

## BÁO CÁO

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023 VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

#### I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2023.

##### 1. Tổng hợp kết quả thực hiện kế hoạch SXKD năm 2023.

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2022 (Tỷ đồng)	Năm 2023 (Đv: Tỷ đồng)		Tỷ lệ so sánh	
			Kế hoạch	Thực hiện	TH23/KH 23	TH23/TH 22
1	Giá trị SXKD	59,5	174,4	38,2	21,9%	64,2%
2	Giá trị đầu tư	115,9	67,9	37,7	55,5%	32,5%
3	Doanh thu	47,1	173,2	41,6	24,0%	88,3%
4	Lợi nhuận trước thuế	0,4	2,7	0,1	3,7%	25,0%
5	Lợi nhuận sau thuế	0,3	2,2	0,03	1,4%	10,0%
6	Nộp NSNN	31,3	1,6	1,2	75,0%	3,8%
7	Tỷ lệ chia cổ tức	3	3-5	0	0,0%	0,0%

(Số liệu cổ tức năm 2023 là giá trị dự kiến trình Đại hội đồng cổ đông)

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

- Giá trị sản xuất kinh doanh đạt 21,9%;
- Giá trị Đầu tư đạt 55,5%;
- Giá trị doanh thu đạt 24,0%;
- Giá trị lợi nhuận trước thuế đạt 3,7%;
- Giá trị lợi nhuận sau thuế đạt 1,4%;
- Giá trị nộp NSNN đạt 75% theo kế hoạch đã đề ra tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

##### 2.1. Chỉ tiêu đầu tư và công tác nghiên cứu phát triển dự án mới.

- Về Đầu tư: Giá trị đầu tư thực hiện năm 2023 đạt 55,5%. Công tác đầu tư





chủ yếu tập trung vào dự án xây dựng ĐT.292 huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang và dự án Khu dân cư thôn Mầu, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Giá trị đầu tư năm 2023 không đạt kế hoạch đề ra.

*Nguyên nhân:* Năm 2023, kế hoạch Công ty HUD2 đặt ra là hoàn thành thủ tục và cùng đối tác thực hiện GPMB dự án Khu dân cư xã Quang Sơn, thành phố Tam Điệp tỉnh Ninh Bình (quy mô 4,6 ha). Tuy nhiên, do vướng mắc về trình tự thủ tục thực hiện dự án tại địa phương và chủ quan từ các đối tác nên không thực hiện được như dự kiến.

- **Về công tác phát triển dự án mới:** Theo kế hoạch năm 2023, Công ty HUD2 cùng các đối tác thực hiện nghiên cứu và chuẩn bị đầu tư hai (02) dự án mới tại thành phố Tam Điệp tỉnh Ninh Bình (quy mô 4,6 ha và 20 ha). Tuy nhiên, do nguyên nhân khách quan từ chính quyền địa phương và các đối tác nên việc phát triển dự án không được thực theo kế hoạch. Để đáp ứng được yêu cầu kế hoạch và chuẩn bị nguồn việc cho kế hoạch SXKD trong năm 2024, Công ty đã tích cực tìm kiếm và phối hợp với đối tác là Công ty cổ phần liên doanh HT Việt Nam tham gia lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu đô thị số 1, Lê Hồng Phong, Sông Công, Thái Nguyên (quy mô 12,2 ha, tỷ lệ HUD2 góp vốn liên danh là 30%). Ngày 27/12/2023, UBND tỉnh Thái Nguyên có văn bản số 6691/UBND-TH hướng dẫn thủ tục chấp thuận nhà đầu tư; Ngày 23/2/2024 Liên danh Công ty HUD2 và Công ty CP Liên doanh HT Việt Nam đã được UBND tỉnh Thái Nguyên chấp thuận nhà đầu tư tại văn bản số 371/QĐ-UBND của UBND tỉnh Thái Nguyên. Hiện Liên danh đang triển khai thủ tục chuẩn bị đầu tư của dự án và phối hợp với UBND thành phố Sông Công thực hiện công tác giải phóng mặt bằng. Đây là điều kiện để Công ty HUD2 xây dựng kế hoạch đầu tư năm 2024.

