

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

(Giấy Chứng nhận ĐKKD số 0100106144, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 02/06/2011, thay đổi lần thứ 8 ngày 04/11/2022)



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỔ PHẦN CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN

Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng: TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ (HUD)

Địa chỉ : Tầng 28, 29, 30, 31, 32 Tòa nhà Văn phòng Thương mại HUDTOWER, số 37 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Điện thoại : 0243773 8600

Fax: 0243773 8640.

Website : www.hud.com.vn

Doanh nghiệp có vốn của chủ sở hữu chuyển nhượng: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN

Trụ sở chính : 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại : 028 3514 7068

Website : www.hudsaigon.vn

Tổ chức tư vấn: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM

Trụ sở chính : Tầng 1 đến Tầng 4, Tòa nhà N02 – T2 Khu Đoàn Ngoại giao, P. Xuân Tảo, Q. Bắc Từ Liêm, Tp. Hà Nội

Điện thoại : 024 3974 1771

Fax: 024 3974 1760

Website : www.cts.vn

Hà Nội, tháng 6 năm 2025

MỤC LỤC

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ	5
II. TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	6
1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng.....	6
2. Tổ chức có cổ phần của vốn được chuyển nhượng	7
3. Tổ chức tư vấn.....	7
III. CÁC KHÁI NIỆM	9
IV. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG	11
1. Tên chủ sở hữu vốn chuyển nhượng	11
2. Quá trình hình thành và phát triển.....	12
3. Mối quan hệ với Công ty cổ phần được chuyển nhượng.....	13
4. Số cổ phần sở hữu	14
V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ VỐN CỦA DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC CHUYỂN NHƯỢNG (CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN)	14
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	14
1.1. Thông tin chung.....	14
1.2. Quá trình hình thành và phát triển.....	16
2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty	17
2.1. Cơ cấu tổ chức	17
2.2. Cơ cấu bộ máy quản lý công ty.....	17
3. Cơ cấu vốn	22
3.1. Vốn điều lệ và cơ cấu cổ đông.....	22
3.2. Cơ cấu cổ đông của Công ty tại thời điểm 19/06/2025.....	22
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty trở lên	24
5. Danh sách công ty mẹ, công ty liên kết, công ty con mà Công ty đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối:.....	24
5.1. Công ty mẹ.....	24
5.2. Công ty liên kết, công ty con mà Công ty đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối:.....	25
6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 02 năm gần nhất và lũy kế quý gần nhất	25

6.1. Tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty	25
6.2. Tình hình tài chính của Công ty	29
7. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	34
8. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo	35
9. Tài sản	36
9.1. Tài sản cố định hữu hình	36
9.2. Tài sản cố định vô hình	37
9.3. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	37
10. Tình hình quản lý, sử dụng nhà, đất của Công ty	38
11. Các dự án đã và đang thực hiện	42
12. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành	44
12.1. Triển vọng phát triển của ngành	44
12.2. Triển vọng phát triển của Công ty	44
13. Cơ cấu lao động và các chính sách lao động	45
13.1. Cơ cấu lao động	45
13.2. Chính sách đối với người lao động	46
14. Ý kiến của đơn vị Kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022, 2023 và năm 2024	46
15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện, thông tin rủi ro có thể ảnh hưởng tới kết quả kinh doanh của CTCP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn	48
16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn	49
17. Thông tin khác	50
VI. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	51
1. Loại cổ phần	51
2. Mệnh giá	51
3. Tổng số cổ phần dự kiến chuyển nhượng	51
4. Giá khởi điểm đấu giá	51
5. Thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp	51
6. Phương pháp/cơ sở tính giá khởi điểm	51
7. Phương thức chuyển nhượng vốn	52
8. Tổ chức đấu giá	52
9. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn	52

10. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến	52
11. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài	53
12. Đối tượng tham gia mua cổ phần	53
13. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng vốn	54
14. Các loại thuế có liên quan	54
15. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn (như hồ sơ đấu giá, phương tiện, địa điểm công bố thông tin, chuyển nhượng vốn tại các ngân hàng thương mại cổ phần và các thông tin khác chưa có trong quy chế đấu giá và bản công bố thông tin này)	55
VII. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	56
VIII. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN TỚI CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	56
1. Doanh nghiệp nhà nước sở hữu vốn chuyển nhượng	56
2. Doanh nghiệp có vốn của chủ sở hữu chuyển nhượng	56
3. Tổ chức tư vấn	56
4. Tổ chức thẩm định giá	57
5. Tổ chức đấu giá	57
IX. BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VỀ NỘI DUNG THÔNG TIN TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG	57
X. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VÀ TỔ CHỨC TƯ VẤN	58

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1: Cơ cấu cổ đông sáng lập.....	22
Bảng 2: Danh sách cổ đông của Công ty tại ngày 19/06/2025.....	23
Bảng 3: Danh sách cơ cấu cổ đông tại 19/06/2025.....	23
Bảng 4: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% cổ phần trở lên tại ngày 19/06/2025.....	24
Bảng 5: Tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty giai đoạn 2023 - Quý 1/2025.....	25
Bảng 6: Một số hợp đồng lớn HUD Sài Gòn đã và đang thực hiện.....	26
Bảng 7: Giá trị sản xuất theo từng hạng mục	27
Bảng 8: Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận của Công ty theo từng hạng mục.....	28
Bảng 9: Tình hình tài chính của Công ty giai đoạn 2023 – Quý 1/2025.....	29
Bảng 10: Công nợ phải thu ngắn hạn giai đoạn 2023 – Quý 1/2025	30
Bảng 11: Chi tiết khoản phải thu khách hàng tại thời điểm 31/03/2025.....	31
Bảng 12: Chi tiết khoản phải thu khác giai đoạn 2023 – Quý 1/2025	31
Bảng 13: Hàng tồn kho giai đoạn 2023 – Quý 1/2025.....	32
Bảng 14: Tình hình các khoản phải trả của Công ty giai đoạn 2023 – Quý 1/2025.....	32
Bảng 15: Các chỉ tiêu tài chính của Công ty năm 2023, 2024	34
Bảng 16: Kế hoạch kinh doanh năm 2025 của Công ty.....	35
Bảng 17: Tình hình tài sản cố định hữu hình của Công ty giai đoạn 2023 – Quý 1/2025	36
Bảng 18: Chi tiết tài sản cố định hữu hình tại thời điểm 31/03/2025	37
Bảng 19: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn giai đoạn 2023 - Quý 1/2025.....	37
Bảng 20: Tình hình sử dụng đất đai thuộc sở hữu của Công ty tại 31/12/2024	39
Bảng 21: Cơ cấu lao động của Công ty tại thời điểm 31/12/2024	46

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn Luật Doanh nghiệp;
- Luật Quản lý, sử dụng vốn Nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp số 69/2014/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014;
- Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào Doanh nghiệp và Quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại Doanh nghiệp;
- Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào Doanh nghiệp và Quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại Doanh nghiệp;
- Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần; Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Nghị định số 167/2024/NĐ-CP ngày 26/12/2024 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp đã được sửa đổi, bổ sung tại nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018 của Chính phủ và nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ;
- Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26/05/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp quy định tại Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015, Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018, Nghị định số 121/2020/NĐ-CP ngày 09/10/2020 và Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ;
- Thông tư số 16/2023/TT-BTC ngày 17/03/2023 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26/05/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp quy định tại Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015, Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018, Nghị định số 121/2020/NĐ-CP ngày 09/10/2020 và Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ;

- Quyết định số 837/QĐ-BXD ngày 23/09/2022 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị;
- Quyết định số 858/QĐ – BXD ngày 18/08/2023 của Bộ Xây dựng về Phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị giai đoạn 2021 – 2025;
- Báo cáo Thẩm định giá số 111/2025/81/BCTĐG-CPAVIETNAM-NV2 ngày 10/02/2025 kèm theo Chứng thư Thẩm định giá số 111/2025/81/CTTĐG-CPAVIETNAM-NV2 ngày 10/02/2025 do Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM ban hành;
- Thư tư vấn giá khởi điểm số 143/2025/CV-CPA VIETNAM-NV2 ngày 10/02/2025 của Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM về việc tư vấn giá khởi điểm;
- Báo cáo kiểm tra và đánh giá việc thẩm định giá số 1702.02/BCKT-VAE ngày 17/02/2025 do Công ty TNHH Kiểm toán và định giá Việt Nam - là đơn vị tư vấn được Tổng công ty ký Hợp đồng số 0710.02/2024/HĐTV, ngày 07/10/2024 để kiểm tra và đánh giá việc thẩm định giá;
- Nghị quyết số 78/NQ-HĐTV ngày 17/3/2025 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về việc thông qua kết quả thực hiện dịch vụ tư vấn thẩm định giá và thông qua giá khởi điểm, làm cơ sở lập phương án chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đầu tư tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn;
- Công văn số 4570/BXD-QLDN ngày 05/06/2025 của Bộ Xây dựng về chủ trương thoái vốn của Tổng công ty HUD tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn;
- Nghị quyết số 196/NQ-HĐTV ngày 19/6/2025 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về việc phê duyệt Phương án chuyển nhượng vốn, Bản công bố thông tin để chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đầu tư tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn;
- Các văn bản pháp luật khác có liên quan.

II. TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng

- Tên tổ chức: **TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**
- Trụ sở chính Tầng 28, 29, 30, 31, 32 Tòa nhà Văn phòng thương mại HUDTOWER, số 37 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
- Điện thoại: 024 3773 8600 Fax: 024 3773 8640



- | | |
|---------------------------------|---|
| - Ông: Đậu Minh Thanh | Chức vụ: Chủ tịch HĐQT |
| - Ông: Đỗ Hoài Đông | Chức vụ: Thành viên HĐQT - Tổng giám đốc |
| - Ông: Nguyễn Ngọc Cương | Chức vụ: Thành viên HĐQT |
| - Ông: Phan Trường Sơn | Chức vụ: Thành viên HĐQT |
| - Bà: Trần Thị Quỳnh Hoa | Chức vụ: Thành viên HĐQT |

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức có cổ phần của vốn được chuyển nhượng

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN**
- Trụ sở chính: 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại: 028 3514 7068



- Logo:

- | | |
|--------------------------------|---|
| - Ông: Đoàn Văn Thanh | Chức vụ: Chủ tịch HĐQT |
| - Ông: Trần Quang Dương | Chức vụ: Giám đốc - Đại diện pháp luật |

Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn xác nhận Tổng công ty phát triển nhà và đô thị là cổ đông có quyền sở hữu đầy đủ và hợp pháp đối với số cổ phần chào bán và đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là phù hợp với thực tế. Việc chào bán cổ phần này không phải là đợt chào bán để huy động vốn cho Công ty mà chỉ làm thay đổi cơ cấu cổ đông hoặc tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông và không làm thay đổi mức vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty.

3. Tổ chức tư vấn

- Tên tổ chức: **Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam**
- Trụ sở chính: Tầng 1 đến Tầng 4, Tòa nhà N02 – T2 Khu Đoàn Ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội
- Điện thoại: 024 3974 1771 Fax: 024 3974 1760



- | | |
|-----------------------------|--|
| - Ông Phạm Ngọc Hiệp | Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc – Đại diện pháp luật |
|-----------------------------|--|

(Theo Giấy ủy quyền số 32/2025/GUQ-CKCT do Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam ký ngày 17/03/2025)

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ chào bán cổ phần của Tổng công ty Đầu

tư phát triển nhà và đô thị tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn do Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ tư vấn giữa công ty Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam với Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn và Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

1. Trong Bản công bố thông tin này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau

- Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng: Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị
- Công ty có vốn của chủ sở hữu được chuyển nhượng: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn
- Bản công bố thông tin: Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư
- Điều lệ: Điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn thông qua
- Vốn điều lệ: Tổng giá trị tài sản do các thành viên công ty, chủ sở hữu công ty đã góp hoặc cam kết góp khi thành lập công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh; là tổng mệnh giá cổ phần đã bán hoặc được đăng ký mua khi thành lập công ty cổ phần
- Cổ phần: Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau
- Cổ phiếu: Chứng chỉ do công ty cổ phần phát hành, bút toán ghi sổ hoặc dữ liệu điện tử xác nhận quyền sở hữu một hoặc một số cổ phần của công ty đó
- Cổ đông: Cá nhân, tổ chức sở hữu ít nhất một cổ phần của công ty cổ phần
- Cổ tức: Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác

2. Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản công bố thông tin này có nội dung như sau

- Chủ sở hữu vốn chuyển nhượng/Tổng công ty HUD/HUD : Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị
- Công ty, Doanh nghiệp, Công ty có cổ phần được chuyển nhượng/HUD Sài Gòn : Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn

Gồm

- VietinBank Securities/Tổ chức tư vấn/Công ty Chứng khoán Công Thương Việt Nam
- HĐQT : Hội đồng quản trị
- TNHH : Trách nhiệm hữu hạn
- ĐKDN : Đăng ký doanh nghiệp
- SXKD : Sản xuất kinh doanh
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- CTCP : Công ty cổ phần

Những từ ngữ, thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản luật khác có liên quan.

