

Hà Nội, ngày 23 tháng 06 năm 2023

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2022
VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2023

Thực hiện nhiệm vụ SXKD năm 2022 trong điều kiện khó khăn chung, tiếp tục chịu sự tác động kép của đại dịch Covid-19, sự thay đổi cơ chế chính sách trong hoạt động đầu tư dự án, sự cạnh tranh gay gắt giữa các doanh nghiệp. Do đó năm 2022 kế hoạch sản xuất kinh doanh đạt thấp về giá trị, cụ thể:

I. KẾT QUẢ THỰC HIỆN NĂM 2022:

1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu SXKD:

- Tổng Doanh thu : 204,2/277 tỷ đồng đạt 73,7% kế hoạch

- Lợi nhuận trước thuế : 0,639/2,3 tỷ đồng đạt 27,8% kế hoạch

- Nộp ngân sách : 6,64/7 tỷ đồng đạt 95% kế hoạch

- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/vốn chủ sở hữu: 0,44%

- Vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2022: 145,7 tỷ đồng

- Thu nhập bình quân : 10,540 triệu đồng/người/tháng

- Dự kiến cổ tức : Do kết quả kinh doanh năm 2022 không đạt kế hoạch

vì vậy Công ty không tiến hành chia cổ tức để lại nguồn vốn để hoạt động sản xuất kinh doanh.

2. Đánh giá tình hình cụ thể:

2.1 Lĩnh vực đầu tư:

Trong năm 2022, kế hoạch vốn đầu tư của Công ty HUD3 được xây dựng trên cơ sở trọng tâm là triển khai dự án nhận chuyển nhượng một phần dự án tại Khu đô thị HUD- Sơn Tây giai đoạn 2 của Tổng Công ty, song song với đó, trong năm 2022 Công ty HUD3 cũng tích cực tìm kiếm, xúc tiến một số dự án mới như: dự án đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án tại thị xã Hồng Lĩnh, tỉnh Hà Tĩnh;...Ngoài ra Công ty cũng chủ động tiếp cận các đối tác để tìm kiếm cơ hội đầu tư với hình thức hợp tác liên danh để nghiên cứu xúc tiến đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn các tỉnh như Hòa Bình, Thái Nguyên, Lạng Sơn... Hợp tác liên danh để tham gia các dự án cải tạo chung cư cũ trên địa bàn quận Hoàn Kiếm.



Tuy nhiên do điều kiện khách quan nên việc nhận chuyển nhượng một phần dự án tại Khu đô thị HUD- Sơn Tây giai đoạn 2 của Tổng Công ty không thực hiện được ảnh hưởng trực tiếp tới kế hoạch, giá trị đầu tư của Công ty năm 2022. Mặt khác, cơ cấu nguồn vốn của HUD3 tại thời điểm hiện tại, với vốn điều lệ 100 tỷ đồng thì việc tìm được dự án phù hợp là hết sức khó khăn trong bối cảnh các doanh nghiệp bất động sản cạnh tranh quyết liệt cùng với việc thay đổi về cơ chế chính sách, thủ tục hành chính nhà nước trong hoạt động đầu tư (lập, thẩm định, phê duyệt dự án, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án, đấu giá quyền sử dụng đất dự án...), bởi theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản và Nghị định 02/2020/NĐ-CP ngày 06/01/2020 của Chính phủ quy định chủ đầu tư phải có nguồn vốn đối ứng bằng 20% tổng vốn đầu tư của dự án, với mức vốn 100 tỷ đồng của HUD3 hiện nay rất khó tham gia được các dự án đầu tư khi đáp ứng đủ điều kiện về năng lực tài chính.

Cùng với suy thoái kinh tế hậu Covid cũng tác động không nhỏ tới ngành nghề xây dựng và kinh doanh bất động sản do vậy mặc dù ban điều hành và bộ phận đầu tư rất tập trung quyết liệt và nỗ lực trong công tác xúc tiến đầu tư tìm kiếm dự án mới để hoàn thành kế hoạch đề ra nhưng vẫn chưa có kết quả cụ thể.

