thể nhân góp: 32.250.000.000 đồng (Ba mươi hai tỷ, hai trăm năm mươi triệu đồng chẵn./.) – Chiếm 43% vốn Điều lệ.

1.3. Các sự kiện khác: Không có.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

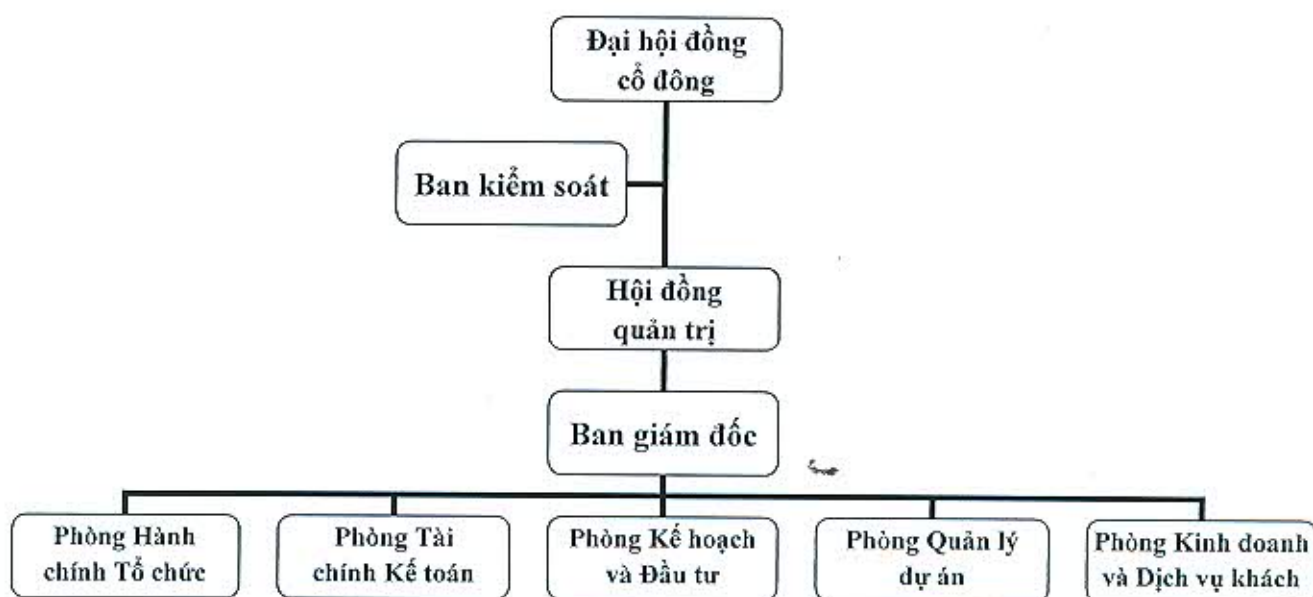
2.1 Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng phát triển khu dân cư các khu đô thị mới;
- Xây dựng cải tạo nhà và nâng cấp nhà;
- Kinh doanh bất động sản, nhà, khu đô thị mới, khu công nghiệp vừa và nhỏ, khu dịch vụ, khu vui chơi giải trí,...

2.2 Địa bàn kinh doanh: Thành phố Hà Nội.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

3.1 Mô hình quản trị



(CTCP Xây dựng HUD6)

3.2 Cơ cấu bộ máy quản lý:

- Đại hội đồng cổ đông: Cơ quan quyết định cao nhất của Công ty.
- Hội đồng quản trị: gồm 05 thành viên do ông Vũ Văn Sáng làm Chủ tịch.
- Ban kiểm soát: gồm 03 thành viên do bà Đào Ngọc Lan làm Trưởng ban.
- Ban Giám đốc: Gồm 02 thành viên - Ông Trương Thanh Huy - Ủy viên HĐQT - Giám đốc Công ty, người đại diện theo Pháp luật của Công ty; 01 Phó Giám đốc phụ trách lĩnh vực Quản lý dự án, Kế hoạch đầu tư và kinh doanh thu hồi vốn.
- Kế toán trưởng: Bà Nguyễn Thị Hoài An.
- Các phòng chức năng Công ty gồm có 05 phòng ban: Phòng Hành chính tổ chức; Phòng Tài chính Kế toán; Phòng Kế hoạch và Đầu tư; Phòng Quản lý dự án và Phòng Kinh doanh và Dịch vụ Khách hàng.