IV. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG

1. Tên chủ sở hữu vốn chuyển nhượng

1.1. Thông tin chung

- Tên chủ sở hữu vốn chuyển nhượng : TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ - CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN
- Tên Tiếng Anh : HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT HOLDINGS CORPORATION LIMITED
- Tên viết tắt : HUD
- Trụ sở chính : Tầng 28, 29, 30, 31, 32 Tòa nhà Văn phòng thương mại HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.
- Điện thoại : 024 3773 8600
- Fax : 024 3773 8640
- Website : www.hud.com.vn
- Logo : 
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100106144 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 02 tháng 06 năm 2011, thay đổi lần thứ 8 ngày 04 tháng 11 năm 2022
- Vốn điều lệ : 3.981.000.000.000 đồng (*Ba nghìn chín trăm tám mươi một tỷ đồng*) (Theo Quyết định số 837/QĐ – BXD ngày 23/09/2022 của Bộ Xây dựng ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị)
- Người đại diện pháp luật : Ông **Đỗ Hoài Đông – Tổng Giám đốc**
- Ngành nghề kinh doanh của HUD:

Theo Quyết định số 837/QĐ-BXD ngày 23/9/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, ngành nghề sản xuất kinh doanh của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị, gồm:

a) Ngành nghề kinh doanh chính:

- + Hoạt động kinh doanh bất động sản (mã ngành cấp 1: 68);
- + Xây dựng nhà các loại (mã ngành cấp 1: 41);
- + Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng (mã ngành cấp 1: 42);
- + Hoạt động xây dựng chuyên dụng (mã ngành cấp 1: 43);
- + Kinh doanh (buôn bán) vật tư, vật liệu xây dựng, thiết bị công nghệ vật liệu xây dựng (mã ngành cấp 1: 46).

b) Ngành nghề kinh doanh liên quan:

- + Hoạt động kiến trúc, kiểm tra và phân tích kỹ thuật (mã ngành cấp 1: 71);
- + Hoạt động hành chính, hỗ trợ văn phòng và các hoạt động hỗ trợ kinh doanh khác (mã ngành cấp 1: 82);
- + Hoạt động dịch vụ lao động việc làm (mã ngành cấp 1: 78);
- + Hoạt động bảo vệ (mã ngành cấp 1: 80);
- + Hoạt động dịch vụ tài chính và hoạt động tài chính khác (mã ngành cấp 1: 64);
- + Hoạt động của các đại lý du lịch, kinh doanh tua du lịch và các dịch vụ hỗ trợ, liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch (mã ngành cấp 1: 79).

2. Quá trình hình thành và phát triển

Cuối năm 1989, Bộ Xây dựng quyết định thành lập Công ty Phát triển nhà và đô thị (HUD) trên cơ sở chuyển đổi Ban quản lý nhà ở đường 1A để triển khai một số dự án nhà ở tại cửa ngõ phía Nam Thành phố Hà Nội.

Sau hơn 10 năm hoạt động, đến năm 2000, vốn chủ sở hữu của Công ty Phát triển nhà và đô thị đã tăng hơn 50 lần, đội ngũ cán bộ công nhân viên bắt đầu trưởng thành với khả năng tích lũy kiến thức và kinh nghiệm của nhà đầu tư thực thụ. Đó cũng là tiền đề vững chắc để Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã ký Quyết định số 08/2000/QĐ-BXD ngày 02/06/2000 thành lập Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị trên cơ sở bộ máy tổ chức của Công ty Phát triển nhà và đô thị và một số doanh nghiệp Nhà nước thuộc Ủy ban nhân dân các địa phương với chức năng chủ yếu là đầu tư phát triển nhà và đô thị. Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị được thành lập đã khởi đầu mô hình Tổng công ty Nhà nước tham gia đầu tư phát triển nhà ở và khu đô thị theo các chủ trương của Đảng và Nhà nước, các chương trình, quy hoạch phát triển nhà ở của các địa phương.

Ngày 30/03/2006, Bộ trưởng Bộ Xây dựng ký Quyết định số 595/QĐ-BXD chuyển Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị sang hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con, đánh dấu một bước thay đổi về chất trong công tác quản trị doanh nghiệp. Phát huy tính ưu việt của mô hình Công ty mẹ - Công ty con, Tổng công ty đã đẩy mạnh triển khai nhân rộng mô hình khu đô thị mới đồng bộ hiện đại ra các địa phương trong cả nước, đồng thời tăng cường năng lực của các công ty con. Đến cuối năm 2009, sau 4 năm hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con, Tổng công ty đã có bước phát triển đột phá về các lĩnh vực: tích lũy vốn Nhà nước, mở

rong địa bàn phát triển đô thị và nhà ở sang các địa bàn, các vùng Bắc, Trung, Nam tại các đô thị, thành phố và các vùng kinh tế trọng điểm.

Ngày 12/01/2010, Thủ tướng Chính phủ đã ký Quyết định số 54/QĐ-TTg phê duyệt Đề án thí điểm thành lập Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị Việt Nam do Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) làm nòng cốt, cùng với sự tham gia của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực tương đồng thuộc Bộ Xây dựng: Tổng công ty Xây dựng Hà Nội (HANCORP), Tổng công ty Thủy tinh và gốm xây dựng (VIGLACERA), Tổng công ty Xây dựng Bạch Đằng, Tổng công ty Đầu tư xây dựng cấp thoát nước và môi trường Việt Nam (VIWASEEN). Cùng ngày, Thủ tướng Chính phủ đã ký Quyết định số 55/QĐ-TTg thành lập Công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị trên cơ sở tổ chức lại bộ máy quản lý, điều hành, tham mưu giúp việc; các ban quản lý, điều hành dự án; các đơn vị phụ thuộc và đơn vị sự nghiệp của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị. Theo Quyết định số 977/QĐ-TTg ngày 25/06/2010, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt chuyển Công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị thành Công ty TNHH MTV do Nhà nước làm chủ sở hữu.

Ngày 10/10/2012, Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã ký ban hành Quyết định số 896/QĐ-BXD thành lập Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị. Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị thành lập trên cơ sở tổ chức lại Công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị và các đơn vị thành viên của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị trước đây.

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là Công ty TNHH Một thành viên do Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ, hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con với khối cơ quan Tổng công ty, 10 Ban quản lý dự án, 14 công ty con, 02 công ty liên kết và 01 công ty liên doanh với tổng số hơn 2.000 cán bộ công nhân viên, người lao động, trong đó hơn một nửa có trình độ đại học và trên đại học.

Hiện nay, HUD đang thực hiện Đề án cơ cấu lại Tổng công ty giai đoạn 2021-2025 theo Quyết định số 858/QĐ-BXD ngày 18/08/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, với mục tiêu:

- Xây dựng Tổng công ty HUD phát triển ổn định, bền vững; phát triển, duy trì vị thế với thương hiệu HUD là một thương hiệu uy tín trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản; đóng vai trò tích cực trong đầu tư phát triển quỹ nhà ở xã hội, góp phần thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030 và Đề án Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030.

- Tập trung đầu tư vào ngành nghề kinh doanh chính; áp dụng chuẩn mực quốc tế về quản trị doanh nghiệp; xây dựng tổ chức bộ máy có quy mô phù hợp với nguồn nhân lực chất lượng cao; đảm bảo cơ cấu tài chính hợp lý, hiệu quả, bảo toàn và phát triển vốn, tài sản của nhà nước tại doanh nghiệp theo nguyên tắc đúng pháp luật, thị trường, công khai, minh bạch.

3. Mối quan hệ với Công ty cổ phần được chuyển nhượng

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là Công ty mẹ của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn, hiện đang sở hữu 2.550.000 cổ phần tương ứng với

25.500.000.000 đồng tính theo mệnh giá, chiếm 54,84% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn.

4. Số cổ phần sở hữu

Số cổ phần thuộc sở hữu của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn là **2.550.000 cổ phần** (chiếm tỷ lệ **54,84%** vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn).

V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ VỐN CỦA DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC CHUYỂN NHƯỢNG (CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN)

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Thông tin chung

- Tên doanh nghiệp : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN
- Tên tiếng Anh : HUD SAI GON HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt : HUD SAIGON JSC
- Trụ sở chính : 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại : 028 3514 7068
- Website : www.hudsaigon.vn
- Vốn thực góp (đến ngày 31/12/2024) : 46.500.000.000 đồng (Bốn mươi sáu tỷ năm trăm triệu đồng)
- Cổ phiếu quỹ : 0 cổ phiếu
- Giấy chứng nhận : Số 0305041811 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 21/06/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 27/05/2021
- Mã số thuế : 0305041811
- Người đại diện theo pháp luật : Ông **Trần Quang Dương** – Chức vụ: Giám đốc
- Hoạt động kinh doanh : Tư vấn xây dựng doanh chính
- Ngành nghề sản xuất kinh doanh chủ yếu:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390 (chính)
2	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810
3	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	7110
4	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663
5	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác	4659
6	Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh,...	4752
7	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	5510
8	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
9	Hoạt động thiết kế chuyên dụng	7410
10	Xây dựng công trình điện	4221
11	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
12	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223
13	Xây dựng công trình công ích khác	4229
14	Xây dựng công trình thủy	4291
15	Xây dựng công trình khai khoáng	4292
16	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo	4293
17	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299
18	Lắp đặt hệ thống điện (trừ gia công cơ khí, cơ mạ điện, tái chế phế thải, luyện cán cao su)	4321
19	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện và trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản)	4322
20	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải, luyện cán cao su)	4329

STT	Tên ngành	Mã ngành
21	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (không sản xuất tại trụ sở)	0810
22	Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp	8110
23	Vệ sinh chung nhà cửa	8121
24	Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt	8129
25	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130
26	Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp	8211

(Nguồn: HUD Sài Gòn)

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn (gọi tắt là HUD Sài Gòn) tiền thân là Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị số 9 được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305041811 đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 6 năm 2007, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, có trụ sở chính tại số 159 Điện Biên Phủ, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty là một đơn vị thành viên của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (Tổng công ty HUD), hoạt động theo mô hình công ty cổ phần trong đó Tổng công ty HUD chiếm cổ phần chi phối.

Vào những ngày đầu, Công ty được thành lập với mục tiêu hình thành một tổ chức kinh tế để thực hiện nhiệm vụ của Tổng công ty HUD cụ thể như thực hiện Dự án Khu đô thị mới Phước An có quy mô 150 ha nằm tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Trải qua hơn 17 năm hoạt động trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở và đô thị, Công ty đã đạt nhiều thành tựu, cụ thể: Công ty tiếp nhận và thực hiện đầu tư xây dựng kinh doanh 400 căn nhà tại các lô đất LK2, LK3, LK5, LK6, LK9, LK10, SLA, BT7, BT8 thuộc nhóm nhà NO-3 tại dự án Khu đô thị mới Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai; đầu tư xây dựng 88 căn nhà tại lô LK15, LK16, LK17, LK18, LK19, LK20, LK21, LK22, LK23 thuộc nhóm nhà ở NO-1 tại dự án Khu đô thị mới Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai. Bên cạnh đó, Công ty cũng tham gia hoạt động trong lĩnh vực tư vấn quản lý dự án và thi công xây lắp các công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, công trình dân dụng, công nghiệp, điện dân dụng, nhà cao tầng,... và đạt được nhiều kết quả tích cực. Sau hơn 17 năm hoạt động, Công ty đã thực sự trưởng thành và đang là một nhà quản lý thực hiện dự án, nhà thầu chuyên nghiệp hoạt động trên lĩnh vực xây lắp công trình công nghiệp, dân dụng và hạ tầng kỹ thuật. Phạm vi địa bàn hoạt động chủ yếu của Công ty là tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh và các vùng lân cận thuộc khu vực miền Nam. Đến tháng 5/2015, với mục đích phục vụ chiến lược phát triển thương hiệu của Công ty tại khu vực phía Nam, Công ty đã trình Đại hội đồng cổ đông đổi tên thành Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn (viết tắt là Công ty HUD Sài Gòn).

Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn có định hướng kinh doanh đa ngành, trong đó lĩnh vực trọng tâm là đầu tư phát triển đô thị và nhà ở, gắn chặt chẽ với các lĩnh vực thi công xây lắp. Với mục tiêu đó, Công ty HUD Sài Gòn đã hình thành đầy đủ các bộ phận chuyên môn, nghiệp vụ. Nguồn lực nhân sự (là lãnh đạo Công ty và các kỹ sư) chủ yếu được điều động từ Tổng công ty HUD có bề dày kinh nghiệm trong hoạt động đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản, có chuyên môn cao, không ngừng học hỏi, luôn áp dụng các công nghệ kỹ thuật mới, các trang thiết bị thi công tiên tiến và nhất là sự đoàn kết của toàn thể cán bộ công nhân viên, Công ty HUD Sài Gòn có thể đáp ứng được mọi yêu cầu về quản lý dự án, thực hiện dự án, yêu cầu triển khai thi công của Chủ đầu tư về chất lượng công trình, giá thành sản phẩm cũng như tiến độ thi công.

Từ những ngày đầu thành lập đến nay, Công ty đã có những đóng góp không nhỏ vào mục tiêu xây dựng, phát triển các khu dân cư, các khu đô thị mới, được Tổng công ty HUD công nhận và khen thưởng.

