

Hà Nội, ngày 9 tháng 04 năm 2024

## BÁO CÁO

Thường niên năm 2023

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội

### I. Thông tin chung:

Tên Công ty: **Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND**

Tên giao dịch: HUDLAND Real Estate Investment and Development Joint Stock Company

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC

Trụ sở chính: Tầng 12 - Toà nhà HUDLAND TOWER, Lô A-CC7 Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3652 3862

Fax: (84-24) 3652 3864

Website: [www.hudland.com.vn](http://www.hudland.com.vn)

Logo Công ty:



Giấy chứng nhận ĐKKD: Số 0102340326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 10/08/2007; đăng ký thay đổi lần 07 ngày 16/04/2018, bổ sung ngành nghề kinh doanh ngày 14/07/2020

Vốn điều lệ hiện tại: 200.000.000.000 đồng (Hai trăm tỷ đồng)

Mã cổ phiếu: **HLD**

### 1. Quá trình hình thành và phát triển:

- Trải qua quá trình hơn 15 năm xây dựng và phát triển, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND là đơn vị thành viên của Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD) với tổng số vốn điều lệ đến nay là 200 tỷ đồng.

- Năm 2009 Công ty đồng loạt khởi công các dự án CT-17, NƠ-05 Khu đô thị mới Việt Hưng, Q. Long Biên, TP Hà Nội và Dự án xây dựng khu nhà ở thấp tầng BT8 và LK27 tại khu đô thị mới Vân Canh, Hoài Đức, Hà Nội.

- Năm 2010 khởi công dự án khu A khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ - TP Bắc Ninh.

- Năm 2011 Thành lập công ty con HUDLANDTS.

- Năm 2012 Nhà ở thấp tầng Palm Gaden- khu đô thị mới Việt Hưng, Long Biên, được Hội Kiến trúc sư Việt Nam trao giải thưởng Bằng “Kiến trúc Xanh Việt Nam”.

- Năm 2013 ngành bất động sản và xây dựng gặp nhiều khó khăn khi kinh tế suy giảm, HUDLAND “đánh công” vào thời điểm cam go nhất của thị trường chứng khoán. Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) “chấm điểm” minh bạch theo 102 tiêu chí, thuộc 5 lĩnh vực: Quyền của cổ đông; Đối xử bình đẳng với cổ đông; Vai trò của các bên liên quan; Minh bạch và công bố thông tin; Trách nhiệm của HĐQT. Kết quả, trong 344 DN niêm yết trên HNX, HUDLAND được vinh danh trong Top10 DN minh bạch nhất 03 năm liền 2014, 2015, 2016.

- Trong năm 2015 - 2016, cùng với biến động của thị trường chứng khoán Việt Nam, mã cổ phiếu HLD có sự biến đổi về giá nhưng đáng ghi nhận là các giao dịch của nhà đầu tư nước ngoài vẫn có chiều hướng tăng lên... Điều này cho thấy, sức hút của mã cổ phiếu HLD đối với các tổ chức nước ngoài.

- Năm 2016 là HUDLAND hoàn thành quá trình đầu tư xây dựng tòa nhà Văn phòng làm việc A-CC7 KĐT Linh Đàm và chuyển trụ sở về HUDLAND TOWER. Với quy mô 1 tầng hầm và 15 tầng nổi, tổng diện tích sàn xây dựng 8.065,2m<sup>2</sup>, diện tích tầng hầm 1.451,7m<sup>2</sup>, HUDLAND chính thức bước vào lĩnh vực mới là đầu tư, kinh doanh BĐS cho thuê.

- Công ty HUDLAND 02 năm liền lọt Top 100 Doanh nghiệp nộp thuế lớn nhất VN năm 2014, 2015.

- Công ty HUDLAND 02 năm liền Đạt Top 10 Thương hiệu phát triển bền vững – sản phẩm chất lượng cao do Báo Thương hiệu và Công luận tổ chức (năm 2015,2016).

- Năm 2016 Tổ hợp công trình GreenHouse Khu đô thị mới Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội là công trình Xanh đầu tiên đã hoàn thành và đưa vào sử dụng tại Miền Bắc đạt chứng chỉ EDGE của IFC- Thành viên nhóm ngân hàng thế giới thông qua SGS Việt Nam là công ty giám định độc lập quốc tế cấp chứng chỉ.

- Năm 2017- HUDLAND kỷ niệm 10 năm thành lập (10/08/2007-10/08/2017) Thúc đẩy công tác đầu tư dự án nhà ở tại lô đất nhà vườn, khu B, KĐT đường Lê Thái Tổ và chuẩn bị cho những dự định mang tính chiến lược cho một giai đoạn mới.

- Năm 2018 Chi Bộ Công ty đã trình Ban thường vụ Đảng ủy Tổng công ty chuẩn y kiện toàn Ban Chi ủy nhiệm kỳ 2015 - 2020.

- Năm 2019 triển khai kinh doanh 2 dự án tại tỉnh Bắc Ninh là dự án nhà thấp tầng Bắc Ninh và dự án thu nhập thấp Bắc Ninh, thúc đẩy các bước cuối cùng trước khi ký hợp đồng đầu tư thực hiện dự án tại Bình Giang, Hải Dương.

- Năm 2020 tập trung hỗ trợ khách hàng trong công tác sau bán hàng tại các dự án đã triển khai của Công ty như dự án Khu B Bắc Ninh, dự án Thu nhập thấp Bắc Ninh, dự án CT17...

- Năm 2020 Chi Bộ Công ty đã trình Ban thường vụ Đảng ủy Tổng công ty chuẩn y kiện toàn Ban Chi ủy nhiệm kỳ 2020 - 2025.

- Năm 2023 HĐQT ban hành Nghị quyết về việc bầu Chủ tịch HĐQT và bổ nhiệm lại Giám đốc Công ty, Phó Giám đốc và Kế toán trưởng Công ty HUDLAND.

- **Các sự kiện khác:**

- Năm 2020: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND được Phó Chủ tịch nước- Bà Đặng Thị Ngọc Thịnh đã trao “Huân chương Lao động hạng 3”, trong Đại hội Thi đua yêu nước ngành Xây dựng lần thứ V giai đoạn 2020 – 2025 do Bộ Xây dựng tổ chức tại Hà Nội. Theo Quyết định số 1541/QĐ-CTN ngày 09/9/2020.

- Năm 2020 Chi bộ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND đã có thành tích tiêu biểu trong thực hiện “ Dân vận khéo” giai đoạn 2016-2020 do Đảng ủy khối Khối doanh nghiệp trung ương trao tặng theo quyết định số 2568/QĐ-ĐUK.

- Ngày 12/12/2021 Hội đồng quy hoạch và phát triển đô thị Việt Nam đã trao giải Khuyến khích hạng mục Đồ án quy hoạch chi tiết cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND với tác phẩm Đồ án quy hoạch chi tiết khu đô thị mới phường Hợp Minh, TP Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

- Ngày 22/01/2022 Công ty HUDLAND được vinh danh Top 10 “Thương hiệu tiêu biểu ngành Xây dựng Việt Nam lần thứ IV - năm 2023” do bạn đọc Báo Xây dựng bình chọn.

- Ngày 30/03/2022, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND vinh dự đón nhận giải thưởng cao quý Sao Vàng Đất Việt lần thứ 2 liên tiếp.

- Ngày 12/10/2022, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND được vinh danh “Top 10 Thương hiệu mạnh Việt Nam ngành bất động sản” tại lễ công bố và vinh danh Thương hiệu mạnh Việt Nam năm 2022 do Tạp chí kinh tế Việt Nam VnEconomy – Vietnam Economic Times tổ chức tại khách sạn Melia Hà Nội. Đây là năm thứ 8 liên tiếp (2014- 2022) Công ty HUDLAND nhận giải thưởng Thương hiệu mạnh.

## **2. Ngành nghề kinh doanh chính**

+ Ngành nghề kinh doanh:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sở hữu sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Xây dựng nhà để ở, xây dựng nhà không để ở, cải tạo nhà; Xây dựng các khu trung tâm thương mại, siêu thị, dịch vụ, văn phòng, trung tâm thể thao, kho bãi, nhà xưởng; xây dựng công trình điện, xây dựng công trình cấp nước, xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc, lắp đặt hệ thống cấp nước, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí...

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Tư vấn đầu tư xây dựng nhà và công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị;

+ Địa bàn kinh doanh

Các địa bàn kinh doanh chủ yếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản tập trung tại địa bàn Thành phố Hà Nội và tỉnh Bắc Ninh. Trong các năm tới, Công ty HUDLAND tiếp tục triển khai mở rộng địa bàn đầu tư kinh doanh tại Tỉnh Hải Dương, Tỉnh Yên Bái và một số tỉnh thành khác...

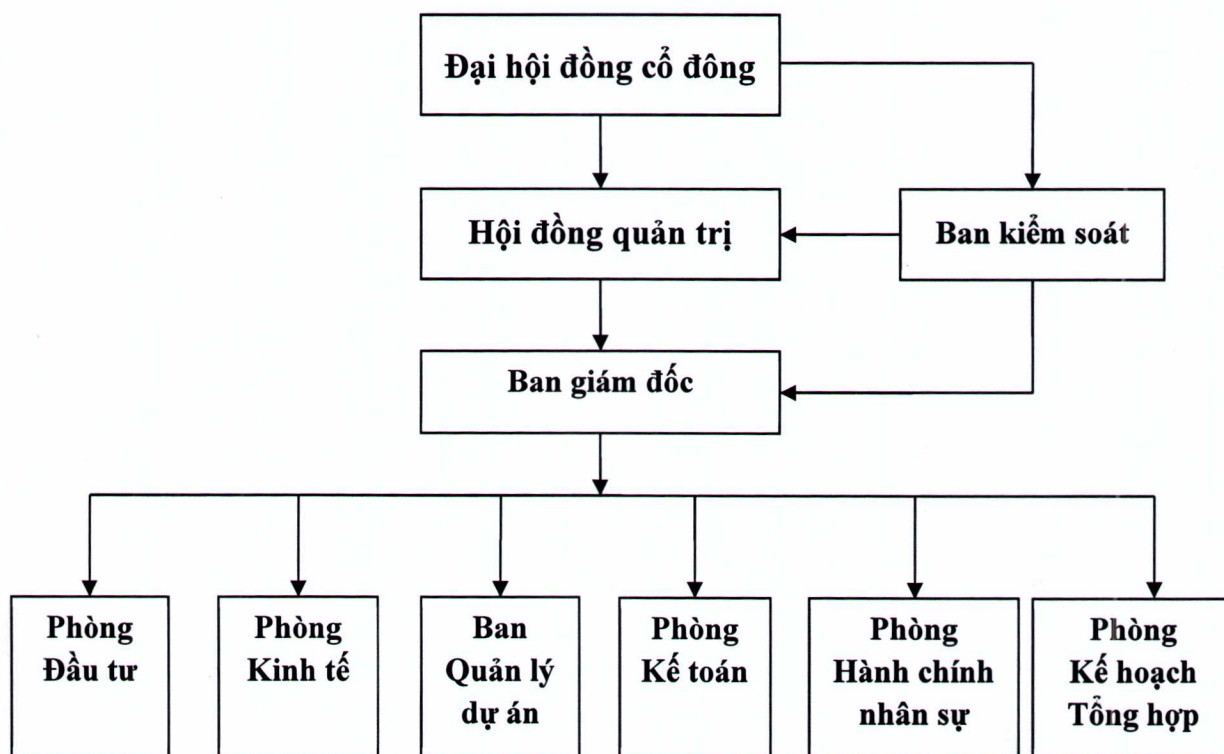
### 3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

- Mô hình quản trị:

Tại Điều 137 luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14. Cơ cấu tổ chức quản lý công ty cổ phần, theo đó cơ cấu tổ chức quản lý tại công ty HUDLAND như sau: Đại hội Đồng cổ đông; Ban Kiểm soát, Hội đồng Quản trị; Ban Giám đốc và trưởng, phó các phòng ban chức năng. Cơ cấu tổ chức được xây dựng trên nguyên tắc phân công, quản lý theo các khối chức năng công việc, có mối quan hệ chặt chẽ với nhau. Giám đốc Công ty quản lý, điều hành thông qua việc phân cấp, phân quyền để trực tiếp giải quyết các công việc cụ thể thông qua các Phó Giám đốc phụ trách.

Việc cơ cấu lại mô hình quản trị đã bước đầu tăng cường hiệu quả quản lý, quản trị điều hành, nâng cao hiệu quả quản trị của Hội đồng Quản trị (HĐQT) đối với bộ máy điều hành; thực hiện chức năng quản trị vốn đầu tư của chủ sở hữu là Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị tại các công ty con thông qua hệ thống các quy chế quản trị xuyên suốt toàn Tổng công ty về chiến lược, đầu tư, quản lý rủi ro, kiểm tra kiểm soát và cơ chế bổ nhiệm và báo cáo của người đại diện vốn của Tổng công ty tại các công ty con do Tổng công ty đầu tư vốn.

- Cơ cấu bộ máy quản lý.



### 4. Định hướng phát triển:

- Bước sang năm 2023, năm bản lề trong chiến lược phát triển giai đoạn 2023 - 2025, HUDLAND đặt ra mục tiêu duy trì tốc độ tăng trưởng về cả lợi nhuận và doanh thu, bảo toàn và phát triển vốn chủ sở hữu, đem lại lợi nhuận ổn định cho các cổ đông. Đồng thời khẩn trương hoàn thiện áp dụng chuyển đổi số hóa hệ thống quản lý văn bản đi đến, hồ sơ công việc; và các phần mềm hỗ trợ công tác quản lý và điều hành công việc theo phân công nhiệm vụ của toàn công ty đồng thời chỉnh sửa, bổ sung hoàn thiện Quy chế, quy định, nội quy, Điều lệ... theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Để trở thành Công ty có tiềm lực kinh tế mạnh, đủ sức cạnh tranh với các DN trong nước và khu vực trong lĩnh vực đầu tư phát triển BĐS, HUDLAND tiếp tục mở rộng quy mô đầu tư kinh doanh các dự án nhà ở cao cấp, chung cư cao tầng, nhà ở xã hội, KĐT, văn phòng, trung tâm thương mại trên địa bàn Hà Nội và các địa phương khác trong cả nước.

- HUDLAND cam kết cung cấp ra thị trường các sản phẩm khu dân cư, KĐT xanh với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, mang nhiều tiện ích cuộc sống cao và thân thiện môi trường, phù hợp với thu nhập của đối tượng khách hàng từng khu vực.

- Bảo đảm sự hài lòng của khách hàng là mục tiêu phấn đấu. Hiệu quả kinh tế là thước đo cho sự phát triển ổn định và bền vững của HUDLAND. Do vậy, trong những năm tới, Công ty sẽ tiếp tục nghiên cứu, sáng tạo, đem đến cho khách hàng những sản phẩm chất lượng, tiện ích, hài hòa, thân thiện với môi trường mang phong cách HUDLAND.

- Công ty HUDLAND luôn nghiêm túc trong thực hiện các chỉ dẫn, tuân thủ các Quy chuẩn môi trường hiện hành có liên quan và các yêu cầu về an toàn, vệ sinh môi trường tại các dự án Công ty đầu tư xây dựng. Đưa vào hồ sơ thiết kế cũng như hồ sơ yêu cầu để các đơn vị thi công ứng dụng các vật liệu xây dựng mới có tính năng cao, vật liệu thân thiện với môi trường, công nghệ tái chế và tái sử dụng vật liệu xây dựng phù hợp với nhu cầu đặc thù của Việt Nam

- Công ty xây dựng Chiến lược phát triển KHCN như: Công nghệ xây dựng; vật liệu xây dựng, xây dựng hạ tầng và phát triển đô thị; cập nhật hệ thống qui chuẩn, tiêu chuẩn và phát triển nguồn nhân lực. Gắn hoạt động khoa học với thực tiễn sản xuất.

- Đưa vào hồ sơ thiết kế cũng như hồ sơ yêu cầu để các đơn vị thi công ứng dụng các vật liệu xây dựng mới có tính năng cao, vật liệu thân thiện với môi trường, công nghệ tái chế và tái sử dụng vật liệu xây dựng phù hợp với nhu cầu đặc thù của Việt Nam.

- Chú trọng đầu tư các dự án đô thị xanh: “Xanh” là ấn tượng đầu tiên khi cùng nhìn lại những dự án mà HUDLAND đầu tư trong 15 năm qua. Các dự án đầu tư xây dựng theo xu hướng gần gũi với thiên nhiên, chăm chú cho yếu tố môi trường và cảnh quan, cây xanh đô thị, chú trọng công tác dịch vụ đô thị... các sản phẩm do công ty xây dựng được cấp chứng chỉ, chứng nhận như:

+ Sản phẩm: Tổ hợp công trình GreenHouse Khu đô thị mới Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội là công trình Xanh đầu tiên đã hoàn thành và đưa vào sử dụng tại Miền Bắc đạt chứng chỉ Chứng chỉ EDGE là một hệ thống đánh giá công trình sử dụng tài nguyên hiệu quả, giúp tiết kiệm năng lượng, nước và năng lượng dùng để sản xuất vật liệu xây dựng công trình, qua

đó giúp giảm phát thải khí nhà kính. do tổ chức IFC, thành viên của Nhóm Ngân hàng Thế giới cấp chứng chỉ. Tiếp đó, dự án Nhà ở Thu nhập thấp Bắc Ninh tiếp tục được cấp chứng chỉ Edge năm 20219.

+ Từng bước đưa vào ứng dụng các vật liệu có công nghệ sản xuất sạch và tiết kiệm tài nguyên. Tiếp thu và ứng dụng các công nghệ tiên tiến trong quy hoạch, quản lý đô thị và điểm dân cư nông thôn, sử dụng hợp lý tài nguyên đất đai nhằm bảo vệ môi trường và phát triển bền vững như tại dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh và dự án khu B Bắc Ninh.

+ Phương án đầu tư được nghiên cứu kỹ lưỡng trong thiết kế từng loại căn hộ, sửa đổi các chi tiết cho phù hợp với nhu cầu sử dụng và diện tích căn hộ. Sử dụng tối đa ánh sáng tự nhiên bằng các khe xẻ lấy sáng hành lang, tiết kiệm điện sử dụng cho khu vực công cộng bằng cách đầu tư sử dụng hệ thống điện năng lượng mặt trời.

+ Vật liệu hoàn thiện cho công trình sử dụng các vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường, đảm bảo yêu cầu thẩm mỹ, thích ứng với môi trường nhiệt đới nóng ẩm, yêu cầu mỹ quan và đáp ứng được các tiêu chuẩn kinh tế - kỹ thuật; giúp tiết kiệm chi phí hơn cho chủ đầu tư; tiếp đó, thời gian thi công với một công trình cũng sẽ được rút ngắn hơn, đặc biệt vật liệu xây dựng nhẹ thân thiện với môi trường, cuộc sống con người hơn, sử dụng vật liệu này làm giảm bớt lượng rác thải, khí thải của ngành công nghiệp xây dựng.

+ Hệ thống báo cháy tự động được chú trọng, đưa vào sử dụng các thiết bị hiện đại, đảm bảo độ tin cậy, chính xác cao, phát hiện cháy nhanh chóng để kịp thời chữa cháy có hiệu quả. Khi đưa vào nghiệm thu sử dụng, đã được cơ quan Công an PCCC đánh giá cao trong khu vực Thành phố Bắc Ninh.

## **5. Các rủi ro:**

### **5.1. Lãi suất**

Đối với một doanh nghiệp đầu tư thì rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành với nhau tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó.

Năm 2023 khép lại với nhiều điểm sáng về tăng trưởng tích cực, lạm phát thấp cũng như các chính sách điều hành tiền tệ kịp thời của Ngân hàng Nhà nước (NHNN). Diễn biến lãi suất trên thị trường nhờ đó cũng có xu hướng giảm so với đầu năm và thị trường tiền tệ ổn định với thanh khoản dồi dào.

Tính đến thời điểm 31/12/2023, tổng nợ phải trả của Công ty là 167,7 tỷ VND chiếm 28 % trên tổng tài sản của Công ty, đây là tỷ lệ đòn bẩy an toàn.

### **5.2. Rủi ro về cơ chế chính sách và pháp luật**

Rủi ro về luật pháp là sự ảnh hưởng đến hoạt động của công ty khi có những thay đổi trong hệ thống các văn bản luật trực tiếp hoặc gián tiếp điều chỉnh các hoạt động của công ty, chiến lược phát triển ngành liên quan đến hoạt động của công ty. Hệ thống luật pháp có ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp. Hiện tại, Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế giá

trị gia tăng, Luật Xây dựng, Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành, Luật lao động và các văn bản dưới luật liên quan khác....

Để kiểm soát rủi ro về mặt Luật pháp, Công ty đã cập nhật những thay đổi trong môi trường luật pháp liên quan đến hoạt động của Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp. Để ngăn chặn các phát sinh theo hướng tiêu cực của rủi ro, xây dựng một hệ thống quản trị nội bộ chuẩn mực và tuân thủ các quy định của pháp luật là biện pháp Công ty đã lựa chọn và theo đuổi.

### **5.3. Rủi ro về cạnh tranh.**

Khi nền kinh tế phát triển, nhu cầu xây dựng cũng phát triển tương ứng với ngày càng nhiều công trình có quy mô lớn, các công trình nhà ở mang tính xã hội với giá bán thấp hơn nhiều so với nhà ở thương mại. Hiện nay, trên địa bàn cả nước có rất nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi; Đầu tư và kinh doanh phát triển nhà, khu đô thị mới, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, các công ty tư nhân quy mô vừa và nhỏ, các công ty thuộc lĩnh vực đầu tư bất động sản mới được nhà nước thoái vốn chi phối...Do vậy, để cạnh tranh cũng như để xây dựng vị thế trên thị trường bất động sản, Công ty đã và đang định hướng tới phân khúc thị trường đang phát triển và hướng tới những dự án mang tính xã hội.

### **5.4. Rủi ro về yếu tố đầu vào.**

Các yếu tố đầu vào của Công ty bao gồm chi phí về đất (cụ thể là chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí quyền sử dụng đất) và các nguyên vật liệu xây dựng, xây lắp. Do đó, sự biến động của các chi phí này ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Chi phí giải phóng mặt bằng và chi phí quyền sử dụng đất của Công ty sẽ bị ảnh hưởng nếu Nhà nước thay đổi khung giá đất. Đây là rủi ro khá lớn đối với các doanh nghiệp bất động sản. Sự biến động giá vật liệu xây dựng ảnh hưởng đến chi phí của Công ty. Để đối phó với vấn đề này Công ty đã luôn tăng cường hoạt động kiểm soát, quản lý chi phí sản xuất kinh doanh, tổ chức cơ cấu bộ máy quản lý phù hợp, đưa ra các biện pháp xử lý linh hoạt và kịp thời nhằm tối thiểu hóa chi phí và giảm thiểu ảnh hưởng của yếu tố lạm phát đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

### **5.5. Rủi ro về thanh toán.**

Đối với ngành xây dựng, các công trình, dự án thường cần vốn đầu tư lớn và thời gian thi công kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần và việc giải ngân vốn chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất rất nhiều thời gian. Điều này có ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình tài chính của các công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, cụ thể là tình hình công nợ phải thu, phải trả và dòng tiền hoạt động. Dẫn đến hậu quả có thể xảy ra như là trượt tiến độ xây dựng, thời gian đầu tư cho dự án bị kéo dài, kinh doanh sẽ chững lại do sản phẩm chưa hoàn thành hoặc chưa đủ điều kiện kinh doanh dẫn đến không đáp ứng đủ kế hoạch doanh thu đã đề ra. Những rủi ro về thanh toán sẽ làm giảm hiệu quả sử dụng vốn và hiệu quả hoạt động kinh doanh của công ty. Để ngăn ngừa và thích nghi với tình hình thực tế, Công ty thường

xuyên cập nhật, điều chỉnh và áp dụng hiệu quả hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO phiên bản 9001-2015 vào quản lý chất lượng công trình và quá trình thanh toán, giúp giảm thiểu các yếu tố có thể ảnh hưởng đến chất lượng, tiến độ, chi phí xây dựng và giá thành sản phẩm.

### **5.6. Rủi ro khác.**

Trong quá trình thi công, các rủi ro trong quá trình vận hành máy móc, thiết bị có thể gây đình trệ hoạt động sản xuất của Công ty, ảnh hưởng đến việc bảo toàn máy móc cũng như sự an toàn của người lao động. Để hạn chế tối đa thiệt hại cho người lao động và cho tài sản của Công ty, Công ty duy trì bộ phận quản lý An toàn lao động và đặt ra những quy định chặt chẽ về an toàn lao động cũng như thực hiện hướng dẫn chi tiết và quản lý sát sao việc vận hành, bảo dưỡng, kiểm tra độ tin cậy của máy móc, thiết bị.

Giá cổ phiếu của Công ty không thể không tránh khỏi những biến động chung của thị trường chứng khoán Việt Nam và thị trường chứng khoán thế giới. Đặc biệt khi cổ phiếu đã được niêm yết, các yếu tố trên càng trở nên khá nhạy cảm và ảnh hưởng trực tiếp đến giá giao dịch cổ phiếu của Công ty.

Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như rủi ro do thiên tai, dịch bệnh, sự ảnh hưởng những biến động chính trị, xã hội trên thế giới, chiến tranh... Ví dụ như tình hình dịch bệnh covid đã gây hậu quả nặng nề cả về người và của cải trên toàn thế giới, ảnh hưởng đến toàn bộ nền kinh tế toàn cầu trong đó có nền kinh tế Việt Nam và cũng tác động trực tiếp và gián tiếp đến các doanh nghiệp như Hudland, làm cho số lượng khách hàng của Công ty bị giảm sút và các thị trường tiềm năng có thể mất ổn định.

## **II. Tình hình hoạt động trong năm**

### **1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh**

a, Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023: triển khai thực hiện các dự án đã được thông qua tại Đại hội cổ đông năm 2023 như sau:

Công tác đầu tư phát triển dự án:

- Dự án Khu dân cư mới tại thôn Phú xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương: Thi công HTKT giai đoạn 1 theo tiến độ đầu tư được phê duyệt; Bám sát, phối hợp với các cơ quan nhà nước tại địa phương trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng phần diện tích đất còn lại; Hoàn thành thủ tục tính toán tiền sử dụng đất.
- Dự án khu đô thị mới tại phường Đồng Tâm, Yên Bái: Hoàn thành và phê duyệt dự án đầu tư xây dựng, triển khai công tác thiết kế bản vẽ thi công; Tiếp tục bám sát, phối hợp với các cơ quan nhà nước tại địa phương trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại.

- Các dự án đang nghiên cứu khác: Tiếp tục bám sát thông tin để có kế hoạch tiếp theo.

Công tác kinh doanh/dịch vụ sau bán hàng:

- + Dự án nhà vườn khu B: năm 2023 công ty đã kết thúc 5 năm hỗ trợ công tác quản lý vận hành, tiếp tục triển khai thực hiện công tác bàn giao dự án theo quy định;



+ Dự án nhà ở thu nhập thấp: năm 2023, Công ty tập trung công tác quản lý vận hành và chăm sóc khách hàng sau bán hàng, tiến hành bảo hành sản phẩm theo quy định, đến nay cơ bản khách hàng về ở đầy đủ.

+ Dự án Tòa nhà văn phòng HUDLAND TOWER tại lô A-CC7 Linh Đàm: Tiếp tục công tác kinh doanh cho thuê và vận hành tòa nhà theo hướng cải tiến, nâng cao chất lượng, phương pháp quản lý khoa học trong dịch vụ cũng như chú trọng công tác PCCC theo quy định.

Công tác thu hồi công nợ: tập trung thu hồi phần công nợ còn lại của các căn hộ cho thuê Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh và các tầng cho thuê tòa nhà HUDLAND TOWER.

b, Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Kết quả thực hiện các chỉ tiêu so với Nghị quyết đại hội cổ đông 2023 đã biểu quyết:

| Stt | Các chỉ tiêu chủ yếu      | Thực hiện 2023 | % Kế hoạch 2023 | % Thực hiện 2022 | Ghi chú |
|-----|---------------------------|----------------|-----------------|------------------|---------|
| 1   | Giá trị kinh doanh        | 9,0            | 100%            | 22%              |         |
| 2   | Giá trị đầu tư phát triển | 30,2           | 15%             | 35%              |         |
| 3   | Giá trị doanh thu         | 13,5           | 73%             | 36%              |         |
| 4   | Lợi nhuận sau thuế        | 3,96           | 106%            | 65%              |         |

## 2. Tổ chức và nhân sự:

a, Danh sách Ban điều hành gồm:

- **Ông Nguyễn Thanh Tú – Giám đốc – Thành viên HĐQT**

- Giới tính: nam
- Năm sinh: 1973
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Các vị trí đã nắm giữ:

+ 1998 – 2004: Công tác tại Công ty cổ phần lắp máy điện nước và Xây dựng – Tổng công ty Đầu tư xây dựng Hà Nội.

+ 2004 – 2007: Công tác tại Tổng công ty Đầu tư Đầu tư Phát triển nhà và đô thị.

+ 2007 – 2010: Trưởng phòng Đầu tư Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.

+ 2010 – 2018: Phó Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.

+ 2018 – nay: Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.

- **Ông Vũ Tuấn Linh – Phó Giám đốc – Thành viên HĐQT**

- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1976
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế chuyên ngành tài chính - kế toán

- Các vị trí đã nắm giữ:
  - + 01/2004 – 10/2005: Kế toán viên tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1
  - + 11/2005 – 05/2006: Kế toán tổng hợp tại Công ty cổ phần Xây dựng Cầu Hàn
  - + 06/2006 – 04/2007: Kế toán tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1, kiêm kế toán trưởng tại Chi nhánh Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 tại thành phố Hồ Chí Minh
  - + 5/2007 - 10/2007: Kế toán trưởng Công ty cổ phần Xây dựng HUD101.
  - + 11/2007 – 11/2012: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND.
  - + 11/2012 – 3/2019: Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.
  - + 04/2019 – nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.

- **Ông Nguyễn Nam Cường – Phó Giám đốc**

- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1979
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kiến trúc
- Các vị trí đã nắm giữ:
  - + 2002 - 2003: Cán bộ - Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC
  - + 2003 – 2005: Du học Anh Quốc
  - + 2006 – 2007: Kiến trúc sư tại Công ty Kiến trúc PTW Architech (Australia)
  - + 2007 – 2009: Trợ lý Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam
  - + 2009 – 2010: Phó Ban Chiến lược đầu tư – Tập đoàn Phát triển Nhà và Đô thị
  - + 2010 -2011: Phó Giám đốc - Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2
  - + 2011 -10/2012: Phó Tổng Giám đốc - Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội HUD.VN
  - + 11/2012 – nay: Phó Giám đốc - Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.

- **Ông Trần Dũng Sỹ – Phó Giám đốc**

- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1973
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Các vị trí đã nắm giữ:
  - + 1997 - 2001: Cán bộ kỹ thuật công ty Licogi 18-chi nhánh Hà Nội
  - + 2001 - 2005: Đội phó công ty Licogi 18-chi nhánh Hà Nội
  - + 2005 - 2008: Chủ nhiệm công trình CTCP Xây dựng Phương Đông – Hà Nội
  - + 12/2008 – 07/2012: Chuyên viên/Trưởng BQLDA CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

+ 08/2012 – 01/2023: Trưởng Phòng KHTH CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

+ 02/2023 – nay: Phó Giám đốc CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

• **Ông Lê Quốc Chung – Kế toán trưởng**

- Giới tính: Nam

- Năm sinh: 1983

- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

- Các vị trí đã nắm giữ:

+ 11/2006 – 09/2009: Kế toán đội Xây lắp điện nước Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1

+ 09/2009 – 07/2011: Cán bộ Kế toán Phòng Tài chính Kế toán Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

+ 08/2011 – 08/2012: Kế toán trưởng CTCP HUDLAND Thương mại và Dịch vụ.

+ 08/2012 – 11/2012: Phó phòng Tài chính Kế toán Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

+ 11/2012 – nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

*b, Số lượng cán bộ, nhân viên:*

Nhân sự tính đến thời điểm 31/12/2023 là 51 lao động.

Cơ cấu lao động như sau:

\* Phân theo giới tính: Nam: 40 cán bộ, nữ: 11 cán bộ

\* Phân theo trình độ: Trình độ trên đại học: 07 cán bộ, trình độ đại học: 41 cán bộ, trình độ khác: 03 cán bộ.

Những chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động trong năm 2023:

- Ngày 5/7/2023 Hội đồng quản trị ban hành Quy chế thi đua khen thưởng sửa đổi nhằm tạo động lực, khuyến khích người lao động phát huy giá trị đóng góp vào sự phát triển của công ty. Quy chế sửa đổi đã làm sôi nổi phong trào thi đua khen thưởng trong toàn đơn vị.

- Ngày 01/11/2023 Giám đốc công ty ban hành Quy định đánh giá năng lực định kỳ cán bộ nhân viên. Kế thừa quy định cũ, văn bản mới được sửa đổi và ban hành phù hợp hơn với tình hình thực tế tại công ty.

### **3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án**

#### **3.1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Chung cư cao tầng CT-17 (Greenhouse)**

+ Địa điểm: Khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội

+ Quy mô dự án: 32.156 m<sup>2</sup>.

+ Tổng số căn hộ: 654 căn.

+ Tổng mức đầu tư: 900,6 tỷ đồng.

- + Tổng doanh thu: 1.321,4 tỷ đồng.
- + Tình hình và tiến độ thực hiện dự án: Đến nay đã có 641/654 hộ dân về sinh sống tại dự án. Công ty đã phối hợp với Ban Quản trị kiểm tra và tiến hành công tác bảo hành, bàn giao dự án theo quy định.

### **3.2. Dự án đầu tư xây dựng nhà vườn khu B:**

- + Địa điểm: Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh
- + Quy mô: 9,4ha.
- + Tổng số căn: 256 căn bao gồm nhà liên kế, nhà liên kế (shophouse), nhà liên kế (có sân vườn)
- + Tổng mức đầu tư: 850.365.212.593 đồng.
- + Tổng doanh thu dự kiến: 1.293.915.494.800 đồng
- + Tình hình và tiến độ thực hiện dự án: Từ năm 2018 Công ty HUDLAND đã hoàn thành giai đoạn thực hiện đầu tư và bàn giao đưa vào sử dụng các hạng mục của Dự án. Bên cạnh đó, Công ty đã thực hiện bổ sung và hoàn thành một số hạng mục cảnh quan nhằm nâng cao hình ảnh và chất lượng đời sống cho khách hàng. Đồng thời, Công ty HUDLAND cũng đã bàn giao cho các khách hàng về sinh sống tại dự án. Đến năm 2023, Công ty đã kết thúc 5 năm hỗ trợ quản lý vận hành dự án.

### **3.3. Dự án nhà ở Thu nhập thấp Bắc Ninh:**

- + Địa điểm: Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.
- + Quy mô: 7.411 m<sup>2</sup>.
- + Tổng số căn: 389 căn thuộc nhà ở 11 tầng và 14 căn thương mại thấp tầng.
- + Tổng mức đầu tư đã điều chỉnh: 287.614.118.991 đồng.
- + Tổng doanh thu dự kiến: 296.290.823.784 đồng
- + Tình hình và tiến độ thực hiện dự án: Đến năm 2019, Dự án đã hoàn thành thực hiện đầu tư và bàn giao cho khách hàng. Bên cạnh đó vào ngày 06/12/2019, Dự án cũng đã được tổ chức IFC cấp chứng chỉ công trình xanh EDGE cho giai đoạn hoàn thành dự án. Chứng chỉ EDGE cũng là chứng chỉ uy tín về công nhận công trình xanh và tiết kiệm năng lượng được toàn thế giới ghi nhận, đảm bảo định hướng phát triển của Công ty HUDLAND xây dựng các dự án với tiêu chí công trình xanh, không gian xanh, vật liệu xây dựng tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

### **3.4. Dự án Tòa nhà văn phòng HUDLAND TOWER**

- + Địa điểm: Lô A-CC7, Linh Đàm, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.
- + Quy mô: 1.792 m<sup>2</sup>, chiều cao 15 tầng nổi và 1 tầng hầm.
- + Tình hình và tiến độ thực hiện dự án: Hiện tại dự án đã đi vào khai thác kinh doanh văn phòng cho thuê với tỷ lệ lấp đầy là 93%, mang lại nguồn thu ổn định cho Công ty.
- + Tổng mức đầu tư: 1.224.478.726.956 đồng.
- + Quy mô: 44,26 ha.
- + Địa điểm: xã Thái Học và xã Bình Minh, Huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương.

+ Tình hình và tiến độ thực hiện dự án: Dự án đã thực hiện GPMB được 450.219 / 460.719 m<sup>2</sup> đạt 97,7 % và được UBND tỉnh Hải Dương giao đất đợt 1 (tháng 4/2021) với diện tích 428.065 / 442.610 m<sup>2</sup> thuộc ranh giới dự án (đạt 96,7%) để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật. Đến nay còn tồn tại: 09 hộ đất lúa tổng diện tích 4.506m<sup>2</sup>; 08 hộ đất ở tổng diện tích 1.217m<sup>2</sup>.

Dự án được phân chia thành 02 Giai đoạn thi công chính với diện tích như sau:

+ Giai đoạn 01: Thi công HTKT khu Tre Ngà, Phố Huyện, Công viên cây xanh, mương hồ cảnh quan với diện tích khoảng 23,44 ha.

+ Giai đoạn 02: Thi công HTKT phần còn lại với diện tích khoảng 20,82 ha.

- Khối lượng thực hiện Giai đoạn 01 lũy kế đến thời điểm hiện tại:

+ Hạng mục giao thông: Đã cơ bản hoàn thành đến lớp cấp phối đá dăm (trừ phạm vi vướng mặt bằng)

+ Hạng mục san nền: Thi công đắp cát K85 nền Lô đạt: 90% khối lượng giai đoạn 1.

+ Hạng mục kè ranh giới dự án: Thi công hoàn thành đạt 100% khối lượng giai đoạn 1

+ Hạng mục thoát nước mưa: Thi công lắp đặt ga, công thoát nước đạt 100% khối lượng giai đoạn 1.

+ Hạng mục thoát nước thải: Thi công lắp đặt ga, công thoát nước thải hoàn thành đạt 100% khối lượng giai đoạn 1.

+ Hạng mục mương hồ: Cơ bản hoàn thành khối lượng giai đoạn 1.

+ Hạng mục nghĩa trang: Hoàn thành giai đoạn 1.

+ Thi công gói thầu di chuyển đường điện 35KV đạt: 100% (đã lắp dựng cột, thi công hệ thống ống cáp ngầm).

### **3.5. Dự án khu đô thị mới phường Đồng Tâm, Yên Bái**

+ Tổng vốn đầu tư: 365.792.717.783 đồng

+ Quy mô: 3,25ha.

+ Địa điểm: phường Đồng Tâm, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái

+ Tình hình và tiến độ thực hiện dự án: Công ty HUDLAND đã được chấp thuận chủ trương đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo Quyết định số 1501/QĐ-UBND ngày 23/7/2021. Công ty đang phối hợp với Chính quyền địa phương trong công tác GPMB. Hoàn thành công tác lập, thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi theo Quyết định số 1200/QĐ-HĐQT ngày 07/7/2023. Công ty đang thực hiện công tác lập, phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công.

### **3.6. Dự án Xây dựng khu đô thị mới phường Hợp Minh, Yên Bái**

Tại dự án Hợp Minh đã được UBND tỉnh Yên Bái ra Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo văn bản số 1657/QĐ-UBND ngày 23/9/2022. Đồng thời, Công ty HUDLAND đã được phê duyệt là nhà đầu tư đáp ứng sơ bộ về năng lực và kinh nghiệm theo văn bản 75/QĐ-UBND ngày 18/01/2023.

### **3.7. Một số dự án mới tại các tỉnh Yên Bái, Bắc Ninh...**

Một số dự án mới Công ty đang bám sát quá trình chuẩn bị của địa phương và chuẩn bị sẵn sàng các điều kiện để tham gia dự án khi cơ quan Nhà nước, địa phương triển khai đầu

thầu, đấu giá.

### 3.9 Các công ty con, công ty liên kết:

Công ty Cổ phần HUDLAND Thương mại và Dịch vụ (viết tắt là HUDLANDTTS) là Công ty Cổ phần được thành lập từ năm 2011, có trụ sở tại tầng 4, tòa nhà HUD BUILDING, số 364 đường Ngô Gia Tự, phường Đức Giang, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, với ngành nghề kinh doanh chính là thương mại và dịch vụ tổng hợp, các hoạt động vui chơi giải trí, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, tư vấn quản lý,... Tổng vốn điều lệ là 8.200.000.000 đồng, trong đó phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND chiếm 30,5% vốn. Tuy nhiên hiện nay do thay đổi chiến lược kinh doanh từ Công ty mẹ (Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị) nên Công ty Hudland đã chào bán thành công 250.000 cp của Công ty Cổ phần Hudland Thương mại Dịch vụ ngày 06/04/2021, hoàn thành thoái vốn tại công ty Cổ phần Hudland Thương mại Dịch vụ.

Đến nay, Công ty không có công ty con, công ty liên kết.

### 4. Tình hình tài chính

#### a) Tình hình tài chính

Đ/v: Triệu đồng

| Chỉ tiêu                          | Năm 2022 | Năm 2023 | % tăng giảm |
|-----------------------------------|----------|----------|-------------|
| Tổng giá trị tài sản              | 608,038  | 592,538  | -3%         |
| Doanh thu thuần                   | 35,449   | 13,536   | -62%        |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 8,455    | 2,944    | -65%        |
| Lợi nhuận khác                    | (1,953)  | 1,013    | -152%       |
| Lợi nhuận trước thuế              | 6,502    | 3,957    | -39%        |
| Lợi nhuận sau thuế                | 4,879    | 3,301    | -32%        |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức        | 7,5%     |          |             |

#### b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

| Chỉ tiêu                           | Năm 2022 | Năm 2023 | Ghi chú |
|------------------------------------|----------|----------|---------|
| 1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán |          |          |         |
| + Hệ số thanh toán ngắn hạn:       | 4,81     | 7,25     |         |
| + Hệ số thanh toán nhanh:          | 1,85     | 1,72     |         |
| 2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn          |          |          |         |
| + Hệ số Nợ/Tổng tài sản            | 0,30     | 0,28     |         |
| + Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu          | 0,44     | 0,38     |         |

|   |      |      |  |
|---|------|------|--|
| + Vòng quay hàng tồn kho:                                 | 6%   | 3%   |  |
| + Vòng quay tổng tài sản:                                 | 6%   | 2%   |  |
| 4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời                          |      |      |  |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần                | 0,14 | 0,24 |  |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu                 | 0,01 | 0,01 |  |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản)                  | 0,01 | 0,01 |  |
| + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần | 0,24 | 0,22 |  |

#### 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a) Cổ phần: Số lượng cổ phần hiện này của Công ty là 20.000.000 cổ phần. Trong đó số lượng chuyển nhượng tự do là 20.000.000 cổ phần

b) Cơ cấu cổ đông:

| Tên  | Vị trí           | Số cổ phần | Tỷ lệ sở hữu | Ngày cập nhật |
|--|------------------|------------|--------------|---------------|
| Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà đô thị                                  | Cổ đông sáng lập | 10.200.000 | 51,00%       | 31/12/2023    |
| CTCP Đầu tư và xây dựng Thành Nam (nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA) | Cổ đông sáng lập | 629.400    | 3,15%        | 31/12/2023    |
| Nguyễn Thanh Hương   | Thành viên HĐQT  | 248.000    | 1,24%        | 31/12/2023    |

#### 6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

Công ty cung cấp ra thị trường các sản phẩm bất động sản đa dạng phù hợp với thu nhập của mọi tầng lớp dân cư, mang tính cộng đồng cao và thân thiện với môi trường cũng như cân bằng lợi ích của nhà đầu tư và khách hàng.

- Chú trọng đẩy mạnh công tác tuyên truyền bảo vệ môi trường; tăng cường công tác vệ sinh công trường như che chắn xong quanh khu vực thi công, vệ sinh mặt bằng công trường; tuyên truyền tiết kiệm nước, điện và giấy tại công trường... thông qua các buổi tuyên truyền, tập huấn, đưa ra những quy trình để áp dụng và kiểm soát chặt chẽ trên công trường.

- Luôn xem xét và nghiên cứu các phương án tối ưu trong thiết kế và đầu tư dự án, nhằm giảm thiểu các hoạt động tiêu cực tác động đến môi trường và tận dụng năng lượng thiên nhiên để giảm bớt chi phí trong quá trình sử dụng của khách hàng. Tiếp tục ưu tiên sử dụng gạch không nung, giảm bớt đáng kể lượng khí thải ra môi trường.

- Không ngừng nghiên cứu cải tiến kỹ thuật thi công, vật liệu thi công cũng như sử dụng trang thiết bị nội thất trong các dự án cũng là mục tiêu nhằm giảm thiểu sự tác động đến môi trường trong quá trình thi công và đưa vào sử dụng công trình mà Công ty HUDLAND hướng tới.

## **6.1. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường**

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: 0 lần

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: 0 đồng.

## **6.2. Chính sách liên quan đến người lao động**

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động.

Số lao động tính đến thời điểm 31/12/2023 của công ty là 51 lao động.

Mức lương bình quân năm 2023 là: 25,770 triệu đồng/tháng/người (bình quân Người quản lý và Người lao động)

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động.

Công tác BHXH: Thực hiện nghiêm túc các quy định về BHXH, BHYT, BHTN cho người lao động trong công ty; đóng bảo hiểm đầy đủ, đúng thời hạn quy định; không nợ đọng BHXH, BHYT, BHTN; thực hiện nghiêm túc đầy đủ công tác báo tăng, báo giảm lao động trên phần mềm theo thực tế phát sinh; Chi trả các quyền lợi liên quan đến bảo hiểm cho CBNV công ty: Chế độ ốm đau, thai sản đầy đủ cho người lao động theo quy định.

Tổ chức tốt cuộc sống, cải thiện điều kiện làm việc (trang thiết bị phục vụ SXKD, trang phục...), khám sức khỏe định kỳ, tổ chức các ngày Quốc tế Phụ nữ 8/3, 20/10, các ngày tết của thiếu nhi cho con của CBNV ngày 1/6, ngày tết trung thu... Tổ chức chương trình nghỉ mát cho toàn thể gia đình cán bộ nhân viên Công ty. Tổ chức chương trình thể dục thể thao như câu lạc bộ yoga... là khoảng thời gian thư giãn, rèn luyện sức khỏe cho cán bộ nhân viên Công ty.

Công tác bảo hộ, an toàn lao động được Công ty chú trọng và trang bị đồ dùng bảo hộ cho cán bộ nhân viên làm việc tại công trường như: mũ bảo hộ, giày bảo hộ, ủng bảo hộ, quần áo bảo hộ ... đảm bảo an toàn lao động. Tổ chức học và cấp đầy đủ chứng chỉ về công tác ATVSLĐ, công tác PCCC, đồng thời định kỳ thực hiện giặt thảm, vệ sinh tổng thể tại văn phòng làm việc đảm bảo không gian xanh – sạch – đẹp. Do vậy, trong những năm qua các dự án do Công ty làm chủ đầu tư cũng như các dự án được Tổng Công ty ủy quyền thực hiện đầu tư luôn đảm bảo tiến độ, chất lượng, an toàn tuyệt đối, không để xảy ra trường hợp mất an toàn lao động.

Công tác khen thưởng theo các quy định của Nhà nước và của Công ty ban hành được thực hiện kịp thời, đầy đủ và đúng quy định. Định kỳ hàng quý, hàng năm Công ty tổ chức bình xét NVSX Quý, NVSX năm, CBQL cấp trung xuất sắc, Tập thể xuất sắc để ghi nhận những cống hiến, đóng góp của cá nhân và tập thể, tạo động lực cho người lao động để hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh.

c) Hoạt động đào tạo người lao động.

Công ty luôn cải thiện môi trường làm việc, quy tụ, đào tạo, và xây dựng đội ngũ cán bộ có trình độ, đoàn kết, nhiệt tình; làm việc có hiệu quả; tạo dựng được văn hóa mang bản sắc riêng của HUDLAND và ngày càng chuyên nghiệp. Đồng thời, công ty luôn chú trọng



đào tạo lao động, bồi dưỡng đội ngũ cán bộ có trình độ lao động chất lượng cao, đáp ứng nhu cầu ngày càng phát triển của công ty và xã hội. Năm 2023 ngoài các buổi đào tạo nội bộ, Công ty tổ chức và phối hợp tổ chức các khóa đào tạo bên ngoài để nâng cao kiến thức, kỹ năng và hiệu suất công việc của cán bộ nhân viên.

### **6.3. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương.**

Ngoài hoạt động SXKD, Công ty tham gia ủng hộ quỹ hỗ trợ sinh viên tài năng ngành xây dựng, tham gia các chương trình do Tổng công ty tổ chức như hiến máu vì cộng đồng.... cùng các hoạt động khác.

## **III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc**

### **1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.**

Sau ảnh hưởng của dịch bệnh Covid, tình hình chính trị tại các địa phương có nhiều biến động dẫn đến chậm tiến độ công tác giải phóng mặt bằng, công tác tính tiền sử dụng đất biến động mạnh là nguyên nhân khiến các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh bị ảnh hưởng lớn. Giá trị ảnh hưởng đến kết quả thực hiện kế hoạch SXKD năm 2023 là 170 tỷ tiền sử dụng đất dự án Bình Giang không thực hiện được, chiếm 66% giá trị tổng kế hoạch đầu tư phát triển.

### **2. Tình hình tài chính**

- Về cơ cấu tài sản năm 2023 tỷ trọng tài sản ngắn hạn của công ty vẫn chiếm ưu thế với 82% trên tổng tài sản và tài sản dài hạn là 18%, xét về góc độ tốc độ tăng trưởng trong năm 2023 tài sản ngắn hạn giảm 2%, tài sản dài hạn giảm 6% so với năm 2022.

- Tổng tài sản (nguồn vốn) của năm 2023 giảm 3 % so với năm 2022, từ 608 tỷ đồng giảm còn 592 tỷ đồng, công ty giảm nợ ngắn hạn 35% từ ~102,3 tỷ đồng năm 2022 giảm còn ~66,8 tỷ đồng năm 2023. Vay dài hạn của Công ty tăng 21% so với năm 2022. Nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty so với thời điểm 01/01/2023 đã tăng lên 1% từ 422.644 tỷ lên 424.838.

### **3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.**

Công ty luôn duy trì Hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2015 được đánh giá hàng năm; các quy trình được liên tục xem xét, cập nhật cho phù hợp với thực tiễn và tuân thủ các quy định mới ban hành của Nhà nước.

Đặc biệt, trong năm 2023, chuyển đổi số là một trong những công tác trọng điểm được triển khai và đạt được nhiều kết quả đáng kể sau:

- Phê duyệt đề án CDS với mục tiêu xây dựng lộ trình, phương hướng cụ thể chuyển đổi số của doanh nghiệp để tập trung vào xây dựng hệ sinh thái gồm quản trị doanh nghiệp, quản lý dự án và kinh doanh bằng cách ứng dụng công nghệ 4.0 để quản lý doanh nghiệp hiệu quả, minh bạch, hướng tới tư duy mở, linh hoạt phù hợp với xu thế chung và luôn sẵn sàng cho những thay đổi trong tương lai.

- Ký kết hợp đồng với Oracle Netsuite là hãng phần mềm có thương hiệu trên thế giới cho hệ thống phần mềm quản trị doanh nghiệp, quản trị tài chính kế toán, quản lý dự án, kinh doanh bất động sản.

- Ký kết hợp đồng với Công ty TNHH Suite Cloude để triển khai các tính năng của phần mềm của Oracle, phục vụ cho việc chuyển đổi hoạt động điều hành và sản xuất kinh doanh

của HUDLAND từ phương thức truyền thống sang ứng dụng công nghệ số và đưa hệ thống vào vận hành toàn bộ bắt đầu từ 10/08/2023.

#### **4. Kế hoạch phát triển trong tương lai**

- Năm 2023, Hội đồng quản trị công ty vẫn giữ định hướng phát triển mang tính ổn định, kiểm soát chặt chẽ tiến độ thực hiện đầu tư để nhanh chóng có được sản phẩm chất lượng cao, đáp ứng nhu cầu của thị trường tại các thời điểm, trong đó đặc biệt lưu tâm đến chất lượng sản phẩm, phương pháp bán hàng và các chính sách sau bán hàng để duy trì được sự tin nhiệm của khách hàng.

- Công ty đề ra chiến lược quản trị kế hoạch tài chính phù hợp với tình hình hiện tại, chủ động tìm kiếm nguồn huy động vốn phù hợp với kế hoạch đầu tư của Công ty. Bên cạnh đó tiếp tục nâng cao chất lượng công tác quản lý vận hành và quản lý trật tự xây dựng nhằm duy trì thương hiệu của HUDLAND.

- Công tác chuyên đổi số vẫn là điểm nhấn quan trọng trong việc thay đổi tư duy làm việc, hội nhập được với xu thế số hóa toàn cầu, hướng tới các giá trị cốt lõi là minh bạch, hợp tác, chia sẻ lợi ích và phát triển bền vững.

### **IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty**

#### **1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội.**

Năm 2023 là năm với nhiều khó khăn thách thức mang tính sống còn của doanh nghiệp, với tình hình kinh tế trong nước chưa có dấu hiệu hồi phục và tiếp tục gặp nhiều khó khăn thách thức; giá cả nguyên vật liệu đầu vào tăng cao, nhà nước thực hiện các chính sách thắt chặt tiền tệ, kiểm soát tín dụng bất động sản; thị trường bất động sản biến động bất thường, khó lường đã tác động, ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp trong phạm vi toàn quốc nói chung và trong Tổng công ty đầu tư phát triển Nhà và Đô thị nói riêng. Hệ thống các văn bản pháp luật trong công tác quản lý vốn và tài sản đối với các doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có vốn chi phối của doanh nghiệp nhà nước trong công tác quản lý đầu tư và xây dựng còn nhiều bất cập làm phát sinh nhiều thủ tục hành chính không cần thiết, gây nhiều khó khăn trong quá trình triển khai đầu tư, kinh doanh các dự án phát triển đô thị và nhà ở, gây ảnh hưởng nhất định đến sự chủ động, linh hoạt và cơ hội kinh doanh của doanh nghiệp; Quy định của pháp luật hiện hành về hoạt động thanh tra, kiểm tra nói chung và trong việc thanh tra, kiểm tra doanh nghiệp nói riêng của các cấp, các ngành có những sự bất cập, hạn chế và nội dung còn thiếu thống nhất dẫn đến sự trùng lặp, chồng chéo về phạm vi và đối tượng thanh tra, kiểm tra nên gây khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp; Quy mô vốn chủ sở hữu nhỏ dẫn đến khả năng đáp ứng yêu cầu về vốn đối ứng cho dự án gặp nhiều khó khăn; Thời gian, quy trình thủ tục, quy định, hướng dẫn về công tác tính toán, xác định giá trị tiền sử dụng đất của địa phương đối với dự án Bình Giang kéo dài và còn nhiều điểm bất cập, chưa phù hợp làm cho giá trị tiền sử dụng đất sau khi tính toán tăng cao bất thường, vượt ra khỏi tính toán ban đầu và khả năng tài chính của Công ty.

Tuy nhiên, bằng nỗ lực lãnh đạo, chỉ đạo vượt qua khó khăn, công ty đã giữ được trạng thái hoạt động tốt nhất, đảm bảo việc làm, thu nhập, ổn định đời sống của người lao động và nhất là đảm bảo trạng thái có lợi nhất cho công ty, cho cổ đông trong chiến lược đầu tư vốn nói chung và đầu tư các dự án cụ thể nói riêng.

## **2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty**

Trên cơ sở các Điều lệ, Quy chế hoạt động của Công ty và những văn bản nội bộ khác ban hành, HĐQT đã chỉ đạo vào giao quyền cho Ban Giám đốc quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh trên phạm vi được quy định, đồng thời thiết lập cơ chế để kiểm tra, giám sát Ban Giám đốc thông qua hệ thống báo cáo và các cuộc họp như sau:

- Báo cáo kết quả hoạt động SXKD theo từng tháng, quý, năm.
- Báo cáo theo từng kỳ họp HĐQT Công ty, kỳ họp của Chủ tịch HĐQT tổ chức theo tháng, quý.

Hội đồng quản trị đánh giá qua quá trình chỉ đạo và thực hiện quyền giám sát hoạt động điều hành của Công ty trong các hoạt động sản xuất kinh doanh cho thấy, năm 2023, Giám đốc và Ban điều hành của Công ty đã chấp hành nghiêm túc và triển khai thực hiện các Nghị quyết, Quyết định, Quy chế, Quy định, Điều lệ... của Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành, cũng như thực hiện tốt yêu cầu đảm bảo mọi quyền và lợi ích của công ty, của cổ đông.

## **3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị**

- Coi giai đoạn này là cuộc chiến để tồn tại hay phá sản, tất cả các chỉ đạo, thực hiện đều phải quyết liệt, được thực hiện theo chế độ chiến dịch đòi hỏi sự năng động, sáng tạo, dám nghĩ dám làm và làm đến tận cùng.
- Đẩy mạnh công tác xây dựng và phát triển Công ty bằng quản trị số nhằm đem lại hiệu quả, sự minh bạch, an toàn và phù hợp với xu thế phát triển của nền kinh tế;
- Quản trị kế hoạch tài chính phù hợp với tình hình hiện tại, chủ động tìm kiếm, thu hút nguồn huy động vốn cho các dự án đang triển khai của công ty;
- Thực hiện dứt điểm thanh quyết toán các dự án hoàn thành.

## **V. Quản trị công ty**

### **1. Hội đồng quản trị**

#### **1.1 Thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị:**

- a, Hội đồng quản trị có 5 thành viên;
- b, Có 01 thành viên độc lập và 01 thành viên không điều hành.

#### **• Ông Phạm Cao Sơn – Chủ tịch HĐQT**

- Giới tính: nam
- Năm sinh: 1971
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Các vị trí đã nắm giữ:
  - + 1993 – 1995: Cán bộ kỹ thuật, Công ty Công nghệ Hàng không thành phố Hồ Chí Minh

- + 1996-2001 : Cán bộ kỹ thuật, Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Thành Nam
- + 2002 - 2005: Giám đốc xí nghiệp Xây dựng số 2 Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam
- + 2006 – 2008: Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam
- + 10/2008 - 03/2018: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND.
- + 04/2018 – nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.

• **Ông Nguyễn Thanh Tú –Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty.**

- Giới tính: nam
- Năm sinh: 1973
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Các vị trí đã nắm giữ:
  - + 1998 – 2004: Công tác tại Công ty cổ phần lắp máy điện nước và Xây dựng – Tổng công ty Đầu tư xây dựng Hà Nội.
  - + 2004 – 2007: Công tác tại Tổng công ty Đầu tư Đầu tư Phát triển nhà và đô thị.
  - + 2007 – 2010: Trưởng phòng Đầu tư Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.
  - + 2010 – 2018: Phó Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.
  - + 2018 – nay: Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.

• **Ông Vũ Tuấn Linh – Thành viên HĐQT**

- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1976
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế chuyên ngành tài chính - kế toán
- Các vị trí đã nắm giữ:
  - + 01/2004 – 10/2005: Kế toán viên tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1
  - + 11/2005 – 05/2006: Kế toán tổng hợp tại Công ty cổ phần Xây dựng Cầu Hàn
  - + 06/2006 – 04/2007: Kế toán tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1, kiêm kế toán trưởng tại Chi nhánh Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 tại thành phố Hồ Chí Minh
  - + 5/2007 - 10/2007: Kế toán trưởng Công ty cổ phần Xây dựng HUD101.
  - + 11/2007 – 11/2012: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND.
  - + 11/2012 – 3/2019: Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.
  - + 04/2019 – nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.

• **Bà Nguyễn Thanh Hương – Thành viên HĐQT không điều hành**

- Giới tính: nữ
- Năm sinh: 1967
- Trình độ chuyên môn: Trung cấp y
- Các vị trí đã nắm giữ:
  - + 1996 – nay: Phó Tổng Giám đốc, Công ty TNHH Dệt Hà Nam;
  - + 2/2010 – nay: Thành viên HĐQT, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.

• **Bà Đồng Thị Cúc – Thành viên HĐQT độc lập**

- Giới tính: nữ
- Năm sinh: 1989
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kế toán
- Các vị trí đã nắm giữ:
  - + 2011 - 2018: Giảng viên trường Đại học Công nghiệp Hà Nội;
  - + 2018 - nay: Trợ lý Giám đốc tài chính CTCP tập đoàn Sông Hồng Thủ Đô;
  - + 2023 – nay: Thành viên Hội đồng quản trị độc lập - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.

## **1.2 Hoạt động của Hội đồng quản trị**

- HĐQT đã phát huy vai trò, trách nhiệm là cơ quan quản lý của Công ty, tích cực thực hiện trách nhiệm của mình trên cơ sở tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, thể hiện quyết tâm trong công tác chỉ đạo, quản lý, giám sát, cùng Ban lãnh đạo Công ty xây dựng và thực hiện các giải pháp để phấn đấu hoàn thành cao nhất các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh hằng năm, cũng như các mặt công việc khác của Công ty được quản trị tốt.

- Để thông qua các chủ trương cũng như chỉ đạo Công ty thực hiện các nội dung theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, HĐQT đã tổ chức họp định kỳ các quý và các cuộc họp đột xuất để có các chủ trương về các lĩnh vực để Công ty tổ chức thực hiện đáp ứng các yêu cầu của nhiệm vụ SXKD cũng như đảm bảo lợi ích của các cổ đông.

- HĐQT thường xuyên thực hiện việc kiểm tra giám sát hoạt động điều hành của Ban giám đốc về công tác sản xuất kinh doanh cũng như các mặt công tác khác thông qua các cuộc họp với Ban giám đốc, các cán bộ quản lý khác như:

+ Chỉ đạo và giám sát chặt chẽ các hoạt động của Giám đốc Công ty và cán bộ quản lý khác trong Công ty trong việc tuân thủ các quy định của Pháp Luật; Điều lệ Công ty, Nghị quyết ĐHĐCĐ và các Nghị quyết, Quyết định, văn bản, các quy định, quy chế,... của HĐQT đã ban hành, nhằm đảm bảo tốt hoạt động SXKD của Công ty;

+ Thực hiện kiểm tra thường xuyên việc duy trì, áp dụng điều lệ, quy chế quản trị Công ty, quy định nội bộ đã ban hành,... để xây dựng hoặc sửa đổi, bổ sung kịp thời cho phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình SXKD thực tế của Công ty.

## **2. Ban kiểm soát:**

### **2.1. Thành viên và cơ cấu Ban kiểm soát.**

Ban kiểm soát gồm 3 người, trong đó có 1 Trưởng ban và 2 thành viên:

• **Bà Đặng Thanh Bình – Trưởng Ban kiểm soát**

- Giới tính: Nữ;
- Năm sinh: 1981
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế chuyên ngành Tài chính – Ngân hàng;
- Các vị trí đã nắm giữ:
  - + 09/2003 – 04/2004: Kế toán tổng hợp tại Công ty TNHH Dệt nhuộm Trung Thu
  - + 2004 - 2012: Nhân viên kế hoạch – kỹ thuật Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC;
  - + 12/2012 – 04/2018: Nhân viên phòng Kinh tế Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND;
  - + 4/2018 – 4/2019: Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND;
  - + 4/2019 – đến nay: Trưởng ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND;
  - + 05/2023 – nay: Phó phòng Kinh tế, Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.

• **Bà Nguyễn Vũ Ngọc Linh – Thành viên Ban kiểm soát**

- Giới tính: Nữ;
- Năm sinh: 1991;
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản lý xây dựng;
- Các vị trí đã nắm giữ:
  - + 05/2014 – 02/2019: Nhân viên phòng Kế hoạch – Đầu tư, Công ty cổ phần nước sạch Quảng Ninh;
  - + 02/2019 – 11/2021: Nhân viên phòng Tư vấn định mức và giá xây dựng, Trung tâm tư vấn Kinh tế xây dựng – Cục Kinh tế Xây dựng – Bộ Xây dựng;
  - + 11/2021 - nay: Nhân viên phòng Kế hoạch tổng hợp Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.
  - + 05/2023 – nay: Thành viên ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.

• **Bà: Ngô Thị Hạnh – Thành viên Ban kiểm soát**

- Giới tính: nữ
- Năm sinh: 1982
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính – kế toán
- Các vị trí đã nắm giữ:
  - + 2012- nay: Cán bộ kế toán, Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ và Thương mại HANA
  - + 04/2018 – nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.

**2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát**

- Giám sát Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc trong việc tuân thủ Điều lệ Công ty, thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đề ra.

- Tham gia các cuộc họp HĐQT để nắm bắt, đánh giá tình hình hoạt động của Công ty một cách chính xác và đưa ra cảnh báo các vấn đề rủi ro tiềm ẩn để báo cáo trước toàn thể Đại hội đồng cổ đông;

- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính. Kiểm tra sổ sách kế toán, việc chấp hành chế độ tài chính, kế toán thống kê. Tình hình thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước của Công ty.

- Kiểm tra giám sát trình tự, thủ tục và công tác quản lý đầu tư, thực hiện đầu tư các dự án. Công tác kinh doanh thu hồi vốn, quản lý tài sản, công nợ. Việc ký kết, thực hiện các hợp đồng kinh tế.

- Rà soát các văn bản quản lý nội bộ, nội quy, quy chế, các văn bản pháp quy của Công ty.

- Báo cáo của Ban Kiểm soát trước Đại hội đồng cổ đông thường niên. Kiến nghị Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông các biện pháp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.

### **3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát**

Hiện nay các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát không trực tiếp điều hành được trả thù lao hàng tháng, các thành viên trực tiếp điều hành ngoài việc được trả lương hàng tháng, còn được trả các khoản thưởng năng suất nằm trong kế hoạch quý, năm theo chế độ của Công ty.

## **VI. Báo cáo tài chính**

### **1. Ý kiến kiểm toán**

Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### **2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:**

#### **BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN - NĂM 2023**

*Đvt: đồng*

| Chỉ tiêu   | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>A. Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+140+150)</b> | <b>483 833 086 689</b> | <b>492 290 672 148</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>         | <b>51 556 710 801</b>  | <b>68 217 517 273</b>  |
| 1. Tiền  | 35 656 710 801         | 32 317 517 273         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                        | 15 900 000 000         | 35 900 000 000         |

| Chỉ tiêu  | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                          | <b>1 063 000 000</b>   | <b>38 809 930 000</b>  |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                                     |                        |                        |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh                   |                        |                        |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                            | 1 068 000 000          | 38 809 930 000         |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                       | <b>52 405 977 729</b>  | <b>75 949 871 819</b>  |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                           | 28 173 698 634         | 29 164 404 678         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                           | 18 302 486 424         | 31 252 831 022         |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                                   |                        |                        |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng           |                        |                        |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                               |                        |                        |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                                     | 7 343 938 801          | 17 146 782 249         |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                         | - 1 414 146 130        | - 1 614 146 130        |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                                    |                        |                        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                                       | <b>369 116 932 620</b> | <b>303 337 147 581</b> |
| 1. Hàng tồn kho   | 369 116 932 620        | 303 337 147 581        |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                             |                        |                        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                               | <b>9 685 465 539</b>   | <b>5 976 205 475</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                                 | 486 622 757            | 155 982 312            |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ                        | 7 082 290 064          | 4 194 026 723          |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước                   | 2 116 552 718          | 1 626 196 440          |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ                 |                        |                        |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                                      |                        |                        |
| <b>B. Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)</b> | <b>108 705 668 014</b> | <b>115 747 465 739</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                          | <b>9 600 000 000</b>   | <b>9 600 000 000</b>   |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng                            |                        |                        |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn                            |                        |                        |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc                         |                        |                        |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                                    |                        |                        |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                                |                        |                        |
| 6. Phải thu dài hạn khác                                      | 9 600 000 000          | 9 600 000 000          |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi                          |                        |                        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                                    | <b>31 423 558 323</b>  | <b>35 051 244 123</b>  |
| 1. TSCĐ hữu hình  | 31 423 558 323         | 35 051 244 123         |
| - Nguyên giá  | 73 721 406 324         | 74 424 327 589         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                      | - 42 297 848 001       | - 39 373 083 466       |
| 2. TSCĐ thuê tài chính  |                        |                        |
| - Nguyên giá  |                        |                        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                      |                        |                        |
| 3. TSCĐ vô hình   |                        |                        |
| - Nguyên giá  | 200 000 000            | 200 000 000            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                      | - 200 000 000          | - 200 000 000          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                               | <b>61 981 690 728</b>  | <b>65 561 102 839</b>  |
| - Nguyên giá  | 96 055 631 848         | 96 055 631 848         |



| Chỉ tiêu  | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|---|------------------------|------------------------|
| - Giá trị hao mòn lũy kế                            | - 34 073 941 120       | - 30 494 529 009       |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn                         | 4 896 137 365          | 4 896 137 365          |
| - Chi phí SXKD dở dang dài hạn                      |                        |                        |
| - Chi phí XDCCB dở dang                             | 4 896 137 365          | 4 896 137 365          |
| <b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>       |                        |                        |
| 1. Đầu tư vào công ty con                           |                        |                        |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh          |                        |                        |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                   |                        |                        |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn       |                        |                        |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  |                        |                        |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                      | <b>804 281 598</b>     | <b>638 981 412</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                        | 804 281 598            | 638 981 412            |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                   |                        |                        |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn      |                        |                        |
| 4. Tài sản dài hạn khác                             |                        |                        |
| <b>Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)</b>          | <b>592 538 754 703</b> | <b>608 038 137 887</b> |
| <b>Nguồn vốn</b>                                    |                        |                        |
| <b>A. Nợ phải trả (300 = 310 + 330)</b>             | <b>167 700 110 113</b> | <b>185 393 688 121</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>66 777 337 541</b>  | <b>102 296 263 646</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 5 091 204 012          | 2 644 618 532          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 12 811 308             | 707 593 892            |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước              |                        | 36 702 860             |
| 4. Phải trả người lao động                          | 10 585 249 635         | 10 382 383 778         |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 885 193 888            | 4 173 793 604          |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                         |                        |                        |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng |                        |                        |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 1 395 630 676          |                        |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 10 817 320 873         | 39 776 897 583         |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 21 006 406 066         | 25 128 938 022         |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      |                        |                        |
| 12. Quỹ khen thưởng phúc lợi                        | 16 983 521 083         | 19 445 335 375         |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 |                        |                        |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      |                        |                        |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>100 922 772 572</b> | <b>83 097 424 475</b>  |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                       |                        |                        |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                 |                        |                        |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                         | 4 254 282 443          | 8 897 960 052          |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                |                        |                        |
| 5. Phải trả dài hạn nội bộ                          |                        |                        |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                 |                        |                        |
| 7. Phải trả dài hạn khác                            |                        |                        |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 96 668 490 129         | 74 199 464 423         |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                            |                        |                        |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                                 |                        |                        |

| Chỉ tiêu                                       | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|--|------------------------|------------------------|
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                  |                        |                        |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả            |                        |                        |
| 13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ          |                        |                        |
| <b>B. Vốn chủ sở hữu (400 = 410 + 430)</b>     | <b>424 838 644 590</b> | <b>422 644 449 766</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>424 838 644 590</b> | <b>422 644 449 766</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      | 200 000 000 000        | 200 000 000 000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 200 000 000 000        | 200 000 000 000        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                              |                        |                        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                        |                        |                        |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi cổ phiếu              |                        |                        |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                     |                        |                        |
| 5. Cổ phiếu quỹ                                |                        |                        |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản             |                        |                        |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                  |                        |                        |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                       | 80 832 092 113         | 80 832 092 113         |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp             |                        |                        |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu doanh nghiệp |                        |                        |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          | 144 006 552 477        | 141 812 357 653        |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 140 924 457 653        | 137 118 405 768        |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 3 082 094 824          | 4 693 951 885          |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB                      |                        |                        |
| <b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>            |                        |                        |
| 1. Nguồn kinh phí                              |                        |                        |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ           |                        |                        |
| <b>Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)</b>   | <b>592 538 754 703</b> | <b>608 038 137 887</b> |

## BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH – NĂM 2023

Đvt: đồng

| Chỉ tiêu   | MS        | Năm 2023              | Năm 2022              |
|--|-----------|-----------------------|-----------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ  | 1         | 13 536 488 470        | 35 449 570 471        |
| 2. Các khoản giảm trừ  | 2         |                       |                       |
| <b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>             | <b>10</b> | <b>13 536 488 470</b> | <b>35 449 570 471</b> |
| 4. Giá vốn hàng bán  | 11        | 7 630 664 331         | 15 157 071 345        |
| <b>5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>                  | <b>20</b> | <b>5 905 824 139</b>  | <b>20 292 499 126</b> |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính   | 21        | 3 042 899 289         | 4 082 271 527         |
| 7. Chi phí tài chính   | 22        | 3 092 602 515         | 3 785 813 126         |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay  |           |                       |                       |
| 9. Chi phí bán hàng  | 24        | - 197 636 437         | 8 397 557 466         |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp   | 25        | 3 109 534 634         | 3 736 310 072         |
| <b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}</b> | <b>30</b> | <b>2 944 222 716</b>  | <b>8 455 089 989</b>  |

| Chỉ tiêu  | MS        | Năm 2023             | Năm 2022               |
|---|-----------|----------------------|------------------------|
| 12. Thu nhập khác   | 31        | 1 031 289 552        | 796 430 044            |
| 13. Chi phí khác  | 32        | 18 157 026           | 2 749 522 382          |
| <b>14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>                                | <b>40</b> | <b>1 013 132 526</b> | <b>- 1 953 092 338</b> |
| <b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>             | <b>50</b> | <b>3 957 355 242</b> | <b>6 501 997 651</b>   |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành   | 51        | 656 260 418          | 1 623 045 766          |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại  | 52        |                      |                        |
| <b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b> | <b>60</b> | <b>3 301 094 824</b> | <b>4 878 951 885</b>   |
| 18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ                                  |           |                      |                        |
| 18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát                     |           |                      |                        |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)   |           | 165                  | 200                    |
| 20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu  |           |                      |                        |

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ - NĂM 2023

Đvt: đồng

| Chỉ tiêu   | Mã số     | Kỳ này                  | Kỳ trước                 |
|--|-----------|-------------------------|--------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>  |           |                         |                          |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác                                | 1         | 17 229 141 919          | 31 910 828 272           |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ                                     | 2         | (40 153 447 967)        | (108 129 982 849)        |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động   | 3         | (17 451 900 742)        | (16 609 855 679)         |
| 4. Tiền lãi vay đã trả   | 4         | (11 883 069 542)        | (6 486 469 905)          |
| 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   | 5         | (1 301 580 640)         | (397 264 900)            |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh   | 6         | 3 102 271 113           | 3 916 606 605            |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh  | 7         | (11 512 731 845)        | (32 282 686 546)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       | <b>20</b> | <b>(61 971 317 704)</b> | <b>(128 078 825 002)</b> |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>   |           |                         |                          |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác                               | 21        |                         |                          |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                       | 22        | 252 000 000             |                          |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23        | (25 000 000 000)        |                          |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24        | 59 441 930 000          | 52 500 000 000           |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 25        |                         |                          |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 26        |                         |                          |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27        | 3 483 601 482           | 5 692 165 204            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b> | <b>38 177 531 482</b>   | <b>58 192 165 204</b>    |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>   |           |                         |                          |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             | 31        |                         |                          |
| 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32        |                         |                          |

| Chỉ tiêu  | Mã số     | Kỳ này                  | Kỳ trước                |
|---|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 3. Tiền thu từ đi vay                                 | 33        | 55 778 083 885          | 104 065 338 465         |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                | 34        | (37 431 590 135)        | (44 946 976 987)        |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                     | 35        |                         |                         |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu            | 36        | (11 213 514 000)        | (12 287 880 000)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>   | <b>40</b> | <b>7 132 979 750</b>    | <b>46 830 481 478</b>   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>   | <b>50</b> | <b>(16 660 806 472)</b> | <b>(23 056 178 320)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                | <b>60</b> | <b>68 217 517 273</b>   | <b>91 273 695 593</b>   |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b> | <b>70</b> | <b>51 556 710 801</b>   | <b>68 217 517 273</b>   |

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu: KTE.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN  
BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

GIÁM ĐỐC



NGUYỄN THANH TÚ

