



ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN****BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102340326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/08/2007, cấp thay đổi lần thứ 08 ngày 28/02/2025)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 20/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 22 tháng 4 năm 2025)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại các địa điểm dưới đây từ ngày/...../.....

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

Trụ sở chính: Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô A-CC7 Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Website : www.hudland.com.vn

Điện thoại : 0243 652 3862

Fax: 0243 652 3864

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BIDV

Trụ sở chính: Tầng 8, 9, Tòa nhà ThaiHoldings, số 210 Trần Quang Khải, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

Website : www.bsc.com.vn

Điện thoại : (024) 3935 2722

Fax: (024) 2220 0669

Phụ trách công bố thông tin:

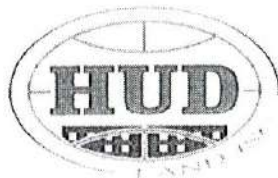
Họ tên: Phạm Cao Sơn – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Điện thoại: 0243 652 3862

Fax: 0243 652 3864

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN****BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102340326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/08/2007, cấp thay đổi lần thứ 08 ngày 28/02/2025)

**CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phiếu
Giá chào bán:	10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:	23.400.000 cổ phiếu (Hai mươi ba triệu bốn trăm nghìn cổ phiếu).
Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:	234.000.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi tư tỷ đồng)

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**

Trụ sở chính : tầng 8, cao ốc Văn phòng VG Building, số 235 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

Website : www.cpavietnam.vn

Điện thoại : 0243 783 2121

Fax: 0243 783 2122

TỔ CHỨC TƯ VẤN**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BIDV**

Trụ sở chính : Tầng 8, 9, Tòa nhà ThaiHoldings, số 210 Trần Quang Khải, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

Website : www.bsc.com.vn

Điện thoại : (024) 3935 2722

Fax: (024) 2220 0669

MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	9
1. Tổ chức phát hành	9
2. Tổ chức tư vấn	9
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	9
1. Rủi ro về kinh tế	9
2. Rủi ro về luật pháp	13
3. Rủi ro đặc thù	13
4. Rủi ro về đợt chào bán.....	14
5. Rủi ro pha loãng	15
6. Rủi ro quản trị công ty	16
7. Rủi ro khác	17
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	17
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	19
1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành	19
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành	20
3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành.....	23
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành.....	23
5. Thông tin về Công ty mẹ, Công ty con của Tổ chức phát hành; những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành; những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán.....	27
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành	27
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác.....	29
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành	29
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.....	30
10. Hoạt động kinh doanh	30
11. Chính sách với người lao động.....	56
12. Chính sách cổ tức	58

13.	Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất	58
14.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành	58
15.	Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán	59
16.	Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích	60
V.	KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH	60
1.	Kết quả hoạt động kinh doanh	60
2.	Tình hình tài chính	63
3.	Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành	71
4.	Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức	72
VI.	THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, GIÁM ĐỐC, PHÓ GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG	74
1.	Thông tin về cổ đông sáng lập	74
2.	Thông tin về cổ đông lớn	74
3.	Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Giám đốc, Phó Giám đốc và Kế toán trưởng	84
VII.	THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN	103
1.	Loại cổ phiếu	103
2.	Mệnh giá	103
3.	Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán	103
4.	Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá	103
5.	Giá chào bán dự kiến	103
6.	Phương pháp tính giá	103
7.	Phương thức phân phối	105
8.	Đăng ký mua cổ phiếu	106
9.	Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu	107
10.	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu	108
11.	Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu	108

12. Hủy bỏ đợt chào bán: Không áp dụng.....	108
13. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài	108
14. Các loại thuế có liên quan.....	109
15. Thông tin về các cam kết.....	110
16. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành cùng đợt	110
VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....	110
IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	110
X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN	113
1. Tổ chức tư vấn.....	113
2. Tổ chức kiểm toán	113
XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ.....	113
XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN.....	114
XIII. PHỤ LỤC	115

DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU

Bảng 1:	Quá trình hình thành và phát triển của HUDLAND.....	20
Bảng 2:	Những giải thưởng tiêu biểu Tổ Chức Phát Hành được nhận	22
Bảng 3:	Quá trình thay đổi vốn điều lệ của HUDLAND	28
Bảng 4:	Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 27/03/2025.....	29
Bảng 5:	Thông tin về các dự án đã hoàn thiện đầu tư của HUDLAND.....	31
Bảng 6:	Thông tin về các dự án đang triển khai đầu tư của HUDLAND	35
Bảng 7:	Cơ cấu doanh thu thuần và Lợi nhuận gộp của Công ty.....	37
Bảng 8:	Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2022, 31/12/2023, 31/12/2024 và 31/03/2025.....	39
Bảng 9:	Thông tin về các tài sản lớn thuộc sở hữu của HUDLAND	39
Bảng 10:	Các khoản đầu tư tài chính của HUDLAND từ 2022 đến quý I năm 2025	41
Bảng 11:	Các hợp đồng lớn từ năm 2023 đến hiện tại	41
Bảng 12:	Các khách hàng lớn của Công ty	46
Bảng 13:	Các nhà cung cấp lớn của Công ty	47
Bảng 14:	So sánh một số chỉ tiêu tài chính của một số doanh nghiệp bất động sản niêm yết/đăng ký giao dịch có quy mô vốn điều lệ tương đồng với HUDLAND	50
Bảng 15:	Tổng số lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền thành công trong giai đoạn 2023 - 2024	52
Bảng 16:	Số lượng và cơ cấu cán bộ, công nhân viên của HUDLAND	56
Bảng 17:	Tình hình chi trả cổ tức.....	58
Bảng 18:	Các hợp đồng thuê sử dụng đất của HUDLAND	58
Bảng 19:	Một số chỉ tiêu hoạt động kinh doanh	60
Bảng 20:	Vốn kinh doanh của Công ty	63
Bảng 21:	Tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh của Công ty	63
Bảng 22:	Thời gian khấu hao Tài sản cố định hữu hình của HUDLAND	64
Bảng 23:	Mức lương bình quân của người lao động trong Công ty	65
Bảng 24:	Tình hình công nợ.....	65
Bảng 25:	Các khoản phải thu	66
Bảng 26:	Chi tiết các khoản phải thu khó đòi	66
Bảng 27:	Các khoản phải trả	67
Bảng 28:	Các khoản phải nộp Nhà nước.....	68
Bảng 29:	Số dư các quỹ của Công ty	69



Bảng 30:	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	70
Bảng 31:	Kế hoạch kinh doanh năm 2024	72
Bảng 32:	Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm 27/03/2025	74
Bảng 33:	Số lượng cổ phiếu HLD và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn sở hữu tại HUDLAND	75
Bảng 34:	Lịch trình phân phối cổ phiếu dự kiến.....	107



DANH MỤC SƠ ĐỒ

Biểu đồ 1:	Tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam từ năm 2013-2024 (%)	10
Biểu đồ 2:	Tỷ lệ lạm phát tại Việt Nam trong giai đoạn 2013 – 2024	11
Biểu đồ 3:	Cơ cấu tổ chức của HUDLAND	23
Biểu đồ 4:	Sơ đồ bộ máy quản lý	23

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH****1. Tổ chức phát hành****CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**

Ông Phạm Cao Sơn

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Thanh Tú

Chức vụ: Giám đốc

Ông Lê Quốc Chung

Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch 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. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

2. Tổ chức tư vấn

Đại diện được ủy quyền: Ông Phạm Xuân Anh

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Giấy ủy quyền theo Quyết định số 652/QĐ-BSC ngày 15/08/2024 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV.

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 2011/2023/TVTC-BSC/TVPH-HLD ngày 20/11/2023 với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch 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 và Phát triển Bất động sản Hudland cung cấp.

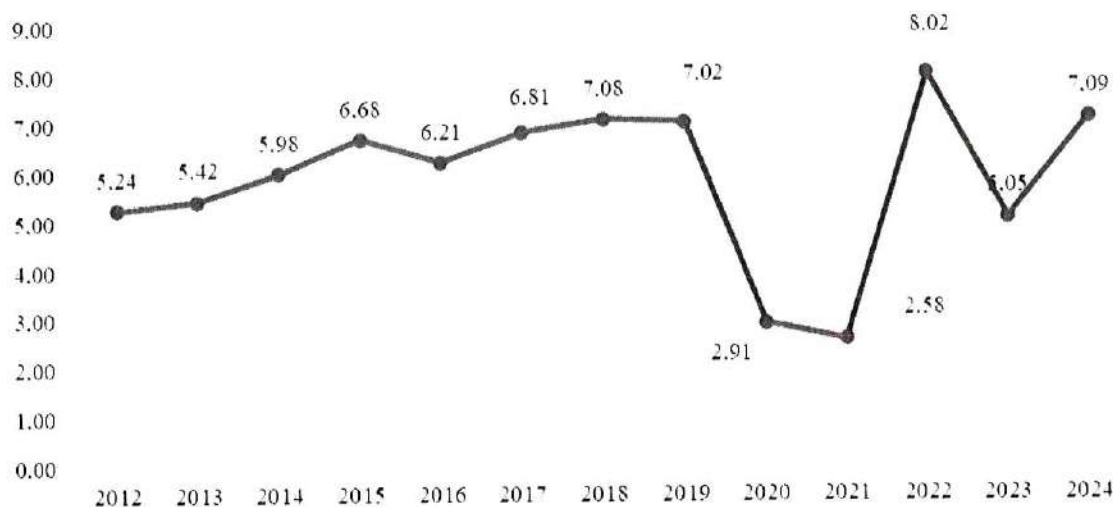
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO**1. Rủi ro về kinh tế**

Sự biến động các nhân tố của nền kinh tế như tốc độ tăng trưởng kinh tế (GDP), chỉ số lạm phát, lãi suất... sẽ tác động đến mọi lĩnh vực, ngành nghề và đối tượng trong nền kinh tế. Những thay đổi và biến động của các nhân tố này đều có thể có những ảnh hưởng đáng kể và bất lợi đến hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành.

1.1. Tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nhân tố quan trọng ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế. Tăng trưởng kinh tế sẽ làm tăng nhu cầu chi tiêu trong xã hội, thúc đẩy gia tăng sản lượng công nghiệp, tăng đầu tư của cá nhân và pháp nhân trong nền kinh tế.

Biểu đồ 1: Tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam từ năm 2013-2024 (%)



Nguồn: Tổng cục thống kê

Giai đoạn 2013 - 2019, trước khi đại dịch COVID-19 xảy ra, Việt Nam đạt mức tăng trưởng GDP bình quân 6,46% hàng năm, thuộc nhóm các quốc gia có tốc độ tăng trưởng kinh tế cao nhất khu vực Đông Nam Á và trên toàn thế giới. Trong giai đoạn 2020-2021, do ảnh hưởng nghiêm trọng của đại dịch COVID-19, tăng trưởng GDP của Việt Nam chỉ đạt 2,91% năm 2020 và giảm xuống 2,58% năm 2021, mức thấp nhất trong nhiều năm qua do các biện pháp giãn cách xã hội kéo dài và chuỗi cung ứng bị gián đoạn.

Năm 2022, nền kinh tế Việt Nam có sự khởi sắc khi đại dịch cơ bản đã được Chính phủ kiểm soát tốt và các hạn chế phòng dịch Covid-19 dần được nới lỏng. Kết thúc năm 2022, nền kinh tế Việt Nam tiếp tục cho thấy những tín hiệu hồi phục mạnh mẽ khi tốc độ tăng trưởng GDP đạt 8,02% từ mức nền thấp năm 2021. Đến năm 2023, kinh tế thế giới tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức, hầu hết các nền kinh tế trên thế giới đều có mức tăng trưởng thấp hơn kỳ vọng do tổng cầu suy giảm; lạm phát đã hạ nhiệt nhưng vẫn ở mức cao; chính sách tiền tệ thắt chặt, nợ công thế giới đã tăng lên mức kỷ lục, xung đột quân sự giữa Nga và Ukraina phức tạp hơn, bất ổn địa chính trị, an ninh lương thực, thiên tai, biến đổi khí hậu... ngày càng gia tăng. Trong bối cảnh khó khăn đó, nhờ những đường lối đúng đắn và chỉ đạo sát sao, GDP Việt Nam vẫn đạt 5,05% và cao gấp 1,5 lần so với mức tăng trưởng 2,9% của kinh tế toàn cầu.

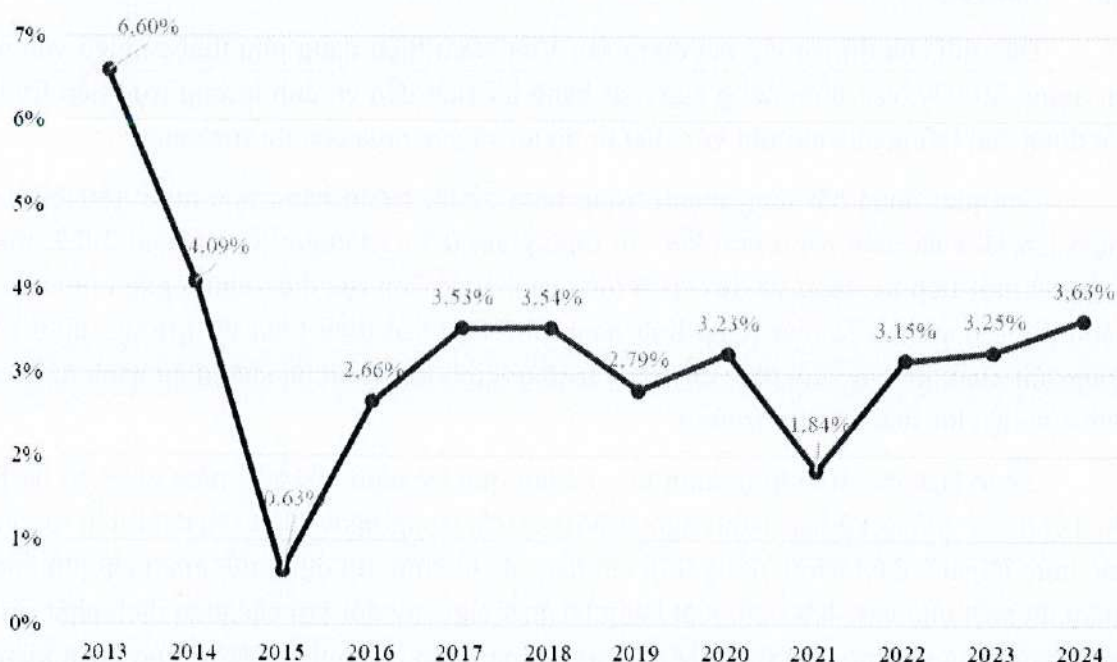
Theo thông cáo báo chí tình hình kinh tế - xã hội quý IV năm 2024 và năm 2024 của Tổng cục Thống kê ngày 06/01/2025, tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý IV/2024 tăng 7,55% so với cùng kỳ 2023 và GDP cả năm 2024 tăng 7,09% so với năm 2023. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,27% đóng góp 5,37%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,24%, đóng góp 45,17%; khu vực dịch vụ tăng 7,38%, đóng góp 48,46%. Theo Nghị quyết về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2025 đã được Quốc hội thông qua, kế hoạch tăng tổng sản phẩm trong nước (GDP) trong năm 2025 dự kiến khoảng 6,5% - 7% và phân đầu khoảng 7% - 7,5%.

Với lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính bất động sản, kết quả hoạt động kinh doanh của HUDLAND sẽ phụ thuộc nhiều vào tốc độ tăng trưởng và diễn biến của nền kinh tế Việt Nam và nền kinh tế thế giới. Nếu tốc độ tăng trưởng kinh tế giảm sút có thể ảnh hưởng tới nhu cầu mua nhà hoặc thuê văn phòng của người tiêu dùng, qua đó tạo ra rủi ro doanh thu, dòng tiền, hàng tồn kho, ảnh hưởng tới lợi nhuận và hoạt động của Công ty.

1.2. Lạm phát

Lạm phát là yếu tố tác động rất lớn đến nền kinh tế Việt Nam và cũng là nhân tố ảnh hưởng trực tiếp lẫn gián tiếp đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp. Trong nhiều năm gần đây, tỷ lệ lạm phát của Việt Nam luôn được giữ ổn định ở mức dưới 4%.

Biểu đồ 2: Tỷ lệ lạm phát tại Việt Nam trong giai đoạn 2013 – 2024



Nguồn: Tổng cục thống kê

Lạm phát năm 2023 của Việt Nam tăng 3,25% so với năm 2022, dưới ngưỡng mục tiêu mà Quốc hội đặt ra và là năm thứ 9 liên tiếp Việt Nam kiểm soát lạm phát thành công dưới ngưỡng 4%, góp phần đảm bảo ổn định kinh tế vĩ mô, đảm bảo các cân đối lớn của nền kinh tế. Theo thông cáo báo chí tình hình kinh tế - xã hội quý IV/2024 và năm 2024 của Tổng cục Thống kê ngày 06/01/2025, tình hình chung cả năm 2024, CPI tăng 3,63% so với năm trước, đạt mục tiêu Quốc hội đã đề ra. Chỉ số giá tiêu dùng tăng chủ yếu do nhóm hàng ăn và dịch vụ ăn uống tăng giá bởi biến động của giá gạo xuất khẩu, tình hình thiên tai bão lũ và nhu cầu tiêu dùng tăng trong dịp Lễ, Tết. Bên cạnh đó, giá cả nhóm nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng tăng; giá dịch vụ y tế, bảo hiểm y tế được điều chỉnh tăng theo lương cơ sở.

Theo Nghị quyết về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2025 đã được Quốc hội thông qua, Chính phủ dự kiến tốc độ tăng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2025 ở mức khoảng 4,5% để bảo đảm mục tiêu kiểm soát lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, đồng thời tạo

không gian điều hành chính sách hỗ trợ phục hồi và phát triển kinh tế. Nhìn chung, áp lực lạm phát tại Việt Nam trong thời gian tới có thể sẽ tiếp tục tăng không quá tiêu cực vì chính sách điều hành kinh tế vĩ mô của Việt Nam vẫn còn nhiều dư địa để triển khai nhằm kiểm soát tốt lạm phát.

Đối với doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản như HUDLAND, tỷ lệ lạm phát ảnh hưởng đến nhu cầu nhà ở của người dân cũng như chi phí đầu tư của Công ty thông qua các yếu tố sản xuất đầu vào như giá vật liệu xây dựng, chi phí nhân công, chi phí bán hàng,... Nhằm giảm thiểu tác động của các yếu tố rủi ro này, Công ty luôn theo sát biến động của nền kinh tế, đồng thời thường xuyên làm việc với các đối tác cung cấp nguyên vật liệu đầu vào để ổn định giá nhằm để hạn chế những thay đổi bất thường của chi phí đầu vào.

1.3. Lãi suất

Đặc thù của thị trường bất động sản Việt Nam hiện đang phụ thuộc nhiều vào nguồn vốn tín dụng. Vì vậy, các biến động của mặt bằng lãi suất đều có ảnh hưởng trực tiếp tới thị trường bất động sản thông qua chi phí vốn đầu tư dự án và sức mua của thị trường.

Sau giai đoạn bất tăng mạnh trong năm 2022, Ngân hàng nhà nước (NHNN) chủ động giảm lần lãi suất điều hành bốn lần với mức giảm 0,5 - 2%/năm¹ trong năm 2023, trong khi lãi suất thế giới tiếp tục tăng và duy trì ở mức cao. Việc liên tục điều chỉnh giảm mức lãi suất điều hành được đánh giá là giải pháp linh hoạt, phù hợp với điều kiện thị trường, giúp hỗ trợ hoạt động sản xuất, kinh doanh thúc đẩy tăng trưởng kinh tế. Giảm lãi suất điều hành đã có sự lan tỏa tích cực đến lãi suất trên thị trường.

Theo Báo cáo tình hình kinh tế – xã hội quý IV năm 2024 và năm 2024 số 04/BC-TCTK do Tổng cục thống kê ban hành ngày 06/01/2025, trong năm 2024, NHNN tiếp tục giữ nguyên các mức lãi suất điều hành, đồng thời chỉ đạo các tổ chức tín dụng tiết giảm chi phí hoạt động để giảm lãi suất cho vay. Nhờ đó, mặt bằng lãi suất cho vay đối với các giao dịch phát sinh mới của các ngân hàng thương mại (NHTM) có xu hướng giảm trong năm 2024² góp phần kiểm soát lạm phát và hỗ trợ tăng trưởng kinh tế. Lãi suất cho vay bình quân bằng đồng Việt Nam của NHTM đối với các khoản vay mới và cũ còn dư nợ ở mức 6,7-9,0%/năm; lãi suất cho vay ngắn hạn bình quân bằng đồng Việt Nam đối với lĩnh vực ưu tiên khoảng 3,8%/năm, thấp hơn mức lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa theo quy định của NHNN (4%/năm).

Cùng với đó, trong kết quả điều tra tại Báo cáo xu hướng kinh doanh Quý I năm 2025 đối với toàn bộ các Tổ chức tín dụng và Chi nhánh Ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam do Vụ Dự báo, Thống kê (NHNN) công bố ngày 03/01/2025 cũng cho thấy xu hướng về mặt bằng lãi suất huy động Việt Nam đồng duy trì tương đối ổn định, trong khi mặt bằng lãi suất cho vay giảm so với cuối năm 2023, nhất quán với kỳ vọng tại cuộc điều tra cùng kỳ năm trước và quý trước.

¹ <https://thoibaotaichinhvietnam.vn/lai-suat-tiep-tuc-di-vao-xu-huong-giam-nhung-van-co-the-tang-tro-lai-143634-143634.html>

² (Đến 30/11/2024, mặt bằng lãi suất cho vay tiếp tục giảm 0,44%/năm so với cuối năm 2023)

Ngoài ra, tại Báo cáo này, các Tổ chức tín dụng dự kiến có thể điều chỉnh tăng nhẹ lãi suất huy động và cho vay khoảng 0,2% -0,3% trong năm 2025.

Nhìn chung, sự thay đổi của mặt bằng lãi suất sẽ ảnh hưởng đến chi phí tài chính và hiệu quả hoạt động kinh doanh, lợi nhuận của các doanh nghiệp nói chung và Công ty nói riêng. Mặt bằng lãi suất thấp là điều kiện thuận lợi để Công ty tiếp cận với nguồn vốn vay với lãi suất hợp lý để giải ngân cho các dự án đầu tư mở rộng trong tương lai một cách hiệu quả. Đồng thời, để hạn chế tác động của lãi suất lên hoạt động kinh doanh, Công ty đã áp dụng các biện pháp nhằm thắt chặt chi phí, đẩy mạnh việc tìm kiếm các nguồn vốn có chi phí thấp, đa dạng hóa các kênh huy động vốn khác như phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn cổ phần.

2. Rủi ro về luật pháp

Rủi ro về luật pháp là rủi ro mang tính hệ thống, có ảnh hưởng chung đến toàn ngành bất động sản cũng như nền kinh tế. Những thay đổi trong chính sách quản lý vĩ mô của Chính phủ đều có những tác động nhất định đến hoạt động của Công ty. Bên cạnh đó, Việt Nam hiện là một nước đang phát triển, do đó, luật và các văn bản dưới luật ở giai đoạn này đang trong quá trình hoàn thiện. Sự thay đổi về chính sách là vấn đề tất yếu và ít nhiều gây ra ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Điều này đòi hỏi mỗi doanh nghiệp phải có những điều chỉnh và thích ứng phù hợp để phát huy tối đa mặt thuận lợi, hạn chế mặt bất lợi mà mỗi sự thay đổi chính sách gây ra đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Là một công ty đại chúng và có cổ phiếu đang được giao dịch trên hệ thống của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hà Nội, hoạt động của HUDLAND chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật chung như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các văn bản pháp luật mới quy định trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán. Hoạt động kinh doanh bất động sản của HUDLAND chịu sự điều chỉnh của pháp luật, chính sách và các quy định tại Việt Nam như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản...

Hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, vì thế, các luật và văn bản hướng dẫn có thể sẽ còn được điều chỉnh cho phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế. Một số Luật đã chính thức có hiệu lực như Luật Kinh doanh Bất động sản 2023, Luật Đất đai 2024 có tác động trực tiếp doanh nghiệp. Đồng thời, những thay đổi của hệ thống pháp luật, chính sách trong nước có thể ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty. Do đó, việc nắm rõ và hiểu sâu các quy định mới là điều kiện cần thiết để đảm bảo Công ty có thể tuân thủ pháp luật, giảm thiểu rủi ro pháp lý và tăng cường hiệu quả hoạt động kinh doanh.

3. Rủi ro đặc thù

3.1. Rủi ro từ thị trường Bất động sản

Hoạt động kinh doanh bất động sản của công ty phụ thuộc lớn vào các biến động từ thị trường trong nước. Thị trường Bất động sản Việt Nam nói chung chịu ảnh hưởng từ nhiều yếu tố như điều kiện kinh tế và các chính sách, quy định pháp lý do các cơ quan chức năng ban hành.

Những yếu tố này có thể làm giảm nhu cầu bất động sản trong những năm tới và tác động tiêu cực đến hoạt động kinh doanh và bán hàng của Công ty.

3.2. *Rủi ro liên quan đến tiến độ triển khai dự án*

Đặc thù của việc đầu tư dự án bất động sản là đòi hỏi nguồn vốn lớn, thời gian hoàn vốn tính bằng vài năm, do đó, hoạt động của Công ty phụ thuộc vào khả năng huy động vốn và các nguồn tài trợ vốn cho các dự án mà Công ty đang có kế hoạch đầu tư và phát triển. Các nguồn tài trợ vốn này phụ thuộc lớn vào các yếu tố bên ngoài như:

- Điều kiện thị trường vốn, lãi suất, hạn mức tín dụng của các ngân hàng ảnh hưởng đến kênh huy động vốn truyền thống của các doanh nghiệp;
- Quy định pháp luật thắt chặt đối với các tổ chức tín dụng và việc huy động vốn thông qua trái phiếu gây khó khăn đối với một trong những kênh huy động vốn lớn của các công ty bất động sản;
- Tính khả thi và pháp lý đầy đủ của các dự án cũng là yếu tố tác động trực tiếp đến năng lực huy động vốn của doanh nghiệp.

Phần nhiều các yếu tố trên là các yếu tố khách quan, doanh nghiệp khó có thể tác động. Trong điều kiện không thuận lợi, doanh nghiệp có thể gặp khó khăn khi huy động vốn, ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ triển khai dự án, gây bất lợi đến hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty.

Để ứng phó với rủi ro này, Công ty đã cố gắng đa dạng hóa các nguồn huy động vốn để có nhiều cơ hội tiếp cận và lựa chọn đối tác, ngân hàng uy tín, có nguồn tài chính mạnh. Bên cạnh đó cũng phát huy nguồn vốn tự có của Công ty để chủ động trong việc thực hiện các dự án với điều kiện tối ưu, triển khai đúng tiến độ; lên kế hoạch để tái cấu trúc tài chính thông qua hình thức huy động vốn từ nhiều kênh khác nhau như phát hành thêm cổ phiếu, trái phiếu trong tương lai.

3.3. *Rủi ro cạnh tranh*

Kinh doanh bất động sản là một trong những ngành nghề có mức độ cạnh tranh khốc liệt nhất tại Việt Nam với sự tham gia của nhiều Chủ đầu tư lớn, trong đó các công ty có năng lực tài chính, có kinh nghiệm phát triển dự án sẽ có nhiều ưu thế trong việc tích lũy quỹ đất và triển khai dự án. Hiện tại, Công ty đang triển khai đầu tư các dự án ở Hải Dương và Yên Bái, trong đó trọng điểm Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương, một trong những tỉnh thành thuộc danh sách 20 tỉnh thành có nhiều động lực phát triển trong năm 2024 – 2025, trong khi các dự án đang hoặc sắp mở bán còn hạn chế cho thấy tiềm năng còn lớn của thị trường này. Tuy nhiên, tiềm năng lớn cũng làm tăng độ cạnh tranh của các doanh nghiệp đầu tư dự án tại thị trường bất động sản tại Hải Dương, trong đó có HUDLAND.

4. *Rủi ro về đợt chào bán*

Biến động của thị trường chứng khoán cũng như biến động của ngành bất động sản có làm ảnh hưởng đến giá cổ phiếu của các doanh nghiệp bất động sản và cổ phiếu HLD qua đó làm



giảm tính hấp dẫn của đợt chào bán. Để hạn chế rủi ro từ biến động của thị trường chứng khoán đối với đợt chào bán thêm cổ phiếu này, HUDLAND thực hiện chào bán cho cổ đông hiện hữu, là đối tượng hiểu rõ định hướng phát triển, tình hình kinh doanh của Công ty với giá chào bán bằng mệnh giá (10.000 đồng/cổ phiếu).