(Nguồn: HUD Sài Gòn)

2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty

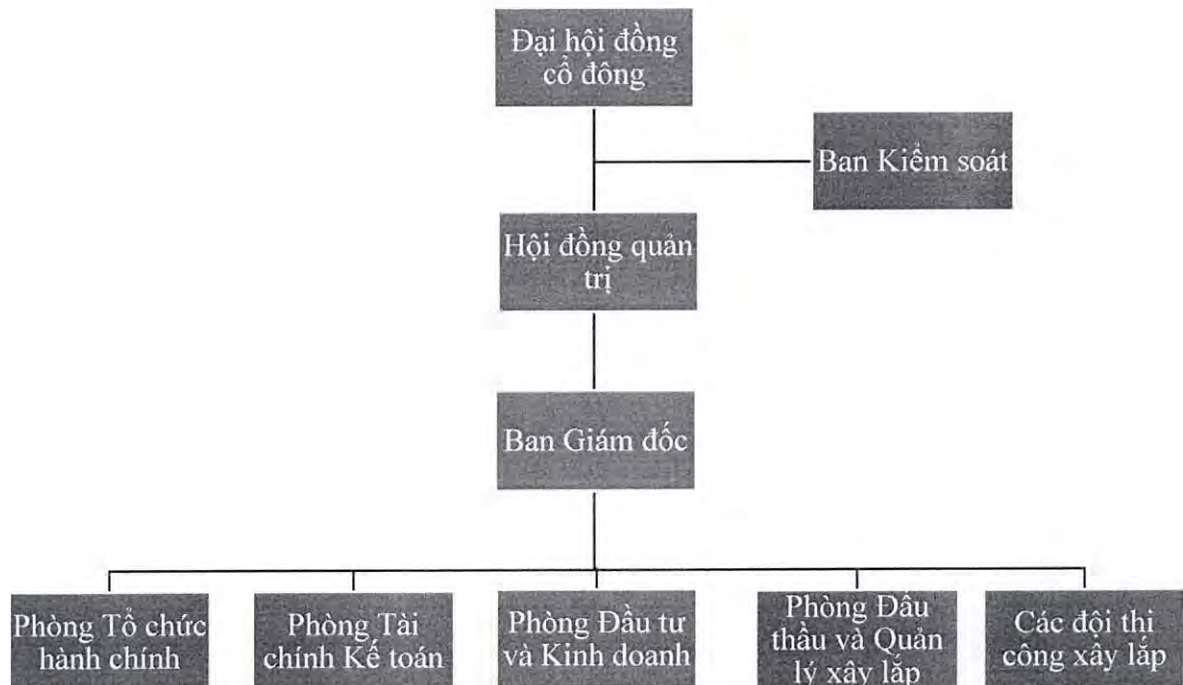
2.1. Cơ cấu tổ chức

Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị Sài Gòn được tổ chức và điều hành theo mô hình công ty cổ phần. Cơ cấu tổ chức của Công ty như sau:

- Đại hội đồng cổ đông
- Hội đồng quản trị: 05 thành viên
- Ban Kiểm soát: 03 thành viên
- Ban Giám đốc: 02 thành viên

2.2. Cơ cấu bộ máy quản lý công ty

Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị HUD Sài Gòn thiết lập cơ cấu tổ chức phù hợp với tình hình đặc điểm kinh doanh theo mô hình Công ty Cổ phần, sơ đồ cơ cấu tổ chức của Công ty như sau:



(Nguồn: HUD Sài Gòn)

❖ Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. Đại hội đồng cổ đông họp thường niên mỗi năm một lần và trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

❖ Hội đồng quản trị

Số lượng thành viên Hội đồng quản trị tại thời điểm lập báo cáo này là 05 (năm) người. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá 05 (năm) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập Hội đồng quản trị của Công ty không quá 02 (hai) nhiệm kỳ liên tục. Trường hợp tất cả thành viên Hội đồng quản trị cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên Hội đồng quản trị cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc. Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị của Công ty :

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ
1	Ông: Đoàn Văn Thanh	Chủ tịch HĐQT
2	Ông: Trần Quang Dương	Thành viên HĐQT
3	Ông: Nguyễn Trung Dũng	Thành viên HĐQT
4	Ông: Trần Đình Vọng	Thành viên HĐQT
5	Ông: Trần Anh Tuấn	Thành viên HĐQT

❖ **Ban Kiểm soát**

Ban Kiểm soát là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông, do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Ban Kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong ghi chép sổ kế toán và báo cáo tài chính của Công ty. Ban Kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc.

Số lượng Kiểm soát viên của Công ty là 03 (ba) người. Nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá 05 (năm) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Danh sách Ban Kiểm soát của Công ty:

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ
1	Bà: Đặng Tú Quyên	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Bà: Nguyễn Thu Quyên	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Bà: Võ Trịnh Thị Hồng Nhung	Thành viên Ban Kiểm soát

❖ **Ban Giám đốc**

Nhiệm kỳ của Giám đốc là không quá năm 05 (năm) năm và có thể được tái bổ nhiệm với số nhiệm kỳ không hạn chế. Giám đốc phải đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty, do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, có nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định tại Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Hội đồng quản trị. Giám đốc trực tiếp chịu trách nhiệm toàn bộ hoạt động SXKD của Công ty, trực tiếp điều hành và quản lý mọi hoạt động SXKD hàng ngày của Công ty theo quy định của pháp luật.

Danh sách Ban Giám đốc của Công ty:

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ
1	Ông: Trần Quang Dương	Giám đốc
2	Ông: Đặng Hòa Dũng	Phó Giám đốc

❖ **Các phòng ban của Công ty**

Các phòng chuyên môn nghiệp vụ có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc HĐQT và Ban Giám đốc trong các lĩnh vực liên quan và trực tiếp triển khai thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty theo kế hoạch đã được ĐHĐCĐ và HĐQT thông qua hoặc phê duyệt.

Các phòng, ban của Công ty gồm: Phòng Tổ chức hành chính, Phòng Tài chính – Kế toán, Phòng Đầu tư và Kinh doanh, Phòng Đấu thầu và quản lý xây lắp.

✚ **Phòng Tổ chức hành chính**

- Thực hiện chức năng quản lý và điều hành các hoạt động liên quan đến công tác nhân sự, hành chính;
- Xây dựng cơ chế tiền lương, thi đua, khen thưởng, kỷ luật, đào tạo, quy hoạch cán bộ sao cho phù hợp với điều kiện hoạt động của mỗi bộ phận nhằm khuyến khích người lao động quan tâm đến hiệu quả sản xuất;
- Xây dựng kế hoạch tuyển dụng lao động phục vụ cho sản xuất kinh doanh hàng năm;
- Nghiên cứu xây dựng các Quy trình, Quy chế theo sự phân công của Giám đốc;
- Nghiên cứu vận dụng và triển khai thực hiện các chế độ chính sách của nhà nước đối với người lao động như: Chế độ BHXH, BHYT, BHTN, BHLĐ, an toàn lao động, vệ sinh môi trường, chế độ sử dụng lao động nữ, chế độ học tập, hội họp, thi nâng bậc, nâng lương...;
- Thực hiện công tác văn thư, lưu trữ theo quy định của Công ty;
- Chuẩn bị các điều kiện, cơ sở vật chất phục vụ công tác hội họp, tiếp khách;
- Tiếp nhận chuyển giao, lưu trữ, bảo quản công văn giấy tờ, tài liệu đi và đến, đảm bảo đầy đủ, chính xác, kịp thời, bảo mật, đúng thủ tục đối tượng và địa chỉ;
- Quản lý tài sản, các trang thiết bị văn phòng, phương tiện đưa rước, các tiện nghi phục vụ tiếp tân, hội nghị...

✚ **Phòng Tài chính – Kế toán**

- Thực hiện hạch toán kinh tế, công tác tài chính, kế toán đối với toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Xây dựng và dự toán kế hoạch kinh doanh;

- Giúp Hội đồng Quản trị và Giám đốc Công ty trong việc chấp hành các quy định về tài chính, tín dụng, chế độ kế toán của Nhà nước cũng như của Công ty;
- Bảo đảm đáp ứng đủ vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và các hoạt động khác của Công ty theo các quy định về quản lý kinh tế của Nhà nước và Quy chế tài chính của Công ty;
- Huy động và quản lý vốn đầu tư:
 - + Huy động vốn trung hạn, dài hạn để đầu tư phục vụ sản xuất kinh doanh;
 - + Xây dựng phương án tích lũy từ lợi nhuận sản xuất kinh doanh;
 - + Huy động vốn ngắn hạn để đầu tư sản phẩm xuất kinh doanh;
 - + Hạn mức lưu động vốn vay ngân hàng;
 - + Huy động bằng nguồn vốn khác: Huy động vốn của Cán bộ nhân viên – Người lao động theo đúng Quy chế Tài chính đã được Hội đồng quản trị phê duyệt.
- Quản lý chặt chẽ các khoản nợ Công ty cho các đơn vị vay.

✚ Phòng Đầu tư và kinh doanh

- Nghiên cứu quy hoạch, phát triển dự án, triển khai công tác chuẩn bị đầu tư và giai đoạn thực hiện đầu tư các dự án Công ty là chủ đầu tư hoặc ủy quyền quản lý;
- Lập và trình duyệt báo cáo tiền khả thi, báo cáo khả thi cho các dự án đầu tư đã được lãnh đạo Công ty xem xét đồng ý;
- Nghiên cứu, tìm kiếm, phát triển và mở rộng thị trường;
- Nghiên cứu các đối thủ cạnh tranh để xác lập định hướng chiến lược phát triển toàn diện Công ty, các chính sách phát triển, các kế hoạch dài hạn;
- Quản lý các chính sách kinh doanh (quá trình xây dựng các chính sách, triển khai áp dụng, bổ sung hoàn chỉnh...).

✚ Phòng Đấu thầu và quản lý xây lắp

- Thực hiện công tác đấu thầu bao gồm lập hồ sơ mời thầu, dự thầu, đấu thầu; đề xuất kế hoạch hàng năm về công tác đấu thầu dự án, công trình xây dựng;
- Quản lý quá trình thi công xây lắp các gói thầu công ty thi công; thi công và quản lý các công trình do Công ty làm chủ đầu tư;
- Quản lý an toàn lao động, duy trì hệ thống quản lý chất lượng theo Tiêu chuẩn ISO.

(Nguồn: HUD Sài Gòn)

3. Cơ cấu vốn

3.1. Vốn điều lệ và cơ cấu cổ đông

Vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn căn cứ theo Giấy chứng nhận ĐKDN số 0305041811 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 21/06/2007 với số vốn ban đầu 50 tỷ đồng với số vốn cơ cấu cổ đông sáng lập như sau:

Bảng 1: Cơ cấu cổ đông sáng lập

STT	Cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Giá trị cổ phần (đồng)	Tỷ lệ/Vốn điều lệ (%)
1	Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	2.550.000	25.500.000.000	51
2	Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú	1.250.000	12.500.000.000	25
3	Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Hợp Phú	500.000	5.000.000.000	10
Tổng cộng		4.300.000	43.000.000	86

(Nguồn: HUD Sài Gòn)

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp 2020, cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 03 (ba) năm kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu. Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 21/06/2007. Do đó, tính đến thời điểm hiện tại, cổ phiếu của cổ đông sáng lập đã hết thời hạn hạn chế chuyển nhượng.

Ngày 11 tháng 6 năm 2018, Công ty có thay đổi vốn điều lệ từ 50.000.000.000 đồng xuống 46.500.000.000 đồng (Đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 11/06/2018).

Lần thay đổi gần nhất của Công ty là đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 27/05/2021, vốn điều lệ của Công ty: 46.500.000.000 đồng (Bốn mươi sáu tỷ năm trăm triệu đồng). Vốn điều lệ thực góp đến 31/12/2024 là: 46.500.000.000 đồng (Bốn mươi sáu tỷ năm trăm triệu đồng).

3.2. Cơ cấu cổ đông của Công ty tại thời điểm 19/06/2025

Bảng 2: Danh sách cổ đông của Công ty tại ngày 19/06/2025

STT	Cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ/Vốn điều lệ (%)
1	Cổ đông Nhà nước (Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị)	2.550.000	25.500.000.000	54,84
2	Tổng Công ty cổ phần Phong Phú	1.000.000	10.000.000.000	21,5
3	Công ty cổ phần đầu tư phát triển Hợp Phú	500.000	5.000.000.000	10,75
4	Cổ đông cá nhân khác	600.000	6.000.000.000	12,91
Tổng cộng		4.650.000	46.500.000.000	100

(Nguồn: HUD Sài Gòn)

Bảng 3: Danh sách cơ cấu cổ đông tại 19/06/2025

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Giá trị theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ /Vốn điều lệ (%)
I	Cổ đông trong nước	50	4.650.000	46.500.000.000	100
1	Tổ chức	03	4.050.000	40.500.000.000	87,1
	<i>Trong đó: Doanh nghiệp Nhà nước</i>	<i>01</i>	<i>2.550.000</i>	<i>25.500.000.000</i>	<i>54,84</i>
2	Cá nhân	47	600.000	6.000.000.000	12,9
II	Cổ đông nước ngoài	0	0	0	0,00
1	Tổ chức	0	0	0	0,00
2	Cá nhân	0	0	0	0,00
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0	0,00
Tổng cộng		50	4.650.000	46.500.000.000	100

(Nguồn: HUD Sài Gòn)

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty trở lên

Bảng 4: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% cổ phần trở lên tại ngày 19/06/2025

STT	Cổ đông	Số cổ phiếu nắm giữ	Giá trị cổ phiếu nắm giữ tính theo mệnh giá (đồng)	Tỷ trọng/Vốn điều lệ (%)
1	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị	2.550.000	25.500.000.000	54,84
2	Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú	1.000.000	10.000.000.000	21,51
3	Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Hợp Phú	500.000	5.000.000.000	10,75
4	Nguyễn Trường Sơn	250.000	2.500.000.000	5,38
Tổng cộng		4.300.000	43.000.000.000	92,47

(Nguồn: HUD Sài Gòn)

5. Danh sách công ty mẹ, công ty liên kết, công ty con mà Công ty đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối:

5.1. Công ty mẹ

Công ty mẹ : Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị

Địa chỉ : Tầng 28, 29, 30, 31, 32 tòa nhà văn phòng thương mại HUDTOWER, số 37 đường Lê Văn Lương, phường Nhân chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Hoạt động kinh doanh : Đầu tư phát triển nhà, khu đô thị, kinh doanh bất động sản chính:

Vốn điều lệ đăng ký : 3.981.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp tại : 2.384.873.085.849 đồng
 31/12/2024

Giấy CN ĐKDN: : 0100106144

Giá trị khoản đầu tư (tính : 25.500.000.000 đồng
theo mệnh giá) tại HUD
Sài Gòn

Tỷ lệ biểu quyết tại : 54,84%
CTCP Đầu tư phát triển
nhà và đô thị HUD Sài
Gòn

5.2. Công ty liên kết, công ty con mà Công ty đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối:

Không có

6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 02 năm gần nhất và lũy kế quý gần nhất

6.1. Tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty

Hoạt động của Công ty đến chủ yếu từ đầu tư, kinh doanh bất động sản, cung cấp vật tư và thi công xây lắp.