3.3 Các công ty con, công ty liên kết:

- Công ty con: Không có
- Công ty liên kết: Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10 (Công ty HUD10)

Tổng số vốn góp của Công ty HUD6 tại Công ty HUD10 là: 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng chẵn./.) tương đương 1.000.000 cổ phần – chiếm 25% vốn Điều lệ của Công ty HUD10.

Tháng 12/2016, Công ty HUD6 đã được chia cổ tức năm 2015 là 500 triệu đồng, tương ứng với mức cổ tức 5,0%/năm trên tổng số vốn góp.

Công ty HUD6 đang tìm kiếm nhà đầu tư để thoái vốn tại Công ty HUD10

4. Định hướng phát triển

4.1 Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 triển khai nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2016 - năm đầu tiên thực hiện kế hoạch giai đoạn 2016-2020 trong tình hình kinh tế trong nước đã dần từng bước ổn định, nhiều chính sách pháp luật mới có hiệu lực thi hành đã góp phần tháo gỡ cho doanh nghiệp hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản - lĩnh vực kinh doanh chính của đơn vị, đặc biệt thị trường bất động sản có những tín hiệu phục hồi.

Tuy nhiên, các doanh nghiệp vẫn chưa thực sự thoát khỏi khó khăn nhất là các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư xây dựng - kinh doanh bất động sản, thị trường bất động sản Việt Nam tuy diễn biến theo chiều hướng tích cực song rất phức tạp và khó lường. Với số lượng lớn dự án được triển khai, doanh thu của doanh nghiệp sẽ khó tăng nếu như không muốn nói sụt giảm nhẹ do nguồn cung nhiều, độ cạnh tranh thị trường khốc liệt, bên cạnh đó của một số quy định, hướng dẫn mới chưa được cải thiện, khắc phục triệt để.

Xác định rõ những thời cơ, thuận lợi mới và những khó khăn thách thức do thị trường bất động sản diễn biến theo chiều hướng tích cực song cũng hết sức phức tạp và khó lường, nền kinh tế có tăng trưởng nhưng không ổn định, một số cơ chế chính sách của Nhà nước trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản có sự điều chỉnh cũng tạo ra ảnh hưởng đến hoạt động của các doanh nghiệp nói chung và Công ty HUD6 nói riêng. Trên cơ sở nghiêm túc nhìn nhận tình hình thực tế, Công ty đã xây dựng các chỉ tiêu nhiệm vụ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2016, đề ra các giải pháp thực hiện cụ thể nhằm khắc phục những mặt hạn chế, tổ chức triển khai triệt để, quyết liệt theo định hướng phát triển Công ty:

Kiên toàn bộ máy tổ chức, thực hiện luân chuyển, bố trí cán bộ phù hợp năng lực chuyên môn gắn liền nâng cao chất lượng đào tạo góp phần nâng cao năng suất lao động, tăng hiệu quả sản xuất kinh doanh đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ công việc. Quan tâm xây dựng, rèn luyện đội ngũ cán bộ có phẩm chất, trí tuệ và kinh nghiệm thực tiễn.

Xây dựng, thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh linh hoạt, phù hợp với tình hình thị trường, tận dụng cơ hội, giảm thiểu rủi ro, đảm bảo duy trì ổn định và phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh.

Công trình chung cư cao tầng D2-CT2 Tây Nam hồ Linh Đàm: Tiếp tục triển khai kinh doanh sản phẩm tại dự án và bàn giao nhà cho khách hàng. ↴

Phối hợp với các Sở, ngành liên quan và đơn vị tư vấn thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư để sớm khởi công xây dựng công trình hỗn hợp tại ô đất C.5-HH thuộc ô HH-06 khu đô thị mới Việt Hưng thực hiện tốt công tác quản lý chất lượng công trình đảm bảo tiến độ - an toàn - chất lượng; Kiểm soát chặt chẽ chi phí đầu tư, tiết giảm những chi phí không cần thiết góp phần nâng cao hiệu quả đầu tư của dự án, thanh, quyết toán, cắt giảm các chi phí không thực sự cần thiết trong quá trình thực hiện.