Đợt chào bán này là đợt chào bán không có đơn vị bảo lãnh phát hành, do đó, đợt chào bán có thể gặp rủi ro không chào bán hết do các nhà đầu tư không đặt mua hết số cổ phiếu trong đợt chào bán, dẫn đến Công ty không thu được số tiền đúng như dự kiến để thực hiện mục đích sử dụng vốn như đã đề ra trong phương án phát hành được phê duyệt. Tuy nhiên, theo Văn bản số 5086/BXD-KHTC của Bộ Xây dựng ngày 30/08/2024 và Văn bản số 3840/HUD-HĐTV của Tổng Công ty HUD ngày 27/09/2024, Bộ Xây dựng và Tổng Công ty HUD đã chấp thuận chủ trương về việc Tổng Công ty HUD sẽ tham gia mua 51% cổ phần trong đợt chào bán này để giữ nguyên tỷ lệ nắm giữ vốn điều lệ tại HUDLAND. Trường hợp các cổ đông hiện hữu còn lại không thực hiện quyền mua hoặc không mua hết số cổ phiếu được mua, HĐQT sẽ tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác không thấp hơn mức giá đã chào bán cho cổ đông hiện hữu.

Căn cứ Phương án phát hành cổ phiếu đã được ĐHĐCĐ và HĐQT của Công ty phê duyệt, toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được Công ty sử dụng để thanh toán khoản nợ thuế phải nộp Nhà nước, dự kiến là khoản tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp của Công ty liên quan đến Khu dân cư mới tại thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông, xã Bình Minh, Huyện Bình Giang, Hải Dương. Do đây đợt chào bán này không nhằm mục đích để thực hiện dự án nên không áp dụng quy định về tỷ lệ chào bán thành công.

Bên cạnh đó, khoản nợ thuế phải nộp Nhà nước liên quan đến Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương nêu trên của Công ty đang được Ngân hàng bảo lãnh. Vì vậy, trường hợp đến hết thời hạn nộp thuế mà Công ty chưa hoàn tất đợt chào bán hoặc chưa hoàn tất các thủ tục để chấm dứt phong tỏa số tiền thu được từ đợt chào bán, HĐQT Công ty có thể huy động vốn vay Ngân hàng để thanh toán trước khoản nợ thuế phải nộp Nhà nước nêu trên.

5. Rủi ro pha loãng

Đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng thông qua phát hành quyền mua cho cổ đông hiện hữu đợt này ngoài việc dự kiến tăng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty thì sẽ dẫn đến việc cổ phiếu của Công ty bị pha loãng như sau:

5.1. Rủi ro pha loãng giá thị trường cổ phiếu

Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland đang được niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã giao dịch “HLD”. Giá tham chiếu cổ phiếu HUDLAND tại ngày giao dịch không hưởng quyền thực hiện quyền mua cổ phiếu của cổ đông hiện hữu sẽ bị điều chỉnh kỹ thuật theo công thức như sau:

$$P_{pl} = \frac{P_t + (P_t \cdot I)}{1 + I}$$

Trong đó:

- Ppl: Giá cổ phiếu pha loãng;

- Pt: Giá đóng cửa ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền;
- Pr1: Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền;
- I: Tỷ lệ tăng vốn thêm đối với việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

5.2. **Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS)**

Đợt phát hành lần này có thể dẫn tới rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS), công thức tính pha loãng EPS dự kiến như sau:

$$EPS = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế - Cổ tức cổ phiếu ưu đãi}}{\text{Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Sau khi phát hành, chỉ số EPS có thể bị pha loãng do tổng số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ tăng lên so với hiện tại và việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán chưa tạo ra ngay doanh thu và lợi nhuận cho Công ty.

5.3. **Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (BVPS)**

Công thức tính pha loãng BVPS dự kiến như sau:

$$BVPS = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu thuộc về cổ đông}}{\text{Số lượng cổ phiếu đã phát hành - Số lượng cổ phiếu quỹ}}$$

Nếu tốc độ tăng của Số lượng cổ phiếu đã phát hành cao hơn tốc độ tăng của Vốn chủ sở hữu thuộc về cổ đông thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần sẽ giảm.

5.4. **Rủi ro pha loãng tỷ lệ nắm giữ và biểu quyết**

Đợt chào bán thêm cổ phiếu tăng vốn lần này là chào bán thêm ra công chúng thông qua phát hành quyền mua cho cổ đông hiện hữu của Công ty. Do đó, nếu cổ đông hiện hữu không tham gia thực hiện quyền trong đợt phát hành lần này, sau đợt chào bán tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu có thể bị giảm so với thời điểm trước chào bán.

Các rủi ro từ việc pha loãng cổ phiếu nêu trên không phải bao giờ cũng xảy ra và mức độ rủi ro cũng phụ thuộc vào tình hình thị trường cũng như hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi huy động vốn. Tuy nhiên, những rủi ro này cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến lợi ích của những nhà đầu tư sở hữu cổ phiếu của Công ty, vì vậy, nhà đầu tư cần có những đánh giá cẩn trọng về các vấn đề nêu trên.

6. **Rủi ro quản trị công ty**

Rủi ro quản trị công ty là rủi ro xuất phát từ quản trị yếu kém và gây nên những tổn thất trong hoạt động kinh doanh, giảm sút về tài sản và nguồn vốn, biến động về nguồn nhân lực hay những bất cập trong quy trình và hệ thống. Đối với HUDLAND, rủi ro này được hạn chế ở mức thấp nhất nhờ vào nhân sự quản lý là những cán bộ có bề dày kinh nghiệm, nhiều năm gắn bó với



Công ty nên có những am hiểu sâu sắc về hoạt động kinh doanh của Công ty. Ngoài ra, Công ty luôn tuân thủ đúng các quy định và chuẩn mực về quản trị công ty đối với công ty đại chúng niêm yết, thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo nội bộ, vinh danh cán bộ xuất sắc... từ đó nâng cao chuyên môn cũng như tinh thần cống hiến của người lao động đối với vị trí công việc của mình và Công ty.

7. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro kể trên, hoạt động kinh doanh của Công ty có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro khác như thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh là những rủi ro bất khả kháng và khó dự đoán, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại lớn cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

BDS	Bất động sản
BHXH	Bảo hiểm xã hội
BHYT	Bảo hiểm y tế
BHTN	Bảo hiểm thất nghiệp
BKS	Ban kiểm soát
CBNV	Cán bộ nhân viên
CN	Chi nhánh
CNĐKDN	Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
CNTT	Công nghệ thông tin
Cổ phiếu	Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland
CTCP	Công ty Cổ phần
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương	Khu dân cư mới tại thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông, xã Bình Minh, huyện Bình Giang, Hải Dương
DT	Doanh thu

DTT	Doanh thu thuần
GPMB	Giải phóng mặt bằng
GTGT	Giá trị gia tăng
HĐKD	Hoạt động kinh doanh
HDQT	Hội đồng quản trị
HTKT	Hạ tầng kỹ thuật
KĐT	Khu đô thị
ISO	Chứng chỉ về hệ thống quản lý chất lượng
KTT	Kế toán trưởng
LNST	Lợi nhuận sau thuế
LNTT	Lợi nhuận trước thuế
MTV	Một thành viên
NH BIDV	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam
NH TMCP	Ngân hàng Thương mại Cổ phần
NOXH	Nhà ở xã hội
SGDCK	Sở Giao dịch Chứng khoán
SLCP	Số lượng cổ phiếu
SXKD	Sản xuất kinh doanh
TGD	Tổng giám đốc
TNCN	Thu nhập cá nhân
TNDN	Thu nhập doanh nghiệp
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
Tổ chức phát hành, Công ty hay HUDLAND	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland



Tổ chức tư vấn, BSC	Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV
Tổng Công ty HUD/ HUD	Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị
TSCĐ	Tài sản cố định
TSLĐ	Tài sản lưu động
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
UBND	Ủy ban nhân dân
VCSH	Vốn chủ sở hữu
VSDC	Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành**

Tên đầy đủ:	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND	
Tên viết tắt:	HUDLAND, JSC	
Tên viết bằng tiếng nước ngoài:	HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPEMENT JOINT STOCK COMPANY	
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	Số 0102340326 do Sở Kế hoạch và Đầu thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/08/2007, đăng ký thay đổi lần thứ cấp thay đổi lần thứ 08 ngày 28/02/2025.	
Địa chỉ trụ sở chính:	Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô A-CC7, Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội	
Số điện thoại:	(84.24) 3652 3862	Số Fax: (84.24) 3652 3864
Vốn điều lệ:	315.999.610.000 VND (Ba trăm mười lăm tỷ chín trăm chín mươi chín triệu sáu trăm mười nghìn đồng)	
Ngành nghề kinh doanh chính:	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chi tiết: Kinh doanh bất động sản, loại trừ Đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để	

chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Cao Sơn - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

Mã cổ phiếu: HLD

Sàn niêm yết: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hà Nội (HNX)

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành

2.1. Quá trình hình thành và phát triển

Bảng 1: Quá trình hình thành và phát triển của HUDLAND

Năm	Cột mốc phát triển quan trọng
2007	: HUDLAND được chính thức thành lập vào tháng 08 năm 2007 với tổng số vốn điều lệ là 100 tỷ đồng, là đơn vị thành viên của Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD), với tỷ lệ sở hữu tại HUDLAND là 51%.
2009	: Công ty đồng loạt khởi công các dự án CT-17, NƠ-05 Khu đô thị mới Việt Hưng, Q. Long Biên, TP Hà Nội và Dự án xây dựng khu nhà ở thấp tầng BT8 và LK27 tại khu đô thị mới Vân Canh, Hoài Đức, Hà Nội
2010	: Khởi công dự án khu A khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ - TP Bắc Ninh
2012	: Nhà ở thấp tầng Palm Garden- khu đô thị mới Việt Hưng, Long Biên, được Hội Kiến trúc sư Việt Nam trao giải thưởng Bằng “Kiến trúc xanh Việt Nam”.
2013	: - Ngày 26/03/2013, 10.000.000 cổ phiếu với mã giao dịch HLD chính thức được niêm yết trên sàn HNX thuộc Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội đưa HUDLAND trở thành công ty đại chúng. - Ngày 16/10/2013, Công ty tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ đồng lên 200 tỷ đồng theo hình thức phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.
2014- 2016	: - Từ 2014 -2016, Công ty được vinh danh 3 năm liên tiếp nằm trong Top 10 trên 334 doanh nghiệp niêm yết tại HNX là doanh nghiệp minh bạch nhất căn cứ theo 102 tiêu chí về độ minh bạch của HNX trong 5 lĩnh vực, gồm: Quyền của cổ đông; Đối xử bình đẳng với cổ đông; Vai trò của các bên liên quan; Minh bạch và công bố thông tin; Trách nhiệm của HĐQT. - Năm 2016: HUDLAND hoàn thành quá trình đầu tư xây dựng tòa nhà Văn phòng làm việc A-CC7 KĐT Linh Đàm và chuyển trụ sở về

Năm	Cột mốc phát triển quan trọng
	HUDLAND TOWER. Với quy mô 1 tầng hầm và 15 tầng nổi, tổng diện tích sàn xây dựng 8.065,2m², diện tích tầng hầm 1.451,7m², HUDLAND chính thức bước vào lĩnh vực mới là đầu tư, kinh doanh BĐS cho thuê. - Năm 2016: Tổ hợp công trình GreenHouse Khu đô thị mới Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội là công trình Xanh đầu tiên đã hoàn thành và đưa vào sử dụng tại Miền Bắc đạt chứng chỉ EDGE của IFC- Thành viên nhóm ngân hàng thế giới thông qua SGS Việt Nam là công ty giám định độc lập quốc tế cấp chứng chỉ.
2017	: Đầu tư dự án nhà ở tại lô đất nhà vườn, khu B, KĐT đường Lê Thái Tổ và chuẩn bị cho những dự định mang tính chiến lược cho một giai đoạn mới.
2019	: Triển khai kinh doanh 2 dự án tại tỉnh Bắc Ninh là dự án nhà thấp tầng Bắc Ninh và dự án thu nhập thấp Bắc Ninh và thúc đẩy các bước cuối cùng trước khi ký hợp đồng đầu tư thực hiện dự án tại Bình Giang, Hải Dương.
2020	: Công ty tập trung hỗ trợ khách hàng trong công tác sau bán hàng tại các dự án đã triển khai của Công ty như dự án Khu B Bắc Ninh, dự án Thu nhập thấp Bắc Ninh, dự án CT17...
2022	: Khởi công dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông, xã Bình Minh, huyện Bình Giang, Tỉnh Hải Dương và hoàn thành công tác cấp giấy chứng nhận dự án Khu B Bắc Ninh cho khách hàng. Công ty đã ký hết hợp đồng với Ngân hàng BIDV tài trợ 718 tỷ đồng cho Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương và thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư cho các dự án mới tại Yên Bái và Bắc Ninh
2023	: Triển khai 100% công việc trên hệ thống chuyển đổi số Netsuite. Hoàn thành các thủ tục pháp lý cho hoạt động chuyển đổi số gồm: Quy chế quản trị số; kiện toàn nhân sự, phân công nhiệm vụ Ban chỉ đạo, Tổ thư ký.
2024	: Thực hiện tăng vốn điều lệ lên 315,99 tỷ đồng

Nguồn: HUDLAND

2.2. Các giải thưởng tiêu biểu

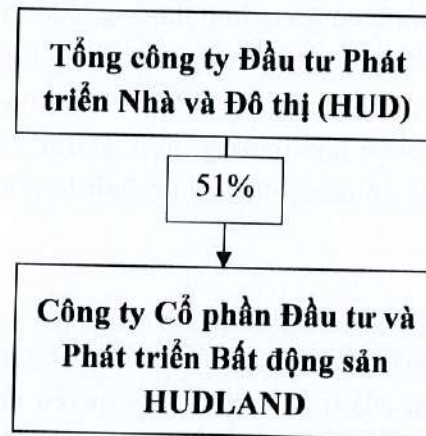
Bảng 2: Những giải thưởng tiêu biểu Tổ Chức Phát Hành được nhận

Năm	Giải thưởng tiêu biểu
2020	: HUDLAND được Phó Chủ tịch nước - Bà Đặng Thị Ngọc Thịnh trao “Huân chương Lao động hạng 3”, trong Đại hội Thi đua yêu nước ngành Xây dựng lần thứ V giai đoạn 2020 – 2025 do Bộ Xây dựng tổ chức tại Hà Nội. Theo Quyết định số 1541/QĐ-CTN ngày 09/09/2020. Chi bộ HUDLAND đã có thành tích tiêu biểu trong thực hiện “Dân vận khéo” giai đoạn 2016-2020 do Đảng ủy khối Khối doanh nghiệp trung ương trao tặng theo quyết định số 2568/QĐ-ĐUK
2021	: Ngày 12/12/2021 Hội đồng quy hoạch và phát triển đô thị Việt Nam đã trao giải Khuyến khích hạng mục Đồ án quy hoạch chi tiết cho HUDLAND với tác phẩm Đồ án quy hoạch chi tiết khu đô thị mới phường Hợp Minh, TP. Yên Bái, tỉnh Yên Bái
2022	: Ngày 22/01/2022, HUDLAND được vinh danh Top 10 “Thương hiệu tiêu biểu ngành Xây dựng Việt Nam lần thứ IV - năm 2022” do bạn đọc Báo Xây dựng bình chọn. Ngày 30/03/2022, HUDLAND vinh dự đón nhận giải thưởng cao quý Sao Vàng Đất Việt lần thứ 2 liên tiếp Ngày 12/10/2022, HUDLAND được vinh danh “Top 10 Thương hiệu mạnh Việt Nam ngành bất động sản” tại lễ công bố và vinh danh Thương hiệu mạnh Việt Nam năm 2022 do Tạp chí kinh tế Việt Nam VnEconomy – Vietnam Economic Times tổ chức tại khách sạn Melia Hà Nội. Đây là năm thứ 8 liên tiếp (2014- 2022) HUDLAND nhận giải thưởng Thương hiệu mạnh.
2023	: Ngày 16/10/2024 Công ty HUDLAND nhận giải thưởng Thương hiệu mạnh vinh danh “Top 10 Thương hiệu mạnh Việt Nam phát triển bền vững” tại lễ công bố và vinh danh Thương hiệu mạnh Việt Nam năm 2024 do Tạp chí kinh tế Việt Nam VnEconomy – Vietnam Economic Times tổ chức.
2024	: Ngày 24/12/2024, HUDLAND được vinh danh Top 200 doanh nghiệp Sao Vàng Đất Việt năm 2024 trong khuôn khổ Lễ trao giải thưởng do Trung ương Hội Liên hiệp thanh niên Việt Nam và Trung ương Hội Doanh nhân trẻ Việt Nam phối hợp tổ chức.

Nguồn: HUDLAND

3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành

Biểu đồ 3: Cơ cấu tổ chức của HUDLAND

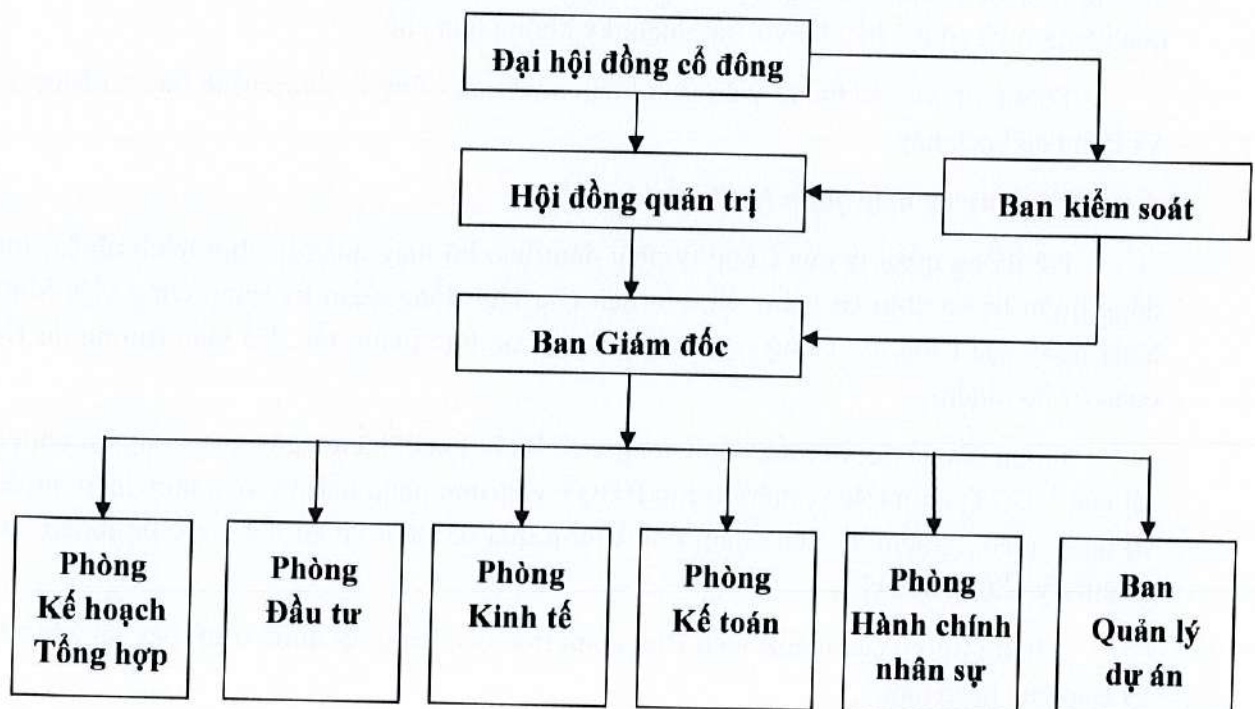


Nguồn: HUDLAND

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND là một đơn vị thành viên của Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD). Hiện tại, HUD đang nắm giữ 51% Vốn điều lệ của HUDLAND.

4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành

Biểu đồ 4: Sơ đồ bộ máy quản lý



Nguồn: HUDLAND

4.1. 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. Đại hội đồng cổ đông họp thường niên mỗi năm một lần và trong thời hạn bốn (04) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Hội đồng quản trị quyết định gia hạn họp Đại hội đồng cổ đông thường niên trong trường hợp cần thiết, nhưng không quá 06 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Ngoài cuộc họp thường niên, Đại hội đồng cổ đông có thể họp bất thường. Địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông được xác định là nơi chủ tọa tham dự họp và phải ở trên lãnh thổ Việt Nam.

4.2. Hội đồng quản trị

HĐQT là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Số lượng thành viên HĐQT là 05 (năm) người. Nhiệm kỳ của thành viên HĐQT không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Thông tin về các thành viên HĐQT của Công ty được trình bày tại Mục 3.1 Phần VI Bản cáo bạch này.

4.3. Ban kiểm soát

Ban kiểm soát thực hiện giám sát tình hình tài chính của Công ty, việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động kinh doanh của HĐQT, Giám đốc, Người quản lý Công ty, có quyền hạn và trách nhiệm theo quy định tại Điều 170 của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty. Số lượng thành viên Ban kiểm soát của Công ty là 03 (ba) người. Nhiệm kỳ của thành viên Ban kiểm soát không quá 05 năm và có thể bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Thông tin về các thành viên Ban kiểm soát của Công ty được trình bày tại Mục 3.2 Phần VI Bản cáo bạch này.

4.4. Tổ chức bộ máy quản lý (Ban giám đốc)

Hệ thống quản lý của Công ty phải đảm bảo bộ máy quản lý chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và chịu sự giám sát, chỉ đạo của Hội đồng quản trị trong công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty. Công ty có Giám đốc, các Phó giám đốc, Kế toán trưởng do Hội đồng quản trị bổ nhiệm.

Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của HĐQT; chịu trách nhiệm trước HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao. Nhiệm kỳ của Giám đốc không quá 05 năm và có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Thông tin về các thành viên Ban giám đốc của Công ty được trình bày tại Mục 3.3 Phần VI Bản cáo bạch này.

**4.5. Các phòng/ban chức năng****4.5.1. Phòng Kế hoạch Tổng hợp:**

Phòng Kế hoạch Tổng hợp tham mưu, giúp việc cho HĐQT, Ban giám đốc Công ty các lĩnh vực sau:

- Công tác xây dựng và tổng hợp kế hoạch sản xuất, kinh doanh theo định hướng phát triển của Công ty. Kiểm soát, báo cáo và đánh giá việc thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch của Công ty
- Công tác thẩm định: Dự án đầu tư xây dựng công trình; Thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình; công tác liên quan đến việc đấu thầu, thanh quyết toán các gói thầu, quyết toán vốn đầu tư dự án và các công tác khác do HĐQT, Ban giám đốc Công ty yêu cầu.
- Công tác thanh, kiểm tra: là bộ phận đầu mối trong các đoàn thanh, kiểm tra nội bộ do HĐQT, Giám đốc công ty ký quyết định hoặc do Ban giám đốc yêu cầu.
- Công tác tổng hợp: Đầu mối tập hợp hồ sơ, thông tin để Công ty tổ chức các cuộc họp ĐHĐCĐ, HĐQT định kỳ, đột xuất, Đầu mối lập các báo cáo tổng hợp tình hình hoạt động của Công ty gửi bên ngoài.

4.5.2. Phòng Đầu tư:

Phòng Đầu tư có chức năng, tham mưu giúp HĐQT và Ban Giám đốc Công ty quản lý các lĩnh vực sau:

- Công tác nghiên cứu và phát triển các dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy định pháp luật, đáp ứng đúng yêu cầu của thị trường để thực hiện chiến lược sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Công tác chuẩn bị đầu tư (từ giai đoạn quy hoạch; thu hồi đất, giao đất đến các giai đoạn lập dự án đầu tư, thiết kế sau dự án đầu tư và nghiệm thu, thanh lý công tác giám sát tác giả của các nhà thầu tư vấn);
- Công tác phê duyệt giá, trình phê duyệt dự toán gói thầu các dự án do Công ty làm chủ đầu tư.

4.5.3. Phòng Kinh tế:

Phòng Kinh tế tham mưu cho HĐQT và Ban giám đốc quản lý các lĩnh vực sau:

- Lĩnh vực kinh doanh: nghiên cứu, khảo sát và đánh giá thị trường phục vụ xây dựng chiến lược, phương án kinh doanh doanh; tổ chức thực hiện các công tác chuẩn bị kinh doanh, triển khai công tác bán hàng tại các dự án và đầu mối tổ chức theo dõi, quản lý đánh giá các hoạt động dịch vụ sau bán hàng; theo dõi và đôn đốc thu hồi công nợ; tổng kết công tác bán hàng, khảo sát, đánh giá biến động của thị trường, đề ra các biện pháp báo cáo đề xuất với ban lãnh đạo.
- Lĩnh vực tài chính: Tham mưu cho lãnh đạo Công ty trong lĩnh vực quản lý các hoạt

động tài chính, trong đánh giá sử dụng tài sản, nguồn vốn theo đúng chế độ quản lý tài chính của Nhà nước; tổ chức xây dựng kế hoạch tài chính dựa trên kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty và tổ chức theo dõi, đôn đốc việc thực hiện các kế hoạch tài chính đã xây dựng; tham mưu đề xuất việc khai thác, huy động và sử dụng các nguồn vốn phục vụ kịp thời cho sản xuất kinh doanh theo đúng các quy định của Nhà nước; phối hợp các phòng ban chức năng trong Công ty nhằm phục vụ tốt công tác sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Lĩnh vực chứng khoán: tham mưu cho lãnh đạo Công ty trong lĩnh vực quản lý các hoạt động của Công ty trên sàn chứng khoán; lập kế hoạch, chiến lược quản lý cổ phiếu của Công ty và cổ phiếu khác do Công ty quyết định nắm giữ, đầu tư và sử dụng tối đa các công cụ tài chính mà pháp luật cho phép nhằm đảm bảo tối ưu hóa giá trị cổ phiếu nắm giữ.

4.5.4. Phòng Kế toán:

Phòng kế toán có chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Ban giám đốc các lĩnh vực sau:

- Công tác kế toán tài vụ;
- Công tác kiểm toán nội bộ;
- Công tác quản lý tài sản;
- Công tác thanh quyết toán hợp đồng kinh tế;
- Kiểm soát các chi phí hoạt động của Công ty
- Quản lý vốn, tài sản của Công ty, tổ chức, chỉ đạo công tác kế toán trong toàn Công ty.

4.5.5. Phòng Hành chính Nhân sự:

Phòng Hành chính nhân sự có chức năng chính tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Ban giám đốc để xử lý, quản lý các vấn đề thuộc lĩnh vực sau:

- Quản trị nhân sự bao gồm các công tác: Tổ chức bộ máy cán bộ; tuyển dụng nhân sự; đào tạo nguồn nhân lực; quản lý nhân sự
- Quản trị hành chính: công tác hành chính đơn thuần (gồm quản lý công tác văn thư lưu trữ; thông tin liên lạc, lễ tân, khánh tiết; cập nhật văn bản pháp quy và các công tác hành chính khác) và công tác hành chính quản trị (gồm quản lý thiết bị văn phòng; quản lý việc mua hàng; quản lý hệ thống máy tính nội bộ và website; quản lý công tác bảo vệ, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh văn phòng Công ty).

4.5.6. Ban Quản lý Dự án:

Ban Quản lý Dự án có chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT, Ban giám đốc Công ty các lĩnh vực thực hiện đầu tư (từ giai đoạn cùng các bộ phận liên quan thương thảo hợp đồng và dự thảo hợp đồng xây lắp với các đối tác; kiểm tra công tác chuẩn bị và thi công; quản lý quá



trình triển khai thi công đến hoàn thành bàn giao công trình đưa vào sử dụng) các dự án do Công ty làm chủ đầu tư hoặc được ủy quyền thực hiện và đầu tư kinh doanh

5. **Thông tin về Công ty mẹ, Công ty con của Tổ chức phát hành; những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành; những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán.**

5.1. **Thông tin về Công ty mẹ của Tổ chức phát hành**

- Tên Công ty mẹ: Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD)
- Ngày thành lập: 10/10/1989
- Số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 0100106144 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 02/06/2011, thay đổi lần thứ 08 ngày 04/11/2022.
- Hoạt động kinh doanh chính: đầu tư phát triển và kinh doanh nhà ở, bất động sản, các khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, khu kinh tế; cho thuê văn phòng làm việc
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty mẹ tại HUDLAND:

	Theo BCTC kiểm toán năm 31/12/2023	Theo BCTC kiểm toán năm 31/12/2024	Theo danh sách cổ đông chốt ngày 27/03/2025	Theo BCTC quý I năm 2025
Số lượng cổ phiếu Công ty mẹ sở hữu tại HUDLAND (cổ phiếu)	10.200.000	10.200.000	16.116.000	16.116.000
Tỷ lệ sở hữu tại HUDLAND	51%	51%	51%	51%
Tỷ lệ biểu quyết tại HUDLAND	51%	51%	51%	51%

5.2. **Thông tin về Công ty con của Tổ chức phát hành**

Không có.