Từ những diễn biến trong quá trình triển khai và nguyên nhân chủ quan, khách quan nêu trên chỉ tiêu vốn đầu tư năm 2022 của Công ty HUD3 không thể hoàn thành theo kế hoạch.

2.2 Lĩnh vực kinh doanh:

Công tác kinh doanh bất động sản năm 2022 dự kiến tập trung chủ yếu vào dự án chuyển nhượng lại một phần (lô LKV-02A, lô LKV-02B, LKV-03A, LKV-03B, LKV-04B) tại dự án HUD Sơn Tây - giai đoạn 2 của Tổng công ty HUD với kế hoạch giá trị kinh doanh thực hiện là 120 tỷ đồng. Tuy nhiên việc chuyển nhượng một phần dự án này không thực hiện được do nguyên nhân khách quan, việc không thể triển khai đầu tư tại dự án HUD-Sơn Tây giai đoạn 2 theo kế hoạch dẫn đến toàn bộ phần giá trị kinh doanh bất động sản năm 2022 của Công ty HUD3 không thực hiện được.

Đối với dự án đấu giá đất tại tỉnh Hà Tĩnh trong năm 2022 tỉnh chưa triển khai công tác đấu giá quyền sử dụng nên tiếp tục bám sát để triển khai khi đủ điều kiện đầu tư

2.3. Công tác thi công xây lắp:

Năm 2022, công tác thi công xây lắp được tiếp tục chú trọng, địa bàn hoạt động được mở rộng, tìm kiếm các công trình tại khắp các tỉnh thành trong cả nước. Trong năm 2022 Công ty đã tập trung thực hiện tốt công tác chỉ đạo thi công công trình LK 22,23,24 Kim Chung Di Trạch và công trình nhà ở thấp tầng TT1, TT7, BT8 – Khu đô thị Foresa Xuân phương

- Giá trị sản lượng thực hiện 12 tháng/2022 (188,9/270 tỷ) đạt 70% kế hoạch năm. Tập trung chủ yếu ở công trình tự tìm kiếm như: Dự án LK 22,23,24 khu đô thị mới Kim Chung – Di Trạch (28,7 tỷ); Dự án LK29, khu đô thị mới Kim Chung – Di Trạch (61,2 tỷ); Dự án Nhà ở thấp tầng BT6 – Khu đô thị Foresa Xuân Phương (59 tỷ), dự án nhà ở thấp tầng TT1, TT7, BT8 – Khu đô thị Foresa Xuân phương (26,38 tỷ) và các dự án khác (13,6 tỷ).

Tuy nhiên kế hoạch sản lượng xây lắp của Công ty HUD3 năm 2022 không hoàn thành theo kế hoạch từ đầu năm đặt ra do giá trị sản lượng xây lắp của phần tự thực hiện tại dự án Sơn Tây giai đoạn II không thực hiện được do đó giá trị sản lượng xây lắp bị thiếu hụt (50 tỷ).

2.4. Lĩnh vực đầu tư tài chính:

* **Đầu tư tài chính dài hạn:** Tại ngày 31/12/2022 số dư là 2.610.000.000 tỷ đồng.

Trong năm 2022, Công ty HUD3 không tiến hành góp vốn tham gia đầu tư tại các doanh nghiệp mới, Công ty còn khoản đầu tư dài hạn vào Công ty NIKKO Việt Nam là từ các năm trước. Khoản đầu tư này đã được trích lập dự phòng một phần tương ứng với giá trị lỗ của công ty NIKKO số tiền 1,297 tỷ đồng. Tại nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2018 đã thông qua chủ trương thoái vốn đầu tư này, Ban điều hành đã tìm mọi biện pháp để thực hiện thoái vốn nhưng chưa thể tiến hành vì chưa tìm được đối tác để chuyển nhượng.