Xúc tiến nghiên cứu tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án mới phù hợp nhu cầu thị trường và tình hình tài chính của Công ty, đảm bảo mục tiêu hiệu quả kinh doanh; Quan tâm đặc biệt từ khâu thiết kế sản phẩm, đa dạng hóa sự lựa chọn sản phẩm cho khách hàng, ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật công nghệ mới về xây dựng, vật liệu xây dựng, tiết giảm tối đa chi phí với mục đích nâng cao chất lượng sản phẩm, gia tăng diện tích tiện ích và giảm giá thành sản phẩm nhằm phù hợp với tình hình thị trường đồng thời đáp ứng nhu cầu và phù hợp với khả năng thanh toán của nhiều đối tượng khách hàng.

Đẩy mạnh công tác truyền thông, quảng cáo tiếp thị sản phẩm sâu rộng, chuyên nghiệp tới khách hàng thông qua đội ngũ nhân viên, cộng tác viên chuyên nghiệp. Kịp thời đưa ra các giải pháp hữu hiệu để nâng cao hiệu quả kinh doanh trên cơ sở nắm bắt thông tin về tình hình biến động của thị trường bất động sản, nghiên cứu xây dựng, áp dụng các chính sách khuyến mại, giảm giá, ưu đãi thanh toán, cơ chế thanh toán linh hoạt trên nguyên tắc phù hợp với tiến độ thi công nhằm hỗ trợ khách hàng một cách tốt nhất. Tiếp thu, giải quyết những ý kiến đóng góp, phản ánh của khách hàng nhằm tạo uy tín và niềm tin với khách hàng; Xây dựng văn hóa ứng xử trong giao tiếp với khách hàng.

Quảng bá, phát triển thương hiệu HUD6.,jsc ngày càng bền vững.

4.2 Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

Nghiên cứu, tiếp cận tìm hiểu, phân tích, đánh giá các dự án phát triển đô thị và xu hướng các loại hình kinh doanh bất động sản làm cơ sở lập kế hoạch và định hướng phát triển trong những năm tiếp theo.

Cập nhật các Đồ án quy hoạch phân khu đô thị, các quy hoạch chi tiết và hiện trạng phát triển các khu đô thị hiện có và trong tương lai để tìm kiếm, đầu tư phát triển các dự án mới phù hợp nhu cầu thị trường, tình hình tài chính của Công ty, có khả năng tạo doanh thu ngay, đảm bảo hiệu quả kinh doanh; Tiếp tục phát triển các dự án có quy mô vừa và nhỏ theo hình thức hợp tác đầu tư, liên danh liên kết, đấu giá và đấu thầu.

Đẩy mạnh công tác kinh doanh và thu hồi công nợ các dự án đã hoàn thành công tác đầu tư để đảm bảo tiến độ và hiệu quả đầu tư.



Tiếp tục xây dựng và quảng bá thương hiệu HUD6, tạo lập, giữ vững uy tín với khách hàng, không ngừng hoàn thiện và nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ, kết hợp hài hòa giữa lợi ích của Nhà nước, doanh nghiệp và khách hàng.

4.3 Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty:

Quan tâm, nghiên cứu các giải pháp thiết kế kiến trúc công trình nhằm đạt được một công trình kiến trúc xanh, đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ, tiết kiệm năng lượng và sử dụng năng lượng hiệu quả; đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường, giảm thiểu hiệu ứng nhà kính và chất thải độc hại ra môi trường nhưng vẫn đảm bảo hiệu quả đầu tư của dự án.

Quan tâm, nghiên cứu phát triển các dự án nhà xã hội, dự án nhà thu nhập thấp và các giải pháp đề xuất xây dựng các dự án nhà ở cho người có thu nhập trung bình và có nhu cầu về nhà ở.

Sử dụng các vật liệu và áp dụng các công nghệ xây dựng, những nghiên cứu khoa học tiên bộ nhằm bảo vệ môi trường, an toàn phòng chống cháy nổ, tuân thủ theo quy định và hiệu quả về kinh tế.

Đảm bảo vệ sinh môi trường nơi làm việc và tại công trường đang thi công xây dựng.

Quan tâm, tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức đoàn thể Công ty phát huy sức mạnh tập thể, sức trẻ, chủ động trong các hoạt động phong trào như: hội diễn văn nghệ, thể thao, công tác an sinh xã hội, công tác ủng hộ, từ thiện. Chỉ đạo Công đoàn và Đoàn thanh niên thường xuyên quan tâm chăm lo đến đời sống người lao động, đặc biệt tổ chức thăm hỏi, động viên kịp thời người lao động và thân nhân những dịp ốm đau, hiếu - hỷ và gặp hoàn cảnh khó khăn, tạo tâm lý ổn định cho cán bộ nhân viên yên tâm công tác.