5.3. **Những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành**

Như Mục 5.1.

5.4. **Những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối**

Không có.

6. **Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản HUDLAND được thành lập vào 10/07/2007 với vốn điều lệ 100.000.000.000 đồng. Tại thời điểm lập Bản cáo bạch, sau các lần tăng vốn, Vốn điều lệ hiện tại của HUDLAND là 315.999.610.000 đồng. Từ khi thành lập tới



nay, Công ty không có đợt giảm vốn điều lệ nào. Thông tin về các đợt tăng vốn điều lệ của HUDLAND kể từ thời điểm thành lập và hoạt động cho đến nay cụ thể như sau:

Bảng 3: Quá trình thay đổi vốn điều lệ của HUDLAND

	Vốn điều lệ trước đợt tăng vốn (triệu VND)	Thời điểm tăng vốn	Giá trị vốn tăng thêm (triệu VND)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
Đợt 1	100.000	Năm 2013	100.000	Phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	- ĐHĐCĐ : Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 418/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08/05/2013 - UBCKNN : Văn bản số 5657/UBCK-QLPH ngày 10/09/2013 của UBCKNN về phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và Văn bản số 6761/UBCK-QLPH ngày 16/10/2013 của UBCKNN về báo cáo kết quả đợt phát hành - Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội : Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102340326, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 15/04/2014	Không
Đợt 2	200.000	Năm 2024	115.999,6	Phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	- ĐHĐCĐ : Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 và Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông (Thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản) ngày 14/10/2024 - UBCKNN : Văn bản số 7968/UBCK-QLCB ngày	Không

Vốn điều lệ trước đợt tăng vốn (triệu VND)	Thời điểm tăng vốn	Giá trị vốn tăng thêm (triệu VND)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
				25/11/2024 của UBCKNN về việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu của HLD và Văn bản số 8611/UBCK-QLCB ngày 17/12/2024 của UBCKNN về báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu của HLD.	
				- Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102340326, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 28/02/2025	

Nguồn: HUDLAND

7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác

Trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại, HUDLAND không có các khoản góp vốn, thoái vốn có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính.

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

8.1. Cổ phiếu phổ thông

Bảng 4: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 27/03/2025

STT	Danh mục	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ đông
I	Cổ đông trong nước	30.267.919	95,78%	928
1	Tổ chức	16.131.800	51,05%	2

STT	Danh mục	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ đông
2	Cá nhân	14.136.119	44,73%	926
II	Cổ đông nước ngoài	1.332.042	4,22%	14
1	Tổ chức	16.242	0,05%	4
2	Cá nhân	1.315.800	4,16%	10
III	Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	0	0	0
IV	Cổ phiếu quỹ	0	0	0
Tổng cộng		31.599.961	100,00%	942

Nguồn: HUDLAND

8.2. Cổ phiếu ưu đãi

Không có.

8.3. Các loại chứng khoán khác

Không có.

9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quy định pháp luật: 49%
Ngày 02/10/2024, Công ty đã Thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và ngày 15/10/2024, UBCKNN đã có Văn bản số 6888/UBCK-PTTT về việc hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của HUDLAND.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ công ty: Không có
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tổ chức phát hành: 4,22% (Theo danh sách cổ đông chốt ngày 27/03/2025)

10. Hoạt động kinh doanh

10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

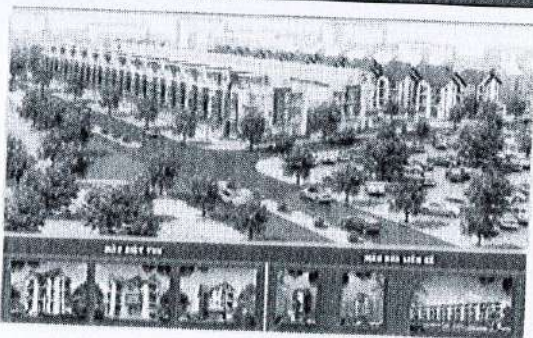
10.1.1. Hoạt động kinh doanh chính

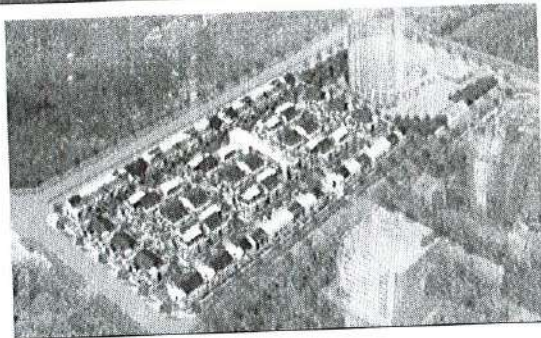
Các hoạt động kinh doanh tạo doanh thu của Công ty gồm: (i) kinh doanh bất động sản; (ii) cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác. Cụ thể về các sản phẩm, dịch vụ chính của Công ty như sau:

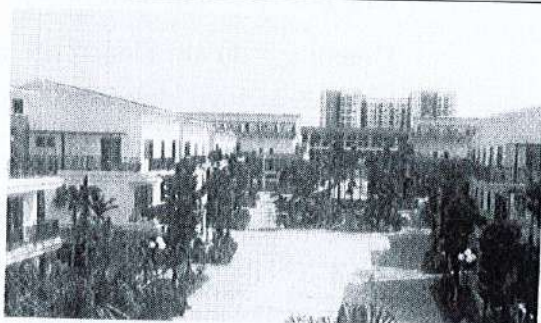
(a) Hoạt động kinh doanh bất động sản

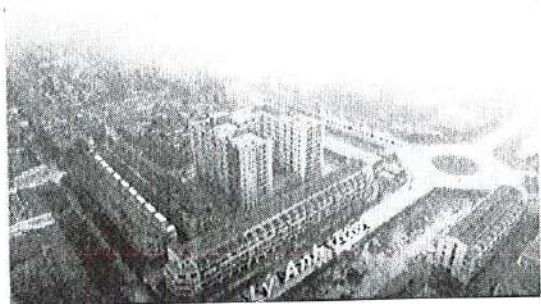
Hoạt động kinh doanh chính của HUDLAND là đầu tư, phát triển các khu đô thị, khu dân cư tại các địa bàn tập trung đông dân cư với các sản phẩm đa dạng từ biệt thự, liền kề, chung cư, nhà ở xã hội để bán và cho thuê. HUDLAND thường tập trung vào các sản phẩm thuộc phân khúc lai giữa nhà giá rẻ và phân khúc nhà trung cấp, do đó hướng tới đối tượng chủ yếu là khách hàng tầm trung. Các sản phẩm này thuộc nhóm hàng hóa bất động sản dễ bán nhất do đánh đúng vào nhu cầu nhà ở thực tế trên thị trường. Các dự án tiêu biểu thuộc phân khúc này có thể kể đến như dự án nhà ở thấp tầng Lô LK27, BT08 tại Khu đô thị mới Vân Canh - Hoài Đức - Hà Nội; dự án nhà ở thấp tầng NO-05B và dự án nhà ở chung cư cao tầng CT17 tại Khu đô thị Việt Hưng; các dự án nhà ở liền kề thấp tầng Khu A, nhà vườn Khu B, nhà thu nhập thấp tại Bắc Ninh,... Đây chủ yếu là các dự án mà HUDLAND với vai trò là Chủ đầu tư cấp 2 tiếp nhận và triển khai, thuộc cấu phần trong các dự án mà Công ty mẹ làm Chủ đầu tư tại Hà Nội và Bắc Ninh. Do đó, Công ty không cần phải giải phóng mặt bằng và rút ngắn được thời gian hoàn thành mỗi Dự án.

Bảng 5: Thông tin về các dự án đã hoàn thiện đầu tư của HUDLAND

STT	Dự án	Hình ảnh dự án
1	Dự án nhà ở thấp tầng Vân Canh (Lô LK27, BT08) Vị trí: Khu đô thị mới Vân Canh, xã Vân Canh, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội Tổng mức đầu tư: 195,9 tỷ đồng Quy mô dự án: 11.633 m² Sản phẩm dự án: 72 căn nhà gồm biệt thự và nhà liền kề Doanh thu dự án: 289,5 tỷ đồng Khởi công: 2009 Hoàn thiện: 2011	

STT	Dự án	Hình ảnh dự án
2	Dự án nhà ở thấp tầng NƠ-05B Vị trí: lô đất HH-05, Khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội Tổng mức đầu tư: 553 tỷ đồng Quy mô dự án: 27.555 m² Sản phẩm dự án: 94 căn nhà ở thấp tầng Doanh thu dự án: 778 tỷ đồng Khởi công: 2009 Hoàn thiện: 2012 Là 1 trong 11 Công trình kiến trúc xanh của cả nước được Hội Kiến trúc sư Việt Nam vinh danh.	
3	Dự án Nhà ở chung cư cao tầng CT17 Vị trí: Khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội Tổng mức đầu tư: 900 tỷ đồng Quy mô dự án: 32.156 m² Sản phẩm dự án: 654 căn hộ chung cư Doanh thu dự án: 1.321 tỷ đồng Khởi công: 2009 Hoàn thiện: 2015 Đây là công trình xanh đầu tiên đã hoàn thành và đưa vào sử dụng tại miền Bắc đạt chứng chỉ EDGE (là một hệ thống các tiêu chuẩn đánh giá công trình xanh nhằm thúc đẩy việc xây dựng các công trình bền vững, sử dụng tài nguyên hiệu quả và thân thiện với môi trường do tổ chức IFC – thành viên của Nhóm Ngân hàng Thế giới cấp)	

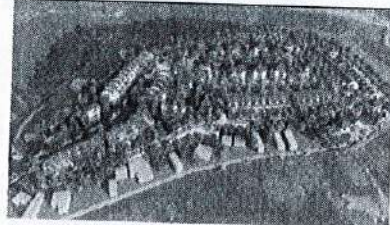
STT	Dự án	Hình ảnh dự án
4	Dự án nhà ở Liên kề thấp tầng khu A Vị trí: Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh Tổng mức đầu tư: 650 tỷ đồng Quy mô dự án: 49.631 m² Sản phẩm dự án: 552 căn nhà ở liền kề thấp tầng Doanh thu dự án: 800 tỷ đồng Khởi công: 2009 Hoàn thiện: 2013	
5	Dự án nhà ở Biệt thự thấp tầng khu A Vị trí: Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh Tổng mức đầu tư: 220 tỷ đồng Quy mô dự án: 22.169 m² Sản phẩm dự án: 100 căn nhà ở biệt thự thấp tầng Doanh thu dự án: 285 tỷ đồng Khởi công: 2009 Hoàn thiện: 2013	
6	Dự án Nhà vườn khu B Vị trí: Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh Tổng mức đầu tư: 850 tỷ đồng Quy mô dự án: 9,4 ha Sản phẩm dự án: 256 căn bao gồm nhà liền kề, shophouse, nhà liền kề có sân vườn Doanh thu dự án: 1.294 tỷ đồng Khởi công: 2017	

STT	Dự án	Hình ảnh dự án
Hoàn thiện: 2019		
7	Dự án Nhà Thu nhập thấp Bắc Ninh Vị trí: Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh Tổng mức đầu tư: 287 tỷ đồng Quy mô dự án: 7.411 m² Sản phẩm dự án: 389 căn thuộc nhà ở 11 tầng và 14 căn thương mại thấp tầng Doanh thu dự án: 296 tỷ đồng Khởi công: 2017 Hoàn thiện: 2019 Đạt chứng chỉ EDGE năm 2019	
8	Dự án tòa nhà văn phòng HUDLAND TOWER, Hà Nội Vị trí: Lô A-CC7, Khu Dịch vụ Tổng hợp Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội. Tổng mức đầu tư: 173 tỷ đồng Quy mô dự án: 1.792 m² Sản phẩm dự án: Tòa nhà chiều cao 15 tầng nổi và 1 tầng hầm Doanh thu dự án: Doanh thu cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác từ 10-12 tỷ/năm Khởi công: 2015 Hoàn thiện và đưa vào khai thác: 2016	

Nguồn: HUDLAND

Bên cạnh việc kết hợp thực hiện dự án với Công ty mẹ, trong những năm gần đây, Công ty tích cực mở rộng quỹ đất thông qua tham gia đấu thầu, đấu giá và xin chủ trương đầu tư các dự án mới tại các tỉnh có tiềm năng phát triển như Hải Dương, Yên Bái. Đến thời điểm hiện tại, tổng quỹ đất mà HUDLAND đang sở hữu để thực hiện triển khai các dự án đầu tư mới là khoảng 47 ha. Thông tin về các dự án đang triển khai đầu tư của HUDLAND:

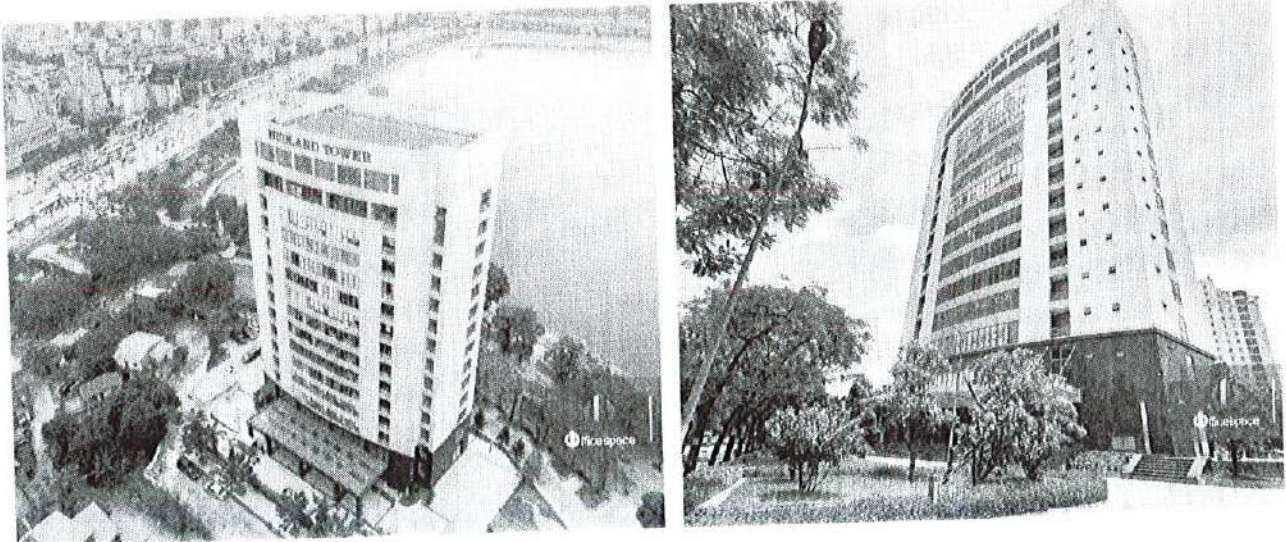
Bảng 6: Thông tin về các dự án đang triển khai đầu tư của HUDLAND

STT	Dự án	Hình ảnh dự án
1	Dự án Khu dân cư mới tại thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông, xã Bình Minh, Huyện Bình Giang, Hải Dương Vị trí: Xã Thái Học và Xã Bình Minh, Huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương Tổng mức đầu tư (trước thuế): 2.246 tỷ đồng Quy mô dự án: 442.610 m² Sản phẩm dự án: Biệt thự, Liên kề, Nhà ở xã hội Cơ cấu sử dụng đất: - Đất công trình công cộng: 6,03% - Đất ở: 35,41% - Đất hỗn hợp (dịch vụ, thương mại): 1,97% - Đất công viên, cây xanh, mặt nước: 12,86% - Đất nghĩa trang và cây xanh cách ly: 1,37% - Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật: 1,16% - Đất đấu nối với các trục tỉnh lộ 392 và 394: 0,96% - Đất giao thông, bãi đỗ xe: 40,25% Doanh thu dự kiến (trước thuế): 2.991 tỷ đồng Thời gian thực hiện dự án: Dự kiến từ Quý I/2020 đến II/2025	
2	Dự án Khu đô thị mới phường Đồng Tâm, Thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái Vị trí: Phường Đồng Tâm, Thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái Tổng mức đầu tư (trước thuế): 339 tỷ đồng Quy mô dự án: 39.295,6 m² Sản phẩm dự án: 97 căn gồm biệt thự song lập, đơn lập, nhà liền kề Doanh thu dự kiến (trước thuế): 389 tỷ đồng Cơ cấu sử dụng đất: - Đất ở: 50,43% - Đất công cộng, dịch vụ thương mại: 3,26% - Đất công viên, cây xanh, mặt nước: 12,86% - Đất giáo dục: 0,98% - Đất cây xanh: 19,65% - Đất giao thông, bãi đỗ xe: 25,31% - Đất hạ tầng kỹ thuật: 0,37% Thời gian thực hiện dự án: Dự kiến từ quý IV/2021 đến III/2027	

Nguồn: HUDLAND

(b) Hoạt động cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác

Hoạt động cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác chủ yếu đến từ việc cho thuê mặt bằng tại tòa nhà văn phòng Hudland Tower gồm cho thuê các sàn văn phòng, hội trường và thu phí dịch vụ của tòa nhà.



Hudland Tower là tòa nhà nổi bật với tầm nhìn đối diện hồ Linh Đàm, tọa lạc tại số 6 Nguyễn Hữu Thọ, Hoàng Mai, Hà Nội. Tòa nhà có mặt tiền thoáng, rộng với vị trí khá thuận lợi khi nằm tại trung tâm của quận Hoàng Mai, ngay lối đi vào khu đô thị Linh Đàm lại gần các tuyến đường chính nên dễ dàng và thuận tiện di chuyển đến các khu vực trung tâm, quận hay các tỉnh lân cận. Các liên kết khu vực từ tòa nhà Hudland Tower như sau:

- Ngã tư giữa đường Nguyễn Hữu Thọ và Giải Phóng: 200 m
- Bến xe Nước Ngầm, đường vành đai 3, quốc lộ 1A và cao tốc Pháp Vân: khoảng 700 m
- Bến xe Giáp Bát và Ga Giáp Bát: 1,5 km
- Gần các tòa nhà văn phòng khác như: Imperial Plaza, The Artemis,...
- Gần các phòng giao dịch của ngân hàng như: Vietinbank, MB Bank, Agribank,...

Hudland Tower được xây dựng trên tổng diện tích đất khoảng 400m² với quy mô gồm 15 tầng nổi và 01 tầng hầm. Diện tích mỗi sàn khoảng 386m², có thể phân chia linh hoạt tùy theo nhu cầu thuê của các doanh nghiệp, phù hợp với ngân sách của nhiều công ty có quy mô vừa và nhỏ. Tòa nhà có thiết kế với các mặt kính ốp bên ngoài để đón ánh sáng tự nhiên. Văn phòng được thiết kế với tiện ích đáp ứng những tiêu chuẩn của văn phòng hạng B, cụ thể:

- 01 tầng hầm và khu vực để xe phía trước tòa nhà.
- Hệ thống 03 thang máy.
- Hệ thống điều hòa trung tâm.
- Máy phát điện dự phòng công suất lớn hoạt động 100% công suất khi gặp sự cố mất điện.
- Hệ thống phòng cháy chữa cháy đạt chuẩn, có cảnh báo cháy tự động.

- Hệ thống an ninh với camera giám sát 24/24 cùng lực lượng bảo vệ trực thường xuyên.
- Dịch vụ thu gom và xử lý rác – nước sinh hoạt văn phòng.
- Dịch vụ nhà vệ sinh nam nữ tại mỗi tầng, diệt côn trùng định kỳ và các dịch vụ chung khác.



Tính đến thời điểm hiện tại, tòa nhà Hudland Tower đã đi vào hoạt động được gần 10 năm nhưng được Công ty duy tu, bảo dưỡng thường xuyên nên Hudland Tower vẫn là sự lựa chọn cho các doanh nghiệp mong muốn thuê văn phòng lâu dài. Công ty hiện đang ký các hợp đồng cho thuê mặt bằng kinh doanh dài hạn với các khách hàng như Tổ chức giáo dục và đào tạo APOLLO Việt Nam, Công ty Cổ phần Tập đoàn Mavin, Công ty Cổ phần Trường học Công nghệ MindX, Công ty cổ phần tập đoàn KAROFI, Công ty Cổ phần TECOMEN, Công ty TNHH Định An, Công ty TNHH In và Dịch vụ - Thương mại Quang Trung, Công ty TNHH Đầu tư và phát triển APG,...

10.1.2. Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh

Do hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản nên không có tính thời vụ rõ ràng. Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh và doanh thu tương ứng của Công ty sẽ phụ thuộc vào thời gian đầu tư và thu hồi vốn từ các dự án bất động sản.

10.1.3. Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ

Bảng 7: Cơ cấu doanh thu thuần và Lợi nhuận gộp của Công ty

Chỉ tiêu	Năm 2022		Năm 2023		Năm 2024		Quý I năm 2025	
	Giá trị (triệu đồng)	%DTT	Giá trị (triệu đồng)	%DTT	Giá trị (triệu đồng)	%DTT	Giá trị (triệu đồng)	%DTT
Tổng doanh thu thuần (DTT)	35.450	100%	13.536	100%	28.959	100%	9.384	100%
Doanh thu kinh doanh dự án bất động sản	25.533	72%	3.525	26%	17.086	59%	6.571	70%
Doanh thu cho thuê	9.916	28%	10.011	74%	11.873	41%	2.813	30%



Chỉ tiêu	Năm 2022		Năm 2023		Năm 2024		Quý I năm 2025	
	Giá trị (triệu đồng)	%DTT	Giá trị (triệu đồng)	%DTT	Giá trị (triệu đồng)	%DTT	Giá trị (triệu đồng)	%DTT
mặt bằng và dịch vụ khác								
Tổng lợi nhuận gộp (LNG)	20.292	57%	5.906	44%	6.240	22%	2.814	30%
Lợi nhuận gộp kinh doanh dự án bất động sản	15.722	44%	1.205	9%	298	1%	1.248	13%
Lợi nhuận gộp cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	4.570	13%	4.701	35%	5.942	21%	1.566	17%

Nguồn: BCTC kiểm toán 2023, 2024 và BCTC quý I năm 2025 của HUDLAND

Kinh doanh bất động sản là hoạt động tạo ra nguồn doanh thu chính, đóng góp khoảng 72% tổng doanh thu thuần và khoảng 77% tổng lợi nhuận gộp của HUDLAND trong năm 2022. Các dự án đóng góp chủ yếu vào doanh thu và lợi nhuận gộp trong năm 2022 là (i) Dự án Nhà Thu nhập thấp Bắc Ninh và (ii) Dự án Nhà vườn khu B - Bắc Ninh. Đây là hai dự án cấu phần thuộc Dự án Khu B Bắc Ninh tại đường Lê Thái Tổ – vị trí tại trung tâm Thành phố Bắc Ninh với các sản phẩm là nhà thấp tầng nên đã thu hút được số lượng lớn người mua đăng ký đặt mua sản phẩm nhà ở ngay từ khi HUDLAND bắt đầu mở bán kể từ năm 2018.

Sang năm 2023, do sản phẩm của các dự án cũ đã phân phối gần hết trong giai đoạn từ 2022 trở về trước, đồng thời Công ty đang trong giai đoạn hoàn thiện hồ sơ pháp lý cho các dự án mới nên doanh thu và lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản trong năm của Công ty có sự sụt giảm. Do đó, phần lớn doanh thu và lợi nhuận gộp của Công ty trong năm 2023 và 2024 đến từ hoạt động cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác – mảng kinh doanh đem lại doanh thu và dòng tiền ổn định cho Công ty với giá trị bình quân mỗi năm từ 10 - 12 tỷ đồng/năm.

Năm 2024, doanh thu của Công ty đạt 28,96 tỷ đồng đến từ việc ghi nhận (i) doanh thu bán các căn hộ còn lại từ dự án CT-17 và các căn NOXH của dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh với giá trị đạt là 17,09 tỷ đồng và (ii) doanh thu cho thuê văn phòng tại Tòa Hudland Tower là 11,87 tỷ đồng.

10.2. Tài sản

[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]



BẢN CÁO BẠCH

Bảng 8: Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2022, 31/12/2023, 31/12/2024 và 31/03/2025

Danh mục	31/12/2022				31/12/2023				31/12/2024				Đơn vị: triệu đồng	
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại		
TSCĐ hữu hình	74.424	39.373	35.051	73.721	42.298	31.423	73.809	45.434	28.373	73.808	46.218	27.590		
Nhà cửa, vật kiến trúc	65.777	31.403	34.374	65.777	34.440	31.337	65.777	37.519	28.258	65.777	38.288	27.488		
Máy móc, thiết bị	127	127	0	127	127	0	214	131	83	214	135	78		
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	7.282	6.713	569	6.579	6.549	30	6.579	6.569	10	6.579	6.574	4		
Thiết bị, dụng cụ quản lý	1.239	1.131	108	1.239	1.181	58	1.239	1.215	23	1.239	1.220	19		
TSCĐ vô hình	200	200	-	200	200	-	200	200	-	200	200	0		
Bất động sản đầu tư	96.056	30.495	65.561	96.056	34.074	61.982	96.055	37.653	58.402	96.056	38.548	57.507		

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC quý I năm 2025 của HUDLAND

Bảng 9: Thông tin về các tài sản lớn thuộc sở hữu của HUDLAND

Tên tài sản	31/12/2022				31/12/2023				31/12/2024				Đơn vị: triệu đồng	
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại		
Tầng 12, 13, 14 Tòa nhà Hudland Tower dùng làm văn phòng của HUDLAND	65.777	31.403	34.374	65.777	34.440	31.337	65.777	37.519	28.258	65.777	38.288	27.488		
Tầng 1-11 và Hội trường tầng 15 Tòa nhà Hudland Tower làm văn phòng cho thuê	96.056	30.495	65.561	96.056	34.074	61.982	96.056	37.653	58.402	96.056	38.548	57.507		

Nguồn: HUDLAND

10.3. Thị trường hoạt động

HUDLAND chỉ hoạt động đầu tư và kinh doanh ở thị trường trong nước, chủ yếu là các tỉnh thành miền Bắc gồm địa bàn thành phố Hà Nội và tỉnh Bắc Ninh, tỉnh Hải Dương, tỉnh Yên Bái,... và không có hoạt động tại nước ngoài. Do đó, 100% doanh thu và lợi nhuận của HUDLAND đều đến từ thị trường trong nước, cụ thể là thị trường miền Bắc.

10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính

10.4.1. Đối với lĩnh vực kinh doanh dự án bất động sản

Các dự án BĐS của Công ty phần lớn đã đi vào khai thác và mang lại dòng tiền cho Công ty trong giai đoạn 2018 - 2022. Các dự án trọng điểm trong giai đoạn này đã được Công ty triển khai đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng, an toàn, đáp ứng được yêu cầu công tác kinh doanh và bàn giao cho khách hàng. Tình hình hiện tại của các dự án đã hoàn thiện công tác đầu tư xây dựng và kinh doanh như sau:

- Dự án Nhà ở chung cư cao tầng CT-17: Đến nay hoàn thành bàn giao 654/654 hộ dân về sinh sống tại dự án. Công ty đã phối hợp với Ban quản trị kiểm tra và tiến hành công tác bảo hành, bàn giao dự án theo quy định.
- Dự án nhà vườn khu B: Từ năm 2018, HUDLAND đã hoàn thành giai đoạn thực hiện đầu tư và bàn giao đưa vào sử dụng các hạng mục của Dự án. Bên cạnh đó, Công ty thực hiện bổ sung và hoàn thành một số hạng mục cảnh quan nhằm nâng cao hình ảnh và chất lượng đời sống cho khách hàng. Đồng thời, HUDLAND cũng đã bàn giao cho các khách hàng về sinh sống tại dự án. Đến năm 2024, Công ty kết thúc 5 năm hỗ trợ quản lý vận hành dự án.
- Dự án nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh: Đến năm 2019, dự án đã hoàn thành thực hiện đầu tư và bàn giao cho khách hàng. Bên cạnh đó vào ngày 06/12/2019, dự án đã được tổ chức IFC cấp chứng chỉ công trình xanh EDGE cho giai đoạn hoàn thành dự án. Chứng chỉ EDGE cũng là chứng chỉ uy tín về công nhận công trình xanh và tiết kiệm năng lượng được toàn thế giới ghi nhận, đảm bảo định hướng phát triển của HUDLAND xây dựng các dự án với tiêu chí công trình xanh, không gian xanh, vật liệu tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường

Trong giai đoạn đầu năm 2023 tới nay, Công ty tập trung triển khai các dự án mới gồm Dự án Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương và Dự án Khu đô thị mới phường Đồng Tâm, Thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái đồng thời triển khai tiếp cận các dự án khác cũng trong khu vực tỉnh Hải Dương và tỉnh Yên Bái.