Bảng 5: Tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty giai đoạn 2023 - Quý 1/2025

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023 (1)	31/12/2024 (2)	Tăng/giảm (%) (3) = $\frac{(2) - (1)}{(1)} * 100\%$	31/03/2025
Tổng tài sản	67.831	72.558	6,97	87.590
Doanh thu thuần	48.458	26.797	(44,70)	7.946
Giá vốn hàng bán	42.438	21.179	(50,09)	6.751
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	447	(33)	-	32
Lợi nhuận khác	(12)	(95)	-	-
Lợi nhuận trước thuế	435	62	(85,75)	32
Lợi nhuận sau thuế	435	62	(85,75)	32
Tỷ lệ cổ tức (%)	-	-		-

(BCTC năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC Quý 1/2025 tự lập của Công ty)

Trong giai đoạn đầu thành lập công ty thực hiện các hợp đồng, gói thầu thi công tại các dự án mà Tổng công ty HUD là chủ đầu tư. Tuy nhiên trong giai đoạn từ giai đoạn từ 2023-2024, doanh thu của Công ty chủ yếu đến từ việc xây dựng phần thân nhà xây thô cho khách hàng đã mua nhà tại dự án 400 căn Phước An để hoàn thành việc hoàn công sang sổ cho khách hàng. Đồng thời cung ứng vật tư và thi công cho một số đơn vị, đối tác tư nhân bên ngoài tại các dự án bất động sản trên địa bàn TP. HCM. Kết quả năm 2024, doanh thu chủ yếu đến từ ghi nhận theo tiến độ thu tiền phần xây thô của các hợp đồng chuyển nhượng nhà ở nằm trong dự án Khu đô thị mới Phước An – Nhơn Trạch, Đồng Nai. Doanh thu năm 2024 giảm hơn 44,7%, đạt 26,8 tỷ đồng do hợp đồng xây lắp Công ty TNHH Kỹ Thuật - Thương mại và Sản xuất M.T.H đã thực hiện xong và ghi nhận phần lớn doanh thu ở năm 2023. Trong Quý 1 năm 2025, doanh thu đạt 7,9 tỷ đồng đến từ doanh thu xây nhà cho khách hàng tại dự án 400 căn Phước An và doanh thu cung cấp vật tư, thi công tại công trình lô 5 - ĐTL.

Trong tương lai, doanh thu dự báo của Công ty sẽ không có nhiều biến động, chủ yếu tập trung vào doanh thu hoạt động xây thô các căn nhà liền kề thuộc Dự án Phước An nói trên cùng với thực hiện thêm các dịch vụ về quản lý dự án và xây dựng

❖ **Một số Hợp đồng lớn mà Công ty đã và đang thực hiện**

Đối tác lớn của HUD Sài Gòn trong thời gian gần đây là Công ty TNHH Kỹ Thuật - Thương mại và Sản xuất M.T.H. Sau đây là một số hợp đồng tiêu biểu mà Công ty đã và đang thực hiện:

Bảng 6: Một số hợp đồng lớn HUD Sài Gòn đã và đang thực hiện

STT	Đối tác	Nội dung hợp đồng	Thời hạn hợp đồng	Giá trị (triệu đồng)	Giá trị tại ngày 31/03/2025 (triệu đồng)
1	Công ty TNHH Kỹ Thuật-Thương mại và Sản xuất M.T.H	Cung cấp vật tư phục vụ xây dựng	300 ngày	26.138	Đã thực hiện xong toàn bộ
2	Một số hợp đồng mua bán nhà ở với khách hàng lẻ	Bán nhà ở hình thành trong tương lai		~1000-2000/hợp đồng	~1.000-1.500/hợp đồng

(Nguồn: HUD Sài Gòn)

❖ **Giá trị sản xuất, cơ cấu doanh thu và lợi nhuận gộp của Công ty**

Doanh thu của Công ty đến từ 02 mảng chính: xây lắp kinh doanh vật tư và kinh doanh nhà, hạ tầng.

Bảng 7: Giá trị sản xuất theo từng hạng mục

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Quý 1/2025
Giá trị sản xuất kinh doanh	46.200	31.982	6.595
Xây lắp và kinh doanh vật tư	26.140	8.000	-
Kinh doanh nhà và hạ tầng	20.060	23.982	6.595
Giá trị đầu tư	19.450	22.663	6.232

(Nguồn: HUD Sài Gòn)

Bảng 8: Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận của Công ty theo từng hạng mục

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023			Năm 2024			
	Doanh thu thuần	%/DTT	Lợi nhuận gộp	%/DTT	Doanh thu thuần	Lợi nhuận gộp	%/DTT
Xây lắp và kinh doanh vật tư	31.714	65	5.016	83	3.597	283	5
Kinh doanh nhà và hạ tầng	16.744	35	1.004	17	23.200	5.335	95
Tổng cộng	48.458	100	6.020	100	26.797	5.618	100

Chỉ tiêu	Quý 1/2025			
	Doanh thu thuần	%/DTT	Lợi nhuận gộp	%/DTT
Xây lắp và kinh doanh vật tư	5.475	69	824	69
Kinh doanh nhà và hạ tầng	2.470	31	371	31
Tổng cộng	7.945	100	1.195	100

(Nguồn: HUD Sài Gòn)



6.2. Tình hình tài chính của Công ty

Giá trị tài sản của Công ty năm 2024 tăng 6,97% so với năm 2023, đạt giá trị 72,558 tỷ đồng, phần lớn đến từ phần tài sản ngắn hạn. Tài sản dở dang dài hạn tại thời điểm 31/12/2024 tăng mạnh so với thời điểm với 31/12/2023 do Công ty ghi nhận chi phí mua lại các ô đất khu 400 căn và phân loại lại chi phí dự án công tình 400 căn - Phước An.

Nợ ngắn hạn trong năm 2024 có giá trị 25,98 tỷ đồng tăng 21,89% so với năm 2023. Trong cơ cấu nguồn vốn, vốn chủ sở hữu chiếm tỉ trọng cao và xu hướng đi ngang, đạt giá trị khoảng 46,5 tỷ đồng trong giai đoạn từ 2023 - 2024.

So với thời điểm 31/12/2024, tài sản ngắn hạn tại ngày kết thúc Quý I/2025 tăng 7,5 tỷ đồng chủ yếu đến từ tăng mạnh khoản đầu tư tài chính ngắn hạn – tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng Agribank – CN Tân Bình (tăng từ 14 tỷ lên 35 tỷ đồng) và sự sụt giảm đáng kể trong hàng tồn kho (từ 5,7 tỷ đồng còn 264 triệu đồng). Tài sản dài hạn tại thời điểm 31/03/2025 tăng 7,5 tỷ so với năm 2024 chủ yếu đến từ khoản mục tài sản dở dang dài hạn (từ 19,8 tỷ đồng lên 27,3 tỷ đồng).

Bảng 9: Tình hình tài chính của Công ty giai đoạn 2023 – Quý 1/2025

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	Tăng/giảm (%)	31/03/2025
		(1)	(2)	(3) = $\frac{(2) - (1)}{(1)} * 100\%$	
I	Tổng giá trị tài sản	67.831	72.558	6,97	87.590
1	Tài sản ngắn hạn	66.177	52.381	(20,85)	59.911
-	Tiền và các khoản tương đương tiền	4.141	8.538	106,18	6.640
-	Đầu tư tài chính ngắn hạn	17.000	14.000	(17,65)	35.000
-	Các khoản phải thu ngắn hạn	43.117	23.031	(46,58)	17.150
-	Hàng tồn kho	1.595	5.687	256,55	264
-	Tài sản ngắn hạn khác	323	1.126	248,61	857
2	Tài sản dài hạn	1.654	20.177	1.119,89	27.679
-	Các khoản phải thu dài hạn	122	122	-	122

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	Tăng/giảm (%)	31/03/2025
		(1)	(2)	(3) = $\frac{(2) - (1)}{(1)} * 100\%$	
-	Tài sản cố định	20	13	(35)	13
-	Tài sản dở dang dài hạn	1.395	19.799	1.319,28	27.301
-	Tài sản dài hạn khác	117	243	107,69	243
II	Tổng cộng nguồn vốn	67.831	72.558	6,97	87.590
1	Nợ phải trả	21.311	25.976	21,89	40.976
-	Nợ ngắn hạn	21.311	25.976	21,89	40.976
2	Vốn chủ sở hữu	46.520	46.582	0,13	46.614
-	Vốn góp của chủ sở hữu	46.500	46.500	-	46.500
-	Quỹ đầu tư phát triển	1.196	1.196	-	1.196
-	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(1.176)	(1.114)	-	(1.082)

* Lưu ý: Số liệu tổng có thể chênh lệch với tổng các số thành phần do nguyên tắc làm tròn

(Nguồn: BCTC năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC Quý 1/2025 tự lập của Công ty)

❖ **Tình hình công nợ phải thu ngắn hạn của Công ty**

Bảng 10: Công nợ phải thu ngắn hạn giai đoạn 2023 – Quý 1/2025

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/03/2025
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	40.832	25.571	19.629
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	514	65	10
3	Phải thu ngắn hạn khác	6.404	2.303	2.418
4	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(4.633)	(4.908)	(4.908)
Tổng cộng		43.117	23.031	17.150

* Lưu ý: Số liệu tổng có thể chênh lệch với tổng các số thành phần do nguyên tắc làm tròn

(Nguồn: BCTC năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC Quý 1/2025 tự lập của Công ty)

Khoản mục phải thu ngắn hạn của khách hàng chủ yếu đến từ Công ty TNHH Thành viên Xây dựng Thương mại dịch vụ Lâm Nguyễn, Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Phương Nam Việt, Công ty TNHH TMXD PTN Song Khánh, CTCP 3H Sài Gòn, Công ty CTCP Thương mại và xây dựng Ba Đình... trong đó dự phòng các khoản phải thu khó đòi trích lập đối với công ty Công ty TNHH Thành viên Xây dựng Thương mại dịch vụ Lâm Nguyễn, Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Phương Nam Việt, CTCP Thương mại và xây dựng Ba Đình,... do phát sinh nợ khó đòi, chi tiết thể hiện trong bảng sau:

Bảng 11: Chi tiết khoản phải thu khách hàng tại thời điểm 31/03/2025

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Phải thu khách hàng- Ngắn hạn	Giá trị	Dự phòng
I	Phải khu khách hàng	19.269	4.908
1	Công ty TNHH TV XD TMDV Lâm Nguyễn	9.566	(1.771)
2	Công ty TNHH ĐT XD Phương Nam Việt	3.668	(2.311)
3	Công ty TNHH TMXD PTN Song Khánh	1.551	-
4	Công ty CP TM và XD Ba Đình	1.311	(826)
5	Công ty CP 3H Sài Gòn	645	
6	Các khách hàng khác	2.528	-
II	Phải thu của khách hàng bên liên quan	361	-
1	Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - TNHH	361	-
Tổng cộng		19.629	4.908

* Lưu ý: Số liệu tổng có thể chênh lệch với tổng các số thành phần do nguyên tắc làm tròn

(Nguồn: BCTC Quý 1/2025 tự lập của Công ty)

Bảng 12: Chi tiết khoản phải thu khác giai đoạn 2023 – Quý 1/2025

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Các khoản phải thu khác	31/12/2023	31/12/2024	31/03/2025
I	Ngắn hạn	6.404	2.303	2.418
1	Lãi dự thu	403	131	131
2	Thu tạm ứng nhân viên, đội thi công	5.981	2.145	2.260
3	Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	20	-	
4	Bảo hiểm xã hội + Chi phí HĐQT	0,083	-	
5	Phải thu khác	-	27	27
II	Dài hạn	122	122	122

Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam

STT	Các khoản phải thu khác	31/12/2023	31/12/2024	31/03/2025
1	Phải thu khác	122	122	122
Tổng cộng		6.526	2.425	2.540

(Nguồn: BCTC năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC Quý 1/2025 tự lập của Công ty)

❖ **Hàng tồn kho của Công ty**

Bảng 13: Hàng tồn kho giai đoạn 2023 – Quý 1/2025

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/03/2025
1	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.595	5.686,65	264
Tổng cộng		1.595	5.686,65	264

(Nguồn: BCTC năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC Quý 1/2025 tự lập của Công ty)

Với khoản mục hàng tồn kho, chủ yếu hạng mục chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang được trích lập. Đặc biệt trong năm 2024, hàng tồn kho tăng mạnh do trích lập chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang tại công trình lô 5 – ĐTL và công trình phần thân 400 căn Phước An. Tại thời điểm 31/03/2025, hàng tồn kho giảm mạnh còn 264 triệu đồng do hoàn thành quyết toán công trình lô 5 – ĐTL.