Ngoài ra, Công ty HUD2 cũng chủ động liên kết các đối tác tìm kiếm nghiên cứu một số dự án mới tại tỉnh Hà Nam, Bắc Giang,... Trong năm 2024 sẽ tiếp tục nghiên cứu tìm kiếm dự án trên những địa bàn này để có cơ sở thực hiện những năm tiếp theo.

Hiện nay, việc nghiên cứu tìm kiếm dự án mới có một số khó khăn sau đây:

+ Cơ chế chính sách của Nhà nước đối với lĩnh vực đầu tư dự án có sử dụng đất, kinh doanh bất động sản thay đổi theo hướng quản lý chặt chẽ hơn, nhiều thủ tục phức tạp hơn (cụ thể như Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực 01/01/2025,... các dự án nhà ở thấp tầng tại khu đô thị, khu dân cư phải xây thô và hoàn thiện mặt ngoài) dẫn đến việc tìm kiếm và thực hiện các dự án đầu tư bất động sản ngày càng khó khăn hơn, đặc biệt đối với những doanh nghiệp có nguồn lực tài chính không đủ lớn như HUD2.

+ Nguồn vốn của Công ty HUD2 hiện nay nhỏ, không đủ để đầu tư những dự án quy mô trung bình trở lên; Ngay cả những dự án nhỏ đã thực hiện như dự án Thôn Mầu 11ha thì đến nay cũng khó đáp ứng năng lực về tài chính để có thể tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Kết quả thực hiện năm 2023 không đạt kế hoạch đề ra, Công ty HUD2 đã nghiêm túc kiểm điểm, đánh giá lại và phân tích nguyên nhân, rút kinh nghiệm và tìm giải pháp để thực hiện tốt hơn, hiệu quả hơn đối với kế hoạch trong năm 2024.



## **2.2. Chỉ tiêu doanh thu:**

- **Về doanh thu:** Giá trị doanh thu năm 2023 được ghi nhận từ hoạt động thi công xây lắp dự án ĐT.292 huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang và thực hiện thi công gói thầu xây dựng Tuyến đường từ trung tâm y tế huyện Lạng Giang đi Mỹ Hà. Giá trị doanh thu năm 2023 đạt 24% kế hoạch.

- Nguyên nhân Doanh thu không đạt kế hoạch: Dự án xây dựng đường ĐT.292 trên địa bàn huyện Lạng Giang do chính quyền địa phương không hoàn thành GPMB dẫn đến phải điều chỉnh ranh giới, điều chỉnh giá trị hợp đồng dự án; Dự án Khu dân cư Thôn Mầu cũng do vướng mắc giải phóng mặt bằng đối với đất thổ cư nên phải điều chỉnh ranh giới, quy mô dự án.

+ Đối với Dự án ĐT.292 Lạng Giang do phải điều chỉnh ranh giới dẫn đến thủ tục nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng chậm và giảm khối lượng nghiệm thu hoàn thành dự án.

+ Đối với dự án Khu dân cư Thôn Mầu, ngoài việc vướng mắc GPMB thì việc thực hiện nghiệm thu đưa vào sử dụng và xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ phức tạp, chằng chịt, kéo dài dẫn đến sản phẩm của dự án không kinh doanh được trong năm 2023. Đây là nguyên nhân chính ảnh hưởng đến kết quả doanh thu năm 2023 không đạt kế hoạch. Tuy nhiên, với những cố gắng của Công ty HUD2, ngày 02/2/2024 Sở TNMT tỉnh Bắc Giang đã có văn bản xác nhận dự án đủ điều kiện chuyển nhượng đối với diện tích đợt 1 gồm 58 căn. Đây là điều kiện tiên quyết để Công ty thực hiện kế hoạch kinh doanh thu hồi vốn đầu tư dự án trong năm 2024.

## **2.3. Chỉ tiêu lợi nhuận:**

Năm 2023, chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế đạt 3,7% kế hoạch; bằng 25% giá trị thực hiện của năm 2022.

