

**Phụ lục IV**  
**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**

(Ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT  
TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 60/2024/BC-VHD

Hà Nội, ngày 09 tháng 5 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:**

**1. Thông tin khái quát:**

- Tên giao dịch: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị Vinahud
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102294285 do sở kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 19/06/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 07/11/2022.
- Vốn điều lệ: 380.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 380.000.000.000 đồng
- Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội, Việt Nam
- Số điện thoại: 024 37835757
- Số fax: 024 37835656
- Website: <http://vinahud.com.vn>
- Mã cổ phiếu (nếu có): VHD
- Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị Vinahud được thành lập chính thức từ ngày 19/06/2007 với vốn điều lệ 70.000.000.000 đồng (bảy mươi tỷ đồng). Mã cổ phiếu là VHD, thời điểm niêm yết là ngày 22/06/2017. Năm 2021 Công ty đã tăng vốn điều lệ thành 380.000.000.000đ (ba trăm tám mươi tỷ đồng).

Tiền thân là Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng phát triển nhà Vinaconex (gọi tắt là BQLDA VINAHUD), trực thuộc Tổng công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX), được thành lập vào năm 2000, với sự phát triển không ngừng và những đóng góp xứng đáng, BQLDA VINAHUD đã được Vinaconex giao nhiệm vụ



quản lý đầu tư nhiều dự án lớn, trong đó nổi bật là Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Trung Hoà Nhân Chính, Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh - Hà Nội. ....

Năm 2007, Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị Vinaconex được thành lập theo quyết định của Hội đồng quản trị Vinaconex trên nền tảng vững mạnh của BQLDA VINAHUD. Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 26/04/2021, đã thông qua nghị quyết về việc đổi tên Công ty thành Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị Vinahud (VINAHUD). Với đội ngũ cán bộ, kỹ sư với chuyên môn sâu, tay nghề vững, giàu kinh nghiệm, cùng thế mạnh bề dày hoạt động trong lĩnh vực xây dựng các khu đô thị, nhà cao tầng, nhà chung cư... Phát huy hiệu quả mọi nguồn lực, kết tinh của tinh thần sáng tạo, ý chí vươn lên trước mọi khó khăn, với nền tảng năng lực tài chính vững chắc, với kinh nghiệm hơn 15 năm quản lý dự án và kinh doanh bất động sản, VINAHUD đã và đang ngày càng ổn định, phát triển bền vững.

Công ty đã triển khai các hợp đồng tư vấn quản lý dự án, tư vấn giám sát cho một số công trình như:

- Dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng kết hợp văn phòng thương mại dịch vụ tại lô đất N05 Khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng - Hà Nội;
- Công trình nhà chung cư cao tầng 15T tại Trung Hòa;
- Công trình Trung tâm dịch vụ 1 và 2 tại khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính;
- Công trình công viên nghĩa trang tại xã An Khánh - Hoài Đức - Hà Nội;
- Công trình cải tạo, nâng cấp trường tiểu học dân lập Lý Thái Tổ;
- Công trình xây dựng trường Lương Thế Vinh tại Tân Triều, Thanh Trì, Hà Nội.
- Dự án san nền khu đô thị Bắc An Khánh- Hoài Đức- Hà Nội.
- Công trình sửa chữa, bảo trì dự án KĐT Trung Hòa – Nhân Chính; Sửa chữa bảo trì và thi công phần bổ sung thiết kế, các công việc còn tồn tại của dự án KĐT Đông Nam đường Trần Duy Hưng, Hà Nội.

Ngoài ra Công ty cũng đã ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư, tham gia góp vốn với các đơn vị đối tác để triển khai một số dự án cụ thể như sau:

- Dự án đầu tư xây dựng khu văn phòng và nhà ở tại 536A Minh Khai phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội.
- Dự án đầu tư xây dựng trụ sở Công ty (Tòa nhà văn phòng VINAHUD) tại đường Trung Yên 9 KĐT Trung Yên, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội (hiện nay là số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội).
- Dự án khu đô thị sinh thái và vui chơi giải trí Viên Nam tại xã Quang Tiến, thành phố Hòa Bình quy mô diện tích 65ha, tọa lạc tại vị trí đắc địa, giao thông thuận lợi nơi cửa ngõ thành phố Hòa Bình (Liên danh ba nhà đầu tư trong đó Công ty đã được chấp thuận lựa chọn là nhà đầu tư thực hiện của dự án);



Đầu tư kinh doanh bất động sản là lĩnh vực cốt lõi, trong tương lai, VINAHUD sẽ tiếp tục phát huy thế mạnh trong lĩnh vực quản lý dự án, đầu tư kinh doanh bất động sản.

## 2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- Ngành nghề kinh doanh/Business lines:

- Quản lý, khai thác các dịch vụ trong khu đô thị, khu nhà ở, khu dân cư: dịch vụ ăn uống, vui chơi giải trí, thể dục thể thao (trừ loại hình vui chơi Nhà nước cấm).
- Tư vấn đầu tư, tư vấn lập và quản lý dự án.
- Tư vấn thiết kế tổng mặt bằng, thiết kế nội, ngoại thất đối với các công trình dân dụng và công nghiệp.
- Tư vấn giám sát lắp đặt các thiết bị điện, thiết bị công nghệ điện công trình dân dụng.
- Tư vấn giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp.
- Xây dựng, phát triển các công trình, dự án: dân dụng, công nghiệp, hạ tầng cơ sở, cấp thoát nước, xử lý chất thải, môi trường, đô thị, nhà ở, dân cư, điện, nước, điều hòa không khí.
- Đầu tư kinh doanh bất động sản.
- Đầu tư xây dựng và quản lý các khu đô thị, khu nhà ở, khu công nghiệp, khu dân cư.
- Lập và thẩm tra dự án đầu tư.
- Tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hóa.
- Xây dựng công trình đường bộ.

- Địa bàn kinh doanh: Hà Nội và các tỉnh thuộc Khu vực phía Bắc.

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

- Mô hình quản trị: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc.

- Cơ cấu bộ máy quản lý:

### • Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty cổ phần phát triển nhà và đô thị Vinahud. Đại hội đồng cổ đông có quyền và nhiệm vụ thông qua định hướng phát triển, quyết định các phương án, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh; quyết định sửa đổi, bổ sung điều lệ của Công ty; bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát; và quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty và các quyền, nhiệm vụ khác theo quy định của Điều lệ Công ty.

### • Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị (HĐQT) là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty cổ phần phát triển nhà và đô thị Vinahud do ĐHĐCĐ bầu ra. HĐQT với nhiệm kỳ là 05 (năm) năm, gồm 01 (một) Chủ tịch, có thể có 01 Phó chủ tịch (nếu cần) và các thành viên. Thành viên Hội đồng quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Tổng số thành viên Hội đồng quản trị không điều hành phải chiếm ít nhất một phần ba tổng số thành viên Hội

đồng quản trị. Hội đồng quản trị nhân danh Công ty quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích và quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT có trách nhiệm giám sát hoạt động của Tổng giám đốc và những cán bộ quản lý khác trong Công ty. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị theo Điều lệ Công ty và pháp luật quy định.

- **Ban Kiểm soát**

Ban Kiểm soát có quyền hạn và trách nhiệm theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ công ty, chủ yếu là những quyền hạn và trách nhiệm sau đây: Đề xuất lựa chọn công ty kiểm toán độc lập, mức phí kiểm toán và mọi vấn đề liên quan đến sự rút lui hay bãi miễn của công ty kiểm toán độc lập. Kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, sáu tháng, hàng quý trước khi đệ trình Hội đồng quản trị. Có các quyền và trách nhiệm khác quy định tại Điều lệ công ty.

- **Ban Tổng giám đốc**

Ban Tổng giám đốc của Công ty bao gồm Tổng giám đốc (TGD) và các Phó tổng giám đốc. Tổng giám đốc quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao. Các Phó tổng giám đốc giúp việc cho Tổng giám đốc trong từng lĩnh vực cụ thể và chịu trách nhiệm trước Tổng giám đốc về các nội dung công việc được phân công, chủ động giải quyết những công việc được Tổng giám đốc ủy quyền theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.

- **Ban Đầu tư**

Ban Đầu tư là Ban chuyên môn nghiệp vụ, có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho HĐQT, Ban TGD Công ty trong lĩnh vực: Công tác đầu tư, xúc tiến, tìm kiếm các dự án khả thi để thực hiện đầu tư kinh doanh; Xây dựng, quan hệ hợp tác với các đối tác trong tìm kiếm và phát triển dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.

- **Ban Xây dựng**

Ban Xây dựng là Ban chuyên môn nghiệp vụ, có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc trong nhóm công việc: quản lý, phát hành hồ sơ thiết kế, bản vẽ kỹ thuật thi công, quản lý chất lượng, tiến độ thi công công trình; thẩm định, kiểm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, hồ sơ, bản vẽ hoàn công cho các dự án đầu tư, công trình, công tác bảo hộ lao động (an toàn lao động, vệ sinh lao động, Phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi trường).

- **Ban Kinh doanh**

Ban Kinh doanh là Ban chuyên môn nghiệp vụ, có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty trong nhóm công việc: Kinh doanh bán hàng các sản phẩm của Công ty hoặc các dự án mà công ty tham gia quản lý, điều hành, Quản lý khai thác các sản phẩm bất động sản đầu tư.

- **Ban Tài chính Kế toán**



Ban Tài chính Kế Toán là Ban chuyên môn nghiệp vụ, có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty trong lĩnh vực tài chính, kế toán, công tác kế hoạch; đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty, đảm bảo thực hiện đúng chế độ hạch toán kế toán theo quy định của pháp luật hiện hành và quy chế tài chính của Công ty.

- **Ban Hành chính nhân sự**

Ban Hành chính nhân sự là Ban chuyên môn nghiệp vụ, có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty trong lĩnh vực tổ chức, nhân sự, lao động, tiền lương, hành chính, quản trị văn thư lưu trữ...đảm bảo đáp ứng kịp thời phục vụ yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

- **Ban Pháp chế**

Ban Pháp chế là Ban chuyên môn nghiệp vụ, có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty trong các lĩnh vực: quản trị rủi ro, pháp chế, kiểm soát tuân thủ. Xây dựng, vận hành quy trình, quy chế, chính sách, thực hiện chức năng phát hiện, ngăn ngừa và xử lý các rủi ro về pháp lý tại Công ty;

- Các công ty con, công ty liên kết: (Nêu danh sách, địa chỉ, lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính, vốn điều lệ thực góp, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại các công ty con, công ty liên kết).

STT	Tên công ty con, công ty liên kết	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính	Vốn điều lệ thực góp (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty con/công ty liên kết
1	Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Khối Hà My Đông A, Phường Điện Dương, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	560.000.000.000	49%
2	Công ty cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Viên Nam	Xóm Đoàn Kết 1, Xã Quang Tiến, Thành phố Hoà Bình, Tỉnh Hoà Bình	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	35.000.000.000	35%
3	Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng	Tầng 3, tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ	659.520.000.000	100%

		Khoản, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê		
4	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends	Tầng 14, tòa nhà Vincom, 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	410.000.000.000	100%

#### 4. Định hướng phát triển

##### - Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

Mục tiêu chung: Trở thành doanh nghiệp có thương hiệu và uy tín trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh với mục tiêu phát triển bền vững và từng bước mở rộng thị trường hoạt động ra các tỉnh, thành phố trong cả nước.

Về hoạt động sản xuất kinh doanh: Phát triển ổn định, bền vững, tăng doanh thu.

Về tài chính: Xây dựng nền tài chính lành mạnh, tự chủ.

Về nhân lực: Nâng cao chất lượng đội ngũ lao động đủ về số lượng, đảm bảo về chất lượng, năng động, sáng tạo trong lao động và sản xuất.

##### - Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

Về hoạt động sản xuất kinh doanh: mở rộng phạm vi hoạt động nghiên cứu đa dạng hóa các sản phẩm bất động sản đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của thị trường, từng bước tạo nền tảng phát triển vững chắc.

Về tài chính: Phát huy hiệu quả sử dụng nguồn vốn tự có, từng bước tăng vốn đáp ứng nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh trong từng thời kỳ, đồng thời mở rộng quan hệ với các đối tác, các nhà đầu tư, ngân hàng, các tổ chức tín dụng để khai thác nguồn vốn bên ngoài.

Về nhân lực: Nâng cao chất lượng công tác cán bộ, thu hút tuyển dụng nhân sự có trình độ chuyên môn kinh nghiệm tốt hoàn thiện hồ sơ năng lực của đội ngũ kỹ sư, chuyên viên đáp ứng yêu cầu phát triển, sản xuất kinh doanh của công ty.