❖ **Tình hình các khoản nợ phải trả của Công ty**

Bảng 14: Tình hình các khoản phải trả của Công ty giai đoạn 2023 – Quý 1/2025

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	Tăng/giảm (%)	31/03/2025
		(1)	(2)	$(3) = \frac{(2) - (1)}{(1)} * 100\%$	
I	Nợ phải trả	21.311	25.976	21,89%	40.976
1	Nợ ngắn hạn	21.311	25.976	21,89%	40.976
-	Phải trả người bán ngắn hạn	6.514	4.195	(35,6%)	5.312
-	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	922	4.799	420,5%	11.448
-	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	220	306	39,09%	576

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	Tăng/giảm (%)	31/03/2025
		(1)	(2)	(3) = $\frac{(2) - (1)}{(1)} * 100\%$	
-	Phải trả người lao động	182	376	106,59%	139
-	Chi phí phải trả ngắn hạn	6.317	2.557	(59,52%)	4.327
-	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	8.306	-	17.273
-	Phải trả ngắn hạn khác	1.757	5.184	195,05%	1.651
-	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (**)	4.886	-	-	-
-	Quỹ khen thưởng phúc lợi	513	255	(50,29%)	250

* Lưu ý: Số liệu tổng có thể chênh lệch với tổng các số liệu thành phần do nguyên tắc làm tròn

(Nguồn: BCTC năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC Quý 1/2025 tự lập của Công ty)

Trong đó: Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (**): Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh Tân Bình theo hợp đồng tín dụng số 6360-LAV-2022.00590 ngày 29/09/2022 và hợp đồng tín dụng số 6360-LVA-2023.00520 ngày 28/09/2023 với:

- Hạn mức cấp tín dụng quy đổi: 10.000.000.000 đồng;
- Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh;
- Phương thức cho vay: Theo hạn mức tín dụng;
- Thời hạn cho vay: Theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
- Lãi suất cho vay áp dụng theo từng giấy nhận nợ theo thông báo lãi suất cho vay của Agribank chi nhánh Tân Bình.
- Hợp đồng đảm bảo:
 - + Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 12092022-1/HDTG/NNHNOTANBINH-HUD SAIGON JSC ngày 12 tháng 9 năm 2022 giữa Agribank chi nhánh Tân Bình và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Sài Gòn.
 - + Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 12092022-2/HDTG/NNHNOTANBINH-HUD SAIGON JSC ngày 12 tháng 9 năm 2022 giữa Agribank chi nhánh Tân Bình và Công

Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Sài Gòn.

+ *Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 12092022-3/HDTG/NNHNOTANBINH-HUD SAIGON JSC ngày 12 tháng 9 năm 2022 giữa Agribank chi nhánh Tân Bình và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô Thị HUD Sài Gòn.*

Các khoản nợ của Công ty tập trung tại các khoản mục ngắn hạn. Trong năm 2023, Công ty phát sinh vay và nợ thuê tài chính với giá trị 4,89 tỷ đồng và trong năm 2024 không còn phát sinh nợ vay. Khoản mục phải trả khác tăng mạnh trong năm 2024, từ 1,76 tỷ đồng trong năm 2023 lên 5,18 tỷ đồng và sụt giảm về mức 1,65 tỷ đồng tại 31/03/2025. Doanh thu chưa thực hiện ghi nhận 8,3 tỷ trong năm 2024 và đạt giá trị 17 tỷ tại thời điểm 31/03/2025 là khoản doanh thu từ thu tiền phần thân theo tiến độ phụ lục hợp đồng. Khoản mục người mua trả tiền trước tại thời điểm cuối Quý I/2025 tăng mạnh so với thời điểm 31/12/2024 đến từ ghi nhận khoản thanh toán trước từ các khách hàng nhỏ lẻ trong dự án 400 căn – Phước An.

7. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 15: Các chỉ tiêu tài chính của Công ty năm 2023, 2024

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần) (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	3,11	2,02
+ Hệ số thanh toán nhanh (lần) (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	3,03	1,80
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ (Nợ phải trả)/ Tổng tài sản (%)	31,42%	35,80%
+ Hệ số Nợ (Nợ phải trả)/ Vốn chủ sở hữu (%)	45,81%	55,76%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho (vòng) (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	19,24	5,82
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân (lần)	0,78	0,38
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	0,90%	0,23%

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (%)	0,94%	0,13%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (%)	0,7%	0,09%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần (%)	0,92%	-
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn cổ phần (%)	0,94%	0,13%
+ Tỷ lệ chia cổ tức trên mệnh giá cổ phần	Không chi trả	Không chi trả

(Nguồn: Tính toán dựa trên BCTC năm 2023, 2024 đã được kiểm toán của Công ty)

Nợ phải trả chiếm tỷ lệ tương đối an toàn trong cơ cấu Nguồn vốn của Công ty. Tài sản của Công ty hầu hết đều được tài trợ bởi vốn chủ sở hữu. Chỉ tiêu khả năng thanh toán của Công ty tốt với hệ số thanh toán ngắn hạn đạt 2,02 lần và hệ số thanh toán nhanh đạt 1,8 lần trong năm 2024. Các chỉ số về khả năng sinh lời trong giai đoạn 2023-2024 còn tương đối thấp.

8. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

Bảng 16: Kế hoạch kinh doanh năm 2025 của Công ty

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2024	Kế hoạch Năm 2025	
	Giá trị	Giá trị	Tăng/ giảm (%)
	(1)	(2)	(3) = $\frac{(2) - (1)}{(1)} * 100\%$
Doanh thu (triệu đồng)	27.555	30.130	9,34
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	62	1.150	1.755
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu	0,23%	3,82%	1.561
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân	0,13%	-	-
Vốn chủ sở hữu	46.582	-	-

Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2024	Kế hoạch Năm 2025	
	Giá trị	Giá trị	Tăng/ giảm (%)
	(1)	(2)	(3) = $\frac{(2) - (1)}{(1)} * 100\%$
Tỷ lệ chia cổ tức	0%	0%	-

(Nguồn: Báo cáo ĐHCĐ năm 2025 và kết quả sản xuất kinh doanh, hoạt động quản lý giám sát năm 2024 kế hoạch nhiệm vụ 2025 – Tài liệu họp ĐHCĐ 2025 HUD Sài Gòn)

❖ **Căn cứ đạt được kế hoạch lợi nhuận nêu trên**

Căn cứ vào 94 Phụ lục xây dựng nhà ở tại dự án Dự án – Khu nhà ở thấp tầng các lô đất LK2, LK3, LK5, LK6, LK9, LK10, SLA, BT7, BT8 – Nhóm nhà ở NO-3 – Tại Khu đô thị mới Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai đã ký năm 2022-2024 giá trị mỗi phụ lục khoảng 1-1,5 tỷ đồng việc đầu tư xây dựng và bàn giao cho khách hàng theo tiến độ đề ra.

❖ **Định hướng kế hoạch**

Các năm tiếp theo, Công ty vẫn tiếp tục duy trì tăng cường sản xuất kinh doanh, nỗ lực nâng cao hiệu quả, hiệu suất làm việc của cán bộ nhân viên để đạt được mục tiêu đề ra. Công ty tiếp tục thực hiện kế hoạch đầu tư, dự án đã được HĐQT, ĐHCĐ thông qua. Kế hoạch đầu tư năm 2025 đạt giá trị 24,93 tỷ đồng. Trong năm 2025, Công ty không có kế hoạch tăng vốn điều lệ.

(Nguồn: Báo cáo ĐHCĐ năm 2025 và kết quả sản xuất kinh doanh, hoạt động quản lý giám sát năm 2024 kế hoạch nhiệm vụ 2025 – Tài liệu họp ĐHCĐ 2025 HUD Sài Gòn)

9. Tài sản

9.1. Tài sản cố định hữu hình

Bảng 17: Tình hình tài sản cố định hữu hình của Công ty giai đoạn 2023 – Quý 1/2025

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Tăng/giảm (%)	03 tháng 2025
1	Thiết bị, dụng cụ quản lý	20	13	(35)	13
Tổng cộng		20	13	(35)	13

(Nguồn: BCTC năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC Quý 1/2025 tự lập của Công ty)

Bảng 18: Chi tiết tài sản cố định hữu hình tại thời điểm 31/03/2025

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ giá trị còn lại/ Nguyên giá (%)
1	Máy móc, thiết bị	111	-	-
2	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	1.420,3	-	-
3	Thiết bị, dụng cụ quản lý	74,2	13	17,52
Tổng cộng		1.605,5	13	0,81

(Nguồn: BCTC Quý I/2025 tự lập đã được kiểm toán của Công ty)

Các tài sản cố định đã hết khấu hao còn được sử dụng có nguyên giá tại thời điểm 31/03/2025 là: 1.570.120.349 đồng.

9.2. Tài sản cố định vô hình

Công ty không có tài sản cố định vô hình.

9.3. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm: Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (chi tiết tại hạng mục hàng tồn kho) và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn như sau:

Bảng 19: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn giai đoạn 2023 - Quý 1/2025

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023 (1)	31/12/2024 (2)	Tăng/giảm (%) (3) = $\frac{(2) - (1)}{(1)} * 100\%$	31/03/2025
Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn	1.394,6	19.798,77	1.319,7	27.301

(Nguồn: BCTC năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC Quý 1/2025 tự lập của Công ty)

Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn tăng mạnh tại 31/12/2024 chủ yếu đến từ khoản chi phí mua lại các ô đất khu 400 căn (13,2 tỷ đồng) và chi phí dự án 400 căn nhà – Phước An đã triển khai từ các năm trước được phân loại lại (6,6 tỷ đồng). 03 tháng đầu năm 2025, chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn tăng 7,5 tỷ do tăng tại khoản mục tập hợp chi phí thi công công trình dở dang.

10. Tình hình quản lý, sử dụng nhà, đất của Công ty

Tổng số diện tích đất tại thời điểm 31/12/2024 Công ty đang sở hữu là: 1.551 m². Đây là các thửa đất được công ty mua nắm giữ để đầu tư kinh doanh, các thửa đất này thuộc **Dự án – Khu nhà ở thấp tầng các lô đất LK2, LK3, LK5, LK6, LK9, LK10, SLA, BT7, BT8 – Nhóm nhà ở NO-3 – Tại Khu đô thị mới Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai** - Đất phải xây dựng nhà theo quy hoạch chi tiết các thửa đất như sau:

Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng:
Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị

Bảng 20: Tình hình sử dụng đất đai thuộc sở hữu của Công ty tại 31/12/2024

STT	Địa chỉ thửa, đất	Diện tích (m ²)	Số Giấy chứng nhận	Mục đích sử dụng đất/Hiện trạng sử dụng	Thời hạn sử dụng đất
1	LK3-12 (Thửa đất số 156, tờ bản đồ số 17), Khu đô thị Mới Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	117	DO 207623	Đất ở nông thôn	Lâu dài
2	LK3-13 (Thửa đất số 157, tờ bản đồ số 17) Khu đô thị Mới Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	117	DO 207624	Đất ở nông thôn	Lâu dài
3	LK3-34 (Thửa đất số 178, tờ bản đồ số 17) Khu đô thị Mới Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	117	DO 207647	Đất ở nông thôn	Lâu dài
4	LK5-33 (Thửa đất số 373, tờ bản đồ số 16), Khu đô thị Mới Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	97,50	DO 386433	Đất ở nông thôn	Lâu dài
5	LK5-35 (Thửa đất số 375, tờ bản đồ số 16), Khu đô thị Mới Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	97,5	DO 386435	Đất ở nông thôn	Lâu dài

Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam

Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng:
 Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

STT	Địa chỉ thửa, đất	Diện tích (m ²)	Số Giấy chứng nhận	Mục đích sử dụng đất/Hiện trạng sử dụng	Thời hạn sử dụng đất
6	LK5-47 (Thửa đất số 387, tờ bản đồ số 16) Khu đô thị Mới Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	97,50	DO 386447	Đất ở nông thôn	Lâu dài
7	LK9-30 (Thửa đất số 498, tờ bản đồ số 20) Khu đô thị Mới Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	121,5	DO 386376	Đất ở nông thôn	Lâu dài
8	SLA-08 (Thửa đất số 196, tờ bản đồ số 21), Khu đô thị Mới Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	136,50	DO 207973	Đất ở nông thôn	Lâu dài
9	SLA-19 (Thửa đất số 207, tờ bản đồ số 21), Khu đô thị Mới Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	136,50	DO 207985	Đất ở nông thôn	Lâu dài
10	SLA-20 (Thửa đất số 208, tờ bản đồ số 21), Khu đô thị Mới Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	136,50	DO 207986	Đất ở nông thôn	Lâu dài

Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam



Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng:
 Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

STT	Địa chỉ thửa, đất	Diện tích (m ²)	Số Giấy chứng nhận	Mục đích sử dụng đất/Hiện trạng sử dụng	Thời hạn sử dụng đất
11	SLA-44 (Thửa đất số 232, tờ bản đồ số 21) Khu đô thị Mới Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	136,5	DO 386710	Đất ở nông thôn	Lâu dài
12	BT8-06 (Thửa đất số 251, tờ bản đồ số 21) Khu đô thị Mới Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	240	DO 386741	Đất ở nông thôn	Lâu dài
Tổng cộng		1551			

(Nguồn: HUD Sài Gòn)



11. Các dự án đã và đang thực hiện

❖ Dự án – Khu nhà ở thấp tầng các lô đất LK2, LK3, LK5, LK6, LK9, LK10, SLA, BT7, BT8 – Nhóm nhà ở NO-3 – Tại Khu đô thị mới Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai

- Quy mô dự án: Tổng diện tích đất: 5,1 ha, bao gồm 360 căn nhà liền kề và 40 căn biệt thự song lập. Mật độ xây dựng biệt thự 45%, liền kề 75%, số tầng cao 2-3 tầng, cấp công trình cấp III.
- Hồ sơ pháp lý:
 - Hợp đồng số 51/HĐ ngày 18/02/2009 ký giữa Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị với Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị số 9 (HUD9 – nay là Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn);
 - Biên bản Thanh lý hợp đồng số 51/HĐ ngày 30/07/2019;
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp cho HUD Sài Gòn (đã chia thành 400 sổ nhỏ tương ứng với 400 ô đất xây dựng);
 - Các Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở HUD Sài Gòn ký với khách hàng;
 - Các Thanh lý hợp đồng ký giữa HUD Sài Gòn ký với khách hàng.
- Hiện trạng dự án và tiến độ thực hiện:
 - Công ty đã thực hiện đầu tư xây dựng móng đến cos0.0 từ năm 2011 và ký hợp đồng mua bán nhà ở với các khách hàng cho toàn bộ 400 ô đất (đã bán toàn bộ 5,1 ha đất dự án). Giá trị hợp đồng (tạm tính) bao gồm tiền đất, tiền móng và tiền xây thô. Toàn bộ khách hàng đã thanh toán tiền đất và tiền móng.
 - Đối với phần xây thô: Do đơn giá xây thô theo quy định trong hợp đồng (đơn giá xây dựng tại thời điểm 2009) chênh lệch với đơn giá xây thô tại thời điểm hiện tại, Công ty đang thực hiện đàm phán với khách hàng về việc thống nhất ký Phụ lục hợp đồng về thay đổi đơn giá xây thô cho phù hợp với thời điểm hiện tại. Tính tới 31/12/2024, tại dự án Lô LK2, LK3, LK5, LK6, LK9, LK10, SLA, BT7, BT8 - Khu đô thị mới Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, 294 Hợp đồng chưa ký kết Phụ lục Hợp đồng, 94 Hợp đồng đã ký kết Phụ lục Hợp đồng và 12 Hợp đồng tiến hành thanh lý (gồm các ô: LK5-33, LK5-47, LK3-12, LK3-13, LK3-34, SLA-08, SLA-19, SLA-20, LK9-30, SLA-44, BT8-6, LK5-35)
 - Hiện nay, các hợp đồng mua bán nhà ở đã ký, các căn đã xây chưa hoàn thành hoàn công và sang tên Giấy chứng nhận cho khách hàng.
- Thời gian thực hiện dự án: Đến 2027
- Theo quyết định số 08/QĐ-HĐQT ngày 24/08/2022 của HUD Sài Gòn về việc Phê duyệt điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thấp tầng các lô LK2, LK3, LK5, LK6, LK9,

LK10, BT7, BT8 và SLA Khu đô thị mới Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, tổng mức đầu tư điều chỉnh: 738.039.086.371 đồng trong đó:

- Giá trị chuyển giao hạ tầng (đã thực hiện): 51.202.400.000 đồng
- Giá trị xây dựng phần móng (đã thực hiện): 31.150.788.016 đồng
- Chi phí đầu tư phần thân xây thô có hoàn thiện mặt ngoài, sân vườn và hàng rào: 655.686.475.355 đồng.

❖ **Dự án – Đầu tư kinh doanh khu nhà ở thấp tầng các lô LK15, LK16, LK17, LK18, LK19, LK20, LK21, LK22, LK23 – Nhóm nhà ở NO-1 Tại Khu đô thị mới Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai**

- Quy mô dự án: Tổng diện tích đất: 5,7 ha bao gồm 460 ô đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 88 ô đất xây dựng liền kề 3 tầng có tổng diện tích sàn 88 căn là 21.654 m².
- Hồ sơ pháp lý:
 - Hợp đồng số 10/HUD-HĐKT-PA ngày 01/10/2014 ký giữa Tổng công ty đầu tư phát triển Nhà và Đô thị với Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và đô thị số 9 (nay là HUD Sài Gòn) về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng các lô đất xây nhà thấp tầng tại Dự án Khu đô thị mới Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;
 - Biên bản thanh lý hợp đồng (Hợp đồng số 10/HUD-HĐKT-PA ngày 09/09/2019 ký giữa Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị với Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và đô thị số 9 (nay là HUD Sài Gòn));
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD582605 ngày 06/05/2016 (Chuyển nhượng cho Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn ngày 13/09/2017).
- Hiện trạng thực hiện dự án và tiến độ thực hiện:
 - 460 ô đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bàn giao, sang tên Giấy chứng nhận cho người dân tự xây dựng công trình theo quy hoạch;
 - 88 ô đất phải xây nhà liền kề: HUD Sài Gòn đã xây dựng phần móng đến Cos 0.0 từ năm 2017 và đã ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở với Công ty cổ phần Phúc Khang Đông Sài Gòn, giá trị hợp đồng gồm tiền đất, tiền móng và tiền xây thô, cụ thể:
 - 88 hợp đồng mua bán Nhà ở và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ở giữa Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị HUD Sài Gòn và Công ty cổ phần Phúc Khang Đông Sài Gòn ngày 25/12/2017 tương ứng với 88 ô đất thuộc các lô LK15, LK16, LK17, LK18, LK19, LK20, LK21, LK22, LK23 thuộc nhóm nhà ở số 01 tại dự án Khu đô thị mới Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai.
 - 88 Phụ lục hợp đồng số 1 tương ứng với 88 hợp đồng nêu trên ký giữa Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị HUD Sài Gòn và Công ty Cổ phần Phúc Khang

Đông Sài Gòn ngày 01/03/2021 điều chỉnh Đơn giá phần nhà xây thô và giá trị hợp đồng tại Điều 03 của Hợp đồng, điều chỉnh thời hạn thanh toán tại Điều 2 của Hợp đồng.

- Công ty Cổ phần Phúc Khang Đông Sài Gòn đã thanh toán đầu đủ tiền đất và xây dựng móng. Các bên đang trao đổi về tiến độ và phương thức thực hiện xây thô, bàn giao.
 - Hiện tại, đối với 88 ô đất trên, HUD hoàn tất thủ tục chuyển tên từ HUD sang HUD Sài Gòn và được cấp 06 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo từng lô, chưa tách sổ nhỏ từng ô đất. 06 Giấy chứng nhận này vẫn đứng tên HUD Sài Gòn.
- Tổng mức đầu tư: 106 tỷ đồng.

12. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành

12.1. Triển vọng phát triển của ngành

Từ giai đoạn 2022-2024, thị trường bất động sản gần như “đóng băng”, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản chưa hồi phục. Tuy nhiên, trong năm 2024, hoạt động trong ngành xây dựng có những điểm sáng nhất định. Nhóm xây dựng hạ tầng, xây lắp công nghiệp đang cho thấy những kết quả khả quan, chủ yếu nhờ động lực giải ngân đầu tư công. Nhóm xây lắp dân dụng phục hồi chưa mạnh mẽ như nhóm xây dựng hạ tầng nhưng đang có những bước đầu tích cực. Một trong những khó khăn chủ yếu do thiếu hợp đồng mới, giá nguyên vật liệu tăng cao. Một số nhà thầu đã phải rời ngành. Tuy nhiên các doanh nghiệp hiện đang cố gắng thay đổi và thích nghi với tình hình hiện tại, nâng cao khả năng tài chính, tiết kiệm chi phí, chủ động tiếp cận khách hàng, chủ động nguồn cung ứng vật liệu...

12.2. Triển vọng phát triển của Công ty

❖ Vị thế của Công ty:

- Về thương hiệu:

Là một đơn vị thành viên của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - đã có hơn 30 năm kinh nghiệm trong kinh nghiệm trong xây dựng, lĩnh vực phát triển đô thị và nhà ở và là tập đoàn hàng đầu tại Việt Nam. Thương hiệu của Công ty HUD Sài Gòn gắn liền với thương hiệu của Tổng công ty HUD. Nhờ đó mà Công ty thuận lợi trong thực hiện các dự án hợp đồng của Tổng công ty HUD.

- Về kinh nghiệm:

Công ty đã trải qua 17 năm phát triển trong lĩnh vực lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở và đô thị, Công ty đã thực sự trưởng thành và đang là một nhà quản lý thực hiện dự án, nhà thầu chuyên nghiệp hoạt động trên lĩnh vực xây lắp công trình công nghiệp, dân dụng và hạ tầng kỹ thuật. Về kinh nghiệm xây lắp, với những tích cực chuyển biến đối với hoạt động và quản lý của Công ty, HUD Sài Gòn chuyên biệt hóa trở thành nhà cung cấp vật tư và nhà thầu phụ cấp 2, 3 cho các nhà thầu chính từ năm 2017. Bên cạnh đó, về mảng đầu tư, Công ty đã thực hiện 02 dự án đầu tư triển

khai từ năm 2009. Tuy còn gặp nhiều khó khăn trong hoạt động kinh doanh, nhưng Công ty vẫn luôn không ngừng cải thiện dịch vụ nhằm thu hút thêm nhiều khách hàng, đẩy mạnh và phát triển Công ty.

❖ **Những thuận lợi và khó khăn**

➤ **Thuận lợi**

- Là một đơn vị thành viên của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị nên thương hiệu gắn liền với HUD và được các đối tác công nhận;
- Với 17 năm hoạt động trên thị trường, HUD Sài Gòn với kinh nghiệm dày dặn có thể cạnh tranh với các đối thủ khác;
- Chính phủ hỗ trợ thị trường bất động sản, nhà ở, xây lắp thông qua sửa đổi các Luật liên quan, tạo hành lang pháp lý cho các HUD Sài Gòn có thể triển khai các dự án hiện tại cũng như mở rộng các dự án ở tương lai.

➤ **Khó khăn**

- Với số vốn tương đối nhỏ, cùng với thị trường bất động sản khó khăn, chi phí đầu vào tăng cao khiến HUD Sài Gòn chưa thể cạnh tranh về giá so với các công ty có tiềm lực tài chính lớn cùng ngành;
- Thị trường của HUD Sài Gòn tương đối nhỏ: Thành phố Hồ Chí Minh và khu vực lân cận, khó tiếp cận các thị trường khác trên lãnh thổ Việt Nam;
- Với hậu quả kéo dài của Covid 19 cũng như biến động chính trị trên thế giới và Việt Nam khiến nền kinh tế còn nhiều khó khăn, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản, xây lắp.
- Hoạt động kinh doanh tương lai phụ thuộc vào xây dựng tại dự án tại Đồng Nai và hiện chưa đầu tư thêm các dự án khác.

13. Cơ cấu lao động và các chính sách lao động

13.1. Cơ cấu lao động

Căn cứ BCTC kiểm toán năm 2024 số lượng lao động là 19 người, với cơ cấu như sau:

Bảng 21: Cơ cấu lao động của Công ty tại thời điểm 31/12/2024

STT	Diễn giải	Số người
1	Phân loại theo trình độ chuyên môn	19
	+ Có trình độ đại học và trên đại học	17
	+ Có trình độ cao đẳng, trung cấp	0
	+ Lao động nghề, chưa qua đào tạo	02
2	Phân loại theo giới tính	19
	+ Nam	14
	+ Nữ	05
Tổng cộng		19

(Nguồn: HUD Sài Gòn)

13.2. Chính sách đối với người lao động

Công ty thực hiện chính sách lương, thưởng, các chế độ phụ cấp, phúc lợi theo Quyết định số 17/2023/QĐ-HĐQT ngày 31/10/2023 của Hội đồng quản trị về việc điều chỉnh, bổ sung “*Quy chế trả lương đối với cán bộ, nhân viên Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn*”; cán bộ nhân viên được chi trả các khoản đúng quy định, thời gian; thu nhập tăng lên, đời sống của cán bộ nhân viên ngày được nâng lên. Việc thực hiện công tác quy hoạch, bổ nhiệm luôn được quan tâm, Công ty bố trí cán bộ nhân viên đủ điều kiện, năng lực vào các vị trí lãnh đạo để phát huy hết khả năng của mỗi người.

Đồng thời Công ty thường xuyên cử cán bộ nhân viên tham gia các lớp tập huấn, bồi dưỡng kiến thức pháp luật, nghiệp vụ, qua đó nâng cao trình độ chuyên môn nhằm góp phần thực hiện tốt các nhiệm vụ của Công ty.

14. Ý kiến của đơn vị Kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022, 2023 và năm 2024

❖ Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022

- Ý kiến của kiểm toán viên

“Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính 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 HUD Sài Gòn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 các Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.”