*** Tình hình huy động vốn và sử dụng vốn huy động:**

Công tác huy động vốn năm 2022 gặp rất nhiều khó khăn do các ngân hàng tăng lãi suất cho vay, thắt chặt tín dụng cho vay đối với các dự án kinh doanh bất động sản. Điều này làm cho chi phí lãi vay của Công ty tăng rất nhiều so với các năm trước. Do các tồn tại của các công trình xây lắp cũ chưa được giải quyết hiệu quả dẫn đến tồn đọng vốn kéo dài, dòng tiền hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty chủ yếu là đi vay.

Ngoài ra các công trình mới do Chủ đầu tư không thanh toán đúng tiến độ, tồn đọng vốn nhiều đặc biệt là Công trình LK22,23,24, công trình LK29 dự án Kim Chung - Di Trạch, giá trị tồn đọng khoảng 76 tỷ đồng.

Để đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022, Công ty HUD3 đã thực hiện huy động vốn từ nhiều nguồn khác nhau để đảm bảo duy trì hoạt động thường xuyên của doanh nghiệp.

* **Tình hình nợ phải thu trong đó nợ phải thu khó đòi, nợ không có khả năng thu hồi:**

+ Nợ phải thu của Công ty tại ngày 31/12/2022 là 136,31 tỷ đồng, trong đó phải thu khách hàng là các Chủ đầu tư công trình là 103,14 tỷ đồng; phải thu khác là 33,17

tỷ đồng. Ban lãnh đạo công ty đã tập trung chỉ đạo quyết liệt công tác quyết toán công trình để thu hồi vốn, nhưng đây là các công trình Chủ đầu tư cố tình kéo dài công tác quyết toán để chôn tránh việc thanh toán cho nhà thầu. Vì vậy, việc ký được quyết toán với Chủ đầu tư gặp nhiều khó khăn.

Nợ phải thu các công trình chủ yếu là các công trình đang chờ được Chủ đầu tư phê duyệt quyết toán như công trình Thoát nước hệ thống Bắc Ninh, công trình HH1 Chúc Sơn, công trình Chung cư N10 Vintep Long Biên, đặc biệt là công trình LK22,23,24; công trình LK29 dự án Kim Chung – Di Trạch.

Nợ phải thu các đội xây lắp cũ giá trị phải thu hồi khoảng 26 tỷ đồng, mặc dù đã thực hiện nhiều biện pháp nhưng cũng chưa mang lại hiệu quả như kỳ vọng. Công ty HUD3 sẽ tiếp tục thực hiện các giải pháp quyết liệt hơn nữa để thu hồi khoản công nợ này.

+ Nợ phải trả: Công nợ phải trả của Công ty tại ngày 31/12/2022 là 134,06 tỷ đồng, chủ yếu là người mua trả tiền trước các công trình xây lắp, phải trả các Ban chỉ huy công trình, chi phí phải trả dự án 60 Nguyễn Đức Cảnh, phải trả tiền vay ngân hàng.

Tổng số nợ vay của Ngân hàng, các cá nhân khác tại ngày 31/12/2022 là 40,8 tỷ đồng trong đó vay cá nhân 1,85 tỷ đồng; vay Ngân hàng: 38,9 tỷ đồng

Công ty không phát sinh nợ quá hạn, nợ không có khả năng thanh toán trong năm 2022.

*** Công tác xử lý tồn tại các công trình xây lắp:**

- Công tác xử lý tồn tại các công trình xây lắp chưa quyết toán:

Trong năm 2022, Công ty đã tiến hành nhiều biện pháp trong đó đã thuê đơn vị tư vấn tài chính để đánh giá thực trạng tồn tại của công trình để có phương án xử lý tốt nhất. Tuy nhiên do các tồn tại của các công trình đã từ lâu, gồm dự án Thoát nước Bắc Ninh, công trình 02 nhà công vụ, 02 nhà biệt thự nhà máy chế tạo cơ khí Quang Trung-Uông Bí Quảng Ninh, công trình HH1 Chúc Sơn, công trình Vintep Việt Hưng chưa giải quyết được dứt điểm. Công ty sẽ tiếp tục chỉ đạo quyết liệt hơn nữa trong năm 2023.