Thực hiện nếp sống văn minh, văn hóa Doanh nghiệp, tiết giảm chi phí bằng các biện pháp thiết thực theo Nghị quyết 01-NQ/CP của Chính phủ.

Thực hiện nghiêm túc công tác báo cáo, đăng tải thông tin theo quy định đối với công ty đại chúng niêm yết.

5. Các rủi ro:

Năm 2016, thị trường bất động sản đã có nhiều tín hiệu tích cực, giao dịch sôi động, giá cả ổn định, tín dụng, nhu cầu vay bất động sản tăng, ngân hàng dễ dàng hơn trong việc cho vay mua bất động sản... Theo nhận định của các chuyên gia, năm 2017 thị trường bất động sản sẽ tiếp tục có những chuyển biến theo chiều hướng tích cực song cũng hết sức phức tạp và khó lường. Với số lượng lớn dự án được triển khai, nguồn cung nhiều, độ cạnh tranh thị trường cao, doanh thu của doanh nghiệp sẽ khó tăng nếu như không muốn nói sụt giảm nhẹ. Ngoài ra, việc triển khai thực hiện một số công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng kéo dài so với tiến độ dự kiến. Công tác khai thác tìm kiếm dự án mới chưa có kết quả cụ thể là những nguyên nhân ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả sản xuất kinh doanh tại doanh nghiệp.

Rủi ro môi trường: không có.

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

1.1 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2016



Số TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Số tiền
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ Trong đó: + Doanh thu bán hàng: + Doanh thu cung cấp dịch vụ	đồng	76.009.190.113
2	Giá vốn hàng bán	đồng	52.680.548.771
3	Doanh thu hoạt động tài chính	đồng	2.723.328.120
4	Chi phí bán hàng, lãi vay NH và chi phí QLDN	đồng	14.509.741.765
5	Lợi nhuận thuần từ hoạt động SXKD	đồng	11.542.227.697
6	Lợi nhuận khác	đồng	(134.229.071)
7	Lợi nhuận trước thuế	đồng	11.407.998.626
8	Chi phí thuế TNDN	đồng	2.215.368.341
9	Lợi nhuận sau thuế	đồng	9.192.630.285
10	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)	đồng	1.226

1.2 Tình hình thực hiện so với kế hoạch

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ % (TH/KH)
1	Giá trị vốn đầu tư xây dựng (tỷ đồng)	100,00	100,0	100,0%
2	Tổng doanh thu và thu nhập khác (tỷ đồng)	97,00	78,97	81,41%
3	Lợi nhuận trước thuế (tỷ đồng)	13,00	11,41	87,77%
4	Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	10,40	9,19	88,37%
5	Nộp Ngân sách Nhà nước (tỷ đồng)	11,00	13,20	120,0%
6	Nguồn vốn chủ sở hữu (Chưa phân phối LN)	95,00	93,61	98,54%

Năm 2016, Công ty đã sử dụng linh hoạt và đảm bảo đủ nguồn vốn đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh. Nguồn vốn cho đầu tư xây dựng đầy đủ, kịp thời giúp công ty hoàn thành vượt tiến độ các dự án đang triển khai, cụ thể công trình D2 – CT2 Tây Nam hồ Linh Đàm đã hoàn thành xây dựng và bàn giao cho khách hàng trong năm 2016 vượt tiến độ so với thời gian dự kiến quý II/2017. Công tác kinh doanh, thu hồi vốn luôn được chú trọng, trong năm 2016 ngoài việc tiếp tục kinh doanh các dự án đã hoàn thành: Dự án Nhà ở thấp tầng LK28, LK33 Vân Canh, Dự án Nhà ở thấp tầng NO-06B- HH06 Việt Hưng, đồng thời thực hiện kinh doanh kiốt và dịch vụ thương mại tại tầng 1 các tòa nhà chung cư đã đầu tư xây dựng. Công ty đã hoàn thành và đưa vào bàn giao Dự án chung cư cao tầng D2- CT2 Tây Nam Linh Đàm do đó doanh thu năm 2016 của Công ty tăng 39,69% so với năm 2015.

2. Tổ chức và nhân sự