10.4.2. Đối với lĩnh vực cho thuê mặt bằng

Tòa nhà văn phòng HUDLAND TOWER đã đi vào khai thác kinh doanh văn phòng cho thuê ổn định, với tỷ lệ lấp đầy khoảng 93%, mang lại nguồn doanh thu ổn định cho Công ty.

10.4.3. Tình hình đầu tư tài chính



BẢN CÁO BẠCH

Theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023, 2024 và Báo cáo tài chính quý I năm 2025, Công ty có các khoản đầu tư tài chính như sau:

Bảng 10: Các khoản đầu tư tài chính của HUDLAND từ 2022 đến quý I năm 2025

Đơn vị: triệu đồng

STT	Khoản đầu tư nằm giữ đến ngày đáo hạn	31/12/2022		31/12/2023		31/12/2024		31/03/2025	
		Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
1	Ngắn hạn	38.810	38.810	1.068	1.068	0	0	0	0
1.1	Ngân hàng TMCP Đại chúng – CN Hà Nội (*)	18.442	18.442	1.068	1.068	0	0	0	0
1.2	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Hà Nội (**)	20.368	20.368	0	0	0	0	0	0
2	Dài hạn	0	0	0	0	0	0	0	0
Tổng cộng		38.810	38.810	1.068	1.068	0	0	0	0

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC quý I năm 2025 của HUDLAND

(*) Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 9 tháng đến 12 tháng với lãi suất từ 4,3%-4,9%/năm

(**) Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng với lãi suất từ 6%-6,4%/năm

10.5. Các hợp đồng lớn trong 02 năm liên tục trước năm đăng ký chào bán đến hiện tại

Bảng 11: Các hợp đồng lớn từ năm 2023 đến hiện tại

STT	Tên hợp đồng	Giá trị hợp đồng (triệu VND)	Thời điểm kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào, đầu ra	Các đối tác tham gia	Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đồng lớn của TCPH	Các điều khoản quan trọng khác trong hợp đồng
I	Đã được thực hiện							
1	Thi công gói 28: Thi công san	105.760	25/11/2024	2024-2025	Thi công	Công ty cổ phần	Không	Không

**BẢN CÁO BẠCH**

STT	Tên hợp đồng	Giá trị hợp đồng (triệu VND)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào, đầu ra	Các đối tác tham gia	Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông lớn của TCFH	Các điều khoản quan trọng khác trong hợp đồng
	nền, đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, khu Bằng Lăng, Vườn Trầu và chung cư TNT Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương				xây lắp	VIMECO		
2	Thi công gói 29 Thi công san nền, đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, khu Phụng Vĩ, biệt thự Phú, Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương	84.942	05/12/2024	2024-2025	Thi công xây lắp	Liên Danh Công ty Cổ phần xây dựng và thương mại Phụng Hoàng và Công ty cổ phần xây dựng 201	Không	Không
3	Thi công gói 16: Thi công đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải khu Phố Huyện, Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương	32.243	23/12/2024	2024-2025	Thi công xây lắp	Công ty cổ phần Xuân Mỹ	Không	Không
4	Thi công gói 15: Thi công đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải khu Tre Ngà, Vườn Cau, Khu dân cư Bình Giang – Hải	24.095	20/12/2024	2024-2025	Thi công xây lắp	Công ty TNHH XD CTGT và TM Bắc Trung Nam	Không	Không

**BẢN CÁO BẠCH**

STT	Tên hợp đồng	Giá trị hợp đồng (triệu VND)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào, đầu ra	Các đối tác tham gia	Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông lớn của TCPH	Các điều khoản quan trọng khác trong hợp đồng
Dương								
5	Thi công gói 22: Thi công và lắp đặt thiết bị trạm xử lý nước thải Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương	17.900	16/12/2024	2024-2025	Thi công xây lắp	Công ty Cổ phần xây dựng GM	Không	Không
6	Thi công gói 30: Thi công cấp điện trung thế và hạ thế các khu Bằng Lăng, Vườn Trầu Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương	15.860	19/12/2024	2024-2025	Thi công xây lắp	Liên danh Công ty cổ phần đầu tư và xây lắp điện SIC và Công ty cổ phần xây lắp điện Thành An	Không	Không
7	Thi công gói 17: Thi công cấp điện trung thế và hạ thế khu phố Huyện Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương	15.388	16/12/2024	2024-2025	Thi công xây lắp	Công ty CP Tư vấn thiết kế và xây dựng Kinh Bắc	Không	Không
8	Thi công gói 18: Thi công cấp điện trung thế và hạ thế các khu Tre Ngà, Vườn Cau Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương	14.891	18/12/2024	2024-2025	Thi công xây lắp	Liên danh Công ty cổ phần đầu tư và xây lắp điện SIC và Công ty cổ phần xây lắp điện Thành An	Không	Không
9	Thi công gói 31: Thi công điện trung thế và hạ thế khu Phụng	14.055	16/12/2024	2024-2025	Thi công xây lắp	Công ty CP Tư vấn thiết kế và xây dựng Kinh	Không	Không



BẢN CÁO BẠCH

STT	Tên hợp đồng	Giá trị hợp đồng (triệu VND)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào, đầu ra	Các đối tác tham gia	Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông lớn của TCPH	Các điều khoản quan trọng khác trong hợp đồng
	Vĩ, biệt thự Phú Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương					Bắc		
10	Thi công gói 21: Thi công đấu nối giao thông và thoát nước mưa qua ĐT394 Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương	8.475	20/12/2024	2024-2025	Thi công xây lắp	Công ty cổ phần Xuân Mỹ	Không	Không
11	Thi công Gói thầu số 2: san nền, đường giao thông, thoát nước mưa, nước thải, bãi đỗ xe, các tuyến đi bộ.	50.052	28/03/2022	2022 - 2024	Thi công xây lắp	Công ty cổ phần xây dựng Trung Anh	Không	Không
12	Thi công Gói thầu số 1: san nền, đường giao thông, thoát nước mưa, nước thải, ống qua đường khu Tre Ngà, Dự án Bình Giang	48.343	28/03/2022	2022 - 2024	Thi công xây lắp	Công ty TNHH XD CTGT và TM Bắc Trung Nam	Không	Không
13	Quản lý vận hành tòa nhà Hudland Tower năm 2023-2025	14.083	01/12/2022	2022 - 2024	Quản lý vận hành tòa nhà	Công ty Cổ phần HUDLAND Thương mại và Dịch vụ	Không	Không
14	Gói thầu 13: HTKT thi công cầu cảnh quan Khu dân cư Bình Giang –	4.894	06/03/2023	2023 - 2024	Thi công xây lắp	Công ty cổ phần CTV Việt Nam	Không	Không

**BẢN CÁO BẠCH**

STT	Tên hợp đồng	Giá trị hợp đồng (triệu VND)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào, đầu ra	Các đối tác tham gia	Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông lớn của TCPH	Các điều khoản quan trọng khác trong hợp đồng
Hải Dương								
15	1701GH5/HĐM B-HUDLAND-GREENHOUSE	3.604	23/08/2024	2024	Hợp đồng mua nhà	Trần Mạnh Thông	Không	Không
16	1701GH6/HĐM B-HUDLAND-GREENHOUSE	3.604	07/08/2024	2024	Hợp đồng mua nhà	Trần Triệu Vũ	Không	Không
17	1702GH6/HĐM B-HUDLAND-GREENHOUSE	3.604	08/08/2024	2024	Hợp đồng mua nhà	Đỗ Xuân Nam	Không	Không
18	1703GH6/HĐM B-HUDLAND-GREENHOUSE	3.534	15/09/2024	2024	Hợp đồng mua nhà	Nguyễn Văn Nam	Không	Không
19	1704GH6/HĐM B-HUDLAND-GREENHOUSE	3.534	30/08/2024	2024	Hợp đồng mua nhà	Nguyễn Đông Anh	Không	Không
20	1703GH5/HĐM B-HUDLAND-GREENHOUSE	3.534	06/09/2024	2024	Hợp đồng mua nhà	Trần Hoài Linh	Không	Không
21	1704GH5/HĐM B-HUDLAND-GREENHOUSE	3.534	23/07/2024	2024	Hợp đồng mua nhà	Đặng Chí Thiện	Không	Không
II	Đã ký kết nhưng chưa thực hiện: Không có							

Nguồn: HUDLAND

10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn trong 02 năm liên tục trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại

[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]

Bảng 12: Các khách hàng lớn của Công ty

STT	Tên đối tác	Giá trị giao dịch (triệu đồng) đã ghi nhận	% giá trị giao dịch trên doanh thu	Thời gian giao dịch	Sản phẩm/dịch vụ	Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông lớn của TCPH
1	Tổ chức giáo dục và đào tạo APOLLO Việt Nam	5.352	7,92%	2023 - 2024	Hợp đồng thuê văn phòng	Không
2	Công ty cổ phần tập đoàn KAROFI	3.520	5,21%	2023 - 2024	Hợp đồng thuê văn phòng	Không
3	Trần Triệu Vũ	3.127	4,63%	2023 - 2024	Hợp đồng mua nhà	Không
4	Đỗ Xuân Nam	3.126	4,63%	2023 - 2024	Hợp đồng mua nhà	Không
5	Trần Mạnh Thông	3.119	4,62%	2023 - 2024	Hợp đồng mua nhà	Không
6	Nguyễn Bảo Lộc	3.119	4,62%	2022 - 2024	Hợp đồng mua nhà	Em trai ông Nguyễn Thanh Tú – Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc HUDLAND
7	Công ty cổ phần MAVIN AUSTFEED	3.082	4,56%	2023 - 2024	Hợp đồng thuê văn phòng	Không
8	Trần Hoài Linh	3.067	4,54%	2023 - 2024	Hợp đồng mua nhà	Không
9	Nguyễn Đông Anh	3.066	4,54%	2023 - 2024	Hợp đồng mua nhà	Không
10	Nguyễn Văn Nam	3.065	4,54%	2023 - 2024	Hợp đồng mua nhà	Không
11	Đặng Chí Thiện	3.058	4,53%	2023 - 2024	Hợp đồng mua nhà	Không
12	Công ty Cổ phần TECOMEN HOLDING	3.019	4,47%	2023 - 2024	Hợp đồng thuê văn phòng	Không
13	Công ty TNHH Tập đoàn Định An	2.979	4,41%	2023 - 2024	Hợp đồng thuê văn phòng	Không

STT	Tên đối tác	Giá trị giao dịch (triệu đồng) đã ghi nhận	% giá trị giao dịch trên doanh thu	Thời gian giao dịch	Sản phẩm/dịch vụ	Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông lớn của TCPH
14	Công ty TNHH liên doanh thực phẩm MAVIN	2.514	3,72%	2023 - 2024	Hợp đồng thuê văn phòng	Không
15	Công ty Cổ phần trường học công nghệ MINDX	2.100	3,11%	2023 - 2024	Hợp đồng thuê văn phòng	Không

Nguồn: HUDLAND

Bảng 13: Các nhà cung cấp lớn của Công ty

STT	Tên đối tác	Giá trị giao dịch (triệu đồng) đã ghi nhận	% giá trị giao dịch trên doanh số mua hàng	Thời gian giao dịch	Sản phẩm/dịch vụ	Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông lớn của TCPH
1	Công ty cổ phần VIMECO	30.217	23%	2024	Thi công san nền, đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, khu Bể Lắng, Vườn Trầu và chung cư TNT Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương	Không
2	Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Yên Bái	27.458	21%	2023 - 2024	Tạm ứng tiền đền bù GPMB Dự án Đồng Tâm	Không
3	CTCP HUDLAND Thương mại và Dịch vụ	12.237	9%	2023 - 2024	Cung cấp dịch vụ	Không
4	Công ty Cổ phần kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	9.949	8%	2023 - 2024	Cảnh quan cây xanh và chăm sóc cây xanh Dự án Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương, KHU B	Không
5	Công ty Cổ phần xây dựng Trung Anh	8.639	7%	2023 - 2024	San nền, đường giao thông, thoát nước mưa, nước thải, bãi đỗ xe, các tuyến đi	Không

STT	Tên đối tác	Giá trị giao dịch (triệu đồng) đã ghi nhận	% giá trị giao dịch trên doanh số mua hàng	Thời gian giao dịch	Sản phẩm/dịch vụ	Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông lớn của TCPH
					bộ Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương	
6	Công ty TNHH XD CTGT và TM Bắc Trung Nam	7.823	6%	2023 - 2024	San nền, đường giao thông, thoát nước mưa, nước thải, ống qua đường khu Tre Ngà, Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương	Không
7	Công ty Cổ phần xây dựng 201	4.853	4%	2024	Thi công san nền, đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, khu Phụng Vĩ, biệt thự Phú, Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương	Không
8	Công ty Cổ phần xây dựng GM	3.409	3%	2024	Thi công và lắp đặt thiết bị trạm xử lý nước thải Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương	Không
9	Công ty Cổ phần CTV Việt Nam	3.214	2%	2023 - 2024	Thi công cầu cảnh quan Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương	Không
10	Oracle Corporation Singapore PTE Ltd	2.193	2%	2023 - 2024	Dịch vụ thuê bao ORACLE NETSUITE lưu trữ trên nền tảng điện toán đám mây	Không
11	Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Việt Nam	1.795	1%	2023- 2024	Tư vấn thiết kế bản vẽ thi công và lập dự toán, Lập báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Đồng Tâm – Yên Bái	Không
12	Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	1.371	1%	2024	Thi công phần thô và hoàn thiện mặt ngoài, xây dựng nhà sinh hoạt cộng đồng, bể bơi, bể cảnh dự	Không



BẢN CÁO BẠCH

STT	Tên đối tác	Giá trị giao dịch (triệu đồng) đã ghi nhận	% giá trị giao dịch trên doanh số mua hàng	Thời gian giao dịch	Sản phẩm/dịch vụ	Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông lớn của TCPH
án KHU B						
13	Công ty TNHH Bảo hiểm nhân thọ DAI-ICHI Việt Nam	949	1%	2023 - 2024	Bảo hiểm nhân thọ cho nhân viên	Không
14	Công ty TNHH Kiểm Toán CPA VIETNAM	896	1%	2023 - 2024	Soát xét BCTC và Báo cáo kiểm toán vốn	Không
15	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Kinh Bắc	710	1%	2023	Thi công di chuyển tuyến đường dây 35kv Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương	Không

Nguồn: HUDLAND

10.7. Vị thế của Công ty trong ngành

10.7.1. Vị thế của Tổ chức phát hành so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

- **Về thương hiệu:** HUDLAND được hình thành và phát triển từ năm 2007, HUDLAND đã tập trung đầu tư vào lĩnh vực bất động sản với tầm nhìn dài hạn và quan điểm phát triển bền vững. Với 17 năm phát triển, Công ty khẳng định thương hiệu của mình với các sản phẩm thuộc nhóm lai giữa nhà ở xã hội, nhà giá rẻ và phân khúc nhà trung cấp, thuộc nhóm hàng bất động sản dễ bán và giá không bị giảm nhiều ngay cả khi thị trường bất động sản trầm lắng như: dự án Green House, Palm Garden, Vân Canh, Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ - thành phố Bắc Ninh... Sự thành công của HUDLAND đến từ việc các sản phẩm có vị trí đắc địa, thiết kế hiện đại, dẫn đầu xu thế đô thị thông minh. Đặc biệt, các sản phẩm của Công ty đều được cấp chứng nhận công trình “xanh” (giải pháp thiết kế xanh, cảnh quan xanh, sử dụng vật liệu xanh và vận hành xanh). Việc áp dụng các giải pháp xanh vào các dự án không chỉ mang lại lợi ích cho môi trường và cư dân, mà còn tạo ra giá trị và sự khác biệt, củng cố thương hiệu, uy tín của HUDLAND trên thị trường bất động sản ở hiện tại và tương lai.
- **Về năng lực tài chính:** HUDLAND là đơn vị thành viên của Tổng Công ty HUD. Hiện tại, Tổng Công ty HUD vẫn giữ 51% cổ phần tại HUDLAND và đã được Bộ Xây dựng chấp thuận chủ trương sẽ tăng giá trị vốn cổ phần tại HUDLAND khi Công ty chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ (nhằm giữ nguyên tỷ lệ sở hữu 51% tại HUDLAND). Do vậy, với sự hỗ trợ tài chính của Công ty mẹ cũng như mối quan hệ lâu dài với các tổ chức

tài chính, tạo ra lợi thế về tài chính và tiềm lực cho HUDLAND để huy động vốn đầu tư vào các dự án mới, đang triển khai. Năng lực tài chính giúp Công ty đảm bảo được tỷ lệ an toàn vốn, nâng cao khả năng cung cấp vốn cho các dự án và có thể đồng thời thực hiện nhiều dự án để phục vụ nhu cầu cho khách hàng, đảm bảo tiến độ thời gian hoàn thành.

- **Về nguồn nhân lực:** Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt, Hội đồng quản trị và Ban điều hành đều là những nhân sự có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực quản trị các dự án, hoạt động kinh doanh bất động sản, có sự kết hợp hài hòa giữa yếu tố kinh nghiệm kinh doanh với kỹ năng quản trị Công ty. Bên cạnh đó, HUDLAND còn có đội ngũ cán bộ quản lý được đào tạo bài bản, giàu kinh nghiệm, cùng với các cán bộ kinh doanh có chuyên môn sâu, nhanh nhạy và am hiểu thị trường và luôn gắn bó với Công ty. Sự tập trung và thống nhất quản lý này là một lợi thế khá lớn của Công ty so với các công ty khác.

Do không có thông tin chính xác để tham chiếu, Công ty không thực hiện đánh giá về các bên tham gia trong ngành; mức độ cạnh tranh, vị thế và thị phần của HUDLAND trong ngành, mà chỉ thực hiện so sánh một số chỉ tiêu tài chính cơ bản của Công ty với một số doanh nghiệp bất động sản niêm yết/đăng ký giao dịch có quy mô vốn điều lệ tương đồng.

Bảng 14: So sánh một số chỉ tiêu tài chính của một số doanh nghiệp bất động sản niêm yết/đăng ký giao dịch có quy mô vốn điều lệ tương đồng với HUDLAND

Đơn vị: triệu đồng

Mã chứng khoán	C21	SDU	HD6	HU4	HLD
Tên công ty	CTCP Thế Kỳ 21	CTCP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà	CTCP Đầu tư và Phát triển Nhà Số 6 Hà Nội	CTCP Đầu tư và Xây dựng HUD4	CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
Ngành nghề kinh doanh chính	Cho thuê văn phòng và đầu tư dự án BĐS	Bất động sản, xây lắp và đầu tư	Đầu tư xây dựng, kinh doanh phát triển nhà	Đầu tư và xây dựng	Cho thuê văn phòng và đầu tư dự án BĐS
Tổng tài sản	989.229	1.195.321	810.631	702.681	2.023.313
Vốn chủ sở hữu	841.661	353.883	407.192	203.653	427.257
Vốn điều lệ	193.364	200.000	151.200	150.000	316.000
Doanh thu thuần	93.252	85.668	901.411	155.995	28.959
Lợi nhuận gộp	62.705	43.714	200.760	85.851	6.240
Lợi nhuận sau thuế	15.557	1.283	83.245	13.886	3.820
EPS (đồng)	752	64	5.506	926	121

Nguồn: Tổng hợp từ BCTC hợp nhất quý 4 năm 2024 của C21, SDU, HD6, BCTC quý 4 năm 2024 của HU4 và BCTC kiểm toán năm 2024 của HUDLAND

10.7.2. Triển vọng phát triển của ngành

Ngành bất động sản tại Việt Nam đang có triển vọng phát triển hấp dẫn trong thời gian tới nhờ vào nền tảng kinh tế vĩ mô cũng như chính trị ổn định, cơ cấu dân số vàng, quá trình đô thị hóa nhanh và sự hỗ trợ của chính sách mới từ Luật kinh doanh Bất động sản và Luật đất đai sửa đổi:

- **Tăng trưởng kinh tế và ổn định chính sách:** Việt Nam đã duy trì tốc độ tăng trưởng kinh tế ổn định trong nhiều năm qua. Điều này tạo ra môi trường thuận lợi cho phát triển ngành bất động sản, khi có nhu cầu tăng cao về nhà ở, văn phòng và thương mại.
- **Đô thị hóa tạo ra nhu cầu lớn về bất động sản:** Quá trình đô thị hóa tại Việt Nam đang diễn ra mạnh mẽ, với tỷ lệ đô thị hóa tăng đáng kể từ 30,5%³ năm 2010 lên mức ước tính 44,3%⁴ vào năm 2024. Để định hướng cho sự phát triển này, Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định số 143/QĐ-BXD ngày 08/03/2023 với kế hoạch và mục tiêu chính đặt ra là tỷ lệ đô thị hoá toàn quốc đến năm 2025 đạt tối thiểu 45%, đến năm 2030 đạt trên 50%, đồng thời tỷ lệ đất xây dựng đô thị trên tổng diện tích đất tự nhiên đạt khoảng 1,5–1,9% vào năm 2025, đến năm 2030 đạt khoảng 1,9–2,3%. Điều này sẽ tạo ra thị trường lớn cho các dự án phát triển nhà ở, từ căn hộ chung cư, nhà phố, biệt thự đến các loại hình nhà ở xã hội khi làn sóng dịch chuyển dân số từ nông thôn ra thành thị để tìm kiếm cơ hội việc làm và cuộc sống tốt hơn là động lực thúc đẩy nhu cầu về nhà ở tăng lên đáng kể.
- **“Dân số vàng”:** Việt Nam đang trong giai đoạn cơ cấu dân số vàng với nhóm dân số trong độ tuổi lao động (15-64 tuổi) chiếm tỷ lệ lên tới 67,4%⁵ tổng dân số. Giai đoạn vàng dự kiến kéo dài đến năm 2041⁶ sẽ mang đến nguồn lao động trẻ dồi dào và có nhu cầu về nhà ở để “an cư lạc nghiệp” cấp thiết hơn bao giờ hết. Vì vậy, điều này tạo ra một lượng cầu lớn cho thị trường bất động sản, đặc biệt là các phân khúc nhà ở phù hợp với người trẻ và gia đình trẻ.
- **Đầu tư từ nước ngoài:** Việt Nam đã thu hút một lượng lớn đầu tư từ nước ngoài nhờ vào làn sóng chuyển dịch chuỗi cung ứng toàn cầu từ Trung Quốc qua Việt Nam. Sự gia tăng nguồn vốn FDI vào Việt Nam đồng nghĩa với việc gia tăng các công ty có vốn đầu tư nước ngoài mới hoạt động tại Việt Nam, lực lượng lao động từ nông thôn ra thành phố, cộng với sự tăng trưởng lực lượng lao động và chuyên gia từ nước ngoài hỗ trợ cho nhu cầu về nhà ở.
- **Hệ thống pháp lý đang dần được hoàn thiện:** Việc sửa đổi Luật đất đai, Luật Kinh

³ <https://moha.gov.vn/tin-tuc/to-chuc-va-hoat-dong-cua-chinh-quyen-do-thi-o-viet-t56384.html>

⁴ <https://baochinhphu.vn/tang-truong-nganh-xay-dung-cao-nhat-tu-nam-2020-den-nay-102241214114551547.htm>

⁵ <https://www.gso.gov.vn/du-lieu-va-so-lieu-thong-ke/2025/01/thong-cao-bao-chi-ket-qua-dieu-tra-dan-so-va-nha-o-giaua-ky-nam-2024/>

⁶ <https://baocaovien.vn/tin-tuc/viet-nam-dang-o-thoi-ky-co-cau-dan-so-vang-va-moi-lo-ngai-muc-sinh-giam/142593.html>

doanh bất động sản và Luật Nhà ở đã có tác động đáng kể đến thị trường bất động sản. Theo đó, các chính sách mới thúc đẩy phát triển và khuyến khích dự án bất động sản bền vững, bao gồm việc đẩy mạnh sử dụng các nguồn năng lượng tái tạo, xanh, xây dựng các khu đô thị thông minh và bảo vệ môi trường. Điều này tạo ra cơ hội kinh doanh và tăng giá trị cho các dự án bất động sản đáp ứng các tiêu chí bền vững. Ngoài ra, việc sửa đổi các văn bản này đã khắc phục vấn đề đất đai và quy hoạch, bảo đảm sự minh bạch và công bằng trong việc cấp phép sử dụng đất, giải quyết tranh chấp đất đai và cải thiện quy hoạch đô thị, qua đó tạo ra môi trường ổn định và đáng tin cậy cho các nhà đầu tư và người mua nhà.

Có thể thấy, thị trường bất động sản Việt Nam trong năm 2024 có sự phục hồi khá tích cực so với giai đoạn 2022 - 2023. Theo số liệu tại Thông báo công bố thông tin của Bộ xây dựng về nhà ở và bất động sản từ năm 2023 và năm 2024, tổng số lượng giao dịch thành công căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền lũy kế đến năm 2024 đạt 537.993 giao dịch, tăng 24% so với cùng kỳ năm 2023.

Bảng 15: Tổng số lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền thành công trong giai đoạn 2023 - 2024

	Quý 1		Quý 2		Quý 3		Quý 4		Lũy kế cả năm	
Năm	Căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ	Đất nền	Căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ	Đất nền	Căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ	Đất nền	Căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ	Đất nền	Căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ	Đất nền
2023	39.133	67.268	29.725	67.252	29.723	91.277	27.590	81.476	126.171	307.273
2024	35.853	97.695	25.885	124.991	38.398	102.966	25.409	86.796	125.545	412.448

Nguồn: Thông cáo 04/TC-BXD về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản quý IV năm 2023 và cả năm 2023 ngày 10/02/2025 và Thông cáo 25/TC-BXD về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản quý IV năm 2024 và cả năm 2024 ngày 24/01/2025

10.7.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới

Hiện tại, hoạt động kinh doanh chính của HUDLAND là đầu tư kinh doanh bất động sản để bán và cho thuê. Công ty định hướng đầu tư, phát triển, đa dạng hóa sản phẩm một cách hiệu quả với các loại hình đất nền, khu căn hộ, biệt thự, chung cư, nhà ở xã hội... sát thực với nhu cầu phát triển địa phương, đặc biệt là các tỉnh thuộc khu vực phía Bắc như Tp. Hà Nội, tỉnh Hải Dương và tỉnh Yên Bái, ... Do đó, Công ty đánh giá rằng định hướng này là phù hợp với triển

vọng tiềm năng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu hướng phát triển chung của nền kinh tế.

10.8. Hoạt động marketing

Để tiếp tục quảng bá rộng khắp hình ảnh thương hiệu, Công ty đã chủ động thực hiện các biện pháp tiếp thị như:

- Tổ chức các sự kiện phục vụ cho công tác khởi công, khánh thành cho mỗi dự án.
- In các bản áp phích màu giới thiệu về mẫu căn hộ tại nhà mẫu của các dự án phục vụ khách hàng tham khảo và đánh giá.
- Kết hợp với ngân hàng BIDV để hỗ trợ công tác phục vụ khách hàng vay vốn mua nhà tại các dự án.
- Đăng ký tham gia các cuộc thi về thiết kế, kiến trúc dành cho các dự án.
- Đăng quảng cáo trên các tạp chí chuyên về đầu tư, bất động sản, xây dựng như: Báo Đầu tư, Báo xây dựng,
- Quảng cáo trên các trang điện tử có liên kết với trang điện tử của Công ty.