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

Môi trường: thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn với mục tiêu bảo vệ môi trường, phát triển các dự án, sản phẩm thân thiện với môi trường, góp phần xây dựng môi trường sống xanh, sạch, đẹp.



Xã hội, cộng đồng: phát triển, mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, tăng doanh thu để góp phần tạo ra nhiều việc làm cho người lao động, hướng tới tham gia các hoạt động thiện nguyện, phát triển xã hội, cộng đồng.

5. Các rủi ro:

Các hệ quả tiêu cực của đại dịch covid19, chiến tranh Nga – Ukraina, chiến sự tại Trung Đông, khủng hoảng của nền kinh tế thế giới, biến động của thị trường tài chính, và bất động sản đều là những rủi ro ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh và việc thực hiện các mục tiêu của Công ty.

**II. Tình hình hoạt động trong năm**

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

- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2023 của công ty lỗ 163.742.467.427 và giảm so với cùng kỳ năm 2022. Nguyên nhân là do Công ty mẹ đã phát sinh tăng chi phí tài chính để thực hiện các khoản đầu tư lớn theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 12/4/2023, cụ thể là chi phí lãi vay dẫn đến lợi nhuận trong kỳ lỗ và giảm so với kế hoạch.

Đơn vị tính: VNĐ

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023	Kết quả thực hiện năm 2023 (Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán)	Chênh lệch
1	Tổng doanh thu	680.500.000.000	357.616.013.039	(322.883.986.961)
2	Tổng chi phí	650.982.000.000	499.719.536.117	(151.262.463.883)
3	Lợi nhuận trước thuế	29.518.000.000	(142.103.523.078)	(171.621.523.078)
4	Thuế TNDN	5.903.600.000	469.043.408	(5.434.556.592)
5	Thuế TNDN hoãn lại		21.169.900.941	21.169.900.941
6	Lợi nhuận sau thuế	23.614.400.000	(163.742.467.427)	(187.356.867.427)

- Trong năm 2023 công ty đã thực hiện các khoản đầu tư lớn như sau:
  - Công ty đã thực hiện nâng sở hữu tại Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (Chủ đầu tư Dự án Khu du lịch tại Phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam) lên 99,99%. Dự án Khu du lịch tại Phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam với mục tiêu đầu tư khu du lịch nghỉ dưỡng 5 sao theo tiêu chuẩn trong nước và quốc tế gồm Khách sạn, căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, khu giải trí thể thao

và trung tâm hội nghị kinh doanh bất động sản. Năm 2023, Dự án tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý, đầu tư xây dựng, hoàn thiện khối biệt thự và chuẩn bị cho công tác xây dựng, kinh doanh khối Khách sạn cao tầng.

- Công ty đã thực hiện đầu tư vào 39,732% cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Prime Land (Chủ đầu tư Dự án Khu nhà ở Làng Hoa Tiên Phong). Dự án Khu nhà ở Làng Hoa Tiên Phong tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội với mục tiêu xây dựng khu nhà ở trên quy mô diện tích khoảng 40ha, tổng mức đầu tư dự kiến là 3.800 tỷ đồng. Năm 2023, dự án đang hoàn tất các thủ tục pháp lý theo quy định và chuẩn bị cho công tác xây dựng, bán hàng trong thời gian sớm nhất.

Với sự đầu tư mạnh mẽ vào những dự án lớn, mang tính chất dài hạn, có tiềm năng đem lại lợi nhuận tốt trong tương lai, cùng với những yếu tố bất lợi về thị trường Bất động sản trên cả nước trong năm 2023 là nguyên nhân chính ảnh hưởng tới việc chưa đạt được chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2023 của Công ty.

## 2. Tổ chức và nhân sự

- Danh sách Ban điều hành:

### **Ông Nguyễn Minh Tuấn – Tổng giám đốc (từ ngày 05/05/2022)**

Họ và tên : Nguyễn Minh Tuấn  
Giới tính : Nam  
Quốc tịch : Việt Nam  
Dân tộc : Kinh  
Ngày sinh : 22/01/1985  
CCCD số : 001085003129 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 22/11/2021  
Nơi thường trú : 48A Ngõ 283 Trần Khát Chân, Phường Thanh Nhân, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội  
Trình độ văn hoá : 12/12  
Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Tài chính, Cử nhân Kinh tế Đầu tư.  
Quá trình công tác : Từ 2009 đến 2011 - Kiểm toán viên cao cấp tại Công ty TNHH Grant Thornton Việt Nam  
Từ 2011 đến 2014 - Chuyên gia cao cấp khối quản trị rủi ro tại ngân hàng Techcombank  
Từ 2014 đến 2017 - Giám đốc cao cấp quan hệ khách hàng doanh nghiệp lớn, khối đầu tư và khách hàng doanh nghiệp lớn ngân hàng VP Bank  
Từ tháng 10/2021 đến nay - Thành viên HĐQT công ty cổ phần Tập đoàn R&H



Từ tháng 05/2022 đến nay - Tổng giám đốc Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị Vinahud

Từ tháng 10 /2022 đến nay - Tổng giám đốc công ty cổ phần Tập đoàn R&H

Từ tháng 12/2022 đến nay - Thành viên HĐQT kiêm TGD Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị Vinahud

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty : Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị Vinahud

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác :

- ✓ Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn R&H
- ✓ Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land
- ✓ Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty cổ phần Bất động sản AIC
- ✓ Tổng giám đốc Công ty cổ phần Tây Bắc Thăng Long
- ✓ Tổng giám đốc kiêm Chủ tịch Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng
- ✓ Chủ tịch Công ty TNHH Mê Linh Star

Số cổ phần nắm giữ tại Công ty : 0 cổ phần tương đương 0% vốn điều lệ

Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ : Không

Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có) : Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không

**Bà Nguyễn Thị Ngọc Oanh – Phó Tổng giám đốc (từ ngày 05/05/2022)**

Họ và tên : Nguyễn Thị Ngọc Oanh

Giới tính : Nữ

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Ngày sinh : 21/03/1977

CCCD số : 034177021189 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 23/9/2021

Nơi thường trú : N18 tổ 9 Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội  
Trình độ văn hoá : 12/12  
Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Tài chính ngân hàng  
Quá trình công tác : Từ 2006 đến 2010 - Cán bộ phòng Phát triển dự án công ty Vinahud  
Từ 2010 đến 2016 - Trưởng phòng Kinh doanh công ty CP Sàn giao dịch bất động sản Vinaconex  
Từ 2016 đến 2018 - Cán bộ ban Đầu tư- Tổng công ty Vinaconex  
Từ tháng 08/2021 đến tháng 05/2022 - Tổng giám đốc Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị Vinahud  
Từ tháng 05/2022 đến nay – Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị Vinahud  
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty : Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị Vinahud  
Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác : Không  
Số cổ phần nắm giữ tại Công ty : 343.000 cổ phần tương đương 0,90% vốn điều lệ  
Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ : Không  
Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có) : Không  
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không

**Bà Nguyễn Thị Phương Ngân – Kế toán trưởng (từ ngày 23/03/2021)**

Họ và tên : Nguyễn Thị Phương Ngân  
Giới tính : Nữ  
Quốc tịch : Việt Nam  
Dân tộc : Kinh  
Ngày sinh : 14/04/1982  
CCCD số : 066182002425 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 16/12/2021



Nơi thường trú : 643 Bạch Đằng, Phường Chương Dương, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác : Từ 2003 đến 2009 - Kế toán chi tiết; Kế toán tổng hợp; Phó phòng kế toán công ty CP Du lịch và thương mại Dân Chủ.  
 Từ 2009 đến 2011 - Phó phòng kế toán công ty CP Du lịch và thương mại Dân Chủ.  
 Từ 2011 đến 2012 - Kế toán trưởng Công ty CP Bất động sản AZ  
 Từ 2012 đến 2013 - Kế toán trưởng Công ty CP Liên doanh Đầu tư quốc tế FLC  
 Từ 2013 đến 2015 - Kế toán trưởng Công ty CP Thương mại và Công nghệ năng lực Việt  
 Từ 2016 đến 2019 - Kế toán trưởng Công ty CP Tập đoàn Everland  
 Từ tháng 09/2019 đến nay - Kế toán trưởng Công ty cổ phần Tập đoàn R&H  
 Từ tháng 03/2021 đến nay - Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Vinahud

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty : Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Vinahud

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác : Không

Số cổ phần nắm giữ tại Công ty : 0 cổ phần tương đương 0% vốn điều lệ

Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ : Không

Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có) : Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không

- Những thay đổi trong ban điều hành: Không
- Số lượng cán bộ, nhân viên:

Trong năm 2023, Công ty luôn quan tâm và chỉ đạo sát sao việc rà soát, sắp xếp và cơ cấu lại tổ chức, nhân sự để đảm bảo nguồn nhân lực thực hiện tốt nhiệm vụ sản xuất kinh doanh.

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023 ( <i>phê duyệt tại ĐHĐCĐ 2023</i> )	Thực hiện 2023	Chênh lệch
Lao động bình quân (người)	45	33	(12)
Tổng quỹ lương (VND)	11.800.000.000	10.011.735.142	(1.788.264.858)
Thu nhập BQ/người/tháng	21.851.852	23.337.378	1.485.526

Tại thời điểm 31/12/2023: số lượng người lao động (trung bình năm) đang làm việc tại Công ty là 33 người. Tuy số lượng lao động có thấp hơn kế hoạch nhân sự được ĐHĐCĐ phê duyệt là 45 người, nhưng về cơ bản đội ngũ cán bộ nhân viên vẫn đáp ứng được yêu cầu của công việc.

Do số lượng cán bộ nhân viên thấp hơn kế hoạch đã duyệt, nên tổng quỹ lương trong năm 2023 là 10,011 tỷ cũng thấp hơn quỹ lương kế hoạch đã được ĐHĐCĐ phê duyệt là 11,8 tỷ. Thu nhập bình quân của Người lao động đạt 23,337 triệu đồng/người/tháng. Các thông số về quỹ lương và thu nhập tương đương với kế hoạch đã được ĐHĐCĐ phê duyệt.

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

#### a) Các khoản đầu tư lớn:

Trong năm 2023 công ty đã thực hiện các khoản đầu tư lớn như sau:

- Công ty đã thực hiện nâng sở hữu tại Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (Chủ đầu tư Dự án Khu du lịch tại Phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam) lên 99,99%. Dự án Khu du lịch tại Phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam với mục tiêu đầu tư khu du lịch nghỉ dưỡng 5 sao theo tiêu chuẩn trong nước và quốc tế gồm Khách sạn, căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, khu giải trí thể thao và trung tâm hội nghị, kinh doanh bất động sản. Năm 2023, Dự án tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý, đầu tư xây dựng, hoàn thiện khối biệt thự và chuẩn bị cho công tác xây dựng, kinh doanh khối Khách sạn cao tầng.
- Công ty đã thực hiện đầu tư vào 39,732% cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Prime Land (Chủ đầu tư Dự án Khu nhà ở Làng Hoa Tiên Phong). Dự án Khu nhà ở Làng Hoa Tiên Phong tại xã Tiên hong, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội với mục tiêu xây dựng khu nhà ở trên quy mô diện tích khoảng 40ha, tổng mức đầu tư dự kiến là 3.864,5 tỷ đồng. Năm 2023, dự án đã hoàn thành việc gia hạn tiến độ thực hiện dự án, đang tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý theo quy định và chuẩn bị cho công tác xây dựng, bán hàng trong thời gian sớm nhất.

#### b) Các công ty con, công ty liên kết:

STT	Tên công ty con,	Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính
-----	------------------	---



	<b>công ty liên kết</b>	
1	Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Tập trung thực hiện Dự án Khu du lịch tại phường Điện Dương, Thị xã Điện Bàn tỉnh Quảng Nam, đặc biệt chú trọng công tác hoàn thiện pháp lý dự án và xây dựng. Tình hình tài chính ổn định, đáp ứng nhu cầu hoạt động.
2	Công ty cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Viên Nam	Tập trung thực hiện Dự án khu đô thị sinh thái và vui chơi giải trí Viên Nam tại xã Quang Tiến, thành phố Hòa Bình, chú trọng công tác giải phóng mặt bằng, hoàn thiện pháp lý dự án và chuẩn bị công tác xây dựng. Tình hình tài chính ổn định, đáp ứng nhu cầu hoạt động.
3	Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng	Duy trì hoạt động bình thường. Tình hình tài chính ổn định, đáp ứng nhu cầu hoạt động.
4	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends	Duy trì hoạt động bình thường. Tình hình tài chính ổn định, đáp ứng nhu cầu hoạt động.

#### 4. Tình hình tài chính

##### a) Tình hình tài chính

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2022	Chênh lệch
1	Tổng giá trị tài sản	4.975.352.017.737	589.423.369.901	4.385.928.647.836
2	Doanh thu thuần	310.792.902.944	423.866.504.162	(113.073.601.218)
3	Lợi nhuận từ HĐKD	(145.330.440.779)	26.751.739.088	(172.082.179.867)
4	Lợi nhuận khác	3.226.917.701	(201.001.202)	3.427.918.903
5	Lợi nhuận trước thuế	(142.103.523.078)	26.550.737.886	(168.654.260.964)
6	Lợi nhuận sau thuế	(163.742.467.427)	21.198.198.701	(184.940.666.128)
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	0

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

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2022	ĐVT
<b>Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn</b>			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	1.7	1.2	lần
- Hệ số thanh toán nhanh	0.98	1.1	lần
<b>Hệ số nợ</b>			

- Nợ phải trả/Vốn CSH	19	0.4	lần
- Nợ phải trả/ Tổng TS	95%	30%	%
<b>Cơ cấu tài sản</b>			
- TSNH/Tổng TS	67%	36%	%
-TSDH/ Tổng TS	33%	64%	%
<b>Khả năng sinh lời</b>			
-LNTT/Doanh thu	-40%	6.3%	%
- LNST/Doanh thu	-46%	5.1%	%
-LN ròng/ Tổng TS (ROA)	-3%	3.6%	%
- LN ròng/ Vốn CSH	-67%	5.2%	%

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

a) Cổ phần:

- Tổng số cổ phần đang lưu hành: **38.000.000 cổ phần**
- Loại cổ phần đang lưu hành: Cổ phần phổ thông
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: **38.000.000 cổ phần**
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: **0**

b) Cơ cấu cổ đông

Theo danh sách cổ đông chốt ngày **22/03/2023**

- Phân theo tiêu chí tỷ lệ sở hữu
  - ✓ Cổ đông lớn: 04 cổ đông
  - ✓ Cổ đông nhỏ: 199 cổ đông
- Phân theo tiêu chí cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân
  - ✓ Cổ đông tổ chức: 03 cổ đông
  - ✓ Cổ đông cá nhân: 200 cổ đông
- Phân theo tiêu chí cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài, cổ đông nhà nước và các cổ đông khác:
  - ✓ Cổ đông trong nước: 203 cổ đông
  - ✓ Cổ đông nước ngoài: 0 cổ đông
  - ✓ Cổ đông nhà nước: 0 cổ đông
  - ✓ Cổ đông khác: 0 cổ đông

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đợt tăng vốn	Hình thức tăng vốn	Nội dung chi tiết
Đợt 1	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ	Thời điểm tăng vốn: 20/12/2021 Số lượng cổ phần chào bán: 31.000.000 cổ



		phần Giá trị: 310.000.000.000 đồng Đối tượng chào bán: Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp Vốn điều lệ sau khi tăng vốn: 380.000.000.000 đồng
--	--	---

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: *Không*

e) Các chứng khoán khác: *Không*

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

6.1. Tác động lên môi trường: Lĩnh vực hoạt động của công ty không xác định được cụ thể.

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu: Lĩnh vực hoạt động của công ty không xác định được cụ thể.

6.3. Tiêu thụ năng lượng: Lĩnh vực hoạt động của công ty không xác định được cụ thể.

6.4. Tiêu thụ nước:

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng

Nguồn cung cấp: Công ty Nước sạch Hà Nội

Lượng nước sử dụng: 1.858 m<sup>3</sup> (năm 2023)

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: *Không*

6.5. 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: *Không*

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

6.6. Chính sách liên quan đến người lao động/Policies related to employees

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

Số lượng lao động: 33

Mức lương trung bình: 23.337.378 VNĐ/tháng

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

Mặc dù kinh tế nói chung còn rất nhiều khó khăn trong năm 2023 và căn cứ vào thực tiễn sản xuất và hiệu quả của hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty vẫn duy trì mức lương và ổn định cho Người lao động theo mặt bằng chung của các đơn vị có cùng quy mô và hoạt động trên cùng lĩnh vực.

Công ty thực hiện nghiêm túc các quy định về kê khai và đóng BHXH, BHYT, BHTN cho Người lao động trong Công ty; thực hiện nghiêm túc báo tăng, báo giảm lao động trên phần mềm theo thực tế phát sinh. Các chính sách về nghỉ phép, chế độ

thai sản, BHXH, BHYT và chế độ phúc lợi vẫn được đảm bảo theo chính sách chung của Nhà nước và chế độ riêng của Công ty.

Chi trả đủ các quyền lợi liên quan đến Bảo hiểm cho CBNV Công ty: Chế độ ốm đau, thai sản, con CBNV ốm cho Người lao động được đầy đủ đúng quy định.

Tổ chức tốt cuộc sống, cải thiện điều kiện làm việc (trang thiết bị phục vụ công việc, văn phòng làm việc đảm bảo xanh sạch đẹp..) khám sức khỏe cho CBNV, tổ chức các Ngày Quốc tế phụ nữ 8/3, Phụ nữ Việt Nam 20/10, tặng quà cho con CBNV ngày 1/6, nhân dịp Tết Trung thu.

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

Các hoạt động đầu tư cộng đồng và hoạt động phát triển cộng đồng khác, bao gồm hỗ trợ tài chính nhằm phục vụ cộng đồng

Ngoài hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty tham gia các Quỹ hỗ trợ phòng chống thiên tai tỉnh, Quảng Nam với số tiền là 203.180.000 VND, tham gia các hoạt động từ thiện trên địa bàn Công ty đóng trụ sở làm việc, tham gia chương trình hiến máu vì cộng đồng và các hoạt động khác.

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

Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc tối thiểu phải bao gồm các nội dung sau:

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

- Tổng quan về hoạt động của công ty so với kế hoạch:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023	Kết quả thực hiện năm 2023 (Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán)	Chênh lệch
1	Tổng doanh thu	680.500.000.000	357.616.013.039	(322.883.986.961)
2	Tổng chi phí	650.982.000.000	499.719.536.117	(151.262.463.883)
3	Lợi nhuận trước thuế	29.518.000.000	(142.103.523.078)	(171.621.523.078)
4	Thuế TNDN	5.903.600.000	469.043.408	(5.434.556.592)
5	Thuế TNDN hoãn lại		21.169.900.941	21.169.900.941
6	Lợi nhuận sau thuế	23.614.400.000	(163.742.467.427)	(187.356.867.427)

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2023 của công ty lỗ 163.742.467.427 đồng, không đạt so với kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 12/4/2023. Nguyên nhân là do Công ty mẹ đã phát sinh tăng chi phí tài chính để thực hiện các khoản đầu tư lớn (nhận



chuyển nhượng 100% phần vốn góp Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends và nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng) theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 12/4/2023, trong đó phát sinh chi phí lãi vay để thực hiện các khoản đầu tư lớn và dài hạn này. Ngoài ra, năm 2023 cũng là năm đầy biến động và thách thức khó khăn đối với thị trường bất động sản, nên mặc dù Ban Tổng giám đốc đã rất nỗ lực và cố gắng, song doanh thu không đạt so với kế hoạch, trong khi chi phí cho khoản vay lớn nên, lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2023 bị lỗ.

- Những tiến bộ công ty đã đạt được

- Công tác tổ chức nhân sự:

Tiếp tục tuyển dụng nhân sự bổ sung các vị trí còn thiếu và bổ sung kịp thời.

Phân giao nhiệm vụ cụ thể và gắn trách nhiệm cho từng cá nhân, rà soát, đánh giá, tinh giảm nhân sự không đáp ứng được yêu cầu công việc, kiện toàn nhân sự chất lượng cao tâm huyết gắn bó xây dựng phát triển Công ty.

Tiếp tục hoàn thiện Quy chế lương thưởng, hệ thống quản lý và đánh giá hiệu suất làm việc CBNV.

Rà soát điều chỉnh lại Mô tả công việc và xây dựng lại định biên nhân sự theo từng phòng ban.

- Tăng cường công tác đào tạo chuyên môn dựa trên nhu cầu thực tế của công việc

## 2. *Tình hình tài chính*

### a) *Tình hình tài sản*

Trong năm 2023. Công ty đã có sự tăng trưởng đột biến ở quy mô Tổng tài sản. Cụ thể: Tổng tài sản đã tăng 4.385.928.647.836 (đồng) so với cùng kỳ năm 2022.

Với việc tăng trưởng tài sản chủ yếu nhờ hoạt động M&A các dự án Bất động sản tiềm năng với quy mô lớn. kỳ vọng sẽ đem lại nguồn thu đột phá cho Công ty trong tương lai giữa bối cảnh thị trường Bất động sản đang có sự phục hồi mạnh mẽ.

### b) *Tình hình nợ phải trả*

*Tình hình nợ hiện tại và biến động lớn về các khoản nợ so với năm 2022*

- Nợ ngắn hạn: 1.963.267.431.866 (đồng) tăng 1.789.005.937.395 (đồng)
- Nợ dài hạn: 2.766.064.084.079 (đồng) tăng 2.763.139.516.062 (đồng)
- Tổng nợ phải trả: 4.729.331.515.945 (đồng) tăng 4.552.145.453.457 (đồng)

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

Tổ chức thực hiện áp dụng và tiếp tục hoàn thiện công tác chuẩn hóa hệ thống các quy chế, quy định, quy trình nội bộ của Công ty nhằm thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh và nâng cao hiệu quả kinh doanh.

Đánh giá hiệu quả hoạt động của các Phòng/Ban để có định hướng chỉ đạo kịp thời đáp ứng yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Xây dựng đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp năng động, sáng tạo và tuân thủ kỷ luật. Tập

trung công tác đào tạo chuyên môn nghiệp vụ, phát triển nguồn nhân lực một cách có hệ thống, kết hợp đồng thời các hình thức đào tạo trực tiếp và trực tuyến, đào tạo nội bộ và đào tạo bên ngoài.

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

- Về hoạt động sản xuất kinh doanh: Ban Tổng giám đốc tiếp tục quản lý hoạt động đầu tư, triển khai thực hiện các Dự án đang có để nâng cao hiệu quả đầu tư, cụ thể:
  - Dự án Khu du lịch tại Phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (tên thương mại Grand Mercure Hội An): hiện tại Công ty đang sở hữu 99,99% cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (chủ đầu tư Dự án “Grand Mercure Hội An”). Mục tiêu trong năm tới đây là tiếp tục triển khai xây dựng, hoàn thiện khu thấp tầng (Villa) để hoàn thiện công tác bàn giao căn hộ cho các khách hàng; đồng thời, hoàn thiện các thủ tục liên quan để xây dựng khu cao tầng & lên kế hoạch mở bán khi thị trường bất động sản có dấu hiệu khởi sắc.
  - Hoàn thiện công tác giải phóng mặt bằng và xúc tiến hoàn thiện thủ tục pháp lý cho Dự án Khu đô thị sinh thái và vui chơi giải trí Viên Nam tại Xã Quang Tiến, thành phố Hòa Bình.
  - Dự án Khu nhà ở Làng Hoa với quy mô diện tích 40ha tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội. Hiện tại Công ty đang sở hữu 39,732% cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land (chủ đầu tư Dự án Khu nhà ở Làng Hoa Tiên Phong). Mục tiêu trong năm tới đây là hoàn thiện thủ tục theo quy định, cũng như hoàn thành công tác cấp phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật để khởi công dự án.
- Về tài chính: Xây dựng, duy trì nền tài chính lành mạnh, tự chủ.
- Về nhân lực: Nâng cao chất lượng đội ngũ lao động đủ về số lượng, đảm bảo về chất lượng, năng động, sáng tạo trong lao động và sản xuất.

#### 5. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

- a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...): Công ty thực hiện nghiêm chỉnh việc quản lý nguồn nguyên vật liệu, tiêu thụ năng lượng, tiêu thụ nước, tiết kiệm điện và tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường.
- b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động:
  - Công ty đã trả lương cho Người lao động theo đúng thang bảng lương và căn cứ vào kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty, xây dựng hệ thống lương theo năng suất, theo nhóm công việc.
  - Điều kiện làm việc là yếu tố quan trọng giúp Người lao động làm việc có năng suất, chất lượng và hiệu quả cao nhất. Chính vì vậy Công ty luôn luôn tạo điều kiện thuận lợi nhất cho Người lao động như: Tổ chức tặng quà ngày 8/3, ngày 20/10 cho các chị em phụ nữ; Tổ chức thăm hỏi, chia sẻ CBNV, Người lao động khi người thân ốm đau không may rủi ro.



- c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương: Công ty đã thực hiện thăm hỏi các gia đình chính sách khó khăn tại địa phương, ủng hộ trẻ em nghèo các tỉnh vùng cao, ủng hộ các địa phương khắc phục hậu quả do mưa, bão, dịch bệnh.

#### **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:*

- Về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023:

Năm 2023, mặc dù nền kinh tế rất khó khăn, biến động, Ban điều hành công ty đã rất nỗ lực trong việc tìm kiếm các dự án và lĩnh vực đầu tư mới tiềm năng cho Công ty. Vì là khoảng thời gian tập trung tìm kiếm hướng đầu tư, nên kết quả sản xuất kinh doanh chưa đạt được như kế hoạch đề ra, cụ thể như sau:

Tổng doanh thu năm 2023 đạt 46% Tổng doanh thu kế hoạch 2023;

Tổng chi phí năm 2023 đạt 46% Tổng chi phí kế hoạch 2023;

- Về tình hình tài chính:

Việc tập trung tổng lực đầu tư cho các dự án Bất động sản lớn, tiềm năng đã thể hiện qua sự tăng trưởng đột biến về Quy mô Tổng tài sản của doanh nghiệp. Tuy nhiên, đi kèm với sự tăng trưởng là sự tăng trưởng đáng kể về Tổng nợ phải trả của doanh nghiệp. Vì vậy, để cải thiện các chỉ số tài chính trong tương lai, Ban lãnh đạo công ty sẽ tập trung tối đa để hoàn tất hồ sơ pháp lý, triển khai dự án trong thời gian sớm nhất và từ đó sẽ đem lại sự tăng trưởng trở lại về Quy mô doanh thu, lợi nhuận, đảm bảo đạt được đầy đủ các mục tiêu về tài chính theo kế hoạch đã đề ra.

- Về trách nhiệm môi trường và xã hội:

Môi trường: thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn với mục tiêu bảo vệ môi trường, phát triển các dự án, sản phẩm thân thiện với môi trường, góp phần xây dựng môi trường sống xanh, sạch, đẹp.

Xã hội, cộng đồng: phát triển, mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, tăng doanh thu để góp phần tạo ra nhiều việc làm cho người lao động, hướng tới tham gia các hoạt động thiện nguyện, phát triển xã hội, cộng đồng.

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

Năm 2023, Tổng giám đốc & Ban điều hành đã điều hành hoạt động SXKD của Công ty theo nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023, tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ Công ty. Theo đó, hàng tuần Ban điều hành thực hiện chế độ họp giao ban định kỳ với các Trưởng bộ phận phòng ban, Kế toán trưởng, đồng thời tổ chức các cuộc họp bất thường để xử lý kịp thời các vấn đề phát sinh. Tổng giám đốc & Ban điều hành tham dự đầy đủ các cuộc họp định kỳ của HĐQT và các cuộc họp, hội ý định kỳ hàng tháng với Chủ tịch HĐQT nhằm báo cáo, đánh giá, rà soát tình hình thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Bên cạnh đó, HĐQT đã chỉ đạo Ban điều hành thực hiện các

giải pháp tiết giảm chi phí, sắp xếp lại tổ chức bộ máy tổ chức nhân sự, cải thiện chế độ đãi ngộ cho CBNV.

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

Trong thời gian tới, Hội đồng quản trị sẽ tiếp tục công tác chỉ đạo, giám sát, thúc đẩy để hoàn thành các nội dung như sau:

- Tập trung chỉ đạo, phối hợp và giám sát Ban Điều hành triển khai các giải pháp cụ thể nhằm thực hiện thành công kế hoạch SXKD trong năm 2024.
- Chỉ đạo Ban Điều hành tiếp tục quản lý giám sát hoạt động đầu tư, triển khai thực hiện các Dự án đang có để nâng cao hiệu quả đầu tư, cụ thể:
  - Dự án Khu du lịch tại Phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (tên thương mại Grand Mercure Hội An): hiện tại Công ty đang sở hữu 99,99% cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (chủ đầu tư Dự án “Grand Mercure Hội An”). Mục tiêu trong năm tới đây là tiếp tục triển khai xây dựng, hoàn thiện khu thấp tầng (Villa) để hoàn thiện công tác bàn giao căn hộ cho các khách hàng; đồng thời, hoàn thiện các thủ tục liên quan để xây dựng khu cao tầng & lên kế hoạch mở bán khi thị trường bất động sản có dấu hiệu khởi sắc.
  - Hoàn thiện công tác giải phóng mặt bằng cho Dự án Khu đô thị sinh thái và vui chơi giải trí Viên Nam tại Xã Quang Tiến, thành phố Hòa Bình.
  - Dự án Khu nhà ở Làng Hoa với quy mô diện tích 40ha tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội. Hiện tại Công ty đang sở hữu 39,732% cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land (chủ đầu tư Dự án Khu nhà ở Làng Hoa Tiên Phong). Mục tiêu trong năm tới đây là hoàn thiện thủ tục theo quy định, cũng như hoàn thành công tác cấp phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật để khởi công dự án.

V. Quản trị công ty:

1. Hội đồng quản trị:

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ (thành viên HĐQT độc lập, TV HĐQT không điều hành)	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/ HĐQT độc lập		Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm	
1	Ông Trương Quang Minh	Chủ tịch	26/04/2021	31/03/2022	4,51%
		Phó Chủ tịch	31/03/2022	17/10/2022	
		Chủ tịch	17/10/2022		
2	Ông Bùi Thiện Phương Đông	Thành viên HĐQT	12/12/2022	03/04/2023	0



3	Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên HĐQT	12/12/2022		0
4	Ông Ngô Đức Tâm	Thành viên HĐQT độc lập	12/04/2023		0

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị.

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự/ủy quyền tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ông Trương Quang Minh	CT HĐQT	20/20	100%
2	Ông Nguyễn Minh Tuấn	TV HĐQT	20/20	100%
3	Ông Ngô Đức Tâm	TV HĐQT	20/20	100%

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập: Thành viên Hội đồng quản trị độc lập tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị, tuân thủ quy định của Điều lệ Công ty và pháp luật khi thực hiện các nhiệm vụ với vai trò là thành viên Hội đồng quản trị độc lập.

2. Ban Kiểm soát:

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BKS	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết
1	Ông Hà Văn Hiến	Thành viên BKS	26/04/2021 12/04/2023	0
2	Ông Ngô Đức Tâm	Trưởng BKS	31/03/2022 12/04/2023	0
3	Ông Phan Anh Tuấn	Trưởng ban BKS	12/04/2023	0
4	Bà Phạm Thanh Huyền	Thành viên BKS	12/04/2023	0
5	Bà Nguyễn Thị Miên	Thành viên BKS	12/12/2022	0

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Số buổi họp	Tỷ lệ tham
-----	----------------	---------	-------------	------------

			<b>tham dự</b>	<b>dự họp</b>
1	Ông Phan Anh Tuấn	Trưởng ban KS	3/3	100%
2	Bà Phạm Thanh Huyền	Thành viên BKS	3/3	100%
3	Bà Nguyễn Thị Miên	Thành viên BKS	3/3	100%

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

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

- Thù lao dự kiến của Hội đồng quản trị:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Thù lao/ tháng
1	Ông Trương Quang Minh	Chủ tịch HĐQT	30.000.000đ
2	Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên HĐQT	20.000.000đ
3	Ông Ngô Đức Tâm	Thành viên HĐQT	20.000.000đ

- Thù lao dự kiến của Ban kiểm soát:

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Thù lao/ tháng
1	Ông Ngô Đức Tâm	Trưởng BKS	20.000.000đ
2	Ông Hà Văn Hiến	Thành viên BKS	15.000.000đ
3	Bà Nguyễn Thị Miên	Thành viên BKS	15.000.000đ
4	Ông Phan Anh Tuấn	Trưởng BKS	20.000.000đ
5	Bà Phạm Thanh Huyền	Thành viên BKS	15.000.000đ

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: **Không có**

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

- Ngày 03/03/2023, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Vinahud đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp (nhận chuyển nhượng 17% vốn điều lệ tại Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends) với Công ty cổ phần Tập đoàn R&H – là đơn vị có liên quan của người nội bộ VHD (Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm người đại diện theo pháp luật – Ông Trương Quang Minh)
- Ngày 12/04/2023, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Vinahud đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp (nhận chuyển nhượng 83% vốn điều lệ tại Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends) với Công ty cổ phần Tập đoàn R&H – là đơn vị có liên quan của người nội bộ VHD (Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm người đại diện theo pháp luật – Ông Trương Quang Minh)



- Ngày 24/04/2023, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Vinahud đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp (nhận chuyển nhượng 100% vốn điều lệ tại Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng) với Công ty cổ phần Tập đoàn R&H – là đơn vị có liên quan của người nội bộ VHD (Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm người đại diện theo pháp luật – Ông Trương Quang Minh)
  - Ngày 30/5/2023, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Vinahud đã ký kết Hợp đồng mua bán ô tô với Ông Nguyễn Minh Tuấn – người nội bộ VHD
  - Ngày 18/07/2023, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Vinahud đã ký Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 1807/HTKD/ARCHI-VHD với Công ty cổ phần Archi Viên Nam – là đơn vị có liên quan của người nội bộ VHD (Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm người đại diện theo pháp luật – Ông Trương Quang Minh)
  - Ngày 26/07/2023, Ông Ngô Đức Tâm (Thành viên Hội đồng quản trị) đã ký Hợp đồng vay số: 260702/HĐV/NDT-MLST với Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng – là Công ty con của VHD
- d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát đã thực hiện việc quản trị Công ty đúng theo quy định tại Điều lệ Công ty, quy chế nội bộ và quy định pháp luật liên quan.

## VI. Báo cáo tài chính

### 1. Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của đơn vị kiểm toán, báo cáo tài chính riêng và Hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VinaHud tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và Hợp nhất.

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

#### a) Bảng cân đối kế toán tóm tắt:

STT	CHỈ TIÊU	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU KỲ
A	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	3.340.435.937.866	210.762.197.337
I	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	19.431.155.544	9.856.315.467
II	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	292.000.000	-
III	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	1.765.141.831.440	181.927.362.791
IV	<b>Hàng tồn kho</b>	1.541.591.031.597	18.961.212.274

V	Tài sản ngắn hạn khác	13.979.919.285	17.306.805
<b>B</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	1.634.916.079.871	378.661.172.564
I	Các khoản phải thu dài hạn	145.003.000.000	3.000.000
II	Tài sản cố định	40.697.884.488	4.308.195.471
III	Bất động sản đầu tư	8.819.055.651	38.711.821.479
IV	Tài sản dở dang dài hạn	-	13.167.035.763
V	Đầu tư tài chính dài hạn	999.897.452.883	321.267.872.607
VI	Tài sản dài hạn khác	440.498.686.849	1.203.247.244
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	4.975.352.017.737	589.423.369.901
<b>C</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	4.729.331.515.945	177.186.062.488
I	Nợ ngắn hạn	1.963.267.431.866	174.261.494.471
II	Nợ dài hạn	2.766.064.084.079	2.924.568.017
<b>D</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	246.020.501.792	412.237.307.413
I	Vốn chủ sở hữu	246.020.501.792	412.237.307.413
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	4.975.352.017.737	589.423.369.901

b) Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tóm tắt:

	CHỈ TIÊU	NĂM 2023	NĂM 2022
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	310.792.902.944	423.760.337.101
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	1.832.939
<b>3</b>	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>310.792.902.944</b>	<b>423.758.504.162</b>
4	Giá vốn hàng bán	296.798.736.051	375.236.983.121
<b>5</b>	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>13.994.166.893</b>	<b>48.521.521.041</b>
6	Doanh thu hoạt động tài chính	46.864.671.065	1.002.073.243
7	Chi phí tài chính	169.858.758.039	2.390.041.701
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>151.846.747.846</i>	<i>2.390.041.701</i>
8	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	(3.826.237.223)	302.432.357
9	Chi phí bán hàng	1.275.376.210	1.225.323.597
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	31.228.907.265	19.156.489.898



11	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(145.330.440.779)	27.054.171.445
12	Thu nhập khác	3.784.676.253	10.956.840
13	Chi phí khác	557.758.552	211.958.042
14	Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	3.226.917.701	(201.001.202)
15	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(142.103.523.078)	26.853.170.243
16	Chi phí thuế TNDN hiện hành	469.043.408	5.352.539.185
17	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	21.169.900.941	-
18	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(163.742.467.427)	21.500.631.058
19	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	(163.744.481.862)	21.500.631.058
20	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	2.014.435	-
21	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	(4.309)	479

Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty tại địa chỉ <http://www.vinahud.com.vn>.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, HCNS

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
CỦA CÔNG TY**



**CHỦ TỊCH HĐQT:**  
*Trương Quang Bình*