## **2.4. Nộp ngân sách Nhà nước:**

Năm 2023, Công ty nộp ngân sách nhà nước 1,2 tỷ đồng đồng, đạt 75% kế hoạch năm.

## **3. Các công tác khác:**

- Công tác Hội đồng quản trị: hoàn thành các chương trình theo kế hoạch và ban hành các Biên bản, Nghị quyết họp HĐQT, báo cáo người đại diện phần vốn theo quy định.

- Hoàn thành công tác tổ chức đại hội đồng cổ đông năm 2023.

- Hoàn thành công tác kiểm điểm đảng viên cuối năm 2023.

- Công đoàn phối hợp với Đoàn thanh niên tổ chức các ngày lễ cho cán bộ công nhân viên công ty đảm bảo đời sống cho cán bộ công nhân viên.



#### 4. Tình hình tài chính.

TT	Chỉ tiêu	Năm 2022 (Tỷ đồng)	Năm 2023 (Tỷ đồng)	Tăng/giảm (%)
1	Tổng giá trị tài sản	348,3	379,3	+8,9 %
2	Tổng doanh thu	47,1	41,6	-11,7 %
3	Lợi nhuận trước thuế	0,4	0,1	-75,0 %
4	Lợi nhuận sau thuế	0,1	0,03	-70,0 %
5	Vốn chủ sở hữu	105,8	103,1	-2,6 %

## II. NHIỆM VỤ KẾ HOẠCH NĂM 2024

### 1. Kế hoạch các chỉ tiêu chính.

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2023 (Tỷ đồng)	Kế hoạch năm 2024 (Tỷ đồng)	Tỷ lệ % KH 2024/TH 2023	Tăng (+) /giảm (-)
1	Giá trị SXKD	38,2	183,2	479,6	379,6%
2	Giá trị đầu tư	37,7	18,6	49,3	-50,7%
3	Tổng doanh thu	41,6	166,7	400,7	300,7%
4	Lợi nhuận trước thuế	0,1	12,6	12.600	11.600,0%
5	Lợi nhuận sau thuế	0,03	3,4	11.333,3	10.333,3%
6	Nộp NSNN	1,2	4,0	333,3	233,3%
7	Tỷ lệ chia cổ tức (%)	0	≥ 5	-	-

(Số liệu cổ tức năm 2023 là giá trị trình Đại hội đồng cổ đông, cổ tức 2024 là dự kiến)

### 2. Mục tiêu thực hiện nhiệm vụ kế hoạch SXKD năm 2024.

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

Năm 2024, để hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch nêu trên, công ty HUD2 cần phân đầu thực hiện hoàn thành một số mục tiêu, nhiệm vụ cụ thể như sau:

- **Đối với dự án ĐT.292 theo hình thức hợp đồng xây dựng – chuyển giao BT:** Phải hoàn thành quyết toán dự án, làm cơ sở đề nghị CQNN giao đất thanh toán đợt 3 theo giá trị quyết toán dự án BT.

- **Đối với dự án Thôn Mầu:** Hoàn thành công tác thanh toán và cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất được giao thanh toán đợt 2. Thực hiện kinh doanh hết diện tích đã đủ điều kiện chuyển nhượng đợt 1. Xây dựng phương án và kinh doanh tiếp đợt 2 sau khi đủ điều kiện kinh doanh (Dự kiến kinh doanh đợt 2 từ Quý III/2024).

- **Đối với dự án Tuyến đường từ trung tâm Y tế huyện Lạng Giang đi Mỹ Hà:** Thực hiện thi công theo đúng tiến độ, khối lượng tương đương với giá trị đã tạm ứng hợp đồng. Làm việc với UBND huyện để thực hiện thủ tục chấm dứt hợp



đồng, quyết toán, giảm thiệt hại về tài chính đối với gói thầu này.

- **Đối với dự án Khu đô thị số 1, Lê Hồng Phong, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên:**

Khu đô thị số 1, Lê Hồng Phong, Sông Công, Thái Nguyên có quy mô diện tích đất 12,2 ha, TMĐT (theo chấp thuận chủ trương đầu tư) là 383,5 tỷ đồng, Công ty HUD2 góp vốn liên danh với tỷ lệ là 30%. Ngày 23/2/2024 Liên danh Công ty HUD2 và Công ty CP Liên doanh HT Việt Nam đã được UBND tỉnh Thái Nguyên chấp thuận nhà đầu tư tại văn bản số 371/QĐ-UBND; Ngày 15/3/2024 Liên danh đã ký văn bản thống nhất thực hiện dự án với UBND thành phố Sông Công.

Đối với dự án này, trong năm 2024 Công ty HUD2 cùng với đối tác Liên danh cần thực hiện mục tiêu **hoàn thành thủ tục chuẩn bị đầu tư của dự án**: Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; Lập và phê duyệt thiết kế cơ sở, báo cáo nghiên cứu khả thi; ... Phối hợp với chính quyền địa phương lập và phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng và **thực hiện giải phóng mặt bằng diện tích đất nông nghiệp. Giao đất đợt 1** và tiến hành đầu tư xây dựng dự án trên diện tích giao đất theo tiến độ được phê duyệt.

- **Về công tác phát triển dự án mới**: Bám sát các cơ quan chức năng nghiên cứu thủ tục thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ số 95 Láng Hạ, Hà Nội; Tích cực tìm kiếm dự án đầu tư, nghiên cứu các phương án, hình thức đầu tư dự án bất động sản khác. Cụ thể hoá các hình thức, phương án tham gia đầu tư khi liên danh, liên kết thực hiện dự án. Các địa bàn nghiên cứu tìm kiếm dự án mới là Bắc Giang, Hà Nam ...

## 2.2. 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.

## 3. Nhiệm vụ, giải pháp thực hiện.

### 3.1. Công tác đầu tư.

- Tập trung hoàn thành bàn giao và quyết toán các công trình, dự án BT ĐT292 và khu dân cư Thôn Mầu, kinh doanh thu hồi vốn đầu tư dự án.

- Chủ động tìm kiếm dự án hoặc liên danh, liên kết với các đối tác tìm kiếm cơ hội đầu tư, phát triển các dự án mới có quy mô vừa và nhỏ, phù hợp với năng lực, triển khai nhanh và đảm bảo hiệu quả tại các địa bàn tiềm năng như Bắc Giang, Hà Nam,...

- Nhiệm vụ cụ thể như sau:

+ **Dự án ĐT.292 Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang**: hoàn thành công tác bàn giao công trình tài sản cho cơ quan nhà nước, quyết toán gói thầu, quyết toán dự án hoàn thành.

+ **Dự án Khu dân cư Thôn Mầu**: Năm 2024, Công ty HUD2 phấn đấu hoàn thành giao đất thanh toán BT sau khi quyết toán hoàn thành dự án ĐT292; thực hiện



kinh doanh sản phẩm đất nền đợt 1 (đã đủ điều kiện chuyển nhượng) và đợt 2 (khi cấp GCN QSDĐ), đẩy mạnh công tác thu hồi vốn đầu tư dự án. Tiếp tục làm việc với các cơ quan nhà nước để được giao đất thanh toán đợt 3 theo giá trị quyết toán dự án BT.

+ **Dự án Khu đô thị số 1, Lê Hồng Phong, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên** hoàn thành một số nhiệm vụ trọng tâm theo tiến độ sau:

- ✓ **Công tác GPMB:** Phối hợp với UBND thành phố Sông Công thực hiện hoàn thành việc đền bù GPMB đất nông nghiệp (khoảng 10,2 ha): **Dự kiến hoàn thành tháng 6/2024;**
- ✓ **Công tác giao đất:** Phối hợp với UBND thành phố Sông Công và Sở TNMT thực hiện thủ tục giao đất (đợt 1) đối với diện tích đất nông nghiệp đã GPMB: **Dự kiến hoàn thành giao đất trong tháng 9/2024;** Đẩy nhanh công tác xác định tiền sử dụng đất của dự án.
- ✓ **Công tác chuẩn bị đầu tư:** Thực hiện hoàn thành thủ tục đầu tư với các công việc cụ thể sau:
  - Lập, thẩm định và phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi: **tháng 6/2024;**
  - Lập, thẩm định và phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường: **tháng 6/2024;**
  - Lập, thoả thuận HTKT, thẩm định, phê duyệt BV TKTC và dự toán: **tháng 9/2024;**
  - Từ **tháng 10/2024** tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với diện tích đã GPMB và bàn giao đất. Tập trung thực hiện hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư trước (theo thoả thuận thực hiện đầu tư đã ký kết với UBND thành phố Sông Công) để tiếp tục GPMB đất ở, bố trí tái định cư khi thu hồi đất ở thuộc phạm vi dự án.

### **3.2. Công tác nghiên cứu phát triển dự án mới:**

Công ty tập trung nghiên cứu một số dự án khu dân cư, khu đô thị tại các địa bàn như Bắc Giang, Hà Nam ... qua đó đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án hoặc đấu giá quyền sử dụng đất của dự án. Ngoài ra, do nguồn vốn của Công ty hiện nay còn hạn chế, trong ngắn hạn Công ty sẽ tập trung tìm kiếm đầu tư các dự án có quy mô vừa và nhỏ, nghiên cứu đầu tư một - hai (1-2) dự án gói đầu hoặc tham gia liên danh đầu tư với tỷ lệ góp vốn phù hợp để có thể đảm bảo kế hoạch trong các năm tiếp theo.

### **3.3. Công tác kinh doanh.**

- Tập trung hoàn thành công tác kinh doanh đợt 1 dự án Thôn Mầu (gồm 58 căn đã được cấp GCN QSDĐ đợt 1, thu hồi vốn đầu tư, đảm bảo dòng tiền thực hiện đầu tư trong năm 2024;

- Lập, phê duyệt phương án và kinh doanh đợt 2 (gồm 74 căn giao đợt 2) vào cuối năm 2024 sau khi có đủ điều kiện kinh doanh.

### **3.4. Công tác xây lắp.**

- Hoàn thành công tác nghiệm thu, xác nhận giá trị quyết toán dự án ĐT.292



để xác định giá trị giao đất thanh toán đối ứng tại dự án Khu dân cư thôn Mầu.

- Thực hiện thi công xây dựng dự án Tuyến đường từ trung tâm y tế huyện Lạng Giang đi Mỹ Hà theo đúng chủ trương của Hội đồng quản trị.

- Tiếp tục tìm kiếm cơ hội thực hiện xây lắp công trình nhằm duy trì và phát triển hoạt động xây lắp của Công ty, góp phần tăng doanh thu trong năm tiếp theo.

### **3.5. Công tác quản trị.**

- Tiếp tục kiện toàn tổ chức, củng cố bộ máy nhân sự, cơ cấu lại theo hướng phù hợp, gọn nhẹ, hoạt động đồng đều, hiệu quả. Thường xuyên rà soát điều chỉnh quy chế hoạt động và chức năng nhiệm vụ của các phòng để tăng hiệu quả chỉ đạo điều hành và đảm bảo sự hoạt động đồng đều của các phòng chức năng.

- Hoàn thiện các quy chế, quy trình của Công ty phù hợp với Luật Doanh nghiệp hiện hành.

### **3.5. Công tác tài chính.**

- Hoàn thiện quy chế quản lý tài chính của Công ty hoạt động theo Luật doanh nghiệp, quản lý và sử dụng có hiệu quả nguồn vốn, tài sản Công ty.

- Xây dựng, bổ sung, sửa đổi để hoàn chỉnh các quy định, quy trình thực hiện kiểm tra, kiểm soát về tài sản, nguồn vốn Công ty.

- Xây dựng kế hoạch vốn, kế hoạch tài chính phù hợp với nhu cầu phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty trong từng giai đoạn cụ thể. Sử dụng vốn và quỹ của Công ty để phục vụ kịp thời các nhu cầu kinh doanh theo nguyên tắc bảo toàn và có hiệu quả.

Trên đây là báo cáo tổng kết hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và kế hoạch năm 2024 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

#### **Nơi gửi:**

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



GIÁM ĐỐC

*Tống Trường Hải*