

Số: 178 /BC-HUD2

Hà Nội, ngày 16 tháng 4 năm 2018

**BÁO CÁO**  
**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2017**  
**VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 kết quả hoạt động SXKD năm 2017 và kế hoạch SXKD năm 2018 với các nội dung sau:

**I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2017.**

**1. Tổng hợp kết quả thực hiện kế hoạch SXKD năm 2017.**

*Dvt: Tỷ đồng*

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2016	Năm 2017		Tỷ lệ % so sánh	
			Kế hoạch	Thực hiện	TH17/KH17	TH17/TH16
1	Giá trị SXKD	354,8	385,3	273,4	71%	77%
2	Giá trị đầu tư	291,1	296,4	92,3	31%	32%
3	Doanh thu	322,8	352,1	250,5	71%	78%
4	Lợi nhuận trước thuế	48,0	21,1	41,1	194%	86%
5	Lợi nhuận sau thuế	38,1	16,9	32,8	194%	86%
6	Nộp NSNN	21,0	33,5	23,6	71%	113%
7	Tỷ lệ chia cổ tức	15%	15%	40%	267%	267%

*(Số liệu cổ tức năm 2017 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.**

**2.1. Giá trị đầu tư:**

Giá trị đầu tư theo kế hoạch SXKD năm 2017 là 296,4 tỷ đồng, bao gồm:

- Dự án chung cư cao tầng B (B1, B2, DV) - CT2 (Twin Towers): 27,1 tỷ;

- Dự án văn phòng và nhà ở tại 777 đường Giải Phóng: 47,7 tỷ;

- Dự án mới (Dự án HH02 và NT06 khu đô thị mới Việt Hưng; Dự án đấu giá đất tại thành phố Thái Bình; Dự án khu đất Công ty VMEP tại đường Lê Trọng Tấn, Hà Đông; Dự án BT trụ sở liên cơ quan tỉnh Thái Bình; Dự án khu đất của Công ty dệt lụa Nam Định, thành phố Nam Định): 221,6 tỷ.

Giá trị đầu tư thực hiện năm 2017 đạt 92,3 tỷ/296,4 tỷ, bằng 31% kế hoạch năm và bằng 32% giá trị thực hiện năm 2016. Trong đó tập trung chủ yếu tại Dự án chung cư cao tầng B (B1, B2, DV) - CT2 (Twin Towers) và Dự án lô đất LK27, BT01 Khu đô thị mới Đông Sơn, thành phố Thanh Hoá với tổng giá trị 91,4 tỷ đồng. Giá trị đầu tư một số dự án mới khác không đạt kế hoạch, do một số nguyên nhân sau.

- Dự án văn phòng và nhà ở tại 777 đường Giải Phóng: Giá trị đầu tư 47,7 tỷ đồng bao gồm các chi phí: Chuẩn bị đầu tư 3,4 tỷ đồng, tiền sử dụng đất 23,8 tỷ đồng, thi công xây dựng: 18,4 tỷ đồng. Trong năm 2017, Công ty đã tập trung đẩy nhanh công tác đầu tư của dự án, đến tháng 7/2017 đã hoàn thành thủ tục xin cấp Giấy phép quy hoạch và Thoả thuận TMB&PAKT. Tuy nhiên trong quá trình triển khai công tác xin quyết định chủ trương đầu tư, sau khi đã được Liên ngành Thành phố thẩm định đủ điều kiện phê duyệt chủ trương đầu tư, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 thay thế Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg về sắp xếp cơ sở nhà đất của doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp do nhà nước nắm trên 50% vốn điều lệ. Hiện Công ty đang khẩn trương nghiên cứu thực hiện theo quy định tại Nghị định 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ làm cơ sở tiếp tục trình UBND thành phố Hà Nội quyết định chủ trương đầu tư dự án.

- Dự án HH02 và NT06 Khu đô thị mới Việt Hưng: Giá trị đầu tư 125,5 tỷ đồng. Do khó khăn trong công tác xin điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 nên các phương án đầu tư không hiệu quả, đến nay đã dừng nghiên cứu.