- Đối với công trình đã quyết toán Đội ứng vượt giá vốn được hưởng:

Công ty đã triển khai nhiều biện pháp, trong đó gửi hồ sơ sang công án Quận Hà Đông 02 trường hợp, gửi hồ sơ lên Tòa án Quận Đống Đa 01 trường hợp. Tuy nhiên vẫn chưa có sự chuyển biến và đạt được hiệu quả như mong muốn do, Công ty tiếp tục cung cấp hồ sơ bổ sung cho cơ quan chức năng để làm rõ. Ngoài ra công ty tiếp tục hoàn thiện các hồ sơ các trường hợp khác lên Tòa án trong năm 2023.

2.6. Tình hình thực hiện công tác tiền lương năm 2022:

Theo kết quả sản xuất kinh doanh, Quỹ lương thực hiện năm 2022 như sau:

- Tổng quỹ lương theo kế hoạch năm 2022: 7,092 tỷ đồng; trong đó:

+ Quỹ tiền lương kế hoạch của người quản lý là: 1.908 triệu đồng

+ Quỹ tiền lương kế hoạch của người lao động là: 5.184 triệu đồng

Năm 2022 do ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng kinh tế và những khó khăn éo dài từ tác động của đại dịch Covid-19 đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động SXKD của các doanh nghiệp, để duy trì hoạt động của Công ty, đảm bảo đời sống cho CBCNV và người lao động, Công ty đã thực hiện chi trả lương theo mức lương cơ bản cho người lao động. Quỹ lương chi thực tế chi năm 2022: 5,099 tỷ đồng.

Tình hình thực hiện chi trả tiền lương và thù lao cho HĐQT, Ban kiểm soát trong năm 2022 theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHCD ngày 28/04/2022:

- Quỹ tiền lương chi trả cho khối quản lý theo kế hoạch được duyệt là: 1.908 triệu đồng

- Tổng số tiền lương trả cho các thành viên HĐQT chuyên trách là: 1.263 triệu đồng

- **Thù lao chi trả năm 2022:**

+ Tổng số tiền chi trả thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị và ban kiểm soát không chuyên trách: 76,8 triệu đồng

3. Những tồn tại, hạn chế:

- Những tồn tại của các công trình cũ: công trình Uông Bí, Quảng Ninh; dự án Thoát nước Bắc Ninh, công trình HH1 Chúc Sơn, công trình Vintep Việt Hưng vẫn chưa thể giải quyết dứt điểm. Việc tái cấu trúc, thu hồi công nợ luôn được chú trọng và nỗ lực nhưng chưa đạt được theo kỳ vọng.

- Trong hoạt động tiếp thị, đấu thầu Ban Giám đốc đã quan tâm chỉ đạo tập trung để ngày càng hoàn thiện và đồng bộ tuy nhiên vẫn còn có những hạn chế nhất định.

Bên cạnh đó việc chỉ đạo tháo gỡ những tồn tại trên hiện trường và hồ sơ của một số công trình có nhiều chi tiết phát sinh ngoài ý muốn dẫn đến công tác quyết toán, bàn giao với Chủ đầu tư chậm so với kế hoạch đề ra.

II. KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2023:

1. Các chỉ tiêu SXKD năm 2023:

1. Tổng giá trị SXKD: 222,3 tỷ đồng

1.1 Sản lượng xây lắp: 200 tỷ đồng

1.2 Giá trị kinh doanh BĐS: 20 tỷ đồng

1.3. Giá trị kinh doanh khác: 2,3 tỷ đồng

2. Vốn đầu tư: 30 tỷ đồng

3. Doanh thu: 162 tỷ đồng

4. Lợi nhuận trước thuế: 0.7 tỷ đồng

5. Nộp ngân sách: 6,0 tỷ đồng

6. Chi trả cổ tức: 0%/vốn điều lệ

2. Các giải pháp thực hiện cụ thể:

2.1. Hoạt động đầu tư:

Năm 2023 tiếp tục là một năm được dự báo với nhiều khó khăn nhất là trong công tác tìm kiếm dự án mới, đặc biệt hiện tại Công ty HUD3 chưa có dự án gói đầu. Do vậy trọng tâm của công tác đầu tư là tập trung tìm kiếm thêm các dự án đấu giá quyền sử dụng đất có quy mô phù hợp bằng các hình thức tham gia trực tiếp hoặc liên danh, liên kết cụ thể: bám sát kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất lô đất trên địa bàn thị xã Hồng Lĩnh, tỉnh Hà Tĩnh để triển khai xây dựng khu nhà ở thấp tầng với quy mô 4,5 ha trong đó 2,7 ha đất ở (164 lô), tổng mức đầu tư 250 tỷ trong đó tiền đấu giá đất dự kiến 120 tỷ.

Đề xuất lãnh đạo Tổng công ty xem xét cho Công ty HUD3 tham gia đầu tư tại dự án Chánh Mỹ, Bình Dương, Hà Tĩnh và các dự án thuộc quỹ đất của Tổng công ty theo hình thức nhận chuyển nhượng dự án khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Cụ thể như: Nghiên cứu đề xuất nhận chuyển nhượng lô đất cao tầng CT1 tại khu đô thị Bắc Hà Tĩnh của tổng công ty với quy mô 1ha diện tích xây dựng 4330 m² gồm 3 khối nhà từ 9 - 12 tầng tổng số 368 căn hộ

Ngoài ra dự kiến tham gia các dự án cải tạo xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Hà Nội:

- Dự án 95 Láng Hạ thành phố Hà Nội theo hình thức hợp tác đầu tư:
- Dự án cải tạo xây mới chung cư cũ 2F Quang Trung, chung cư cũ số 8 Trần Quốc Toàn, chung cư cũ số 8 Ngô Quyền theo hình thức Liên danh.

2.2. Hoạt động thi công xây lắp:

Giá trị sản lượng kế hoạch năm 2023: 200 tỷ đồng, Trong đó:

- + Công trình tự tìm kiếm : 200 tỷ đồng
- + Công trình đầu tư theo hình thức tự thực hiện: 0 tỷ đồng

Năm 2023 sẽ tập trung bám sát các đối tác truyền thống để tiếp cận nguồn công việc ổn định, tiếp tục nâng cao năng lực xây lắp của Công ty, tiếp cận với Chủ đầu tư mới có nguồn vốn tốt, tham gia đấu thầu nhiều loại công trình như giao thông, công nghiệp, thủy lợi, cấp thoát nước... để mở rộng thị trường, đặc biệt mở rộng, tiếp cận các công trình có nguồn vốn ngân sách Nhà nước.

2.3 Hoạt động kinh doanh và chăm sóc sau bán hàng:

Trong năm 2023, Công ty HUD3 sẽ triển khai kinh doanh sản phẩm đầu tư tại các dự án khi đủ điều kiện theo quy định.

Do hiện tại HUD3 chưa có dự án đầu tư nên tập trung vào công tác tìm kiếm, khảo sát thị trường, đánh giá nhu cầu khách hàng, tiềm năng, hiệu quả đối với các cơ

hội đầu tư mới như: Đấu giá quyền sử dụng đất tại lô đất trên địa bàn thị xã Hồng Lĩnh, Hà Tĩnh; dự án cải tạo chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Đối với dịch vụ sau bán hàng Công ty HUD3 tiếp tục xây dựng tốt bộ phận thường trực chăm sóc khách hàng, giải quyết các kiến nghị và xử lý kịp thời những vấn đề còn phát sinh, thường xuyên cập nhật những thông tin các dự án có liên quan đến quyền lợi của đối tác và khách hàng trên trang thông tin điện tử của công ty...

2.4 Hoạt động xây dựng hình ảnh, nhận diện thương hiệu

Tăng cường công tác xây dựng hình ảnh, nhận diện thương hiệu qua các dự án, công trình mà HUD3 đã triển khai thi công, với mức độ và quy mô triển khai tại các điểm công trình, dự án trên khắp các địa bàn thành phố Hà Nội sẽ tiếp tục tạo hiệu ứng tốt đối với các đối tác, các chủ đầu tư đang tìm kiếm những nhà thầu có thương hiệu.

2.5. Hoạt động tài chính và huy động vốn:

Năm 2023, hệ thống ngân hàng tiếp tục áp dụng biện pháp thắt chặt tín dụng cho lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Do đó công ty sẽ bị ảnh hưởng rất nhiều đến công tác vay vốn tại các ngân hàng tín dụng. Do vậy, để duy trì hoạt động tài chính Công ty sẽ tiếp tục chủ trương huy động vốn nhàn rỗi từ các cá nhân, pháp nhân đủ điều kiện để đáp ứng dòng vốn đầu tư cho các dự án và hoạt động kinh doanh của Công ty.

Tập trung thu hồi các khoản công nợ tại các công trình đã có đủ hồ sơ thanh quyết toán.

Quản lý và sử dụng vốn có hiệu quả hơn để tiết giảm chi phí lãi vay cho doanh nghiệp.

Tăng cường sử dụng quay vòng vốn để đảm bảo hiệu quả tốt nhất các nguồn lực tài chính, đảm bảo an toàn và sinh lợi vốn góp của các cổ đông.

Cơ cấu phân bổ nguồn vốn tự có, vốn vay và kế hoạch nguồn vốn khác để đảm bảo đáp ứng cho kế hoạch hoạt động SXKD năm 2023.

Tiếp tục tập trung giải quyết dứt điểm tồn tại các công trình cũ.

2.6. Kế hoạch thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát công ty:

- Phương án chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2023 dự kiến như sau:

- Phương án chi trả thù lao HĐQT, Ban kiểm soát năm 2023 dự kiến như sau:

Nguồn chi trả từ lợi nhuận sau thuế TNDN của Công ty và mức chi tối đa bình quân cho Ủy viên Hội đồng quản trị, và Thành viên Ban kiểm soát không quá 5 triệu đồng/tháng/người.

2.7 Công tác quản lý, giám sát, tổ chức và quản trị doanh nghiệp:

- Củng cố và phát huy thể mạnh trong hoạt động thi công xây lắp bằng việc đẩy mạnh hoạt động tìm kiếm, tiếp thị, tham gia dự thầu các công trình để đảm bảo việc làm và gia tăng năng lực cạnh tranh trong lĩnh vực thi công xây lắp.

- Tiếp tục phát huy mô hình trực tiếp quản lý thi công trong xây lắp và chủ đầu tư tự thực hiện thi công dự án để triển khai trên các công trình thi công, nhằm tối ưu hóa mọi nguồn lực của công ty trong hoạt động SXKD.

- Thực hiện phương án liên danh nhà thầu để tham gia đấu thầu nhiều công trình có quy mô lớn hoặc công trình có lợi thế được mời tham dự từ các đối tác liên danh.

- Tiếp tục nâng cao hoạt động nhận diện thương hiệu và phát triển hình ảnh, hoạt động của Công ty thông qua website của Công ty, các pano, bảng biển trên các công trình, dự án để đem đến thông tin đầy đủ, cập nhật hoạt động SXKD của Công ty đến công chúng.

- Chú trọng phát triển nguồn nhân lực có kinh nghiệm, trình độ chuyên môn, thường xuyên xem xét điều chỉnh, vận dụng các chính sách để khuyến khích CBCNV tăng năng suất lao động, làm việc hết khả năng, trách nhiệm, hiệu quả, gắn bó lâu dài với Công ty. Rà soát đội ngũ CBCNV để định biên nhân sự, thực hiện đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, tiếp cận phương pháp, kỹ thuật mới và có chế độ lương phù hợp với từng nhân sự.

Trên đây là báo cáo của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng HUD3 về việc đánh giá kết quả hoạt động SXKD năm 2022 và kế hoạch cụ thể năm 2023. *✓*

Xin trân trọng cảm ơn./.



[Handwritten Signature]
GIÁM ĐỐC
Dinh Hoàng Tùng