- Vấn đề khác

“Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán độc lập khác, với báo cáo kiểm toán đề ngày 25 tháng 01 năm 2022 đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần”

❖ **Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023**

- **Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

“Năm tài chính 2023 Công ty có ghi nhận doanh thu đầu tư kinh doanh bất động sản đã thu tiền nhưng chưa bàn giao toàn bộ nhà ở cho khách hàng số tiền: 6.719.682.319 VND theo giải trình của Ban giám đốc công ty thì Doanh thu này là tin cậy và mang lại lợi ích kinh tế cho công ty là chắc chắn vào thời điểm tháng 02/2024 Công ty đã bàn giao các căn nhà ở với giá trị: 2.264.649.376 đồng, khối lượng còn lại bàn giao trong năm 2024. Tuy nhiên, theo quy định việc ghi nhận doanh thu này chưa thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu vì vậy ảnh hưởng việc ghi nhận này trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.”

- **Ý kiến của kiểm toán ngoại trừ**

“Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính 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 HUD Sài Gòn 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 các Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam và các pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.”

- **Vấn đề khác**

“Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán độc lập, với báo cáo kiểm toán đề ngày 28 tháng 02 năm 2023 đưa ra ý kiến kiểm toán chấp thuận toàn phần.”

❖ **Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024**

- **Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

“Như đã trình bày tại Thuyết minh số V.6 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa trích lập đủ dự phòng cho một số khoản phải thu quá hạn theo quy định. Theo ý kiến Chúng tôi, việc chưa trích lập dự phòng đầy đủ cho các khoản công nợ phải thu quá hạn là chưa phù hợp. Nếu Công ty trích lập đầy đủ các khoản dự phòng này thì số dư dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 sẽ tăng thêm 2.941.313.632 VND, và lỗ trước thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 sẽ tăng tương ứng 2.941.313.632 VND.”

- **Kết luận ngoại trừ**

“Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính 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 HUD Sài Gòn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 các chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.”

15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện, thông tin rủi ro có thể ảnh hưởng tới kết quả kinh doanh của CTCP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn

Rủi ro về thuế: Khoản mục Thuế và các khoản phải nộp nhà nước, số liệu theo Thông báo nợ thuế của cơ quan thuế (thông báo tự động từ phần mềm quản lý thuế của Cơ quan thuế) đang thông báo Công ty HUD Sài Gòn có khoản tiền chậm nộp thuế với giá trị 638.593.895 đồng. HUD Sài Gòn đã có các văn bản số 33/CV-TCKT ngày 14/10/2024 và số 43/CV-TCKT ngày 14/11/2024 về việc Hỗ trợ cung cấp chi tiết số liệu tính tiền chậm nộp gửi Cục thuế Tp. Hồ Chí Minh. Ngoài ra, từ năm 2017 đến hiện tại, cơ quan thuế chưa tiến hành kiểm tra, quyết toán thuế tại Công ty. Tại văn bản 43/CV-TCKT ngày 14/11/2024 gửi Cục Thuế TP Hồ Chí Minh, HUD Sài Gòn đã nêu rõ *“Sau khi nhận được thông báo tiếp theo từ Quý Cục, Công ty chúng tôi đã tiến hành kiểm tra, rà soát, qua rà soát với bộ phận kê khai và các bộ phận có liên quan của chúng tôi, cũng như bộ phận kê khai của Quý Cục thì nhận thấy rằng theo số liệu, chứng từ kê khai, nộp thuế thì Công ty chúng tôi đã đóng thuế đúng thời hạn và không ghi nhận có sự chậm nộp để phát sinh tiền chậm nộp như Quý Cục thông báo”*. Đến nay HUD Sài Gòn đang tiếp tục trao đổi, đề xuất làm việc cụ thể, trực tiếp với Cục thuế để giải quyết, làm rõ vấn đề nêu trên.

(Nguồn: HUD Sài Gòn)

Tính đến 31/12/2024, nợ xấu khó đòi chưa thu hồi đạt giá trị 13,7 tỷ đồng, chủ yếu đến từ phải thu khách hàng giá trị 13,1 tỷ đồng - trong đó chủ yếu là các khoản thu đối với Công ty TNHH TV XD TM DV Lâm Nguyễn (XL03-20) (7,8 tỷ đồng), Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Phương Nam Việt (3,7 tỷ đồng), CTCP TM & XD Ba Đình - HD (1,3 tỷ đồng); tiếp đến là khoản phải thu tạm ứng cá nhân (447 triệu đồng), nợ phải thu dài hạn (122 triệu đồng). HUD Sài Gòn đã trích lập dự phòng 4,8 tỷ đồng.

(Nguồn: Bảng kê chi tiết nợ xấu khó đòi HUD Sài Gòn)

Căn cứ “Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên A” tại Hợp đồng mua bán nhà ở ký kết giai đoạn từ 2009-2015, Công ty phải:

“5.2. Thực hiện thủ tục pháp lý về việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSDNƠ và tài sản khác gắn liền với đất cho bên B”

...

5.4. Cung cấp điện thế một pha 220V đến tường rào, cấp điểm đấu nối điện, nước đến vỉa hè lô đất và hướng dẫn khách hàng ký hợp đồng điện, nước với cơ quan cung cấp, quản lý điện nước”.

(Nguồn: Điều khoản trong Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc Nhóm nhà ở NO3, Khu đô thị mới Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai)

Theo đó, tính tới thời điểm 31/12/2024, tại dự án Lô LK2, LK3, LK5, LK6, LK9, LK19, SLA, BT7, BT8 - Khu đô thị mới Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, 294 Hợp đồng chưa ký kết Phụ lục Hợp đồng, 94 Hợp đồng đã ký kết Phụ lục Hợp đồng và 12 Hợp đồng đã tiến hành thanh lý. Công ty hiện đã thực hiện xây nhà thô 61 căn, nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ, cam kết về cung cấp nước và hoàn thành công tác hoàn công và thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với khách hàng. Đồng thời với 294 Hợp đồng chưa ký Phụ lục Hợp đồng, bên cạnh những rủi ro như trên (294 căn nhà này đã được công ty thu tiền đất, tiền móng và đã hạch toán doanh thu, lợi nhuận từ những năm 2009-2017 còn lại phần thân chưa xây dựng và chưa thu tiền của khách hàng cũng như chưa ghi nhận doanh thu phần thân tương ứng), đơn giá tại thời điểm ký hợp đồng là 1,2 triệu đồng/m² trong khi đơn giá xây dựng hiện nay khoảng 3,7 triệu đồng/m², có thể phát sinh thêm những rủi ro về tranh chấp thay đổi đơn giá xây dựng. Những rủi ro tranh chấp hợp đồng liên quan đến thay đổi đơn giá xây thô theo hợp đồng, cam kết về cung cấp nước và hoàn công nhà, cung cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có thể dẫn tới chi phí phát sinh trong tương lai (nếu xảy ra) ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của HUD Sài Gòn. Hiện công ty đang đang thuyết phục khách hàng ký phụ lục điều chỉnh tăng đơn giá theo giá xây dựng hiện tại.

Bên cạnh đó, với một số khoản mục, cam kết chưa được đối chiếu hay xác nhận đầy đủ trong quá trình Tổ chức thẩm định giá thực hiện thu thập thông tin để thẩm định giá hoặc Tổ chức kiểm toán thu thập bằng chứng về kiểm toán cũng có thể làm phát sinh các rủi ro, tranh chấp trong tương lai và có thể ảnh hưởng tới kết quả kinh doanh của Hud Sài Gòn trong trường hợp sự kiện phát sinh.

16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn

Việc tranh chấp, kiện tụng có thể xảy ra với các khách hàng mua nhà ở hình thành trong tương lai của Công ty tại Dự án – Khu nhà ở thấp tầng các lô đất LK2, LK3, LK5, LK6, LK9, LK10, SLA, BT7, BT8 – Nhóm nhà ở NO-3 – Khu đô thị mới Phước An, Nhơn Trạch Đồng Nai, đối với các ô đất tại dự án chưa đàm phán ký kết được Phụ lục hợp đồng hoặc thanh lý hợp đồng có thể tồn tại nhiều rủi ro có thể dẫn tới các tranh chấp về hợp đồng.

Nguyên nhân: tại mục 3.1(c) của Hợp đồng quy định: “Giá trị phần thân nhà xây thô sẽ được hai bên điều chỉnh và chính thức ký tại Phụ lục hợp đồng Điều chỉnh giá xây dựng phần thân. Giá trị Phụ lục hợp đồng được tính lại bằng cách: lấy giá trị phần thân nhà xây thô tạm tính (ở mục c phần 3.1) nhân với hệ số trượt giá từ thời điểm ký kết hợp đồng đến thời điểm ký phụ lục hợp đồng do nhà nước ban hành. Thời điểm ký phụ lục hợp đồng chậm nhất 21 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng”

Theo mục 5.2 Điều 5 của Hợp đồng mua bán, HUD Sài Gòn phải “*Thực hiện thủ tục pháp lý về việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên B*”

Tuy nhiên, trong hợp đồng không có điều khoản nào nêu rõ trách nhiệm của các bên trong trường hợp quá thời hạn mà hai bên chưa ký được Phụ lục hợp đồng. Tới thời điểm 31/12/2024, còn 294 Hợp đồng chưa ký kết phụ lục Hợp đồng, những Hợp đồng này có thể phát sinh vấn đề tranh chấp về việc không thực hiện theo các điều khoản Hợp đồng. Đối với 94 Hợp đồng ký kết Phụ lục Hợp đồng, Công ty cũng chưa hoàn thành công tác hoàn công và thủ tục để cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cũng có thể phát sinh tranh chấp Hợp đồng khi chưa thực hiện nghĩa vụ đã ký kết.

Ngoài ra, theo mục 5.4 Điều 5 của Hợp đồng Mua bán, HUD Sài Gòn phải “*Cung cấp điện thế một pha 220V đến tường rào, cấp điểm đấu nối điện, nước đến vỉa hè lô đất và hướng dẫn khách hàng ký hợp đồng điện, nước với cơ quan cung cấp, quản lý điện nước*”. Tuy nhiên, trên cơ sở khảo sát hiện trạng, hiện nay hệ thống nước chưa được kết nối với hệ thống cấp nước của địa phương, đồng thời, trải qua thời gian lâu ngày không được sử dụng nên đã hư hỏng, không thể cung cấp nước theo đúng hợp đồng. Điều này dẫn tới khả năng HUD Sài Gòn không thực hiện được đầy đủ các nghĩa vụ theo hợp đồng và có thể phát sinh thêm chi phí.

(Nguồn: Điều khoản trong Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc Nhóm nhà ở NO3, Khu đô thị mới Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai)

Việc tranh chấp, kiện tụng cũng có thể xảy ra giữa các nhà đầu tư mua Nhà ở hình thành trong tương lai của Công ty với các khách hàng mua lại của các nhà đầu tư (Công ty BĐS Thăng Long, Công ty BĐS Phúc Khang Đông Sài Gòn và các nhà đầu tư thứ cấp khác).

17. Thông tin khác

Đối với Nhãn hiệu “HUD”, hình (đã được Cục SHTT cấp văn bằng bảo hộ cho Tổng công ty HUD): HUD Sài Gòn chấm dứt việc sử dụng nhãn hiệu của Tổng công ty HUD; các logo chứa thành phần “HUD”, hình đã được bảo hộ của Tổng công ty HUD phải được HUD Sài Gòn loại bỏ ra khỏi nhãn hiệu của HUD Sài Gòn sau khi nhà đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Tổng công ty HUD.

Đối với tên thương mại “HUD Sài Gòn”: Công ty loại bỏ thành phần “HUD” trong tên thương mại, tên công ty ngay sau khi nhà đầu tư thực hiện xong việc nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Tổng công ty HUD.

Trường hợp HUD Sài Gòn có nhu cầu sử dụng nhãn hiệu HUD, hình đã được Tổng công ty HUD đăng ký bảo hộ; tên thương mại, tên công ty, logo chứa thành phần “HUD”, hình đã được bảo hộ của Tổng công ty HUD, HUD Sài Gòn đề nghị Tổng công ty HUD cho phép sử dụng nhãn hiệu. HUD Sài Gòn chỉ được sử dụng nhãn hiệu, tên thương mại, tên công ty, logo chứa thành phần “HUD”, hình đã được bảo hộ của Tổng công ty HUD nếu được Tổng công ty HUD chấp thuận theo quy định pháp luật.

VI. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

1. Loại cổ phần

Cổ phần phổ thông

2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phần

3. Tổng số cổ phần dự kiến chuyển nhượng

2.550.000 cổ phần (chiếm tỷ lệ **54,84%** tổng số lượng cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ)

4. Giá khởi điểm đấu giá

30.090.000.000 đồng/toàn bộ lô cổ phần (*Bằng chữ: Ba mươi tỷ không trăm chín mươi triệu đồng/ toàn bộ lô cổ phần*).

5. Thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp

30/06/2024

6. Phương pháp/cơ sở tính giá khởi điểm

Căn cứ quy định tại Điểm d Khoản 15 Điều 2 Nghị định số 140/2020/NĐ-CP, việc xác định giá khởi điểm khi chuyển nhượng vốn như sau:

“Việc xác định giá khởi điểm khi chuyển nhượng vốn: Doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ lựa chọn ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng thẩm định giá để xác định, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về giá và thẩm định giá.