- Dự án đấu giá đất trường CĐSP Mầm non Thái Bình: Giá trị đầu tư 75 tỷ đồng. Cuối năm 2016, Công ty đã chủ động lập quy hoạch chi tiết 1/500 cho khu đất đấu giá và đã được UBND tỉnh Thái Bình phê duyệt tại Quyết định số 3431/QĐ-UBND ngày 25/11/2016. Tuy nhiên trong quá trình triển khai, UBND Tỉnh đã phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500. Với phương án quy hoạch điều chỉnh thì dự án không có hiệu quả nên Công ty đã không tham gia đấu giá.

- Dự án khu đất Công ty VMEP tại đường Lê Trọng Tấn, Hà Đông: Giá trị đầu tư 10 tỷ đồng. Hiện đối tác đang triển khai các thủ tục về chủ trương di dời nhà máy với UBND thành phố Hà Nội nên chưa thống nhất được phương án hợp tác.

- Dự án BT trụ sở liên cơ quan tỉnh Thái Bình, Dự án hợp tác đầu tư khu đất Công ty Dệt Lụa Nam Định: Giá trị đầu tư 11 tỷ đồng.

+ Dự án BT trụ sở liên cơ quan tỉnh Thái Bình: do UBND tỉnh Thái Bình đang triển khai công tác phê duyệt quy hoạch chung tỷ lệ 1/2000 khu vực hành chính của Tỉnh, do đó chưa đủ điều kiện để đề xuất dự án BT.

+ Dự án hợp tác đầu tư khu đất Công ty Dệt Lụa Nam Định: Do không thống nhất được phương án hợp tác nên đến nay đã dừng nghiên cứu.

## **2.2. Chỉ tiêu doanh thu:**

Doanh thu năm 2017 đạt 250,5 tỷ đồng/352,1 tỷ đồng, bằng 71% kế hoạch năm và bằng 78% kết quả thực hiện năm 2016. Giá trị doanh thu tập trung phần lớn từ kinh doanh bất động sản (chiếm 84%), chủ yếu từ kinh doanh bất động sản tại dự án Nhà ở chung cư cao tầng B (B1, B2, DV) - CT2 (Twin Towers) và một phần từ hoạt động cho thuê căn hộ tại dự án Nhà ở xã hội Thái Bình. Doanh thu từ hoạt động xây lắp và kinh doanh vật liệu xây dựng chưa đạt kế hoạch đề ra, do một số nguyên nhân sau:

- Công tác thi công xây lắp gặp nhiều khó khăn, mất nhiều thời gian để thống nhất và ký kết hợp với Chủ đầu tư (như công trình Trụ sở văn phòng Comas, Công trình nhà ở thấp tầng Ninh Hiệp). Bên cạnh đó, công tác tổ chức thực hiện thi công xây lắp chưa khoa học, linh hoạt và chưa có tính chuyên nghiệp để đem lại hiệu quả cao nhất.

- Công tác kinh doanh thép gặp phải sự cạnh tranh khốc liệt của thị trường; nhân sự bộ phận kinh doanh thép của Công ty còn mỏng, thiếu kho bãi.

## **2.3. Chỉ tiêu lợi nhuận:**

Lợi nhuận trước thuế năm 2017 đạt 41,1 tỷ đồng/21,2 tỷ đồng, bằng 194% kế hoạch năm và bằng 86% giá trị thực hiện năm 2016.

#### **2.4. Nộp ngân sách Nhà nước:**

Năm 2017, Công ty nộp ngân sách nhà nước 23,6 tỷ đồng/31,5 tỷ đồng, đạt 75% kế hoạch năm và bằng 113% giá trị thực hiện năm 2016.