10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

- Logo và nhãn hiệu hiện nay của Công ty:



- Biểu tượng logo của HUDLAND đã được Cục Sở hữu trí tuệ - Bộ khoa học Công nghệ cấp giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu hàng hóa.
- Ý nghĩa logo:
 - Được thiết kế trên nền tảng là logo của Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD; logo của HUDLAND thể hiện khởi nguồn và nhờ đó được hưởng trọn vẹn những lợi thế về khả năng tạo lòng tin với đối tác. Biểu tượng thương hiệu của HUDLAND đã chọn một con đường tắt để đến với khách hàng do logo của HUD đã trở thành quen thuộc từ lâu.
 - Phần đồ họa cho cụm Land JSC được đặt hòa nhập cùng vòng xoay của hình elip, tạo cảm giác về một sự vận động tiếp nối.
 - Logo HUDLAND được thể hiện một cách chính xác, chi tiết và thống nhất. Những đường chỉ dẫn khoảng cách và kích thước của từng thành tố phải được đảm bảo giúp logo luôn dễ nhận biết và thống nhất trong mọi trường hợp sử dụng.
 - Màu sắc cũng là một yếu tố quan trọng không kém hình dáng của logo đối với việc nhận biết thương hiệu và tăng cường nhận thức của người tiêu dùng đối với thương hiệu. Màu của logo HUDLAND được xác định theo tỷ lệ (xanh tím, đỏ,

xanh dương, đỏ đùn) và được tuân thủ nghiêm ngặt trong mọi trường hợp để duy trì tính nhất quán của thương hiệu.

10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và chịu nhiều cạnh tranh, do vậy, việc đổi mới và không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm dịch vụ là điều cần thiết với HUDLAND. Ý thức được điều đó, trong 2 năm gần đây, HUDLAND luôn chú trọng đầu tư nâng cao trình độ công nghệ và cải thiện tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm của Công ty.

(a) Trình độ công nghệ

Với mục tiêu phát triển ổn định, bền vững, giữ vững tốc độ tăng trưởng, không ngừng nâng cao năng lực cạnh tranh, từng bước vươn lên chiếm lĩnh và mở rộng thị trường, HUDLAND luôn nghiên cứu để đổi mới công nghệ, ứng dụng các thành tựu về khoa học quản lý cũng như công nghệ vào hoạt động kinh doanh.

Đặc biệt, trong năm 2022 - 2023, chuyển đổi số là một trong những công tác trọng điểm được triển khai và đạt được nhiều kết quả đáng kể sau:

- Phê duyệt đề án chuyển đổi số với mục tiêu xây dựng lộ trình, phương hướng cụ thể chuyển đổi số của doanh nghiệp để tập trung vào xây dựng hệ sinh thái gồm quản trị doanh nghiệp, quản lý dự án và kinh doanh bằng cách ứng dụng công nghệ 4.0 để quản lý doanh nghiệp hiệu quả, minh bạch, hướng tới tư duy mở, linh hoạt phù hợp với xu thế chung và luôn sẵn sàng cho những thay đổi trong tương lai.
- Ký kết hợp đồng với Oracle Netsuite là hãng phần mềm có thương hiệu trên thế giới cho hệ thống phần mềm quản trị doanh nghiệp, quản trị tài chính kế toán, quản lý dự án, kinh doanh bất động sản.
- Ký kết hợp đồng với Công ty TNHH Suite Cloude để triển khai các tính năng của phần mềm của Oracle, phục vụ cho việc chuyển đổi hoạt động điều hành và sản xuất kinh doanh của HUDLAND từ phương thức truyền thống sang ứng dụng công nghệ số và đưa hệ thống vào vận hành toàn bộ bắt đầu từ 10/08/2023.

(b) Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm

Chất lượng sản phẩm luôn là yếu tố then chốt trong sự thành công của HUDLAND. Do đó, Công ty cung cấp dịch vụ cho khách hàng với chất lượng tốt nhất, cụ thể:

- Từ khâu lập dự án đầu tư, thiết kế bản vẽ thi công đến khi triển khai ngoài hiện trường, Công ty luôn chú trọng đến việc nghiên cứu thị trường, xem xét những nhu cầu của khách hàng để mong muốn mang đến những sản phẩm tốt nhất phù hợp với đa số nhu cầu về nhà ở của khách hàng;
- Công ty luôn duy trì Hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2015 được đánh giá hàng năm; các quy trình được liên tục xem xét, cập nhật cho phù hợp với thực tiễn và tuân thủ các quy định mới ban hành của Nhà nước. Việc xây dựng các quy trình ISO và áp dụng thành công vào các Phòng/ban trong Công ty thể hiện mong muốn rằng

các sản phẩm do HUDLAND đầu tư được kiểm soát đồng bộ, chặt chẽ từ khâu thiết kế, thi công đến khi bàn giao sản phẩm cho khách hàng.

- Chế độ bảo trì, bảo hành và dịch vụ sau bán hàng luôn được quan tâm đúng mức, là yếu tố then chốt giúp khách hàng yên tâm, tin tưởng khi sử dụng các sản phẩm của Công ty đầu tư.

Với chính sách nghiên cứu và phát triển, cải thiện trình độ công nghệ, nâng cao chất lượng sản phẩm như trên, sẽ góp phần cải thiện tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong tương lai.

10.11. Chiến lược kinh doanh

(a) Tổng quan về các chiến lược

- Duy trì tốc độ tăng trưởng về cả lợi nhuận và doanh thu, bảo toàn và phát triển vốn chủ sở hữu, đem lại lợi nhuận ổn định cho các cổ đông.
- Để trở thành Công ty có tiềm lực kinh tế mạnh, đủ sức cạnh tranh với các doanh nghiệp trong nước và khu vực trong lĩnh vực đầu tư phát triển bất động sản, HUDLAND tiếp tục mở rộng quy mô đầu tư kinh doanh các dự án nhà ở cao cấp, chung cư cao tầng, nhà ở xã hội, khu đô thị, văn phòng, trung tâm thương mại trên địa bàn thành phố Hà Nội, và các địa phương khác trên cả nước.
- Chú trọng đầu tư các dự án đô thị xanh. Các dự án theo xu hướng gần gũi với thiên nhiên, chăm chút cho các yếu tố môi trường và cảnh quan, cây xanh đô thị, chú trọng công tác dịch vụ đô thị.
- HUDLAND cam kết cung cấp ra thị trường các sản phẩm khu dân cư, khu đô thị xanh với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, mang nhiều tiện ích cuộc sống cao và thân thiện với môi trường, phù hợp với thu nhập của đối tượng khách hàng từng khu vực.
- Nghiêm túc trong việc thực hiện các chỉ dẫn, tuân thủ các quy chuẩn môi trường hiện hành có liên quan và các yêu cầu về an toàn, vệ sinh môi trường tại các dự án Công ty đầu tư xây dựng. Đưa vào hồ sơ thiết kế cũng như hồ sơ yêu cầu để các đơn vị thi công ứng dụng các vật liệu xây dựng mới có tính năng cao, vật liệu thân thiện với môi trường, công nghệ tái chế và tái sử dụng vật liệu xây dựng phù hợp với nhu cầu đặc thù của Việt Nam.
- Xây dựng chiến lược phát triển khoa học công nghệ: Công ty tập trung vào công nghệ xây dựng; vật liệu xây dựng, xây dựng hạ tầng và phát triển đô thị; cập nhật hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn và phát triển nguồn nhân lực, gắn hoạt động khoa học với thực tiễn sản xuất. Đồng thời, Công ty cũng chú trọng, khẩn trương hoàn thiện áp dụng chuyển đổi số hóa hệ thống quản lý văn bản đi đến, hồ sơ công việc; và các phần mềm hỗ trợ công tác quản lý và điều hành công việc theo phân công nhiệm vụ của toàn công ty đồng thời chỉnh sửa, bổ sung hoàn thiện Quy chế, quy định, nội quy, Điều lệ... theo quy định của pháp luật hiện hành.

(b) Thời gian dự kiến thực hiện

Công ty tập trung thực hiện chiến lược kinh doanh trên trong giai đoạn 2023 – 2028.

(c) Nguồn vốn và nguồn lực dự kiến

- Về nguồn vốn: Công ty sẽ sử dụng dòng tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, huy động vốn từ cổ đông, vốn tín dụng và các nguồn thu hợp pháp khác để thực hiện chiến lược kinh doanh nêu trên.
- Về nguồn nhân lực: Công ty tuyển dụng nhân sự có chất lượng cao và đào tạo nâng cao trình độ nhân sự hiện hữu nhằm đáp ứng sự phát triển của Công ty, đảm bảo hợp lý cơ cấu độ tuổi, xây dựng đội ngũ kế cận đủ tài, tâm và trí.

10.12. Thông tin về việc hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh có điều kiện và việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật liên quan

Công ty cam kết luôn tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư, kinh doanh áp dụng cho các ngành nghề kinh doanh có điều kiện.

11. Chính sách với người lao động
11.1. Số lượng và cơ cấu người lao động trong công ty

Tính đến thời điểm hiện tại, số lượng người lao động trong Công ty là: 54 người.

Cơ cấu số lượng người lao động bình quân trong các năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán như sau:

Bảng 16: Số lượng và cơ cấu cán bộ, công nhân viên của HUDLAND

TT	Số lượng lao động bình quân	Bình quân 2022	Bình quân 2023	Bình quân 2024
I Phân loại theo trình độ lao động				
1	Cán bộ có trình độ từ đại học trở lên	46	48	48
2	Cán bộ có trình độ cao đẳng	0	0	0
3	Cán bộ có trình độ trung cấp	0	0	0
4	Cán bộ lao động phổ thông	3	3	3
II Phân loại theo loại hợp đồng				
1	Lao động thường xuyên	49	51	51
2	Lao động thời vụ	0	0	0

Nguồn: HUDLAND

11.2. Các chính sách liên quan đến người lao động
11.2.1. Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động

- Công tác BHXH: Thực hiện nghiêm túc các quy định về BHXH, BHYT, BHTN cho

người lao động trong công ty; đóng bảo hiểm đầy đủ, đúng thời hạn quy định; không nợ đọng BHXH, BHYT, BHTN; thực hiện nghiêm túc đầy đủ công tác báo tăng, báo giảm lao động trên phần mềm theo thực tế phát sinh; Chi trả các quyền lợi liên quan đến bảo hiểm cho CBNV công ty: Chế độ ốm đau, thai sản đầy đủ cho người lao động theo quy định. Ngoài ra, người lao động được tham gia bảo hiểm chăm sóc sức khỏe khi có thời gian làm việc từ 1-3 năm và tham gia bảo hiểm nhân thọ khi thời gian công tác từ 3 năm trở lên.

- Tổ chức tốt cuộc sống, cải thiện điều kiện làm việc (trang thiết bị phục vụ sản xuất kinh doanh, trang phục...), khám sức khỏe định kỳ, tổ chức các ngày Quốc tế Phụ nữ 8/3, 20/10, các ngày tết của thiếu nhi cho con của CBNV ngày 1/6, ngày tết trung thu... Tổ chức chương trình nghỉ mát cho toàn thể gia đình cán bộ nhân viên Công ty. Tổ chức chương trình thể dục thể thao như câu lạc bộ bóng bàn; câu lạc bộ zumba dance là khoảng thời gian thư giãn, rèn luyện sức khỏe sau giờ làm việc cho cán bộ nhân viên Công ty.
- Công tác bảo hộ, an toàn lao động được Công ty chú trọng và trang bị đồ dùng bảo hộ cho cán bộ nhân viên làm việc tại công trường như: mũ bảo hộ, giày bảo hộ, ủng bảo hộ, quần áo bảo hộ ... đảm bảo an toàn lao động. Tổ chức học và cấp đầy đủ chứng chỉ về công tác an toàn vệ sinh lao động, công tác phòng cháy chữa cháy, đồng thời định kỳ thực hiện giặt thảm, vệ sinh tổng thể tại văn phòng làm việc đảm bảo không gian xanh – sạch – đẹp. Do vậy, trong những năm qua các dự án do Công ty làm chủ đầu tư cũng như các dự án được Tổng Công ty ủy quyền thực hiện đầu tư luôn đảm bảo tiến độ, chất lượng, an toàn tuyệt đối, không để xảy ra trường hợp mất an toàn lao động.
- Công tác khen thưởng theo các quy định của Nhà nước và của Công ty ban hành được thực hiện kịp thời, đầy đủ và đúng quy định. Định kỳ hàng quý, hàng năm Công ty tổ chức bình xét nhân viên xuất sắc quý, nhân viên xuất sắc năm, cán bộ quản lý cấp trung xuất sắc, tập thể xuất sắc để ghi nhận những cống hiến, đóng góp của cá nhân và tập thể, tạo động lực hơn nữa cho người lao động để hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh đã đặt ra.

11.2.2. Hoạt động đào tạo người lao động

- Công ty luôn cải thiện môi trường làm việc, quy tụ, đào tạo, và xây dựng đội ngũ cán bộ có trình độ, đoàn kết, nhiệt tình; làm việc có hiệu quả; tạo dựng được văn hóa mang bản sắc riêng của HUDLAND và ngày càng chuyên nghiệp. Đồng thời, Công ty luôn chú trọng đào tạo lao động, bồi dưỡng đội ngũ cán bộ có trình độ lao động chất lượng cao, đáp ứng nhu cầu ngày càng phát triển của công ty và xã hội.
- Ngoài các buổi đào tạo nội bộ, Công ty tổ chức và phối hợp thực hiện tổ chức các khóa đào tạo bên ngoài qua đó nâng cao kiến thức kỹ năng và hiệu suất công việc của cán bộ nhân viên được cải thiện.

11.2.3. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động: Không có

12. Chính sách cổ tức

Căn cứ Điều lệ của Công ty, Đại hội đồng cổ đông quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận giữ lại của Công ty và các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận trên cơ sở đề xuất của Hội đồng quản trị và phù hợp với quy định pháp luật.

Tình hình chi trả cổ tức trong những năm vừa qua của HUDLAND như sau:

Bảng 17: Tình hình chi trả cổ tức

Năm	Tỷ lệ cổ tức	Hình thức chi trả	Tình trạng
2018	80%	Chi trả cổ tức năm 2017 bằng tiền mặt (03 đợt)	Đã chi trả
2019	30%	Chi trả cổ tức năm 2018 bằng tiền mặt	Đã chi trả
2020	45%	Chi trả cổ tức năm 2019 bằng tiền mặt	Đã chi trả
2021	25%	Chi trả cổ tức năm 2020 bằng tiền mặt	Đã chi trả
2022	12%	Chi trả cổ tức năm 2021 bằng tiền mặt	Đã chi trả
2023	7,5%	Chi trả cổ tức năm 2022 bằng tiền mặt	Chưa chi trả
2024	0%	Không thực hiện chi trả cổ tức năm 2023	-

Nguồn: HUDLAND

Giai đoạn 2018 - 2022, Công ty thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền mặt khá đều đặn. Trong giai đoạn năm 2023 - 2024, để bảo đảm nguồn vốn thực hiện đầu tư các dự án mới, Công ty tạm thời chưa chi trả cổ tức bằng tiền mặt.

13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất

Công ty không thực hiện đợt chào bán chứng khoán nào trong vòng 02 năm tính đến thời điểm chào bán.

14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành

14.1. Thông tin về các Hợp đồng thuê sử dụng đất

Bảng 18: Các hợp đồng thuê sử dụng đất của HUDLAND

Hợp đồng thuê đất (Số/Ngày tháng năm/Bên cho thuê)	Diện tích	Thời hạn thuê	Đơn giá thuê đất	Địa chỉ thuê đất
77/HĐ-TĐ ngày 02/12/2021	3.501,0 m ²	25/09/2067	Thực hiện theo thông báo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền	Xã Võ Cường, Thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh
486/HĐTĐ- STNMT-PC	1.792 m ²	24/04/2062	116.615 đồng/m ² /năm	Lô A-CC7, khu dịch vụ tổng hợp

Hợp đồng thuê đất (Số/Ngày tháng năm/Bên cho thuê)	Diện tích	Thời hạn thuê	Đơn giá thuê đất	Địa chỉ thuê đất
Phụ lục hợp đồng thuê đất 387/PLHĐTD- STNMT-CCQLĐĐ điều chỉnh hợp đồng thuê đất 486/HĐTD- STNMT-PC	1.792 m ²	24/04/2062	130.276 đồng/m ² /năm	hồ Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

Nguồn: HUDLAND

14.2. Các cam kết khác

Tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 ngày 26/07/2024 của Công ty, các cổ đông của Công ty (không bao gồm các cổ đông có lợi ích liên quan) đã thông qua chủ trương chuyển nhượng quyền sử dụng đất/chuyển nhượng một phần dự án khoảng 30% diện tích đất thương phẩm của dự án Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương khi đủ điều kiện kinh doanh cho Tổng Công ty HUD với giá chuyển nhượng bằng giá vốn, giá trị chuyển nhượng tối thiểu 800 tỷ đồng và thống nhất loại trừ trách nhiệm bồi thường thiệt hại đối với Tổng Công ty HUD trong trường hợp cam kết này không được thực hiện.

15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Căn cứ Quyết định số 456/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt giá đất đối với Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương, Cục thuế tỉnh Hải Dương đã có các Thông báo tiền sử dụng đất/tiền thuê đất HUDLAND phải nộp với tổng số tiền là **1.281.551.368.391 đồng** (thanh toán 50% chậm nhất 30 ngày kể từ ngày Thông báo và 50% còn lại chậm nhất vào 90 ngày kể từ ngày Thông báo). Mức nộp thuế chậm nộp đối với số tiền sử dụng đất nêu trên là 0,03%/ngày trên số tiền chậm nộp. Tại ngày 31/03/2025, số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất Công ty còn phải nộp liên quan đến Khu dân cư mới tại thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông, xã Bình Minh, Huyện Bình Giang, Hải Dương ước tính là **449.343.630.729 đồng** (xem thêm Mục 2.1.7 Phần V).

Công ty dự kiến sẽ sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng này và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác để thanh toán số tiền sử dụng đất phải nộp nêu trên. Do thời gian thực hiện chào bán cổ phiếu có thể kéo dài nên số tiền sử dụng đất thực tế phải nộp có thể lớn số tiền phải trả đang được ghi nhận trên Báo cáo tài chính của Công ty tại ngày 31/03/2025.

16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland cam kết Công ty không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

1. Kết quả hoạt động kinh doanh

1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty

Bảng 19: Một số chỉ tiêu hoạt động kinh doanh

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	% tăng (giảm) 2024/2023	3 tháng đầu năm 2025
Tổng giá trị tài sản	608.038	592.539	2.023.313	241,47%	2.152.445
Doanh thu thuần	35.450	13.536	28.959	113,93%	9.384
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	8.455	2.944	4.496	52,70%	2.088
Lợi nhuận khác	-1.953	1.013	25	-97,58%	38
Lợi nhuận trước thuế	6.502	3.957	4.520	14,23%	2.126
Lợi nhuận sau thuế	4.879	3.301	3.820	15,72%	1.784
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức*	307,4%	0%	0%	-	0%
Tỷ lệ cổ tức**	7,5%	0%	0%	-	0%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC quý 1 năm 2025 của HUDLAND

(*) Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức trong năm được tính toán trên số tiền dự kiến để trả cổ tức chia cho lợi nhuận sau thuế của năm đó.

(**) Tỷ lệ cổ tức là tỷ lệ cổ tức tính trên mệnh giá cổ phiếu được ĐHĐCĐ phê duyệt. Năm 2023, ĐHĐCĐ thường niên của Công ty đã thông qua việc chi trả cổ tức năm 2022 bằng tiền mặt với tỷ lệ 7,5%. Tuy nhiên, do Công ty đang tập trung nguồn vốn để phục vụ hoạt động kinh doanh và chưa đáp ứng các điều kiện chi trả cổ tức theo quy định pháp luật nên Công ty chưa

thực hiện chi trả cổ tức năm 2022. HĐQT sẽ thực hiện chi trả cổ tức năm 2022 sau khi cân đối được nguồn vốn phục vụ hoạt động kinh doanh và đáp ứng đủ các điều kiện chi trả cổ tức theo quy định và trình ĐHĐCĐ Công ty phê duyệt việc điều chỉnh tỷ lệ trả cổ tức (nếu cần) theo quy mô vốn điều lệ tại thời điểm chi trả.

1.2. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập về kết quả hoạt động kinh doanh

Không có.

1.3. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành

1.3.1. Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong các năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán

- Tình hình thị trường bất động sản Việt Nam trong giai đoạn từ năm 2022 cho đến nay có nhiều biến động, đã tác động lên hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp bất động sản. Trong đó:
 - Năm 2022: Thị trường bất động sản được kỳ vọng sẽ hồi phục sau giai đoạn Covid - 19. Tuy nhiên, ngành bất động sản lại đối mặt với rất nhiều khó khăn như: Các thủ tục pháp lý dự án tiếp tục chậm do lo ngại vướng mắc quy định pháp luật khi phê duyệt, Chính phủ kiểm soát rủi ro từ tín dụng vào bất động sản và kiểm soát chặt chẽ hoạt động phát hành trái phiếu riêng lẻ, lãi suất tăng vọt, thanh khoản giao dịch của thị trường bất động sản có dấu hiệu giảm từ quý 3 năm 2022,... Các doanh nghiệp bất động sản hầu như đều bị ảnh hưởng từ khó khăn của thị trường chung.
 - Năm 2023: Ngay từ đầu năm 2023, Chính phủ đã có nhiều giải pháp tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, song những khó khăn của thị trường bất động sản từ năm 2022 tiếp tục kéo dài sang năm 2023. Tình hình giao dịch của thị trường bất động sản vẫn còn ảm đạm với số lượng giao dịch bất động sản (gồm căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền) thành công năm 2023 giảm 45% so với năm 2022⁷.
 - Từ đầu năm 2024 cho đến nay: Thị trường bất động sản có sự phục hồi tích cực sau giai đoạn khó khăn, nhờ sự ổn định của nền kinh tế và các chính sách hỗ trợ của Chính phủ. Đặc biệt là việc Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 và Luật Đất đai 2024 chính thức có hiệu lực từ ngày 01/08/2024, sớm hơn 5 tháng so với quy định trước đó, góp phần hoàn thiện hành lang pháp lý cho thị trường bất động sản, giúp các vướng mắc về pháp lý của các dự án bất động sản dần được tháo gỡ.
- Các kênh huy động vốn quan trọng của các doanh nghiệp bất động sản đã bị thắt chặt đáng kể từ giữa năm 2022, làm ảnh hưởng đến khả năng hoạt động hiệu quả của các doanh nghiệp bất động sản:

⁷ Theo số liệu của Bộ Xây dựng, tổng lượng giao dịch của căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền đạt 785.637 giao dịch trong năm 2022 và đạt 433.444 giao dịch trong năm 2023

- Kênh huy động vốn từ phát hành trái phiếu của các doanh nghiệp bất động sản thu hẹp đáng kể do khẩu vị rủi ro của nhà đầu tư có sự thay đổi.
 - Áp lực về việc giảm tỷ lệ cho vay bất động sản khiến cho nguồn vay huy động từ ngân hàng của các doanh nghiệp bất động sản bị hạn chế, từ đó giảm cả vốn cho vay doanh nghiệp bất động sản và cho vay người mua nhà.
- HUDLAND là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản nên cũng không thể tránh khỏi tác động bởi những biến động chung của thị trường khiến hoạt động kinh doanh của Công ty còn gặp phải một số khó khăn sau:
- Khách hàng mua nhà gặp khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn vay gây ảnh hưởng đến việc hấp thụ sản phẩm bán ra và thanh toán các sản phẩm đã bán.
 - Công ty phải đưa ra chính sách giảm giá thuê, miễn tiền thuê mặt bằng để hỗ trợ người thuê trong bối cảnh khó khăn chung.
 - Giá đất của Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương theo phê duyệt chính thức của UBND tỉnh tăng cao so với dự toán ban đầu của Công ty. Cụ thể, sau khi nhận được chấp thuận đầu tư xây dựng Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương từ UBND tỉnh Hải Dương theo Quyết định số 4538/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư và ký kết Hợp đồng thực hiện dự án số 01/2020/HĐĐA ngày 02/01/2020 với UBND huyện Bình Giang, ĐHĐCĐ và HĐQT của Công ty đã phê duyệt dự toán đầu tư ban đầu của Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2020 ngày 12/06/2020 và Quyết định số 1078/QĐ-HĐQT ngày 02/08/2021 của HĐQT HUDLAND. Cụ thể, tổng mức đầu tư dự kiến của Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương là 1.224,5 tỷ đồng, trong đó chi phí đất dự kiến là 311,6 tỷ đồng. Tuy nhiên, căn cứ phê duyệt giá đất của UBND tỉnh Hải Dương tại Nghị quyết số 456/QĐ-UBND ngày 29/02/2024, Cục thuế tỉnh Hải Dương đã có các Thông báo số 7036/TB-CTHDU ngày 09/08/2024 về tiền sử dụng đất và Thông báo số 7037/TB-CTHDU ngày 09/08/2024 về tiền thuê đất, thuê mặt nước trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê liên quan Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương. Theo đó, tổng số tiền sử dụng đất/tiền thuê đất mà HUDLAND phải nộp là khoảng 1.281,6 tỷ đồng, cao hơn 04 lần so với giá trị dự toán ban đầu của Công ty. Điều này ảnh hưởng mạnh tới kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty, gây áp lực nặng nề đối với việc huy động vốn, đặc biệt là nguồn vốn đối ứng để ngân hàng tài trợ có thể tăng hạn mức giải ngân cho vay.

1.3.2. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất

Ngoại trừ các thông tin đã nêu ở mục 1.3.1 Phần này, kể từ thời điểm 31/12/2024 đến hiện tại, Tổ chức phát hành không có những biến động lớn khác có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh.

**2. Tình hình tài chính****2.1. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản****2.1.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh**

- Tại thời điểm đăng ký chào bán, vốn điều lệ của Công ty là 315.999.610.000 đồng
- Cơ cấu nguồn vốn kinh doanh của Công ty như sau:

Bảng 20: Vốn kinh doanh của Công ty*Đơn vị: triệu đồng*

CHỈ TIÊU	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/03/2025
Vốn chủ sở hữu	422.644	424.839	427.257	428.926
Vốn góp của chủ sở hữu	200.000	200.000	316.000	316.000
Quỹ đầu tư phát triển	80.832	80.832	80.832	80.832
LNST chưa phân phối	141.812	144.007	30.425	32.094
Nợ phải trả	185.394	167.700	1.596.056	1.723.520
Nợ ngắn hạn	102.296	66.777	1.054.043	624.400
Nợ dài hạn	83.097	100.923	542.013	1.099.119
Tổng nguồn vốn kinh doanh	608.038	592.539	2.023.313	2.152.445

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC quý 1 năm 2025 của HUDLAND

- Công ty sử dụng các nguồn vốn kinh doanh theo đúng quy định pháp luật và quy định tại Điều lệ Công ty

Bảng 21: Tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh của Công ty*Đơn vị: triệu đồng*

CHỈ TIÊU	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/03/2025
Tiền và tương đương tiền	68.218	51.557	28.484	37.919
Đầu tư tài chính ngắn hạn	38.810	1.068	0	0
Phải thu ngắn hạn	75.950	52.406	53.286	110.313
Hàng tồn kho	303.337	369.117	1.829.417	1.890.500
Tài sản ngắn hạn khác	5.976	9.685	10.343	12.258
Khoản phải thu dài hạn	9.600	9.600	9.601	9.601
Tài sản cố định	35.051	31.424	28.373	27.590
Bất động sản đầu tư	65.561	61.982	58.402	57.507
Tài sản dở dang dài hạn	4.896	4.896	4.896	6.012
Tài sản dài hạn khác	639	804	511	745

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC quý 1 năm 2025 của HUDLAND

2.1.2. Trích khấu hao tài sản cố định

- Phương pháp trích khấu hao:
 - Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Thời gian khấu hao như sau:

Bảng 22: Thời gian khấu hao Tài sản cố định hữu hình của HUDLAND

STT	Loại tài sản	Thời gian khấu hao (Số năm)
1	Nhà xưởng và vật kiến trúc	07-25
2	Máy móc và thiết bị	05-07
3	Thiết bị văn phòng	05
4	Phương tiện vận tải	07

Nguồn: HUDLAND

- Tài sản cố định vô hình của Công ty được phản ánh theo giá gốc và trình bày theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Hiện tại, tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm kế toán được khấu hao với theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao ước tính là 3 năm.
- Những thay đổi trong chính sách khấu hao: Không có
- Công ty tuân thủ việc trích khấu hao tài sản cố định theo các quy định của pháp luật, bao gồm các quy định sau:
 - Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
 - Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 45/2013/TT/BTC;
 - Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT/BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC;
 - Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp;
 - Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014

2.1.3. Mức lương bình quân

**Bảng 23: Mức lương bình quân của người lao động trong Công ty***Đơn vị: triệu đồng/tháng*

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	3 tháng đầu năm 2025
Mức lương bình quân tháng của người lao động tại HUDLAND	25.756.000	23.806.000	28.577.778	18.719.851
Mức thu nhập bình quân tháng của người lao động tại Việt Nam	6.641.000	7.100.000	7.700.000 ⁸	

Nguồn: HUDLAND và Tổng cục Thống kê Việt Nam

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê Việt Nam, mức thu nhập bình quân tháng của người lao động tại HUDLAND cao hơn so với mức thu nhập của người lao động tại Việt Nam trong giai đoạn từ 2022 cho đến 3 tháng đầu năm 2025.