Tổ chức có chức năng thẩm định giá được lựa chọn các phương pháp định giá thích hợp theo quy định của pháp luật giá và thẩm định giá để xác định giá khởi điểm; chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định giá. Khi xác định giá khởi điểm phải xác định đầy đủ giá trị thực tế phần vốn của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ đầu tư ra ngoài bao gồm giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất giao có thu tiền sử dụng đất, quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp, quyền sử dụng đất thuê (thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, thuê trả tiền hàng năm) theo quy định của pháp luật. Việc xác định giá trị thương hiệu (trong đó bao gồm giá trị văn hóa, lịch sử) vào giá khởi điểm để chuyển nhượng vốn thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

Việc sử dụng một mức giá khởi điểm để thực hiện chuyển nhượng vốn theo các phương thức quy định tại Nghị định này phải đảm bảo nguyên tắc thời gian tối đa không quá 06 tháng kể từ thời điểm chứng thư thẩm định giá có hiệu lực đến ngày giao dịch cuối cùng (đối với trường hợp giao dịch trên sàn giao dịch chứng khoán); hoặc tính đến ngày công bố trúng giá chuyển nhượng vốn (đối với phương thức đấu giá công khai, chào bán cạnh tranh) hoặc tính đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng vốn (theo phương thức thỏa thuận).”

Giá khởi điểm cổ phần bán đấu giá được xác định trên cơ sở:

Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam

- Báo cáo Thẩm định giá số 111/2025/81/BCTĐG-CPAVIETNAM-NV2 ngày 10/02/2025 kèm theo Chứng thư Thẩm định giá số 111/2025/81/CTTĐG-CPAVIETNAM-NV2 ngày 10/02/2025 do Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM ban hành và Thư tư vấn giá khởi điểm số 143/2025/CV-CPA VIETNAM-NV2 ngày 10/02/2025 của Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM về việc tư vấn giá khởi điểm;

- Căn cứ đề xuất của Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam.

Ngày 17/03/2025, Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đã ban hành Nghị quyết số 78/NQ-HĐTV về việc thông qua kết quả thực hiện dịch vụ tư vấn thẩm định giá, giá khởi điểm để thực hiện chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đầu tư tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn, giá khởi điểm là **30.090.000.000/ 01 lô cổ phần (*)**.

(*) *Phương pháp được sử dụng để xác định giá trị doanh nghiệp là*

- + *Phương pháp tài sản;*
- + *Phương pháp tỷ số bình quân;*
- + *Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp, phương pháp chiết khấu dòng cổ tức và phương pháp chiết khấu dòng tiền thuần vốn chủ sở hữu.*

7. Phương thức chuyển nhượng vốn

Căn cứ Nghị quyết số 196/NQ-HĐTV ngày 19/6/2025 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về việc phê duyệt Phương án chuyển nhượng vốn, Bản công bố thông tin để chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đầu tư tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn, phương thức chuyển nhượng vốn là: **Đấu giá công khai theo lô (01 lô) thông qua tổ chức trung gian là Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSX).**

8. Tổ chức đấu giá

Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số 16 Võ Văn Kiệt, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Website: www.hsx.vn

Điện thoại: 028 3821 7713

Fax: 028 38 21 7452

9. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn

Dự kiến trong Quý III/2025, đồng thời đảm bảo nguyên tắc thời gian tối đa không quá 06 tháng kể từ thời điểm chứng thư thẩm định giá có hiệu lực tính đến ngày công bố trúng giá chuyển nhượng vốn.

10. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến

Được quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn do Tổ chức đấu giá ban hành.

11. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài

Theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 29 Nghị định số 91/2015/NĐ-CP đã được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 12 Điều 1 Nghị định số 32/2018/NĐ-CP và Khoản 2 Điều 6 Nghị định số 140/2020/NĐ-CP:

“Nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, phần vốn góp của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ tại công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên phải đảm bảo tỷ lệ sở hữu vốn thực góp trong vốn điều lệ của công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên phù hợp với từng lĩnh vực pháp luật chuyên ngành quy định hoặc các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên. Việc mở, sử dụng tài khoản vốn đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài liên quan đến mua cổ phần, phần vốn góp tại doanh nghiệp Việt Nam khi doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ chuyển nhượng vốn góp tại công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan”.

Tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài tại Công ty sẽ tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, Thông tư 51/2021/TT-BTC ngày 30/06/2021 của Bộ Tài chính về hướng dẫn nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân trong hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam và các Hiệp định quốc tế mà Việt Nam là thành viên.

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty hiện không quy định giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phần đối với nhà đầu tư nước ngoài. Tuy nhiên, một số ngành nghề kinh doanh của Công ty thuộc các ngành nghề hạn chế tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài, trong đó:

- **“Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê”** – Mã ngành 6810;
- **“Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác”** – Mã ngành 4659;
- **“Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác”** – Mã ngành 4299.

Theo quy định của pháp luật hiện hành, Mã ngành 6810, 4659, 4299 hiện giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài là 50%. Hiện tại cơ cấu cổ đông là nhà đầu tư nước ngoài tại HUD Sài Gòn là 0%. Như vậy Nhà đầu tư nước ngoài có quyền tham gia mua cổ phần chuyển nhượng của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn tối đa 50% số lượng cổ phần tại Công ty HUD Sài Gòn.

12. Đối tượng tham gia mua cổ phần

Các đối tượng tham gia đấu giá theo lô gồm:

- ❖ Đối với nhà đầu tư trong nước:

- Đối với nhà đầu tư cá nhân: Là công dân Việt Nam, có địa chỉ liên hệ, Giấy chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu, giấy tờ tùy thân hợp lệ và có đủ năng lực hành vi dân sự;
 - Đối với nhà đầu tư tổ chức: Là tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội được thành lập và hoạt động theo luật pháp Việt Nam; có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy phép hoạt động; có địa chỉ liên hệ;
 - Tuân thủ quy định hiện hành về góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp Việt Nam và quy định của pháp luật chuyên ngành (nếu có).
- ❖ Đối với nhà đầu tư nước ngoài

Theo quy định của pháp luật, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa áp dụng đối với Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn là 50%. Do đợt chuyển nhượng vốn được thực hiện theo phương thức đấu giá công khai theo lô (cả lô tương ứng với 54,84% vốn điều lệ HUD SÀI GÒN), do đó, Nhà đầu tư nước ngoài sẽ không được đăng ký mua lô cổ phần trong đợt chuyển nhượng này.

❖ ***Các tổ chức tài chính trung gian nhận ủy thác đầu tư***

Cụ thể về đối tượng tham gia đấu giá theo lô được quy định tại Quy chế đấu giá do Tổ chức bán đấu giá ban hành, trên cơ sở phù hợp theo quy định tại Quy chế mẫu về bán đấu giá được ban hành kèm theo Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26/5/2021 của Bộ Tài chính.

13. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng vốn

Không có

14. Các loại thuế có liên quan

- Tại khoản 2 Điều 15 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị phải chịu thuế thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng chứng khoán. Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.
- Nghĩa vụ thuế của Công ty:
- Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn có nghĩa vụ đóng thuế Thu nhập doanh nghiệp theo quy định hiện hành. Các loại thuế khác được Công ty thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo đúng các quy định của pháp luật liên quan.
- Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn tự kê khai, quyết toán và chịu trách nhiệm với cơ quan có thẩm quyền về các loại thuế theo quy định của nhà nước. Sau thời điểm công bố thông tin, số liệu về kết quả sản xuất kinh doanh và tài chính của Công ty có thể có sự thay đổi do kiểm tra, thanh tra của các cơ quan có thẩm quyền (Kiểm toán Nhà nước, Thanh tra, Thuế...),...

15. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn (như hồ sơ đấu giá, phương tiện, địa điểm công bố thông tin, chuyển nhượng vốn tại các ngân hàng thương mại cổ phần và các thông tin khác chưa có trong quy chế đấu giá và bản công bố thông tin này)

*** Hồ sơ đấu giá:**

Bộ hồ sơ đấu giá được công bố bao gồm:

- Quyết định số 858/QĐ – BXD ngày 18/08/2023 của Bộ Xây dựng về Phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị giai đoạn 2021 – 2025;
- Công văn số 4570/BXD-QLDN ngày 05/06/2025 của Bộ Xây dựng về chủ trương thoái vốn của Tổng công ty HUD tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn;
- Nghị quyết số 196/NQ-HĐTV ngày 19/6/2025 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về việc phê duyệt Phương án chuyển nhượng vốn, Bản công bố thông tin để chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đầu tư tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn;
- Bản Công bố thông tin theo mẫu quy định tại Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ;
- Tài liệu chứng minh Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị có số cổ phần bán đấu giá để chuyển nhượng vốn là chủ sở hữu hợp pháp của số cổ phần đăng ký bán;
- Quy chế bán đấu giá cổ phần do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành;
- Các tài liệu khác có liên quan.

***Phương tiện, địa điểm công bố thông tin**

Bộ hồ sơ đấu giá được công khai cho nhà đầu tư trước ngày đấu giá tối thiểu hai mươi (20) ngày tại:

- Trụ sở chính của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam và Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh;
- Ba (03) số báo liên tiếp của một tờ báo phát hành trong toàn quốc, một tờ báo địa phương nơi Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị có trụ sở chính (Hà Nội) và Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn có trụ sở chính (Hồ Chí Minh);
- Website của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (www.hud.com.vn), và Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn (www.hudsaigon.vn), Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (<https://www.cts.vn>) và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (www.hsx.vn).

VII. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

- Thực hiện Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị giai đoạn 2021 – 2025 đã được Bộ trưởng Bộ Xây dựng phê duyệt tại Quyết định số 858/QĐ – BXD ngày 18/08/2023. Theo đó, trong giai đoạn 2021-2025, HUD thực hiện chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn;

- Thu hồi vốn đầu tư của Tổng công ty HUD tại HUD Sài Gòn ở mức tối đa, sử dụng nguồn vốn thu hồi cho hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Tổng công ty HUD.

Như vậy việc chuyển nhượng phần vốn do HUD đầu tư tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn là phù hợp với định hướng và chủ trương của cơ quan đại diện chủ sở hữu; thúc đẩy sự phát triển của doanh nghiệp.

Việc chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn chỉ làm thay đổi cơ cấu cổ đông hoặc tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông, không làm thay đổi vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty.

VIII. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN TỚI CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

1. Doanh nghiệp nhà nước sở hữu vốn chuyển nhượng

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị

Địa chỉ: Tầng 28, 29, 30, 31, 32 toà nhà HUDTOWER, số 37 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024 3773 8600

Fax: 024 3773 8640

Website: www.hud.com.vn

2. Doanh nghiệp có vốn của chủ sở hữu chuyển nhượng

Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn

Trụ sở chính: 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028 3514 7068

Website: www.hudsaigon.vn

3. Tổ chức tư vấn

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (VietinBank Securities)

Trụ sở chính: Tầng 1 đến Tầng 4, Tòa nhà N02-T2 Khu Đoàn ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Website: www.cts.vn

Điện thoại: 024 3974 1771

Fax: 024 3974 1760

CN TP.HCM: Tầng 1, 3, 5 Tòa nhà văn phòng – Cao ốc Central Garden, số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028 3974 1771 Fax: 028 3820 0899

CN Đà Nẵng: Tầng 8, số 36 Trần Quốc Toản, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng

Điện thoại: 023 3974 1771 Fax: 023 6358 4788

4. Tổ chức thẩm định giá

Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM

Địa chỉ: Tầng 8, Cao ốc văn phòng VG Building, số 235 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024 3873 2121 Fax: 024 3783 2122

5. Tổ chức đấu giá

Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số 16 Võ Văn Kiệt, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Website: www.hsx.vn

Điện thoại: 02838 217 713 Fax: 02838 217 452

IX. BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VỀ NỘI DUNG THÔNG TIN TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG

- Bản công bố thông tin này được Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam xây dựng một cách hợp lý và cân trọng trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn, Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị cung cấp và công bố thông tin. Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị cam kết là cổ đông có quyền sở hữu hợp pháp đối với số cổ phần chuyển nhượng vốn tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn và các thông tin trong Bản công bố thông tin mà Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị với vai trò là một cổ đông của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn có được là trung thực, chính xác.
- Bản công bố thông tin được cung cấp nhằm mục đích giúp nhà đầu tư có thể đánh giá chung về tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp trước khi đăng ký mua cổ phần. Tuy nhiên, do đợt chào bán này không phải là đợt phát hành/chào bán cổ phiếu của doanh nghiệp để huy động vốn trên thị trường sơ cấp nên Bản công bố thông tin này được chúng tôi xây dựng với khả năng và nỗ lực cao nhất từ các nguồn đáng tin cậy như đã trình bày và mong muốn công bố/thông báo tới Nhà đầu tư về tình hình doanh nghiệp và các thông tin liên quan đến doanh nghiệp.

- Chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư trước khi tham gia đấu giá cần tìm hiểu thêm thông tin về doanh nghiệp, bao gồm nhưng không giới hạn như: Điều lệ doanh nghiệp, các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các Nghị quyết Hội đồng quản trị, các Báo cáo của Ban Kiểm soát, các Báo cáo tài chính, Báo cáo kiểm toán, tình hình doanh nghiệp... cũng như phải bảo đảm rằng việc đăng ký mua hay thực hiện giao dịch được/sẽ được thanh toán bằng nguồn tiền hợp pháp, đúng thẩm quyền, đảm bảo các quy định về công bố thông tin, giao dịch của cổ đông lớn, cổ đông nội bộ, tỷ lệ sở hữu, chào mua công khai... phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

X. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VÀ TỔ CHỨC TƯ VẤN

Hà Nội, ngày 20 tháng 6 năm 2025

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**



TỔNG GIÁM ĐỐC

Đỗ Hoài Đông

**ĐẠI DIỆN DOANH NGHIỆP CÓ VỐN CỦA CHỦ SỞ HỮU CHUYỂN NHƯỢNG
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN**



GIÁM ĐỐC

Trần Quang Dương

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CTCP CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



Phạm Ngọc Hiệp