#### **3. Tình hình triển khai đầu tư các dự án:**

Xác định công tác tìm kiếm, nghiên cứu và phát triển dự án mới là nhiệm vụ hàng đầu, giữ vai trò then chốt trong sự phát triển bền vững của Công ty trong năm 2017 và các năm tiếp theo. Năm 2017, ngoài các dự án đang triển khai, Công ty đã trình Đại hội đồng cổ đông thông qua nội dung liên quan đến nghiên cứu đầu tư của 03 dự án gồm:

- Thông qua chủ trương điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp (trụ sở, văn phòng làm việc kết hợp nhà ở) tại số 777 đường Giải Phóng;

- Thông qua chủ trương nghiên cứu phát triển 02 dự án mới gồm:

+ Dự án hợp tác đầu tư Khu nhà ở Chung cư và Dịch vụ sau đường bao biển Lán Bè - Cột 8 tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh;

+ Dự án hợp tác đầu tư Khu đô thị tại Khu đất nhà máy Công ty Dệt lụa Nam Định, thành phố Nam Định.

Bên cạnh đó, Công ty đã tìm kiếm, nghiên cứu thêm một số dự án mới như: Dự án đầu tư giá lô đất ĐM1 (6,4ha) tại quận Nam Từ Liêm, Hà Nội; Dự án đầu tư khu dân cư - Tái định cư đường Cao Bá Quát, phường 7, thành phố Đà Lạt.

Trong công tác tìm kiếm, phát triển dự án mới, Công ty gặp không ít khó khăn về điều kiện cần và đủ để có thể đi tới quyết định đầu tư dự án như: chủ trương của Chính phủ và UBND thành phố Hà Nội về chuyển mục đích sử dụng đất của Công ty cổ phần; các dự án có quy mô vốn đầu tư của dự án lớn, vượt xa năng lực tài chính của Công ty; sự cạnh tranh quyết liệt của các doanh nghiệp tư nhân; những yêu cầu về chi phí chuyển nhượng, phương án hợp tác đầu tư nằm ngoài cơ chế của Danh nghiệp có vốn Nhà nước.

Với kết quả đạt 92,3 tỷ đồng/296,4 tỷ đồng, tương đương 31% kế hoạch năm 2017, Công ty HUD2 đã nghiêm túc kiểm điểm, đánh giá công tác đầu tư, từ đó phân tích nguyên nhân, rút kinh nghiệm và tiếp tục xây dựng kế hoạch phát triển dự án. Cụ thể tình hình triển khai đầu tư các dự án trong năm 2017 như sau:

##### **3.1. Các dự án đã trình Đại hội đồng cổ đông năm 2017 thông qua.**

###### **3.1.1. Dự án văn phòng và nhà ở tại 777 đường Giải Phóng.**

Xác định là dự án trọng điểm của Công ty, trong năm 2017 Công ty đã chủ động đẩy nhanh tiến độ và hoàn thành một số công tác chuẩn bị đầu tư như: Hoàn thành xin cấp giấy phép quy hoạch vào tháng 5/2017, hoàn thành thoả thuận Tổng mặt bằng và Phương án kiến trúc vào tháng 7/2017. Từ tháng 8/2017, Công ty đã triển khai công tác xin quyết định chủ trương đầu tư của UBND thành phố Hà Nội và đã được Liên ngành Thành phố thẩm định, thống nhất. Tuy nhiên trong quá trình triển khai, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 về sắp xếp cơ sở nhà đất của doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp do Nhà nước nắm trên 50% vốn điều lệ nên công tác xin quyết định chủ trương đầu tư chưa hoàn thành.

3.1.2. Dự án hợp tác đầu tư Khu nhà ở Chung cư và Dịch vụ sau đường bao biển Lán Bè - Cột 8 tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh:

Trong năm 2017, Công ty đã tập trung nghiên cứu, đưa ra nhiều phương án thiết kế, phương án đầu tư. Tuy nhiên, các phương án đều không đạt hiệu quả kinh tế như mong muốn, tỷ suất lợi nhuận thấp. Nguyên nhân chính do chi phí chuyển nhượng hạ tầng cao,



triển vọng về giá bán và tiến độ kinh doanh căn hộ không đạt như kỳ vọng ban đầu, quy mô dự án lớn,... Đến nay đã dừng nghiên cứu dự án.

3.1.3. Dự án hợp tác đầu tư Khu đất nhà máy Công ty Dệt lụa Nam Định: Do không thống nhất được phương án hợp tác nên đến nay đã dừng nghiên cứu.