Dù không có số liệu cụ thể để so sánh với mặt bằng chung của các doanh nghiệp trên cùng địa bàn, theo quan điểm của HUDLAND, mức lương bình quân của Công ty trong các năm qua là tương đối cạnh tranh, thỏa đáng với năng lực làm việc cũng như đảm bảo đời sống cho người lao động.

2.1.4. Tình hình công nợ**Bảng 24: Tình hình công nợ***Đơn vị: triệu đồng*

Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/03/2025
Tổng số nợ phải thu	85.550	62.006	62.887	119.914
Tổng số nợ phải trả	185.394	167.700	1.596.056	1.723.520

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC quý 1 năm 2025 của HUDLAND

Năm 2024, số dư nợ phải trả của HUDLAND có sự gia tăng đáng kể so với năm trước. Nguyên nhân chính của biến động này là việc phát sinh nghĩa vụ thuế liên quan đến tiền sử dụng đất và tiền thuê đất của Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương mà Công ty phải nộp (xem thêm Mục 2.1.7 Phần này).

2.1.5. Các khoản phải thu

⁸ Do chưa có số liệu thu nhập bình quân của người lao động tại Việt Nam trong 3 tháng đầu năm 2025, Công ty sử dụng số liệu năm 2024 của Tổng cục thống kê Việt Nam để so sánh

Bảng 25: Các khoản phải thu

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/03/2025
Các khoản phải thu	85.550	62.006	62.887	119.914
Các khoản phải thu ngắn hạn	75.950	52.406	53.286	110.313
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	29.164	28.174	9.371	6.863
Trả trước cho người bán ngắn hạn	31.253	18.302	39.961	98.633
Phải thu ngắn hạn khác	17.147	7.344	4.629	4.817
Dự phòng nợ khó đòi	-1.614	-1.414	-676	0
Các khoản phải thu dài hạn	9.600	9.600	9.601	9.601
Phải thu dài hạn khác	9.600	9.600	9.601	9.601

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC quý 1 năm 2025 của HUDLAND

- Các khoản phải thu khó đòi như sau:

Bảng 26: Chi tiết các khoản phải thu khó đòi

Đơn vị: triệu đồng

Đối tượng	31/12/2022		31/12/2023		31/12/2024		31/03/2025	
	Giá trị quá hạn	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị quá hạn	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị quá hạn	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị quá hạn	Giá trị có thể thu hồi
Khách hàng Dự án – HH05 (Khách hàng mua nhà của Dự án nhà ở thấp tầng NƠ-05B)	1.614,1	0	1.414,1	0	675,5	0	0	0

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC quý 1 năm 2025 của HUDLAND

- Thời gian quá hạn: Nợ quá hạn trên 3 năm

- Nguyên nhân quá hạn: Khách hàng mua nhà của Dự án nhà ở thấp tầng NO-05B chưa thực hiện thanh toán tiền mua nhà theo đúng tiến độ được quy định trong hợp đồng mua bán. Tại thời điểm ngày 31/12/2024, giá trị khoản nợ quá hạn này tương đương với 8% giá trị hợp đồng mua bán.
- Đánh giá khả năng thu hồi: Tổ Chức Phát Hành áp dụng chính sách trích lập dự phòng cho các khoản phải thu tuân thủ theo quy định tại Điều 6, Thông tư 48/2019/TT-BTC của Bộ Tài chính. Theo đó, 100% giá trị khoản nợ quá hạn của khách hàng này đã được trích lập dự phòng từ năm 2021. Sau khi tiến hành làm việc với khách hàng về việc thu hồi khoản nợ, tính đến thời điểm lập Bản cáo bạch, khách hàng đã thực hiện tất toán toàn bộ dư nợ còn lại là 675,5 triệu đồng cho Tổ Chức Phát Hành.

2.1.6. Các khoản phải trả

(a) Nợ ngắn hạn, nợ dài hạn

Bảng 27: Các khoản phải trả

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/03/2025
Nợ phải trả	185.394	167.700	1.596.056	1.723.520
Nợ ngắn hạn	102.296	66.777	1.054.043	624.400
Phải trả người bán ngắn hạn	2.645	5.091	5.168	6.150
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	708	13	44	76
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	37	0	885.720	449.391
Phải trả người lao động	10.382	10.585	8.423	7
Chi phí phải trả ngắn hạn	4.174	885	18	18
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	0	1.396	1.138	1.138
Phải trả ngắn hạn khác	39.777	10.817	10.491	12.088
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	25.129	21.006	126.305	140.233
Quỹ khen thưởng phúc lợi	19.445	16.984	16.736	15.300

Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/03/2025
Nợ dài hạn	83.097	100.923	542.013	1.099.119
Chi phí phải trả dài hạn	8.898	4.254	0	0
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	74.199	96.668	542.013	1.099.119

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC quý 1 năm 2025 của HUDLAND

(b) Tình hình thanh toán các khoản nợ

Ngoài khoản nợ tiền sử dụng đất/tiền thuê đất liên quan đến Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương (xem thêm Mục 2.1.7 Phần này), HUDLAND luôn thanh toán các khoản nợ khác đầy đủ và đúng hạn.

2.1.7. Các khoản phải nộp theo luật định

- Công ty luôn tuân thủ và thực hiện đúng các quy định của pháp luật về nghĩa vụ tài chính với Nhà nước (ngoại trừ khoản nợ tiền sử dụng đất/tiền thuê đất liên quan đến Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương được nêu dưới đây).

Bảng 28: Các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/03/2025
Thuế GTGT	0	0	0	0
Thuế TNDN	0	0	0	0
Thuế thu nhập cá nhân	37	0	0	47
Thuế nhà đất và tiền thuê đất (*)	0	0	885.720	449.344
Các loại thuế khác	0	0	0	0
Tổng cộng	37	0	885.720	449.391

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC quý 1 năm 2025 của HUDLAND

- Tại ngày 31/03/2025, Tổng số tiền sử dụng đất/tiền thuê đất còn phải nộp liên quan đến Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương là **449.343.630.729 đồng**, cụ thể như sau:

Số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo Thông báo nộp tiền của Cục thuế tỉnh Hải Dương			Số tiền chậm nộp tạm tính tính đến ngày 31/03/2025 (đồng)	Số tiền sử dụng đất, thuê đất đã nộp tính đến ngày 31/03/2025 (đồng)	Tổng số tiền sử dụng đất/tiền thuê đất còn phải nộp (đồng)
Số tiền phải trả (đồng)	Thời hạn thanh toán				
Tiền sử dụng đất	05/04/2024	05/06/2024			

**BẢN CÁO BẠCH**

Số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo Thông báo nộp tiền của Cục thuế tỉnh Hải Dương			Số tiền chậm nộp tạm tính tính đến ngày 31/03/2025 (đồng)	Số tiền sử dụng đất, thuê đất đã nộp tính đến ngày 31/03/2025 (đồng)	Tổng số tiền sử dụng đất/tiền thuê đất còn phải nộp (đồng)
Số tiền phải trả (đồng)	Thời hạn thanh toán				
1.234.810.014.891	617.405.007.446	617.405.007.446	98.021.615.838	883.488.000.000	449.343.630.729
Tiền thuê đất	04/04/2024	04/06/2024			
46.741.353.500	23.370.676.750	23.370.676.750	0	46.741.353.500	0
Tổng cộng					
1.281.551.368.391	640.775.684.196	640.775.684.196	98.021.615.838	930.229.353.500	449.343.630.729

- **Nguyên nhân quá hạn:** Do giá tiền sử dụng đất của Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt lớn hơn so với dự kiến ban đầu của Công ty nên Công ty đã làm việc với Ngân hàng tài trợ vốn để tăng hạn mức Hợp đồng tín dụng tài trợ Dự án, đồng thời thực hiện các thủ tục để tăng vốn điều lệ của Công ty nhằm bảo đảm vốn đối ứng tham gia vào Dự án này theo yêu cầu của Ngân hàng tài trợ.
- **Đánh giá khả năng thanh toán:** Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 01/2024/1906164/HĐTD ngày 04/12/2024 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội (BIDV) và HUDLAND và Văn bản số 3395/BIDV.HN-KHDN1 ngày 26/12/2024, BIDV cam kết sẽ nộp thay HUDLAND số tiền sử dụng đất còn nợ Chi cục Thuế khu vực Cẩm Bình – Cục thuế tỉnh Hải Dương là 1.107 tỷ đồng. Từ tháng 01 đến tháng 03 năm 2025, Công ty đã thực hiện nộp dần tiền thuế nợ theo phê duyệt của Cục thuế tỉnh Hải Dương – Chi cục thuế Khu vực Cẩm Bình với tổng số tiền là 457,465 tỷ đồng.

Vì vậy, theo đánh giá của Công ty, sau khi hoàn tất thủ tục chào bán cổ thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ, Công ty có khả năng thanh toán số tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp nêu trên.

2.1.8. Trích lập các quỹ

Công ty thực hiện trích lập các quỹ tuân thủ theo quy định pháp luật và điều lệ của Công ty. Tình hình trích lập các quỹ như sau:

Bảng 29: Số dư các quỹ của Công ty*Đơn vị: triệu đồng*

Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/03/2025
Quỹ khen thưởng phúc lợi	19.445	16.984	16.736	15.300

Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/03/2025
Quỹ đầu tư phát triển	80.832	80.832	80.832	80.832
Tổng cộng	100.277	97.816	97.568	96.132

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC quý 1 năm 2025 của HUDLAND

2.1.9. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng đến tình hình tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất

Kể từ thời điểm 31/12/2024, ngoại trừ việc giảm số dư nợ tiền sử dụng đất phải nộp liên quan đến Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương do Công ty đã thực hiện nộp dần tiền thuế nợ (thông tin tại Mục 2.1.7 Phần này), không có biến động lớn nào khác có thể ảnh hưởng đến tình hình tài chính của Công ty.

2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 30: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	4,81	7,25	1,82
+ Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	1,85	1,72	0,09
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
+ Hệ số nợ/ Tổng tài sản	Lần	0,30	0,28	0,79
+ Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	Lần	0,44	0,39	3,74
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
+ Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Vòng	0,060	0,023	0,022
+ Vòng quay vốn lưu động: Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân	Vòng	0,074	0,028	0,024
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	Vòng	0,058	0,023	0,021
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
+ Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS): Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	13,76%	24,39%	13,19%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA): Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	0,825	0,550	0,292
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE): Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	1,123	0,779	0,897
+ Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	200	118	187

Nguồn: Tổng hợp từ BCTC kiểm toán năm 2023 và 2024 của HUDLAND

- **Về khả năng thanh toán:** Năm 2024, các hệ số thanh toán của HUDLAND có xu hướng giảm so với năm 2023, trong đó hệ số thanh toán ngắn hạn giảm từ 7,25 xuống 1,82 và hệ số thanh toán nhanh giảm từ 1,72 xuống 0,09. Nguyên nhân chính là số dư Nợ ngắn hạn của Công ty trong năm 2024 tăng mạnh do việc ghi nhận nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất vào Ngân sách Nhà nước và phát sinh tăng Khoản vay cá nhân để thanh toán khoản tiền sử dụng đất và bổ sung vốn hoạt động kinh doanh của Công ty. Bên cạnh đó, Tài sản ngắn hạn của Công ty tăng chủ yếu từ việc ghi nhận chi phí tiền sử dụng đất của Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương vào khoản mục Hàng tồn kho, dẫn tới hệ số thanh toán nhanh của Công ty giảm so với năm 2023.
- **Về cơ cấu vốn:** Năm 2024, tỷ lệ Nợ vay trên Tổng tài sản và Nợ vay trên Vốn chủ sở hữu của HUDLAND tăng mạnh so với năm trước. Điều này xuất phát từ việc Công ty phải huy động bổ sung nguồn vốn từ các khoản vay từ cá nhân và Ngân hàng để thanh toán tiền sử dụng đất của Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương.
- **Về năng lực hoạt động và khả năng sinh lời:** Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động và khả năng sinh lời của HUDLAND có xu hướng giảm trong giai đoạn 2023 - 2024. Nguyên nhân chính là do các dự án bất động sản cũ đã được Công ty phân phối gần hết trong năm 2022 và Công ty đang trong giai đoạn hoàn thiện hồ sơ pháp lý cho các dự án mới nên doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh của Công ty có sự sụt giảm trong giai đoạn này.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập về các chỉ tiêu tài chính chủ yếu: Không có.

3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành

3.1. Ý kiến của tổ chức kiểm toán tại Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 (Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 105/2024/BCKT-CPA VIETNAM-NV3 ngày 22/03/2024)

“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý,

trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan về lập và trình bày Báo cáo tài chính.”

3.2. Ý kiến của tổ chức kiểm toán tại Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 (Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 79/2025/BCKT-CPA VIETNAM-NV3 ngày 28/02/2025)

“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 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 Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan về lập và trình bày Báo cáo tài chính.”

4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Bảng 31: Kế hoạch kinh doanh năm 2024

Chỉ tiêu	Thực hiện 2022	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2024	% tăng/giảm KH 2024 so với TH 2023	Thực hiện 2024	Thực hiện 3 tháng đầu năm 2025
Vốn điều lệ (triệu đồng)	200.000	200.000	200.000	0,00%	315.999,61	315.999,61
Doanh thu thuần (triệu đồng)	35.450	13.536	22.456	65,89%	28.959	9.384
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	4.879	3.301	2.508	-24,03%	3.820	1.784
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	13,76%	24,39%	11,17%	-54,20%	13,19%	19,01%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	1,12%	0,78%	0,60%	-22,98%	0,90%	0,42%
Tỷ lệ cổ tức	7,5% (*)	Không	Không		Không	Không

Nguồn: HUDLAND

(*) Năm 2023, ĐHĐCĐ thường niên của Công ty đã thông qua việc chi trả cổ tức năm 2022 bằng tiền mặt với tỷ lệ cổ tức tính trên mệnh giá cổ phiếu 7,5%. Tuy nhiên, do Công ty đang tập trung nguồn vốn để phục vụ hoạt động kinh doanh và chưa đáp ứng các điều kiện chi trả cổ tức theo quy định pháp luật nên Công ty chưa thực hiện chi trả cổ tức năm 2022. HĐQT sẽ thực hiện chi trả cổ tức năm 2022 sau khi cân đối được nguồn vốn phục vụ hoạt động kinh doanh và đáp ứng đủ các điều kiện chi trả cổ tức theo quy định và trình ĐHĐCĐ Công ty phê duyệt việc điều chỉnh tỷ lệ trả cổ tức (nếu cần) theo quy mô vốn điều lệ tại thời điểm chi trả.

Ban điều hành Công ty đang trong quá trình xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2025 để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định. Đến thời điểm lập Bản cáo bạch này, Công ty chưa có phê duyệt chính thức về số liệu kế hoạch kinh doanh năm 2025.

4.1. Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch nêu trên

Kế hoạch kinh doanh nêu trên đã được thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2024 ngày 26/07/2024 của HUDLAND.

4.2. Căn cứ để đạt được kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nói trên

Kế hoạch năm 2024 được Công ty xây dựng trên cơ sở đánh giá tình hình thị trường, các sản phẩm tồn kho hiện có và các sản phẩm dự kiến sẽ hoàn thành năm 2024 cùng như từ các hợp đồng, thỏa thuận đã được ký kết. Năm 2024, doanh thu Công ty ghi nhận là 28.959 triệu đồng, đạt 129% so với kế hoạch 2024 và Lợi nhuận sau thuế là 3.820 triệu đồng, đạt 152% so với kế hoạch 2024, theo đó doanh thu chủ yếu đến từ việc (i) cho thuê các văn phòng và hội trường, cũng như tiền phí dịch vụ của tòa nhà tại tòa văn phòng Hudland Tower và (i) bán các căn hộ còn lại của dự án. Doanh thu chi tiết gồm:

Nội dung	Giá trị (triệu đồng)
Cho thuê văn phòng tại tòa nhà văn phòng Hudland Tower	11.873
Bán NOXH của dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	8.173
Bán căn hộ của dự án CT17 Việt Hưng	8.923

Nguồn: HUDLAND

4.3. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (BSC) đã thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland cũng như về các lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động. Trên cơ sở các thông tin do HUDLAND cung cấp về thực trạng hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính hiện nay của Công ty, BSC cho rằng kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của HUDLAND thường được Công ty xây dựng phù hợp với tình hình thực tế của doanh nghiệp và có tính khả thi cao nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động tới thị trường bất động sản và hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Chúng tôi lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét của chúng tôi được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được Công ty cung cấp có tính chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính, chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Các nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, GIÁM ĐỐC, PHÓ GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG

1. Thông tin về cổ đông sáng lập

Tính đến thời điểm hiện tại, tổ chức phát hành không có cổ đông sáng lập đang trong thời gian hạn chế chuyển nhượng.

2. Thông tin về cổ đông lớn

2.1. Thông tin chung về cổ đông lớn

Bảng 32: Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm 27/03/2025

TT	Tên cổ đông	Số đăng ký sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Tỷ trọng trên vốn điều lệ
1	Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị	0100106144	16.116.000	51,00%
2	Bà Phạm Thị Linh	037161001579	1.600.540	5,07%
Tổng cộng			17.716.540	56,07%

Nguồn: HUDLAND

(a) Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị

- Tên doanh nghiệp: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị
- Năm thành lập: 1989
- Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH MTV số 0100106144 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 02/06/2011, thay đổi lần thứ 08 ngày 04/11/2022
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 28, 29, 30, 31, 32 tòa nhà Văn phòng HUDTOWER, Số 37 đường Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Số điện thoại: (+84) 24.3773 8600 Fax: (+84) 24 3773 8640
- Website: www.hud.com.vn

- Ngành nghề kinh doanh chính: đầu tư phát triển và kinh doanh nhà ở, bất động sản, các khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, khu kinh tế; cho thuê văn phòng làm việc.
- Vốn điều lệ (theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp): 3.981 tỷ đồng
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Hoài Đông - Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Người đại diện theo ủy quyền tại HUDLAND:
 - Ông Phạm Cao Sơn – Chủ tịch HĐQT HUDLAND: Tổ trưởng Tổ đại diện phần vốn được giao quản lý 25% vốn điều lệ của HUDLAND
 - Ông Nguyễn Thanh Tú – Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc HUDLAND: Người đại diện phần vốn, giao quản lý 16% vốn điều lệ của HUDLAND
 - Ông Vũ Tuấn Linh – Thành viên HĐQT HUDLAND: Người đại diện phần vốn, giao quản lý 10% vốn điều lệ của HUDLAND

(b) Bà Phạm Thị Linh

- Họ và tên: Phạm Thị Linh
- Năm sinh: 1961
- Quốc tịch: Việt Nam

2.2. Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và những người có liên quan

Bảng 33: Số lượng cổ phiếu HLD và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn sở hữu tại HUDLAND

STT	Cổ đông lớn/Người có liên quan			Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
				Số lượng cổ phần	Tỷ lệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ
1	Tổng	Công	ty	5.100.000	51,00%	16.116.000	51,00%	28.041.840	50,99%
	HUD								
2	Bà	Phạm	Thị	1.013.000	5,07%	1.600.540	5,07%	2.784.939	5,06%
	Linh								
<i>Người có liên quan của Bà Phạm Thị Linh</i>									
2.1	Ông	Đỗ	Hoàng	626.600	3,13%	990.028	3,13%	1.722.648	3,13%
	Phúc	(Chồng	của						
	Bà	Phạm	Thị						
	Linh)								

Nguồn: HUDLAND

(*) **Ghi chú:** Tỷ lệ cổ phần nắm giữ sau đợt chào bán của các cổ đông lớn và những người có liên quan có thể thay đổi tùy thuộc vào việc thực hiện quyền của các cổ đông và kết quả thực tế của đợt chào bán.

2.3. Thông tin về các Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ

Loại giao dịch	Đối tác	Giá trị giao dịch (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng khác	Cấp có thẩm quyền chấp thuận	Tình trạng
----------------	---------	--------------------------------	----------------------------	------------------------------	------------

Các hợp đồng, giao dịch giữa HUDLAND với Tổng Công ty HUD

Hợp đồng 02B ủy quyền thực hiện dự án Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ, TP. Bắc Ninh số 02B/HĐ-HUD ngày 02/01/2008	Tổng Công ty HUD	39.658	Hoàn thành đầu tư Hạ tầng kỹ thuật	HDQT	Đã thanh lý, còn công nợ phải thu với Tổng Công ty HUD
Hợp đồng ủy quyền thực hiện Dự án Công viên CV02-KĐT mới Việt Hưng, Quận Long Biên số 54/HĐ-HUD ngày 20/02/2008	Tổng Công ty HUD	18.285	Hoàn thành đầu tư xây dựng công viên 02 – Việt Hưng – Long Biên hoàn thành bàn giao lại cho Quận Long Biên	HDQT	Đã thanh lý, còn công nợ phải thu với Tổng Công ty HUD
Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án (KHU B) KĐT mới Lê Thái Tổ, TP. Bắc Ninh Số 116/HĐKT ngày 07/04/2016	Tổng Công ty HUD	173.328	Hoàn thành đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng tại KHU B, đường Lê Thái Tổ, thành phố Bắc Ninh	HĐQT	Chưa thanh lý, còn công nợ phải thu với Tổng Công ty HUD
Chủ trương chuyển nhượng quyền sử dụng đất/chuyển nhượng một phần	Tổng Công ty HUD	800.000	Giá chuyển nhượng bằng giá vốn, loại trừ trách nhiệm bồi thường của	ĐHĐCD	Được Tổng Công ty HUD và ĐHĐCD của HUDLAND

Loại giao dịch	Đối tác	Giá trị giao dịch (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng khác	Cấp có thẩm quyền chấp thuận	Tình trạng
dự án khoảng 30% diện tích đất thương phẩm của Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương khi đủ điều kiện kinh doanh cho Tổng Công ty HUD			HUDLAND nếu cam kết này không được thực hiện		thông qua

Các hợp đồng, giao dịch giữa HUDLAND với những Người có liên quan của Tổng Công ty HUD

Hợp đồng, giao dịch cá nhân cho doanh nghiệp vay vốn để SXKD	Phạm Cao Sơn	24.500	Thời hạn cho vay 24 tháng, không được rút trước hạn, lãi suất 14%/năm	ĐHĐCĐ và HĐQT	Đang thực hiện
Hợp đồng, giao dịch cá nhân cho doanh nghiệp vay vốn để SXKD	Nguyễn Thanh Tú	8.500	Thời hạn cho vay 24 tháng, không được rút trước hạn, lãi suất 14%/năm	ĐHĐCĐ và HĐQT	Đang thực hiện
Cung cấp nước sạch cho tòa nhà văn phòng CC7	Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và Khu đô thị (HUDS)	15	Cung cấp nước sạch hàng tháng cho văn phòng làm việc	HĐQT	Đang thực hiện

2.4. Lợi ích liên quan đối của Tổng Công ty HUD đối với Tổ chức phát hành

Tổng Công ty HUD (ngoài các giao dịch liên quan được nêu tại Mục 2.3 Phần này) và Bà Phạm Thị Linh được nhận cổ tức hàng năm theo phương án được ĐHĐCĐ thường niên thông qua.

[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]

2.5. Thông tin về các doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành mà cổ đông lớn có lợi ích liên quan

2.5.1. Đối với Tổng công ty HUD

Tên Công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Mối quan hệ với Tổng Công ty HUD và người có liên quan của Tổng Công ty HUD			Phương án kiểm soát xung đột lợi ích
		Số lượng cổ phần sở hữu/Giá trị phần vốn thực góp	Tỷ lệ sở hữu	Chức vụ nắm giữ	
Các doanh nghiệp hoạt động trong cùng lĩnh vực					
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Xây dựng và kinh doanh bất động sản - Khách hàng mục tiêu: không giới hạn - Địa bàn: Hà Nội, Bắc Giang - Sản phẩm: chung cư, đất nền,	4.570.800 cổ phần	51%	Không	Công ty tuân thủ quy định về ngăn ngừa xung đột lợi ích theo quy định của pháp luật . Các giao dịch giữa HUDLAND và các doanh nghiệp này chỉ thực hiện khi đã được ĐHĐCĐ/HĐQT chấp thuận



BẢN CÁO BẠCH

DANH SÁCH CÁC CÔNG TY

Tên Công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Mối quan hệ với Tổng Công ty HUD và người có liên quan của Tổng Công ty HUD			Phương án kiểm soát xung đột lợi ích
		Số lượng cổ phần sở hữu/Giá trị phần vốn thực góp	Tỷ lệ sở hữu	Chức vụ nắm giữ	
	NOXH, nhà liên kết,				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3	Xây dựng và kinh doanh bất động sản - Khách hàng mục tiêu: không giới hạn - Địa bàn: Hà Nội - Sản phẩm: chung cư, đất nền, nhà liên kết,...	5.100.000 cổ phần	51%	Không	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4	Đầu tư và xây dựng - Khách hàng mục tiêu: không giới hạn - Địa bàn: Thanh Hóa - Sản phẩm: chung cư, đất nền, nhà liên kết, khu công nghiệp	7.650.000 cổ phần	51%	Không	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển	Đầu tư bất động sản - Khách hàng mục tiêu: không	3.825.000 cổ phần	51%	Không	

Tên Công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Mối quan hệ với Tổng Công ty HUD và người có liên quan của Tổng Công ty HUD			Phương án kiểm soát xung đột lợi ích
		Số lượng cổ phần sở hữu/Giá trị phần vốn thực góp	Tỷ lệ sở hữu	Chức vụ nắm giữ	
Nhà và Đô thị HUD6	giới hạn - Địa bàn: Hà Nội, Hải Dương - Sản phẩm: chung cư, đất nền, nhà liền kề,...				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8	Thị công xây lắp, kinh doanh bất động sản - Khách hàng mục tiêu: không giới hạn - Địa bàn: Hà Nội, Phú Yên - Sản phẩm: chung cư, đất nền, nhà liền kề,...	51.000.000 cổ phần	51%	Không	
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị HUD Nha Trang	Xây dựng và kinh doanh bất động sản - Khách hàng mục tiêu: không giới hạn - Địa bàn: Nha Trang	10.200.000 cổ phần	51%	Không	

Tên Công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Mối quan hệ với Tổng Công ty HUD và người có liên quan của Tổng Công ty HUD			Phương án kiểm soát xung đột lợi ích
		Số lượng cổ phần sở hữu/Giá trị phần vốn thực góp	Tỷ lệ sở hữu	Chức vụ nắm giữ	
	- Sản phẩm: chung cư, đất nền, NOXH, nhà liền kề,				
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị HUDS	Kinh doanh bất động sản - Khách hàng mục tiêu: không giới hạn - Địa bàn: Hà Nội, Thái Nguyên Sản phẩm: chung cư, đất nền, nhà liền kề,...	154,768 tỷ đồng	100%	Không	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE	Kinh doanh bất động sản - Khách hàng mục tiêu: không giới hạn - Địa bàn: Hà Nội - Sản phẩm: chung cư, đất nền, nhà liền kề,...	2.216.700 cổ phần	58,32%	Không	
Công ty Cổ phần Đầu tư Tam Đảo	Kinh doanh sân golf và bất động sản - Khách hàng mục tiêu: không	71.500.000 cổ phần	55%	Không	

Tên Công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Mối quan hệ với Tổng Công ty HUD và người có liên quan của Tổng Công ty HUD			Phương án kiểm soát xung đột lợi ích
		Số lượng cổ phần sở hữu/Giá trị phần vốn thực góp	Tỷ lệ sở hữu	Chức vụ nắm giữ	
	giới hạn - Địa bàn: Hà Nội, Vĩnh Phúc - Sản phẩm: sân Golf, chung cư, đất nền, nhà liền kề,.....				
Công ty Liên doanh Vinapon	Cho thuê căn hộ và văn phòng - Khách hàng mục tiêu: không giới hạn - Địa bàn: Hà Nội - Sản phẩm: Văn phòng cho thuê	2.047.500 USD	27,3%	Không	
Các doanh nghiệp là khách hàng/nhà cung cấp Công ty tuân thủ quy định về ngăn ngừa xung đột lợi ích theo quy định của pháp luật . Các giao dịch giữa HUDLAND và các doanh nghiệp này chỉ thực hiện khi đã được ĐHQĐ/HDQT chấp thuận					



Tên Công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Mối quan hệ với Tổng Công ty HUD và người có liên quan của Tổng Công ty HUD			Phương án kiểm soát xung đột lợi ích
		Số lượng cổ phần sở hữu/Giá trị phần vốn thực góp	Tỷ lệ sở hữu	Chức vụ nắm giữ	
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10 ("HUD10")	Thi công xây dựng	2.480.000 cổ phần	62%	Không	
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUDSE	Kinh doanh bất động sản	2.216.700 cổ phần	58,32%	Không	
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị - HUDS	Kinh doanh bất động sản	154,768 tỷ đồng	100%	Không	

2.5.2. Đối với Bà Phạm Thị Linh: Không có

[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]

3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Giám đốc, Phó Giám đốc và Kế toán trưởng

3.1. Hội đồng quản trị

STT	Tên	Chức vụ
1	Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Nguyễn Thanh Tú	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc
3	Ông Vũ Tuấn Linh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc
4	Bà Nguyễn Thanh Hương	Thành viên HĐQT
5	Bà Đồng Thị Cúc	Thành viên HĐQT độc lập

❖ Ông Phạm Cao Sơn - Chủ tịch Hội đồng quản trị

Năm sinh : 1971

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ học vấn : Đại học

Năng lực chuyên môn : Kỹ sư xây dựng

Kinh nghiệm công tác :

- 1993 – 1995: Cán bộ kỹ thuật, Công ty Công nghệ Hàng không Thành phố Hồ Chí Minh
- 1996 - 2001 : Cán bộ kỹ thuật, Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Thành Nam
- 2002 - 2005: Giám đốc xí nghiệp Xây dựng số 2 Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam
- 2006 – 2008: Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam
- 10/2008 - 03/2018: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc HUDLAND.
- 04/2018 – nay: Chủ tịch HĐQT HUDLAND

Chức vụ đang nắm giữ HUDLAND : Chủ tịch HĐQT của HUDLAND

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Không

Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phiếu tại thời điểm lập Bản cáo bạch :

Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu, tương đương 0% SLCP đang lưu hành

**BẢN CÁO BẠCH**

Đại diện sở hữu cho Tổng Công ty : 7.900.011 cổ phiếu, tương đương 25% SLCP đang lưu hành

Sở hữu của những người có liên : Tổng Công ty HUD: 16.116.000 cổ phiếu, tương đương 51% SLCP đang lưu hành

Lợi ích liên quan tới HUDLAND :

Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát hành với Ông Phạm Cao Sơn và những người có liên quan:

Loại giao dịch	Đối tác	Giá trị giao dịch (triệu VNĐ) theo Hợp đồng	Điều khoản quan trọng khác	Cấp có thẩm quyền chấp thuận	Tình trạng
Hợp đồng, giao dịch cá nhân cho doanh nghiệp vay vốn để SXKD	Phạm Cao Sơn	24.500	Thời hạn cho vay 24 tháng, không được rút trước hạn, lãi suất 14%/năm	ĐHĐCĐ và HĐQT	Đang thực hiện
Hợp đồng, giao dịch cá nhân cho doanh nghiệp vay vốn để SXKD	Phạm Thị Hải An (Vợ ông Phạm Cao Sơn)	1.000	Thời hạn cho vay 24 tháng, không được rút trước hạn, lãi suất 14%/năm	ĐHĐCĐ và HĐQT	Đang thực hiện

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác - Lương, thù lao, thưởng tại Tổ Chức Phát Hành từ năm 2022 đến quý I năm 2025 như sau:

Đơn vị: triệu đồng

	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Quý I năm 2025
Thù lao	0	0	0	0
Tiền lương	540	521,6	347	193,1
Tiền thưởng	0	0	0	0
ESOP	0	0	0	0

- Lợi ích khác: Không có

Các khoản nợ đối với HUDLAND : Không có

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với HUDLAND hoặc

là khách hàng/nhà cung cấp lớn của
HUDLAND

❖ Ông Nguyễn Thanh Tú – Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty

Năm sinh : 1973

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ học vấn : Đại học

Năng lực chuyên môn : Kỹ sư xây dựng

Kinh nghiệm công tác :

- 1998 – 2004: Công tác tại Công ty cổ phần lắp máy điện nước và Xây dựng – Tổng công ty Đầu tư xây dựng Hà Nội.
- 2004 – 2007: Công tác tại Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị.
- 2007 – 2010: Trưởng phòng Đầu tư CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.
- 2010 – 2018: Phó Giám đốc CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.
- 2018 – Nay: Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

Chức vụ đang nắm giữ : Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc HUDLAND

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Không

Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phiếu tại thời điểm lập Bản cáo bạch :

Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu, tương đương 0% SLCP đang lưu hành

Đại diện sở hữu cho Tổng Công ty HUD : 5.055.993 cổ phiếu, tương đương 16% SLCP đang lưu hành

Sở hữu của những người có liên quan : Tổng Công ty HUD: 16.116.000 cổ phiếu, tương đương 51% SLCP đang lưu hành

Lợi ích liên quan tới HUDLAND :

Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát hành với Ông Nguyễn Thanh Tú và những người có liên quan

Loại giao dịch	Đối tác	Giá trị giao dịch (triệu VNĐ) theo Hợp đồng	Điều khoản quan trọng khác	Cấp có thẩm quyền chấp thuận	Tình trạng
Hợp đồng, giao dịch cá nhân cho doanh nghiệp vay vốn để SXKD	Nguyễn Thanh Tú	8.500	Thời hạn cho vay 24 tháng, không được rút trước hạn, lãi suất 14%/năm	ĐHĐCĐ và HĐQT	Đang thực hiện
Hợp đồng, giao dịch cá nhân cho doanh nghiệp vay vốn để SXKD	Nguyễn Bảo Lộc (Em trai Ông Nguyễn Thanh Tú)	500	Thời hạn cho vay 24 tháng, không được rút trước hạn, lãi suất 14%/năm	ĐHĐCĐ và HĐQT	Đang thực hiện
Hợp đồng mua nhà	Nguyễn Bảo Lộc (Em trai Ông Nguyễn Thanh Tú)	3.604	Không	Ban giám đốc	Đang thực hiện
Hợp đồng, giao dịch cá nhân cho doanh nghiệp vay vốn để SXKD	Nguyễn Hải Yến (Em gái Ông Nguyễn Thanh Tú)	500	Thời hạn cho vay 24 tháng, không được rút trước hạn, lãi suất 14%/năm	ĐHĐCĐ và HĐQT	Đang thực hiện

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác

- Lương, thù lao, thưởng tại Tổ Chức Phát Hành từ năm 2022 đến quý I năm 2025 như sau:

Đơn vị: triệu đồng

	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Quý I năm 2025
Thù lao	0	0	0	0
Tiền lương	524	513,8	340	188,2
Tiền thưởng	0	0	0	0
ESOP	0	0	0	0

- Lợi ích khác: Không có

Các khoản nợ đối với HUDLAND : Không có

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp : Không có
khác hoạt động kinh doanh trong
cùng lĩnh vực với HUDLAND
hoặc là khách hàng/nhà cung cấp
lớn của HUDLAND

❖ **Ông Vũ Tuấn Linh – Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc Công ty**

Năm sinh : 1976

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ học vấn : Đại học

Năng lực chuyên môn : Cử nhân Kinh tế chuyên ngành tài chính - kế toán

Kinh nghiệm công tác :

- 01/2004 – 10/2005: Kế toán viên tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1
- 11/2005 – 05/2006: Kế toán tổng hợp tại Công ty cổ phần Xây dựng Cầu Hàn
- 06/2006 – 04/2007: Kế toán tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1, kiêm kế toán trưởng tại Chi nhánh Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 tại thành phố Hồ Chí Minh
- 5/2007 - 10/2007: Kế toán trưởng Công ty cổ phần Xây dựng HUD101.
- 11/2007 – 11/2012: Kế toán trưởng CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.
- 11/2012 – 3/2019: Phó Giám đốc CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.
- 04/2019 – 05/2024: Thành viên HĐQT kiêm Phó giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
- 05/2024 – 31/03/2025: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND; Phó Trưởng ban Đổi mới và phát triển doanh nghiệp Tổng công ty Đầu tư Phát triển

Nhà và Đô thị.

- 01/04/2025 – Nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

Chức vụ đang nắm giữ HUDLAND : Thành viên HĐQT kiêm Phó giám đốc của HUDLAND

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Không

Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phiếu tại thời điểm lập Bản cáo bạch

Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu, tương đương 0% SLCP đang lưu hành

Đại diện sở hữu cho Tổng Công ty HUD : 3.159.996 cổ phiếu, tương đương 10% SLCP đang lưu hành

Sở hữu của những người có liên quan : Tổng Công ty HUD: 16.116.000 cổ phiếu, tương đương 51% SLCP đang lưu hành

Lợi ích liên quan tới HUDLAND :

Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát hành với Ông Vũ Tuấn Linh và những người có liên quan : Không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác : Lương, thù lao, thưởng tại Tổ Chức Phát Hành từ năm 2022 đến quý I năm 2025 như sau:

Đơn vị: triệu đồng

	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Quý I năm 2025
Thù lao	0	0	32,4	24,3
Tiền lương	508	502	119	27,9
Tiền thưởng	0	0	0	0
ESOP	0	0	0	0

- Lợi ích khác: Không có

Các khoản nợ đối với HUDLAND : Không có

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp : Không có
khác hoạt động kinh doanh trong
cùng lĩnh vực với HUDLAND hoặc
là khách hàng/nhà cung cấp lớn của
HUDLAND

❖ **Bà Nguyễn Thanh Hương – Thành viên HĐQT**

Năm sinh : 1967

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ học vấn : Trung cấp

Năng lực chuyên môn : Trung cấp y

Kinh nghiệm công tác : - 1996 – nay: Phó Tổng Giám đốc, Công ty TNHH
Dệt Hà Nam;
- 02/2010 – nay: Thành viên HĐQT HUDLAND

Chức vụ đang nắm giữ HUDLAND : Thành viên HĐQT của HUDLAND

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Phó Tổng Giám đốc, Công ty TNHH Dệt Hà Nam

Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phiếu tại :
thời điểm lập Bản cáo bạch

Sở hữu cá nhân : 391.840 cổ phiếu, tương đương 1,24% SLCP đang
lưu hành

Sở hữu của những người có liên : Không có
quan

Lợi ích liên quan tới HUDLAND :

Thông tin về các hợp đồng, giao : Không có
dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết
và chưa thực hiện giữa Tổ Chức
Phát hành với Bà Nguyễn Thanh
Hương và những người có liên quan



Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác

- Lương, thù lao, thưởng tại Tổ Chức Phát Hành từ năm 2022 đến Quý I năm 2025 như sau:

Đơn vị: triệu đồng

	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Quý I năm 2025
Thù lao	48	90,7	72,9	24,3
Tiền lương	0	0	0	0
Tiền thưởng	0	0	0	0
ESOP	0	0	0	0

- Lợi ích khác: Không có

Các khoản nợ đối với HUDLAND : Không có

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với HUDLAND hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của HUDLAND : Không có

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

Năm sinh : 1989

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ học vấn : Thạc sĩ

Năng lực chuyên môn : Thạc sĩ Kế toán

Kinh nghiệm công tác : - 2011 - 2018: Giảng viên trường Đại học Công nghiệp Hà Nội
- 03/2018 - 01/2024: Trợ lý Giám đốc tài chính CTCP tập đoàn Sông Hồng Thủ Đô
- 06/2023 - Nay: thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
- 01/2024 - Nay: Kế toán trưởng Công ty TNHH Gỗ Quốc Gia

Chức vụ đang nắm giữ HUDLAND : Thành viên HĐQT độc lập của HUDLAND



Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức : Kế toán trưởng Công ty TNHH Gỗ Quốc Gia khác

Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phiếu tại :
thời điểm lập Bản cáo bạch

Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu, tương đương 0% SLCP đang lưu hành

Sở hữu của những người có liên : Không có
quan

Lợi ích liên quan tới HUDLAND :

Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát hành với Bà Đồng Thị Cúc và những người có liên quan Không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác

- Lương, thù lao, thưởng tại Tổ Chức Phát Hành từ năm 2022 đến Quý I năm 2025 như sau:

Đơn vị: triệu đồng

	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Quý I năm 2025
Thù lao	0	30	121,5	40,5
Tiền lương	0	0	0	0
Tiền thưởng	0	0	0	0
ESOP	0	0	0	0

- Lợi ích khác: Không có

Các khoản nợ đối với HUDLAND : Không có

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với HUDLAND hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của HUDLAND : Không có

3.2. Ban Kiểm soát

**BẢN CÁO BẠCH**

STT	Tên	Chức vụ
1	Bà Đặng Thanh Bình	Trưởng ban
2	Bà Ngô Thị Hạnh	Thành viên ban kiểm soát
3	Bà Nguyễn Vũ Ngọc Linh	Thành viên ban kiểm soát

❖ Bà Đặng Thanh Bình – Trưởng Ban Kiểm soát

Năm sinh : 1981

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ học vấn : Đại học

Năng lực chuyên môn : Cử nhân kinh tế chuyên ngành Tài chính – Ngân hàng

Kinh nghiệm công tác :

- 09/2003 – 04/2004: Kế toán tổng hợp tại Công ty TNHH Dệt nhuộm Trung Thu
- 2004 - 2012: Nhân viên kế hoạch – kỹ thuật Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC;
- 12/2012 – 04/2018: Nhân viên phòng Kinh tế CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND;
- 04/2018 – 04/2019: Nhân viên phòng Kinh tế; Thành viên Ban kiểm soát HUDLAND;
- 04/2019 – 05/2022: Nhân viên phòng Kinh tế; Trưởng ban kiểm soát HUDLAND;
- 05/2022 – Nay: Phó phòng Kinh tế, Trưởng Ban kiểm soát HUDLAND.

Chức vụ đang nắm giữ HUDLAND : Phó phòng Kinh tế, Trưởng Ban kiểm soát HUDLAND

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Không có

Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phiếu tại thời điểm lập Bản cáo bạch :

Sở hữu cá nhân : 1.580 cổ phiếu, tương đương 0,005% SLCP đang lưu hành

Sở hữu của những người có liên quan : Không có

Lợi ích liên quan tới HUDLAND :

Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát hành với Bà Đặng Thanh Bình và những người có liên quan:

Loại giao dịch	Đối tác	Giá trị giao dịch (triệu VNĐ) theo Hợp đồng	Điều khoản quan trọng khác	Cấp có thẩm quyền chấp thuận	Tình trạng
Hợp đồng, giao dịch cá nhân cho doanh nghiệp vay vốn để SXKD	Đặng Thanh Bình	500	Thời hạn cho vay 24 tháng, không được rút trước hạn, lãi suất 14%/năm	ĐHĐCĐ và HĐQT	Đang thực hiện
Hợp đồng, giao dịch cá nhân cho doanh nghiệp vay vốn để SXKD	Nguyễn Thế Bình Minh (Con gái Bà Đặng Thanh Bình)	200	Thời hạn cho vay 24 tháng, không được rút trước hạn, lãi suất 14%/năm	ĐHĐCĐ và HĐQT	Đang thực hiện

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác : - Lương, thù lao, thưởng tại Tổ Chức Phát Hành từ năm 2022 đến Quý I năm 2025 như sau:

Đơn vị: triệu đồng

	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Quý I năm 2025
Thù lao	48	44	36	12
Tiền lương	0	0	0	0
Tiền thưởng	0	0	0	0
ESOP	0	0	0	0

- Lợi ích khác: Không có

Các khoản nợ đối với HUDLAND : Không có

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với HUDLAND hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của HUDLAND : Không có

❖ Bà Ngô Thị Hạnh – Thành viên Ban Kiểm soát

Năm sinh : 1982



- Quốc tịch : Việt Nam
- Trình độ học vấn : Đại học
- Năng lực chuyên môn : Cử nhân tài chính – kế toán
- Kinh nghiệm công tác : - 2012 - Nay: Cán bộ kế toán, Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ và Thương mại HANA
- 04/2018 – Nay: Thành viên Ban kiểm soát HUDLAND
- Chức vụ đang nắm giữ HUDLAND : Thành viên Ban kiểm soát HUDLAND
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức khác : Cán bộ kế toán, Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ và Thương mại HANA
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phiếu tại thời điểm lập Bản cáo bạch :
- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu, tương đương 0% SLCP đang lưu hành
- Sở hữu của những người có liên quan : Không có
- Lợi ích liên quan tới HUDLAND :
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát hành với Bà Ngô Thị Hạnh và những người có liên quan : Không có
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác : - Lương, thù lao, thưởng tại Tổ Chức Phát Hành từ năm 2022 đến Quý I năm 2025 như sau:

Đơn vị: triệu đồng

	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Quý I năm 2025
Thù lao	24	32,25	24,3	8,1
Tiền lương	0	0	0	0
Tiền thưởng	0	0	0	0
ESOP	0	0	0	0

- Lợi ích khác: Không có

Các khoản nợ đối với HUDLAND : Không có

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp : Không có
khác hoạt động kinh doanh trong
cùng lĩnh vực với HUDLAND hoặc
là khách hàng/nhà cung cấp lớn của
HUDLAND

❖ **Bà Nguyễn Vũ Ngọc Linh – Thành viên Ban Kiểm soát**

Năm sinh : 1991

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ học vấn : Thạc sĩ

Năng lực chuyên môn : Thạc sĩ Quản lý xây dựng

Kinh nghiệm công tác : - 05/2014 – 02/2019: Nhân viên phòng Kế hoạch – Đầu tư, Công ty cổ phần nước sạch Quảng Ninh;
- 02/2019 – 11/2021: Nhân viên phòng Tư vấn định mức và giá xây dựng, Trung tâm tư vấn Kinh tế xây dựng – Cục Kinh tế Xây dựng – Bộ Xây dựng;
- 11/2021 – 10/2024: Nhân viên phòng Kế hoạch tổng hợp HUDLAND.
- 05/2022 – 10/2024: Nhân viên phòng Kế hoạch tổng hợp, Thành viên ban kiểm soát HUDLAND.
- 05/2022 – Nay: Thành viên ban kiểm soát HUDLAND.

Chức vụ đang nắm giữ HUDLAND : Thành viên Ban kiểm soát HUDLAND

Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức : Không
khác

Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phiếu tại :
thời điểm lập Bản cáo bạch

Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu, tương đương 0% SLCP đang lưu hành

Sở hữu của những người có liên : Không có

quan

Lợi ích liên quan tới HUDLAND :

Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát hành với Bà Nguyễn Vũ Ngọc Linh và những người có liên quan

Không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác

- Lương, thù lao, thưởng tại Tổ Chức Phát Hành từ năm 2022 đến Quý I năm 2025 như sau:

Đơn vị: triệu đồng

	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Quý I năm 2025
Thù lao	16	22	18	5,4
Tiền lương	0	0	0	0
Tiền thưởng	0	0	0	0
ESOP	0	0	0	0

- Lợi ích khác: Không có

Các khoản nợ đối với HUDLAND : Không có

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với HUDLAND hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của HUDLAND

Không có

3.3. Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

STT	Tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Thanh Tú	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc
2	Ông Vũ Tuấn Linh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc
3	Ông Nguyễn Nam Cường	Phó Giám đốc
4	Ông Trần Dũng Sỹ	Phó Giám đốc
5	Ông Lê Quốc Chung	Kế toán trưởng

❖ Ông Nguyễn Thanh Tú – Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty

(Đã nêu ở mục Hội đồng quản trị)

❖ **Ông Vũ Tuấn Linh - Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc Công ty**

(Đã nêu ở mục Hội đồng quản trị)

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

Năm sinh : 1979

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ học vấn : Thạc sỹ

Năng lực chuyên môn : Thạc sỹ kiến trúc

Kinh nghiệm công tác : - 2002 - 2003: Cán bộ - Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC

- 2003 – 2005: Du học Anh Quốc

- 2006 – 2007: Kiến trúc sư tại Công ty Kiến trúc PTW Architech (Australia)

- 2007 – 2009: Trợ lý Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam

- 2009 – 2010: Phó Ban Chiến lược đầu tư – Tập đoàn Phát triển Nhà và Đô thị (nay là Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị)

- 2010 - 2011: Phó Giám đốc - Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2

- 2011 - 10/2012: Phó Tổng Giám đốc - Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội HUD.VN

- 11/2012 – Nay: Phó Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.

Chức vụ đang nắm giữ HUDLAND : Phó Giám đốc HUDLAND

Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức : Không khác

Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phiếu tại :
thời điểm lập Bản cáo bạch

Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu, tương đương 0% SLCP đang lưu hành

Sở hữu của những người có liên : Không có
quan

Lợi ích liên quan tới HUDLAND :

Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát hành với Ông Nguyễn Nam Cường và những người có liên quan

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác : - Lương, thù lao, thưởng tại Tổ Chức Phát Hành từ năm 2022 đến Quý I năm 2025 như sau:

Đơn vị: triệu đồng

	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Quý I năm 2025
Thù lao	0	0	0	0
Tiền lương	508	445	307,6	184,4
Tiền thưởng	0	0	0	0
ESOP	0	0	0	0

- Lợi ích khác: Không có

Các khoản nợ đối với HUDLAND : Không có

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với HUDLAND hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của HUDLAND

❖ **Ông Trần Dũng Sỹ – Phó Giám đốc**

Năm sinh : 1973

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ học vấn : Đại học

Năng lực chuyên môn : Kỹ sư xây dựng

Kinh nghiệm công tác : - 1997 - 2001: Cán bộ kỹ thuật công ty Licogi 18 - Chi nhánh Hà Nội
- 2001 - 2005: Đội phó công ty Licogi 18 - Chi nhánh



Hà Nội

- 2005 - 2008: Chủ nhiệm công trình CTCP Xây dựng Phương Đông – Hà Nội
- 12/2008 – 07/2012: Chuyên viên/Trưởng Ban Quản lý dự án HUDLAND
- 08/2012 – 01/2022: Trưởng Phòng Kế hoạch tổng hợp HUDLAND
- 02/2022 – Nay: Phó Giám đốc HUDLAND

Chức vụ đang nắm giữ HUDLAND : Phó Giám đốc HUDLAND

Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức : Không khác

Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phiếu tại thời điểm lập Bản cáo bạch :

Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu, tương đương 0% SLCP đang lưu hành

Sở hữu của những người có liên quan : Không có

Lợi ích liên quan tới HUDLAND :

Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát hành với Ông Trần Dũng Sỹ và những người có liên quan : Không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác :

- Lương, thù lao, thưởng tại Tổ Chức Phát Hành từ năm 2022 đến Quý I năm 2025 như sau:

Đơn vị: triệu đồng

	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Quý I năm 2025
Thù lao	0	0	0	0
Tiền lương	296	386,5	330,4	167,0
Tiền thưởng	0	0	0	0
ESOP	0	0	0	0

- Lợi ích khác: Không có

Các khoản nợ đối với HUDLAND : Không có

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp : Không có
khác hoạt động kinh doanh trong
cùng lĩnh vực với HUDLAND hoặc
là khách hàng/nhà cung cấp lớn của
HUDLAND

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

Năm sinh : 1983

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ học vấn : Thạc sỹ

Năng lực chuyên môn : Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

Kinh nghiệm công tác : - 11/2006 – 09/2009: Kế toán đội Xây lắp điện nước
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1
- 09/2009 – 07/2011: Cán bộ Kế toán Phòng Tài chính
Kế toán HUDLAND
- 08/2011 – 08/2012: Kế toán trưởng CTCP
HUDLAND Thương mại và Dịch vụ.
- 08/2012 – 11/2012: Phó phòng Tài chính Kế toán
CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản
HUDLAND
- 11/2012 – Nay: Kế toán trưởng CTCP Đầu tư và
Phát triển Bất động sản HUDLAND

Chức vụ đang nắm giữ HUDLAND : Kế toán trưởng HUDLAND

Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức : Không
khác

Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phiếu tại :
thời điểm lập Bản cáo bạch

Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu, tương đương 0% SLCP đang lưu hành

Sở hữu của những người có liên : Không có

quan

Lợi ích liên quan tới HUDLAND :

Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát hành với Ông Lê Quốc Chung và những người có liên quan

Loại giao dịch	Đối tác	Giá trị giao dịch (triệu VNĐ) theo Hợp đồng	Điều khoản quan trọng khác	Cấp có thẩm quyền chấp thuận	Tình trạng
Hợp đồng, giao dịch cá nhân cho doanh nghiệp vay vốn để SXKD	Lê Quốc Chung	700	Thời hạn cho vay 24 tháng, không được rút trước hạn, lãi suất 14%/năm	ĐHĐCD và HĐQT	Đang thực hiện

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác

- Lương, thù lao, thưởng tại Tổ Chức Phát Hành từ năm 2022 đến Quý I năm 2025 như sau:

Đơn vị: triệu đồng

	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Quý I năm 2025
Thù lao	0	0	0	0
Tiền lương	454	447,1	299,7	167,8
Tiền thưởng	0	0	0	0
ESOP	0	0	0	0

Lợi ích khác: Không có

Các khoản nợ đối với HUDLAND : Không có

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với HUDLAND hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của HUDLAND : Không có

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu

Cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phiếu

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán

23.400.000 cổ phiếu

4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá

234.000.000.000 đồng

5. Giá chào bán dự kiến

10.000 đồng/cổ phiếu

6. Phương pháp tính giá

Nguyên tắc xác định giá chào bán được dựa trên cơ sở giá trị sổ sách, giá thị trường và đánh giá mức độ pha loãng dự kiến sau đợt chào bán.

- **Giá trị sổ sách trên một cổ phần:** được xác định dựa trên (i) Giá trị Vốn chủ sở hữu căn cứ vào Báo cáo tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2023, 30/06/2024 và 31/12/2024 sau khi hoàn tất việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng với giá định giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phiếu và (ii) Số lượng cổ phiếu lưu hành sau khi phát hành/chào bán cổ phiếu thành công với giá thiết là 55.000.000 cổ phiếu.

Khoản mục	Đơn vị	Theo BCTC tại 31/12/2023	Theo BCTC tại 30/06/2024	Theo BCTC tại 31/12/2024
I. Vốn chủ sở hữu sau khi trước khi phát hành/chào bán cổ phiếu	Đồng	424.838.644.590	425.322.436.425	427.256.629.523
II. Vốn chủ sở hữu sau khi khi phát hành/chào bán cổ phiếu	Đồng	658.838.644.590	659.322.436.425	661.256.629.523
III. Số lượng cổ phiếu lưu hành sau khi phát hành/chào bán cổ phiếu	Cổ phiếu	55.000.000	55.000.000	55.000.000
IV. Giá trị sổ sách trên một cổ phần	Đồng/cổ phiếu	11.979	11.988	12.023

- **Giá thị trường:** Cổ phiếu của HUDLAND đang được niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán HLD. Giá đóng cửa cổ phiếu HLD tại phiên giao dịch ngày 30/09/2024 (ngày Hội đồng quản trị HUDLAND phê duyệt nội dung Tờ trình Đại hội đồng cổ đông về việc thông qua phương án phát hành/chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ của Công ty): 27.100 đồng/cổ phiếu.
- **Mức độ pha loãng giá đóng cửa (giá thị trường) trên một cổ phần:** Giá tham chiếu cổ phiếu HLD tại ngày giao dịch không hưởng quyền thực hiện quyền mua cổ phiếu của cổ đông hiện hữu sau khi Công ty hoàn tất việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu) sẽ bị điều chỉnh theo công thức như sau:

$$P_{pl} = \frac{P_t + (P_{r1} \times I_1)}{1 + I_1 + I_2}$$

Trong đó:

- P_{pl} : Giá cổ phiếu pha loãng tại ngày giao dịch không hưởng quyền;
- P_t : Giá đóng cửa ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền;
- P_{r1} : Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền;
- I_1 : Tỷ lệ tăng vốn thêm đối với việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu;
- I_2 : Tỷ lệ tăng vốn thêm với việc phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu.