### **3.2. Các dự án đang triển khai từ năm 2016 chuyển sang.**

#### **3.2.1. Dự án chung cư cao tầng B (B1, B2, DV) - CT2 (Twin Towers).**

Dự án xây dựng khu nhà ở, dịch vụ tại lô đất CT2 Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm với tổng mức đầu tư được phê duyệt là 460 tỷ đồng. Dự án được khởi công vào tháng 5/2015, đến cuối năm 2017 Dự án đã hoàn thành công tác đầu tư, đưa vào sử dụng và bàn giao cho khách hàng. Hiện Công ty đang đẩy nhanh công tác kiểm toán, quyết toán vốn đầu tư, thành lập và bàn giao cho Ban quản trị.

#### **3.2.2. Dự án Khu phố 3,4 Trần Hưng Đạo, thành phố Thái Bình:**

Tập trung giải quyết các tồn tại của dự án như: Công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Công tác bàn giao tài sản, hạ tầng kỹ thuật cho địa phương; Công tác kiểm toán, quyết toán vốn đầu tư dự án.

Giải quyết các vấn đề tồn tại theo kết luận của Thanh tra tỉnh Thái Bình. Triển khai một số công tác theo chỉ đạo của UBND tỉnh Thái Bình trong việc quản lý xây dựng các ô đất thấp tầng, đất xây dựng Nhà trẻ, Trường học.

#### **3.2.3. Dự án nhà ở thấp tầng xây thô tại lô đất BT01, LK27 khu đô thị mới Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa:**

Dự án có quy mô 12 căn Biệt thự xây thô (lô BT01) và 36 căn Liên kề xây thô (lô LK27) do Công ty nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị. Trong năm 2017, Công ty đã hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư như: Sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty HUD2, Khảo sát địa chất công trình, Lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Lập hồ sơ thiết kế BVTC và dự toán. Dự kiến khởi công xây dựng công trình trong Quý II/2018.

### **3.3. Các dự án mới khác do Công ty tìm kiếm, nghiên cứu trong năm 2017.**

Ngoài các dự án đã xin ý kiến của Đại hội đồng cổ đông, trong năm 2017 Công ty đã tìm kiếm, nghiên cứu Dự án đầu tư khu dân cư - Tái định cư đường Cao Bá Quát, phường 7, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Dự án có quy mô sử dụng đất 18,11ha, tổng mức đầu tư khoảng 450 tỷ đồng. Trong năm 2017, Công ty đã làm việc với các Sở Ban Ngành, thành phố Đà Lạt, UBND tỉnh Lâm Đồng về việc xin chấp thuận chủ trương đầu tư. Đến nay, dự án đã được Sở Kế hoạch Đầu tư báo cáo, đề xuất UBND tỉnh Lâm Đồng cho Công ty HUD2 được nghiên cứu đầu tư dự án, Công ty HUD2 đang tiếp tục làm việc với UBND Tỉnh để được chấp thuận.

### **4. Các công tác khác:**

Tập trung công tác quyết toán vốn đầu tư các dự án đã hoàn thành đầu tư do Tổng công ty ủy quyền cho Công ty HUD2 phục vụ cổ phần hóa Tổng công ty.

Thực hiện công tác ủy quyền quản lý đầu tư tại Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm như: Chuẩn bị công tác bàn giao các lô đất dịch vụ PT1 và phần còn lại của lô PT2; Điều chỉnh quy hoạch cục bộ các lô đất CX2, NT2, TH2; Làm việc với Liên ngành Thành phố xác định tiền sử dụng đất bổ sung tại các lô đất CT2, CT3; Công tác giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại,... Công tác báo cáo Thanh tra, Sở ban ngành liên quan các vướng mắc, tồn tại trong công tác của dự án.

## 5. Đánh giá chung.

Ngoài chỉ tiêu lợi nhuận thực hiện vượt kế hoạch đề ra, nhìn chung kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh 2017 đạt thấp. Doanh thu được ghi nhận trong năm 2017 chủ yếu tập trung từ kinh doanh bất động sản, doanh thu từ hoạt động xây lắp và kinh doanh thép không đạt kế hoạch.

Bên cạnh đó, mặc dù chỉ tiêu doanh thu không hoàn thành so với kế hoạch nhưng hoạt động kinh doanh năm 2017 của Công ty hiệu quả hơn so với kế hoạch. Điều này phản ánh việc sử dụng vốn của Công ty trong năm 2017 có hiệu quả. Để bảo toàn và phát triển vốn của Công ty trong năm 2017, Ban Giám đốc Công ty đã thực hiện đúng, đầy đủ về chế độ quản lý sử dụng vốn, tài sản, phân phối lợi nhuận theo đúng chế độ kế toán hiện hành, theo đúng Điều lệ hoạt động, tổ chức của Công ty và các quy định khác của pháp luật.

Do đó, với kết quả kinh doanh thực hiện năm 2017 và tình hình tài chính của Công ty năm 2017, việc chi trả cổ tức năm 2017 theo kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 đề ra là khả thi.

## 6. Tình hình tài chính.

TT	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng/giảm
1	Tổng giá trị tài sản	511.580.628.337	267.808.537.450	-48%
2	Doanh thu thuần	322.810.054.950	250.467.131.741	-22%
3	Lợi nhuận trước thuế	48.010.950.937	41.117.801.974	-14%
4	Lợi nhuận sau thuế	38.071.632.320	32.831.101.606	-14%
5	Vốn chủ sở hữu	144.446.389.472	156.044.201.840	8%
6	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%)	15%	40%	166%

## II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018.

### 1. Dự báo tình hình, bối cảnh thực hiện.

Những chỉ số kinh tế vĩ mô tích cực của 2017 như tăng trưởng GDP đạt 6,81%, là mức tăng trưởng cao nhất trong 5 năm qua, thu hút vốn FDI tăng hơn 44% so với năm 2016, tăng trưởng tín dụng đạt 18%-19%, lãi suất cho vay mua nhà ổn định, duy trì ở mức 11% sẽ tiếp sức, hỗ trợ thị trường bất động sản năm 2018. Tuy nhiên bên cạnh đó, dự báo lượng cung Bất động sản năm 2018 là rất lớn (khoảng 28.000 căn hộ), người mua sẽ có nhiều sự lựa chọn hơn. Với những yếu tố này đòi hỏi nhà đầu tư phải có nghiên cứu, phân tích kỹ lưỡng đối với phân khúc mình hướng tới để có giá cả, thời gian mở bán hợp lý và hiệu quả. Đây cũng chính là cơ hội, và cũng là khó khăn thử thách của hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty khi sản phẩm kinh doanh bất động sản của các dự án hoàn thành gần như đã hết, các dự án khác hiện đang trong giai đoạn nghiên cứu, chuẩn bị đầu tư; Công tác kinh doanh vật liệu xây dựng khó cạnh tranh về yếu tố giá cả, phương thức bán hàng, kho bãi; Hoạt động xây lắp chưa có thế mạnh và năng lực để có thể cạnh tranh, đấu thầu các công trình lớn.

## **2. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018.**

### **2.1. Công tác đầu tư.**

Trong năm 2018, xác định công tác phát triển các dự án mới vẫn là nhiệm vụ hàng đầu, giữ vai trò then chốt trong sự phát triển bền vững của Công ty. Vì vậy, Công ty sẽ tập trung nguồn lực chính cho công tác đầu tư, phát triển các dự án.

#### **2.1.1. Dự án văn phòng và nhà ở tại 777 đường Giải Phóng.**

Ngày 31/12/2017, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 167/2017/NĐ-CP quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công, thay thế cho Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước. Theo đó Nghị định đã quy định cụ thể việc chuyển mục đích sử dụng đất, tháo gỡ những vướng mắc cho các dự án chuyển mục đích sử dụng đất như dự án 777 đường Giải Phóng. Trong năm 2018, Công ty tiếp tục báo cáo UBND thành phố Hà Nội về chủ trương đầu tư, mục tiêu khởi công dự án trong năm 2018.

2.1.2. Dự án nhà ở thấp tầng xây thô tại lô đất BT01, LK27 khu đô thị mới Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa:

Dự án có quy mô 12 căn Biệt thự xây thô (lô BT01) và 36 căn Liên kề xây thô (lô LK27). Công ty đặt mục tiêu khởi công xây dựng công trình trong quý II/2018, hoàn tất công tác đầu tư trong quý III/2018 phục vụ kinh doanh thu hồi vốn trong năm 2018.

2.1.3. Dự án đầu tư khu dân cư - Tái định cư đường Cao Bá Quát, phường 7, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng:

Tiếp tục làm việc với các Sở ban ngành và UBND tỉnh Lâm Đồng để được chấp thuận chủ trương cho phép nghiên cứu dự án và triển khai các thủ tục chuẩn bị đầu tư.

Ngoài các dự án trên, ngay từ đầu năm, Công ty đã tăng cường tìm kiếm, nghiên cứu các dự án mới, trong đó đặc biệt ưu tiên các dự án có khả năng cho doanh thu trong năm 2018, 2019 như: Dự án đấu giá đất; các dự án đã hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư; các dự án đang đầu tư dở dang có nhu cầu hợp tác, chuyển nhượng.

### **2.2. Công tác xây lắp.**

Rút kinh nghiệm từ năm 2017, ngay từ đầu năm 2018 Công ty đã tập trung, nhanh chóng kiện toàn tổ chức của Đội Xây lắp. Ngoài những công trình từ năm 2017 chuyển sang, Công ty đã tập trung tìm kiếm các công trình mới.

### **2.3. Công tác kinh doanh.**

#### **2.3.1. Kinh doanh bất động sản.**

Đẩy nhanh công tác đầu tư và tập trung công tác kinh doanh các dự án hiện có như: Dự án hỗn hợp văn phòng, nhà ở tại số 777 đường Giải Phóng; Dự án Nhà ở thấp tầng xây thô tại lô đất BT01, LK27 khu đô thị mới Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa. Dự kiến trong năm 2018 hoàn thành kinh doanh 100% sản phẩm tại dự án BT01, LK27 khu đô thị mới Đông Sơn, thành phố Thanh Hoá.

#### **2.3.2. Kinh doanh vật liệu xây dựng:**

Cũng như hoạt động xây lắp, hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng trong năm 2017 chưa đạt kết quả như mong muốn, do đó đòi hỏi năm 2018 phải có phương thức kinh doanh, tiếp cận thị trường mới và đem lại hiệu quả, đảm bảo việc sử dụng vốn.

#### **2.3.3. Kinh doanh dịch vụ quản lý khu đô thị, nhà ở:**

Việc bổ sung hoạt động kinh doanh dịch vụ quản lý khu đô thị, nhà ở vào ngành nghề kinh doanh của Công ty đã được ĐHCĐ thường niên năm 2016 thông qua, năm 2017 đã triển khai tại Dự án Nhà ở xã hội Thái Bình do Công ty làm Chủ đầu tư. Tuy đóng góp không lớn trong cơ cấu doanh thu nhưng hoạt động quản lý khu đô thị, nhà ở giúp đảm bảo chất lượng dịch vụ sau bán hàng của Công ty, góp phần củng cố và nâng cao thương hiệu HUD2.

Tổng hợp các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2018 như sau:

TT	Chỉ tiêu	Đvt	Thực hiện 2017	Kế hoạch 2018	Tỷ lệ %KH 2018/TH 2017	+/-
1	Giá trị SXKD	Tỷ đồng	273,4	308	112%	+12%
2	Giá trị đầu tư	"	92,3	283	307%	+207%
3	Doanh thu	"	250,5	276	110%	+10%
4	Lợi nhuận trước thuế	"	41,1	10	24%	-76%
5	Lợi nhuận sau thuế	"	32,8	8	24%	-76%
6	Nộp NSNN	"	23,6	27	114%	+14%
7	Tỷ lệ chia cổ tức	%	40%	8%	20%	-80%

### 3. Mục tiêu nhiệm vụ.

#### 3.1. Công tác đầu tư, sản xuất kinh doanh.

Hoàn thành các chỉ tiêu nêu trên với một số mục tiêu cụ thể như:

- Tập trung nguồn lực để hoàn tất công tác chuẩn bị đầu tư và triển khai thi công Dự án hỗn hợp văn phòng, nhà ở tại số 777 đường Giải Phóng.
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh toàn bộ Dự án nhà ở thấp tầng xây thô tại lô đất BT01 và LK27 khu đô thị mới Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa.
- Tăng cường tìm kiếm, nghiên cứu các dự án mới, đặc biệt tập trung các dự án khả năng cho doanh thu năm trong năm 2018, 2019 như: Dự án đấu giá đất; các dự án đã hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư; các dự án đang đầu tư dở dang có nhu cầu hợp tác, chuyển nhượng,...
- Đẩy mạnh công tác thi công xây lắp và kinh doanh vật liệu xây dựng.

#### 3.2. Công tác phát triển dự án mới.

Tập trung trọng điểm Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư - Tái định cư đường Cao Bá Quát, phường 7, Đà Lạt và tìm kiếm thêm dự án mới khác, ưu tiên các dự án có thể rút ngắn thời gian chuẩn bị đầu tư gồm: Các Dự án đấu giá quyền sử dụng đất, các dự án đã hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng hạ tầng,...

#### 3.3. Công tác quản trị:

- Kiện toàn cơ chế quản lý theo hướng tăng cường vai trò người đứng đầu các phòng, ban, nâng cao tính chủ động trong công tác quản lý điều hành trong Công ty.
- Tiếp tục xây dựng, ban hành các quy trình hoạt động các phòng, ban nhằm đảm bảo tính thống nhất trong xử lý công việc, nâng cao hiệu quả hoạt động bộ máy Công ty.
- Xây dựng, ban hành Quy chế lương được áp dụng năm 2018 đúng theo quy định hiện hành, phản ánh đúng kết quả công việc gắn liền với chế độ lương thưởng, khuyến khích CBCNV Công ty cùng vượt qua giai đoạn khó khăn và xây dựng Công ty phát triển bền vững.



- Tiếp tục xây dựng văn hóa doanh nghiệp và triển khai bằng các hoạt động cụ thể hơn nữa để góp phần cho những thay đổi trong công tác quản trị, thể hiện năng lực làm việc ngày càng chuyên nghiệp.

#### **4. Giải pháp thực hiện.**

##### **4.1. Công tác đầu tư.**

- Tập trung nguồn lực để thi công Dự án hỗn hợp văn phòng, nhà ở tại số 777 đường Giải Phóng; Dự án nhà ở thấp tầng xây thô tại lô đất BT01 và LK27 khu đô thị mới Đông Sơn, Thanh Hóa theo kế hoạch, đảm bảo cho kế hoạch kinh doanh.

- Sắp xếp các dự án mới đã tìm kiếm, nghiên cứu theo thứ tự ưu tiên và cơ hội đầu tư, tập trung các dự án đã có pháp lý về chủ trương, dự án có khả năng đầu tư sớm. Sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua sẽ tập trung nghiên cứu, báo cáo và đề xuất.

- Xây dựng ngay từ khâu chuẩn bị đầu tư, thiết kế để tạo sản phẩm phù hợp với phân khúc thị trường đã nghiên cứu, đẩy nhanh tiến độ, chất lượng sản phẩm.

##### **4.2. Công tác kinh doanh.**

Tập trung ngay từ đầu năm về mặt nhân sự, năng lực của bộ phận kinh doanh vật liệu xây dựng, có chính sách khuyến khích cho bộ phận kinh doanh vật liệu xây dựng.

##### **4.3. Công tác thi công xây lắp.**

- Nâng cao năng lực Đội Xây lắp, tích cực tìm kiếm các đầu việc mới, tăng cường vai trò quản lý của Công ty với Đội xây lắp.

- Áp dụng công nghệ mới, vật liệu mới phù hợp với công trình, tiết kiệm chi phí để giá chào thầu cạnh tranh.

##### **4.4. 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, kinh doanh, kế hoạch tài chính; 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.

- 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 2017 và kế hoạch năm 2018 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

##### **Nơi gửi:**

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



*Ngô Văn Thanh*