Giả sử:

- P_t : giá cổ phiếu HLD trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 27.100 đồng/cổ phiếu (tạm tính theo giá đóng cửa tại ngày 30/09/2024);
- P_{r1} : Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua cổ phiếu trong đợt chào bán mới là 10.000 đồng/cổ phiếu;
- I_1 : Tỷ lệ tăng vốn theo hình thức chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (58%);
- I_2 : Tỷ lệ tăng vốn theo hình thức phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (74%)

Với các giả định như trên, tại ngày giao dịch không hưởng quyền, giá tham chiếu của HLD được xác định như sau:

$$P_{pl} = \frac{27.100 + (10.000 \times 74\%)}{1 + 74\% + 58\%} = 14.871 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

- Do đối tượng được phân phối cổ phiếu là các cổ đông hiện hữu, để đảm bảo khả năng huy động vốn thành công, Hội đồng quản trị HUDLAND đã thống nhất trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt mức giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu. Mức giá chào bán này đã được Đại hội đồng cổ đông của HUDLAND phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng

văn bản) ngày 14/10/2024.

7. Phương thức phân phối

Chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua.

7.1. Tỷ lệ thực hiện quyền

100:74 (Cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền, cổ đông sở hữu 100 quyền được mua 74 cổ phiếu mới). Số lượng cổ phiếu được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống sẽ được cộng dồn vào số lượng cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết để xử lý.

Ví dụ: Cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 111 cổ phiếu tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền. Với tỷ lệ thực hiện quyền nêu trên, cổ đông Nguyễn Văn A được quyền mua thêm $(111 \times 74)/100 = 82,14$ cổ phiếu. Theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị thì số lượng cổ phiếu mà cổ đông A được quyền mua là 82 cổ phiếu.

7.2. Phương án xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ và số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết

Số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết sau khi chào bán cho cổ đông hiện hữu gồm: (i) Số cổ phiếu còn lại do cổ đông và/hoặc người nhận chuyển nhượng quyền mua không mua/không mua hết số cổ phiếu được mua, đã đăng ký mua nhưng không nộp tiền mua cổ phiếu theo đúng thời hạn và/hoặc do các nguyên nhân khác; (ii) Số cổ phiếu lẻ thập phân (nếu có) phát sinh do làm tròn xuống khi tính toán cổ phiếu được mua của cổ đông hiện hữu.

Theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị Công ty sẽ quyết định phương án chào bán số cổ phiếu chưa phân phối hết nêu trên cho Nhà đầu tư khác (có thể bao gồm các cổ đông hiện hữu, người lao động của Công ty) với các điều kiện, phương thức và giá chào bán không ưu đãi hơn so với cổ đông hiện hữu, đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 42 Nghị định 155/ND-CP ngày 31/12/2020. Cụ thể như sau:

- Giá chào bán cho cổ đông khác hoặc nhà đầu tư mới không thấp hơn mức giá đã chào bán cho cổ đông hiện hữu (10.000 đồng/cổ phiếu)
- Tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư để phân phối số lượng cổ phiếu chưa phân phối hết theo phương thức thực hiện quyền như sau:
 - Các Nhà đầu tư bày tỏ thiện chí hợp tác trong quá trình đàm phán việc mua bán cổ phiếu, đồng thời có năng lực tài chính, đảm bảo sẽ thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo quy định;
 - Các Nhà đầu tư có chiến lược và văn hóa kinh doanh phù hợp, không có xung đột về lợi ích với chiến lược phát triển của Công ty;
 - Ưu tiên cổ đông hiện hữu của HUDLAND và/hoặc người lao động của Công ty.
 - Đảm bảo các quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều 195 Luật Doanh nghiệp.
 - Các tiêu chí khác (nếu có) mà HĐQT Công ty thấy cần thiết.

- Trường hợp hết thời hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn nếu có) mà Công ty chưa thực hiện phân phối hết số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành, Hội đồng quản trị Công ty sẽ thực hiện báo cáo kết quả chào bán theo số lượng cổ phiếu thực tế đã phân phối.

8. Đăng ký mua cổ phiếu

8.1. Số lượng cổ phiếu đăng ký mua

- Số lượng cổ phiếu đăng ký mua của mỗi cổ đông/nhà đầu tư: là số lượng cổ phiếu được quyền mua theo tỷ lệ thực hiện quyền và/hoặc số lượng cổ phiếu được mua từ việc nhận chuyển nhượng quyền mua của cổ đông khác. Số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết sau khi chào bán cho cổ đông hiện được xử lý theo quy định tại Mục 7.2 Phần VII Bản cáo bạch này.
- Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu cho mỗi cổ đông/nhà đầu tư: Không quy định.
- Phương thức xử lý trong trường hợp số lượng cổ phiếu đăng ký mua không đạt mức tối thiểu: Không áp dụng do không có quy định về lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu cho mỗi cổ đông/nhà đầu tư.

8.2. Thời hạn đăng ký mua cổ phiếu

- Sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán, Tổ Chức Phát hành sẽ công bố thông tin về việc chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng ra công chúng ("**Bản Thông Báo Phát Hành**") theo quy định của pháp luật.
- Thời gian đăng ký mua cổ phiếu sẽ được công bố cụ thể trong Bản Thông Báo Phát Hành. Tổ Chức Phát Hành đảm bảo thời gian đăng ký mua cổ phiếu cho các Nhà đầu tư tối thiểu 20 (hai mươi) ngày theo đúng quy định.

8.3. Chuyển nhượng quyền mua

Cổ đông sở hữu quyền mua có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 lần (người nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng lại cho người thứ ba). Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng, thanh toán tiền chuyển nhượng và thực hiện các nghĩa vụ theo quy định liên quan đến việc chuyển nhượng quyền mua.

8.4. Phương thức đăng ký mua cổ phiếu và chuyển nhượng quyền mua

- Đối với cổ đông đã lưu ký: cổ đông làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua và/hoặc đăng ký mua cổ phiếu tại các Thành viên lưu ký nơi mở tài khoản lưu ký.
- Đối với cổ đông chưa lưu ký: cổ đông làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua và/hoặc đăng ký mua được thực hiện tại trụ sở của HUDLAND – Tầng 12, tòa nhà HUDLAND TOWER Lô A-CC7, Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, vào các ngày làm việc trong tuần và xuất trình Chứng minh nhân dân/Thẻ căn cước công dân/Hộ chiếu còn hiệu lực.

8.5. Phương thức thanh toán tiền mua cổ phiếu

Nhà đầu tư thanh toán tiền mua cổ phiếu qua hình thức chuyển tiền vào tài khoản phong tỏa theo thông tin về tài khoản phong tỏa được trình bày tại Mục 11 Phần VII tại Bản cáo bạch này.

8.6. Chuyển giao cổ phiếu

Toàn bộ số cổ phiếu phát hành sau khi kết thúc đợt chào bán, sẽ được đăng ký lưu ký bổ sung tại VSDC và đăng ký niêm yết bổ sung tại SGDCK Hà Nội.

- Cổ đông đã lưu ký: số cổ phiếu phát hành thêm sẽ được VSDC phân bổ vào tài khoản chứng khoán của các cổ đông mở tại các thành viên lưu ký.
- Cổ đông chưa lưu ký: HUDLAND sẽ chuyển giao Giấy chứng nhận sở hữu cổ phiếu phát hành thêm hoặc bổ sung thông tin về số cổ phiếu mới vào giấy chứng nhận sở hữu cổ phiếu đã cấp, cho các cổ đông chưa lưu ký tại trụ sở chính của Công ty trong vòng 30 ngày kể từ ngày hoàn tất đợt chào bán.

8.7. Các điều khoản liên quan

- Cổ đông sở hữu quyền mua có quyền từ chối mua toàn bộ hoặc một phần số lượng cổ phiếu chào bán theo quyền mua trong thời gian thực hiện quyền.
- Kết thúc thời gian thực hiện quyền, nếu quyền mua không được thực hiện, tất cả các quyền lợi liên quan đến quyền mua sẽ đương nhiên chấm dứt và Tổ chức phát hành không phải thanh toán cho người sở hữu quyền bất cứ một khoản phí nào.
- Người sở hữu quyền mua chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần số lượng quyền mua nắm giữ trong thời hạn có hiệu lực, nhưng phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho người nhận chuyển nhượng theo đúng quy định về chuyển nhượng quyền.

9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

Dự kiến trong năm 2025, sau khi được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng, Tổ Chức Phát Hành sẽ thực hiện phân phối cổ phiếu cho các Nhà đầu tư trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng có hiệu lực. Trong trường hợp cần thiết, HUDLAND sẽ báo cáo UBCKNN để gia hạn thêm thời gian phân phối cổ phiếu theo đúng quy định (gia hạn tối đa 30 ngày).

Lịch trình phân phối cổ phiếu phát hành được thực hiện theo trình tự sau:

Bảng 34: Lịch trình phân phối cổ phiếu dự kiến

STT	Công việc	Thời gian dự kiến
1	UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng	T
2	Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu Công bố thông tin về đợt chào bán	(T+1) – (T+3)
3	Công bố thông tin về đợt chào bán	T+4
4	Thông báo ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông	T+4

STT	Công việc	Thời gian dự kiến
	được quyền mua cổ phần phát hành thêm với VSDC	
5	Ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu	T+14
6	Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu	(T+18) – (T+33)
7	Đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu phát hành thêm	(T + 18) – (T+38)
8	Tổng hợp việc thực hiện quyền mua của cổ đông lưu ký và chưa lưu ký	(T+39) – (T+46)
9	Công ty phân phối số lượng cổ phiếu chưa phân phối hết (nếu có).	(T+47) – (T+57)
10	Báo cáo kết quả phát hành cho UBCKNN	(T+58) – (T+60)
11	Đăng ký và niêm yết bổ sung số lượng cổ phiếu đã chào bán thành công	(T+63) – (T+83)

Công ty có thể điều chỉnh lịch trình phân phối phù hợp với tình hình thực tế tại thời điểm chào bán.

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền không bị hạn chế chuyển nhượng.
- Cổ phiếu lẻ và Số cổ phiếu còn lại do cổ đông và/hoặc người nhận chuyển nhượng quyền mua không mua/không mua hết số cổ phiếu được mua, đã đăng ký mua nhưng không nộp tiền mua cổ phiếu và/hoặc do các nguyên nhân khác được HĐQT Công ty chào bán nhà đầu tư khác sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

- Ngân hàng : Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam
- Số tài khoản : 2110886669
- Tên tài khoản : CTY CP ĐẦU TƯ VÀ PT BAT DONG SAN HUDLAND

12. Hủy bỏ đợt chào bán: Không áp dụng

13. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài

Theo Công văn số 6888/UBCK-PTTT ngày 15/10/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của HUDLAND là 49%. Theo danh sách người sở hữu chứng khoán tại ngày 27/03/2025, tỷ lệ sở hữu nước ngoài của HUDLAND là 4,22%.

Theo phương án được Hội đồng quản trị Công ty thông qua tại Nghị quyết số 303/NQ-HĐQT ngày 28/02/2025, để bảo đảm đợt chào bán cổ phiếu của Công ty đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, Hội đồng quản trị của HUDLAND sẽ thực hiện các biện pháp sau:

- Trên cơ sở danh sách cổ đông do VSDC tại ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách cổ đông có quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, Công ty sẽ xác định tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại thời điểm đó.

- Trường hợp các cổ đông hiện hữu của Công ty đều thực hiện quyền mua, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại HUDLAND dự kiến sẽ không thay đổi và đợt chào bán cổ phiếu của Công ty quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
- Trường hợp các cổ đông chuyển nhượng quyền mua: Công ty lưu ý các cổ đông và Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền mua về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại HUDLAND và sẽ phối hợp với VSDC để kiểm soát việc chuyển nhượng quyền mua của các cổ đông trong nước cho các Nhà đầu tư nước ngoài, bảo đảm tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty sau đợt chào bán không vượt quá 49%.
- Trong quá trình xử lý cổ phiếu chưa phân phối hết (nếu có), trên cơ sở số lượng cổ phiếu đã phân phối thực tế cho nhà đầu tư nước ngoài, Hội đồng quản trị sẽ quyết định phương án chào bán tiếp cho các Nhà đầu tư khác phù hợp nhằm bảo đảm tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty sau đợt chào bán không vượt quá 49%.

14. Các loại thuế có liên quan

14.1. Đối với Tổ chức phát hành

Hiện tại, HUDLAND thực hiện nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân cho người lao động, thuế nhà thầu và các loại thuế khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

14.2. Đối với nhà đầu tư

14.2.1. Đối với nhà đầu tư cá nhân

- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán
 - Đối với nhà đầu tư trong nước: thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán là 0,1% trên giá bán chứng khoán từng lần được quy định tại điểm 2 Điều 16 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi bổ sung một số điều của các Luật về Thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về Thuế.
 - Đối với nhà đầu tư nước ngoài: thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế TNCN 0,1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng được áp dụng theo quy định tại điểm 2 Điều 20 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 01/10/2013 về việc “Thu nhập về đầu tư vốn và thu nhập từ chuyển nhượng vốn”.
- Thu nhập từ cổ tức
 - Theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC, thu nhập của cá nhân từ cổ tức cũng được xem là thu nhập chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%. Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%.
 - Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phiếu, nhưng khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phiếu

này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế theo quy định tại Nghị định 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ về hướng dẫn Luật Quản lý thuế và Thông tư 111/2013/TT-BTC ngày 15/06/2013 của Bộ Tài Chính về Hướng dẫn Luật thuế thu nhập cá nhân và Nghị định 65/2013/NĐ-CP do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành.

14.2.2. Đối với nhà đầu tư tổ chức

- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán

- Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014, thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN là 20%.
- Riêng đối doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế theo hướng dẫn tại Thông tư số 103/2014/TT-BTC ngày 06/08/2014.

- Thu nhập từ cổ tức

Được miễn thuế trong trường hợp quy định tại Khoản 6, Điều 4 Luật Thuế Thu nhập doanh nghiệp năm 2008.

15. Thông tin về các cam kết

HUDLAND cam kết toàn bộ số lượng cổ phiếu chào bán thành công và thực hiện báo cáo kết quả phát hành cho UBCKNN, sẽ được đăng ký chứng khoán bổ sung tại VSDC và đăng ký niêm yết bổ sung tại SGDCK Hà Nội trong vòng 30 ngày kể từ ngày hoàn tất đợt chào bán.

16. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành cùng đợt

Không có.

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Thanh toán khoản nợ thuế phải nộp Nhà nước, cụ thể là khoản tiền sử dụng đất phải nộp của Công ty liên quan đến Khu dân cư mới tại thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông, xã Bình Minh, Huyện Bình Giang, Hải Dương.

IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

- Toàn bộ số tiền thu từ đợt chào bán thêm cổ phiếu dự kiến là **234.000.000.000 đồng** (Hai trăm ba mươi tư tỷ đồng) sẽ được sử dụng để thanh toán khoản nợ thuế phải nộp Nhà nước theo phương án như sau:

STT	Mục đích sử dụng	Số tiền dự kiến (triệu đồng)	Thời gian dự kiến
1	Thanh toán tiền sử dụng đất phải nộp của Công ty liên quan đến Khu dân cư mới tại thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông, xã Bình Minh, Huyện Bình Giang, Hải	234.000	Trong tháng 04/2025 – tháng 05/2024

STT	Mục đích sử dụng	Số tiền dự kiến (triệu đồng)	Thời gian dự kiến
-----	------------------	---------------------------------	----------------------

Dương theo Thông báo số 2016/TB-CTHDU ngày 05/03/2024 và Thông báo số 7036/TB-CTHDU ngày 09/08/2024 của Cục thuế tỉnh Hải Dương; Quyết định số 8316/QĐ-CCTKV ngày 30/12/2024 của Chi cục thuế Khu vực Cẩm Bình – Hải Dương

- Theo Quyết định số 8316/QĐ-CCTKV ngày 30/12/2024 của Chi cục thuế Khu vực Cẩm Bình – Hải Dương, Công ty được nộp dần số tiền thuế nợ theo từng tháng, từ ngày 31/12/2024 đến ngày 30/05/2025. Số tiền sử dụng đất này hiện được Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam bảo lãnh theo Thư bảo lãnh số 3395/BIDV.HN-KHDN1 ngày 26/12/2024. Vì vậy, trường hợp đến hết ngày 30/05/2025 mà Công ty chưa hoàn tất đợt chào bán hoặc chưa hoàn tất các thủ tục để chấm dứt phong tỏa số tiền thu được từ đợt chào bán, theo phương án đã được ĐHCĐ phê duyệt, HĐQT Công ty sẽ huy động vốn vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo Thư bảo lãnh số 3395/BIDV.HN-KHDN1 ngày 26/12/2024 và Hợp đồng tín dụng số 01/2024/1906164/HĐTD ngày 04/12/2024 (gọi chung là “**Khoản Vay**”) để thanh toán trước khoản nợ thuế phải nộp Nhà nước nêu trên. Sau đó, toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để thanh toán theo thứ tự sau đây: (i) các khoản nợ thuế còn lại (nếu có) hoặc các khoản thuế chậm nộp (nếu phát sinh) liên quan đến Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương và (ii) gốc và/hoặc lãi của Khoản Vay;

Một số thông tin về Khoản Vay dự kiến như sau:

Bên cho vay	Mục đích vay	Lãi suất	Kỳ hạn
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội (không phải là người có liên quan của Công ty)	Thanh toán tiền sử dụng đất liên quan đến Khu dân cư mới tại thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông, xã Bình Minh, Huyện Bình Giang, Hải Dương	Được quy định theo từng thông báo của Bên cho vay	48 tháng

- Trường hợp tổng số tiền thực tế thu được từ đợt chào bán lớn hơn 234.000.000.000 đồng, HĐQT Công ty sẽ sử dụng số tiền tăng thêm này để thanh toán (i) các khoản nợ thuế còn lại và/hoặc các khoản thuế chậm nộp (nếu phát sinh) của Công ty liên quan đến khoản nợ thuế phải nộp Nhà nước nêu trên hoặc/và (ii) gốc và/hoặc lãi của Khoản Vay.
- **Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán:** Trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán không đạt giá trị như dự kiến, Công ty sẽ huy động bổ sung các nguồn vốn khác để thanh toán khoản nợ thuế phải nộp Nhà nước hoặc Khoản Vay nêu trên, bao gồm nhưng không giới hạn các nguồn vốn sau: Vay vốn từ các tổ chức, cá nhân, Phát hành Trái phiếu và Các nguồn vốn khác phù hợp với quy định của pháp luật và quy định nội bộ của Công ty.
- HĐQT Công ty sẽ báo cáo chi tiết cho cổ đông tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất các nội dung liên quan đến việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.

Thông tin chung về Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương:

- Tổng mức đầu tư theo phê duyệt của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đến thời điểm hiện tại:
 - ✓ Tổng mức đầu tư chưa bao gồm tiền chi phí lãi vay và tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: 562,36 tỷ đồng (Theo Quyết định số 4538/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 và Hợp đồng thực hiện dự án số 01/2020/HĐDA ngày 02/01/2020)
 - ✓ Tiền sử dụng đất/Tiền thuê đất: 1.281,6 tỷ đồng (Theo Nghị quyết số 456/QĐ-UBND ngày 29/02/2024, Các thông báo số 7036/TB-CTHDU ngày 09/08/2024; 7037/TB-CTHDU ngày 09/08/2024 của Cục thuế tỉnh Hải Dương)
- Tổng mức đầu tư và Cơ cấu nguồn vốn đầu tư theo phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng thường niên năm 2024 ngày 26/07/2024 và Nghị quyết HĐQT số 1190/QĐ-HĐQT ngày 26/07/2024 của HUDLAND
 - ✓ Tổng mức đầu tư đã bao gồm chi phí lãi vay, tiền sử dụng đất/tiền thuê đất (bao gồm VAT) dự kiến: **2.303,82 tỷ đồng**
 - ✓ Cơ cấu nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của Chủ đầu tư: 603,6 tỷ đồng (chiếm 26,2%); Vốn vay từ tổ chức tín dụng: 1.421,46 tỷ đồng (chiếm 61,7%) và Vốn huy động hợp pháp khác: 278,91 tỷ đồng (chiếm 12,1%)
- Hồ sơ pháp lý:
 - ✓ **Pháp lý chủ đầu tư:** Quyết định số 4538/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 của UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương; Quyết định số 3145/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương; Hợp đồng thực hiện dự án số 01/2020/HĐDA ngày 02/01/2020 và Phụ lục 01/2024/PL/HĐDA ngày 03/01/2024 giữa UBND huyện Bình Giang và HUDLAND;
 - ✓ **Pháp lý quy hoạch:** Quyết định số 2529/QĐ-UBND ngày 16/10/2014 của UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500); Quyết định số 3099/QĐ-UBND ngày 14/10/2020 của UBND tỉnh Hải Dương về việc điều chỉnh cục bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương tỷ lệ 1/500
 - ✓ **Pháp lý về đất đai:** Quyết định số 250/QĐ-UBND ngày 21/01/2021 của UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất đợt 1; Quyết định số 456/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt giá đất cụ thể khi nhà nước giao đất, cho thuê đất đợt 1; Các thông báo số 1985/TB-CTHDU ngày 04/03/2024; 2016/TB-CTHDU ngày 05/03/2024; 7036/TB-CTHDU ngày 09/08/2024; 7037/TB-CTHDU ngày 09/08/2024 của Cục thuế tỉnh Hải Dương về tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, thuê mặt nước trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê.
 - ✓ **Pháp lý xây dựng:** Giấy phép xây dựng số 06/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương cấp ngày 16/03/2022

- ✓ **Phê duyệt của cấp có thẩm quyền của HUDLAND:** Nghị quyết Đại hội đồng thường niên năm 2020 ngày 12/06/2020; Quyết định số 1078/QĐ-HĐQT ngày 02/08/2021 của HĐQT HUDLAND phê duyệt xây dựng Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương; Nghị quyết Đại hội đồng thường niên năm 2024 ngày 26/07/2024; Quyết định số 1190/QĐ-HĐQT ngày 26/07/2024 của HĐQT HUDLAND về việc phê duyệt điều chỉnh Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương.
- **Tình hình xây dựng Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương:**
 - ✓ Về đền bù, giải phóng mặt bằng và nhận bàn giao đất: Đã thực hiện GPMB và được UBND tỉnh Hải Dương giao đất với diện tích là 428.065 m²/442.610 m², đạt 96,71%
 - ✓ Về thi công hạ tầng kỹ thuật: Đã triển khai hoàn thiện các hạng mục cơ bản của giai đoạn 1 (50% trên 42,8 ha diện tích đất được giao) gồm: thi công các hạng mục san nền, thoát nước mưa, thoát nước thải, hạng mục đường giao thông đến lớp cấp phối đá dăm loại 1, bê tông nền đường.
 - ✓ Về thanh toán tiền sử dụng đất: Đã thực hiện thanh toán 883,488 tỷ đồng tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, đạt khoảng 68,94% tổng chi phí tiền sử dụng đất/tiền thuê đất.
- Thời gian dự kiến hoàn thành: Khu dân cư Bình Giang – Hải Dương dự kiến hoàn thành xây dựng phần hạ tầng kỹ thuật trong Quý II – Quý III/2025.

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN

1. Tổ chức tư vấn

❖ CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BIDV

- Trụ sở chính: Tầng 8,9 Tòa nhà ThaiHoldings, 210 Đường Trần Quang Khải, Quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội
- Số điện thoại: 0243 935 2722 Fax: 0242 220 0669
- Website: www.bsc.com.vn
- Ý kiến của Tổ chức tư vấn về đợt chào bán:

Đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Tổ Chức Phát Hành được thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật.

2. Tổ chức kiểm toán

❖ CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

- Trụ sở chính: tầng 8, cao ốc Văn phòng VG Building, số 235 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội
- Số điện thoại: 0243 783 2121 Fax: 0243 783 2122
- Website: www.cpavietnam.vn

XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Không có.

**XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH,
TỔ CHỨC TƯ VẤN**Hà Nội, ngày 17... tháng 04... năm 2025..**Đại diện tổ chức phát hành****CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND****Chủ tịch HĐQT****Phạm Cao Sơn****Giám Đốc****Nguyễn Thanh Tú****Kế toán trưởng****Lê Quốc Chung****Đại diện tổ chức tư vấn****CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BIDV****Phó Tổng Giám đốc****Phạm Xuân Anh**

Công ty
CPĐT và
PTbất
động sản
HUDLAND

Digitally signed
by Công ty CP
ĐT và PT bất
động sản
HUDLAND
Date:
2025.04.23
18:24:18+07'00'

XIII. PHỤ LỤC

1. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102340326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/08/2007, cấp thay đổi lần thứ 08 ngày 28/02/2025
2. Tài liệu liên quan đến Quyết định của Đại hội đồng cổ đông
 - 2.1. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 ngày 26/07/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND;
 - 2.2.
 - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản) ngày 14/10/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND;
 - Tờ trình số 1568/TTr-HĐQT ngày 30/09/2024 về việc Thông qua phương án phát hành/chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
 - 2.3.
 - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản) số 293/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/02/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND;
 - Tờ trình số 259/TTr-HĐQT ngày 13/02/2025 về việc sửa đổi phương án chào bán/phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland
3. Tài liệu liên quan đến Quyết định của Hội đồng quản trị
 - 3.1. Nghị quyết Hội đồng quản trị số 303/NQ-HĐQT ngày 28/02/2025 thông qua triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ;
 - 3.2.
 - Văn bản số 377/HUDLAND-KTE ngày 14/03/2025 v/v đính chính thông tin trong Nghị quyết số 304/NQ-HĐQT ngày 28/02/2025;
 - Nghị quyết Hội đồng quản trị số 304/NQ-HĐQT ngày 28/02/2025 về việc thông qua Hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ của Công ty;
4. Điều lệ Công ty;
5. Báo cáo tài chính
 - 5.1.
 - Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023
 - Công văn đính chính Báo cáo kiểm toán năm 2023 đã được kiểm toán số 1846/CV-HUDLAND ngày 12/11/2024
 - 5.2.
 - Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024
 - Công văn đính chính Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán số 378/CV-HUDLAND ngày 14/03/2025

- 5.3. Báo cáo tài chính quý 1 năm 2025
6. Văn bản số 2082/HĐQT-CV ngày 17/12/2024 của HĐQT về việc cam kết sẽ triển khai thực hiện niêm yết cổ phiếu
7. Văn bản số 2081/HĐQT-CV ngày 17/12/2024 về việc cam kết Công ty không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 15 của Luật Chứng khoán
8. Văn bản xác nhận tài khoản phong tỏa số 3075/BIDV.HN-KHDN1 ngày 17/12/2024 v/v xác nhận thông tin tài khoản phong tỏa của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Hà Nội (Số tài khoản: 2110886669)
9. **Tài liệu liên quan đến phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán**
- 9.1. Thông báo số 2016/TB-CTHDU ngày 05/03/2024 của Tổng cục thuế - Cục thuế tỉnh Hải Dương thông báo nộp tiền sử dụng đất
- 9.2. Thông báo số 7036/TB-CTHDU ngày 09/08/2024 của Tổng cục thuế - Cục thuế tỉnh Hải Dương về tiền sử dụng đất.
- 9.3. Quyết định số 8316/QĐ-CCTKV ngày 30/12/2024 của Cục thuế tỉnh Hải Dương – Chi cục thuế KV Cẩm Bình về việc nộp dẫn tiền sử dụng đất
- 9.4. Hợp đồng tín dụng số 01/2024/1906164/HĐTD ngày 04/12/2024 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội và HUDLAND về cấp tín dụng đối với Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư mới tại thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông, xã Bình Minh, huyện Bình Giang, Hải Dương
- 9.5. Văn bản số 3395/BIDV.HN-KHDN1 ngày 26/12/2024 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội về Bảo lãnh nộp tiền sử dụng đất
- 9.6.
 - Quyết định số 4538/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 của Ủy ban Nhân tỉnh Hải Dương v/v phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư Xây dựng Khu dân cư mới tại thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang;
 - Quyết định số 3145/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của Ủy ban Nhân tỉnh Hải Dương v/v chấp thuận chủ trương điều chỉnh Dự án đầu tư Xây dựng Khu dân cư mới tại thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang