

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỔ PHẦN CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ XÃ HỘI - HUD.VN

Bản công bố thông tin này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

Tổ chức chào bán cổ phần: TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

- Địa chỉ : Tòa nhà Văn phòng Thương mại HUDTOWER, số 37 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.
- Điện thoại : (84 4)3773 8600 Fax: (84 4)3773 8640
- Website : www.hud.com.vn

Tổ chức phát hành cổ phần: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ XÃ HỘI - HUD.VN

- Địa chỉ : Tầng 5, Tòa nhà văn phòng tại Số 21 Kim Đồng, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.
- Điện thoại : (84 4) 366 866 16 Fax: (84 4) 366 866 01
- Website : www.hudvn.vn

Tổ chức tư vấn: CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN CHỨNG KHOÁN ACB (ACBS)

- Địa chỉ : 41 Mạc Đĩnh Chi, phường Đa Kao, Quận 1, TP.HCM.
- Điện thoại : (84-8) 38 234 160 Fax: (84-8) 38 246 899
- Website : www.acbs.com.vn

HÀ NỘI, THÁNG 11 NĂM 2020

MỤC LỤC

PHẦN I	CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	4
PHẦN II	NHỮNG TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	6
1.	<i>Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng.....</i>	<i>6</i>
2.	<i>Tổ chức tư vấn.....</i>	<i>6</i>
PHẦN III	CÁC KHÁI NIỆM	7
PHẦN IV	GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG.....	8
1.	<i>Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....</i>	<i>8</i>
2.	<i>Mối quan hệ với tổ chức có vốn đầu tư cần chuyển nhượng:.....</i>	<i>10</i>
PHẦN V	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ XÃ HỘI - HUD.VN	11
1.	<i>Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....</i>	<i>11</i>
2.	<i>Cơ cấu tổ chức của Công ty.....</i>	<i>12</i>
3.	<i>Quá trình thay đổi vốn điều lệ.....</i>	<i>13</i>
4.	<i>Cơ cấu vốn điều lệ tính đến thời điểm 30/09/2020.....</i>	<i>14</i>
5.	<i>Công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết.....</i>	<i>14</i>
6.	<i>Tình hình lao động và sử dụng lao động</i>	<i>14</i>
7.	<i>Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018, 2019 và đến 30/09/2020.....</i>	<i>16</i>
8.	<i>Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu năm 2018, 2019 và 30/09/2020.....</i>	<i>16</i>
9.	<i>Tình hình Tài sản tại thời điểm 30/09/2020.....</i>	<i>17</i>
10.	<i>Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo.....</i>	<i>19</i>
11.	<i>Các dự án tiêu biểu đã và đang triển khai.....</i>	<i>20</i>
12.	<i>Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN (nếu có).....</i>	<i>22</i>
13.	<i>Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần chuyển nhượng vốn (nếu có).....</i>	<i>22</i>
14.	<i>Các thông tin, rủi ro có thể ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN trong tương lai (nếu có).....</i>	<i>22</i>
PHẦN VI	THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	23





PHẦN VII MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN.....	27
PHẦN VIII CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHUYỂN NHƯỢNG VỐN.....	28
1. <i>Tổ chức tư vấn.....</i>	28
2. <i>Tổ chức thẩm định giá.....</i>	28
PHẦN IX BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VỀ NỘI DUNG THÔNG TIN TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG.....	29

067
ÔN
NG
PH
HÀ
DÔ
XUẢ

PHẦN I CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/6/2006 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật số 69/2014/QH13 ngày 26/11/2014 về Quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp
- Thông tư 219/2015/TT-BTC về hướng dẫn một số nội dung của Nghị định 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Nghị định 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;
- Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 quy định về hoạt động đầu tư kinh doanh tại Việt Nam và hoạt động đầu tư kinh doanh từ Việt Nam ra nước ngoài;
- Quyết định số 707/QĐ-TTg ngày 25/5/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đề án “Cơ cấu lại doanh nghiệp nhà nước, trọng tâm là tập đoàn kinh tế, tổng công ty nhà nước giai đoạn 2016 - 2020”;
- Chỉ thị số 01/CT-TTg ngày 05/01/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc tăng cường công tác chỉ đạo, đẩy mạnh công tác cơ cấu lại, sắp xếp, đổi mới, cổ phần hóa và thoái vốn nhà nước tại doanh nghiệp nhà nước và doanh nghiệp có vốn nhà nước;
- Quyết định 583/QĐ-UBCK ngày 06/7/2018 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước quyết định ban hành quy chế mẫu về bán đấu giá theo lô chuyển nhượng vốn nhà nước, vốn của doanh nghiệp nhà nước đầu tư tại công ty cổ phần.
- Văn bản số 2394/BXD-QLDN ngày 26/9/2018 của Bộ Xây dựng về việc thoái vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị tại 04 Công ty;
- Quyết định số 403/QĐ-BXD ngày 23/5/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng phê duyệt “Phương án sắp xếp, đổi mới, nâng cao hiệu quả hoạt động của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đến năm 2020, định hướng đến năm 2025”.
- Công văn số 48/BXD-QLDN ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng về Phương án thoái vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị tại Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN ;

- Nghị quyết số 830/NQ-HĐTV ngày 16/10/2020 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về việc phê duyệt điều chỉnh thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN;
- Công văn số 5569/BXD-QLDN ngày 18/11/2020 của Bộ Xây dựng về việc chấp thuận chủ trương thoái vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị tại Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN;
- Nghị quyết số 938/NQ-HĐTV ngày 20/11/2020 của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về việc phê duyệt phương án chuyển nhượng vốn và thông qua Bản công bố thông tin khi chuyển nhượng vốn Tổng công ty tại Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN;
- Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 02/HĐDV.2019 ký ngày 08/03/2019 và phụ lục PL01/02/HĐDV19 ngày 01/04/2020, PL02/02/HĐDV.19 ngày 16/10/2020 giữa Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị với Công ty trách nhiệm hữu hạn Chứng khoán ACB.
- Chứng thư thẩm định giá số 92/2020/CT-CPA VALUATION ngày 22/10/2020 và Báo cáo kết quả thẩm định giá do Công ty cổ phần Định giá CPA phát hành;
- Chứng thư thẩm định giá số 337/2020/CTTĐG/AVA ngày 22/10/2020 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam phát hành;

PHẦN II

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

1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tên tổ chức **TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**

Trụ sở chính Toà nhà Văn phòng Thương mại HUDTOWER, số 37 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Điện thoại (84 4)3773 8600 Fax (84 4)3773 8640

Logo



Ông **NGUYỄN VIỆT HÙNG** Chức vụ: **Chủ tịch Hội đồng thành viên.**

Ông **ĐỖ HOÀI ĐÔNG** Chức vụ: **Tổng Giám đốc - Đại diện pháp luật.**

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

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN CHỨNG KHOÁN ACB

Ông **PHẠM TUẤN LONG** Chức vụ: **Giám đốc Chi nhánh Hà Nội.**

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ chào bán cổ phần do Công ty trách nhiệm hữu hạn Chứng khoán ACB lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 02/HĐDV.2019 ký ngày 08/03/2019 và phụ lục số PL01/02/HDDV19 ngày 01/04/2020, phụ lục số PL02/02/HDDV.19 ngày 16/10/2020 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn Chứng khoán ACB với Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN và Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị cung cấp.

PHẦN III CÁC KHÁI NIỆM

TỪ, NHÓM TỪ	DIỄN GIẢI
Bản công bố thông tin	Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp cho các nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư.
Cổ phần	Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
Cổ phiếu	Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần.
Cổ đông	Tổ chức hoặc cá nhân sở hữu cổ phần đã phát hành của Công ty.
Cổ tức	Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty sau khi thực hiện các nghĩa vụ về tài chính.
Vốn điều lệ	Số vốn do tất cả cổ đông đóng góp và được ghi vào Điều lệ của Công ty.
Tổ chức thực hiện chuyển nhượng vốn	Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị.
Tổ chức được chuyển nhượng vốn	Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN.
Tổ chức tư vấn, ACBS	Công ty trách nhiệm hữu hạn Chứng khoán ACB.
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông.
HDQT	Hội đồng quản trị.
BKS	Ban Kiểm soát.
CTCP	Công ty cổ phần.
ĐKKD	Đăng ký kinh doanh.
BCTC 2020	Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho giai đoạn 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020.

PHẦN IV

GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYÊN NHƯỢNG

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

❖ Giới thiệu chung

- Tên tổ chức **TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**
- Trụ sở chính Toà nhà Văn phòng Thương mại HUDTOWER, Số 37 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
- Điện thoại (84 4)3773 8600
- Fax (84 4)3773 8640

- Logo



❖ Ngành nghề kinh doanh:

Theo quyết định 896/QĐ-BXD ngày 10/10/2012 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị thực hiện sản xuất kinh doanh và đầu tư tài chính vào các ngành nghề sau:

Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư và kinh doanh nhà ở, bất động sản, các khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, khu kinh tế; Tư vấn đầu tư xây dựng nhà và công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp; Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp, công trình đường dây và trạm biến thế điện; Quản lý, khai thác dịch vụ tổng hợp các khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, khu du lịch; Sản xuất, kinh doanh và xuất nhập khẩu các loại vật tư, vật liệu xây dựng, thiết bị công nghệ vật liệu xây dựng.

Ngành nghề kinh doanh liên quan: Cho thuê văn phòng làm việc; kinh doanh kho, bãi; Kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm môi giới, định giá, tư vấn, quảng cáo, đấu giá, quản lý, sàn giao dịch bất động sản; Tổ chức nghiên cứu khoa học, ứng dụng và chuyển giao công nghệ; đào tạo phát triển nguồn nhân lực chuyên ngành về bất động sản và xây dựng; Xuất nhập khẩu lao động; Dịch vụ tài chính, ngân hàng, bảo hiểm, du lịch, khách sạn.

Các ngành nghề kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

Quá trình hình thành và phát triển:

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

Sau hơn 10 năm hoạt động, đến năm 2000, vốn chủ sở hữu của Công ty Phát triển nhà và đô thị đã tăng hơn 50 lần, đội ngũ cán bộ công nhân viên bắt đầu trưởng thành với khả năng tích lũy kiến thức và kinh nghiệm của nhà đầu tư thực thụ. Đó cũng là tiền đề vững chắc để Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã ký Quyết định số 08/2000/QĐ-BXD ngày 02/6/2000 thành lập Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị trên cơ sở bộ máy tổ chức của Công ty Phát triển nhà và đô thị và một số doanh nghiệp Nhà nước thuộc Ủy ban nhân dân các địa phương với chức năng chủ yếu là đầu tư phát triển nhà và đô thị. Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị được thành lập đã khởi đầu mô hình Tổng công ty Nhà nước tham gia đầu tư phát triển nhà ở và khu đô thị theo các chủ trương của Đảng và Nhà nước, các chương trình, quy hoạch phát triển nhà ở của các địa phương.

Ngày 30/3/2006, Bộ trưởng Bộ Xây dựng ký Quyết định số 595/QĐ-BXD chuyển Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị sang hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con, đánh dấu một bước thay đổi về chất trong công tác quản trị doanh nghiệp. Phát huy tính ưu việt của mô hình Công ty mẹ - Công ty con, Tổng công ty đã đẩy mạnh triển khai nhân rộng mô hình khu đô thị mới đồng bộ hiện đại ra các địa phương trong cả nước đồng thời tăng cường năng lực của các công ty con. Đến cuối năm 2009, sau 4 năm hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con, Tổng công ty đã có bước phát triển đột phá về các lĩnh vực: tích lũy vốn Nhà nước, mở rộng địa bàn phát triển đô thị và nhà ở sang các địa bàn, các vùng Bắc, Trung, Nam tại các đô thị, thành phố và các vùng kinh tế trọng điểm.

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

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

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là Công ty TNHH Một thành viên do Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ, hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con hình thành trên cơ sở tổ chức lại bộ máy quản lý, điều hành, tham mưu giúp việc; các Chi nhánh, Văn phòng đại diện, Ban quản lý dự án, Ban điều hành dự án và các đơn vị phụ thuộc khác của Công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị (thành lập theo Quyết định số 55/QĐ-TTg ngày 12/01/2010 của Thủ tướng Chính



phù).

2. Mối quan hệ với tổ chức có vốn đầu tư cần chuyển nhượng:

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là Công ty mẹ của Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN.

3. Số cổ phần sở hữu:

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị sở hữu 16.139.124 cổ phần, tương đương với 72,96% tổng số lượng cổ phần đang lưu hành của Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN.

PHẦN V
TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ XÃ HỘI - HUD.VN

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

❖ **Giới thiệu về Công ty:**

- Tên Công ty: **Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN.**
- Tên Tiếng Anh: **HUD.VN - Social Housing Development Joint Stock Company.**
- Tên viết tắt: **HUD.VN.**
- Trụ sở chính: **Tầng 5, Tòa nhà văn phòng tại Số 21 Kim Đồng, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.**
- Số điện thoại: **024.366.866.16.**
- Số fax: **024.366.866.01.**
- Vốn điều lệ: **221.195.650.000 đồng. (Hai trăm hai một tỷ một trăm chín lăm triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng).**

- Logo:



Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103021219 cấp lần đầu ngày 14/12/2007, thay đổi lần 12 ngày 09/06/2017 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội, Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN có những ngành nghề kinh doanh chính như sau:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác chưa được phân vào đâu;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.

❖ **Quá trình hình thành và phát triển:**

Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN (tiền thân là Công ty cổ phần Đầu tư tài chính phát triển nhà và đô thị - HUDFIC) là Công ty con của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103021219 cấp lần đầu ngày

14/12/2007 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội và cấp thay đổi lần 6 ngày 15/03/2012 chính thức đổi tên thành Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD. VN.

2. Cơ cấu tổ chức của Công ty

Sơ đồ: Cơ cấu tổ chức Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN



Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. Các cổ đông sẽ thông qua các Báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo. Đại hội cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm 01 lần.

Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị có quyền và nhiệm vụ quy định theo điều lệ của công ty.

Ban kiểm soát

Ban kiểm soát thay mặt cổ đông để kiểm soát tính hợp lý, hợp pháp, minh bạch trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.

Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, có nhiệm vụ tổ chức điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty theo những chiến lược, kế hoạch đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Các Phòng ban nghiệp vụ liên quan: Chịu trách nhiệm điều hành trực tiếp và triển khai các nhiệm vụ theo chức năng quản lý, hỗ trợ cho Ban Giám đốc đồng thời chịu trách nhiệm trước Ban Giám đốc về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

- **Phòng Tổ chức hành chính:** Thực hiện các công tác về tổ chức lao động, công tác quản lý và phát triển nguồn nhân lực, công tác quản lý tiền lương, tiền thưởng, công tác thực hiện chế độ chính sách, công tác thi đua khen thưởng - kỷ luật và các công tác hành chính văn phòng.

- **Phòng Tài chính kế toán:** Thực hiện các nhiệm vụ liên quan đến công tác tài chính kế toán, quản lý chi phí, công tác quản lý nợ, công tác hạch toán, thanh toán, quản lý vốn, lập các báo cáo tài chính định kỳ và hàng năm theo quy định.

- **Phòng Kinh doanh:** Thực hiện công tác nghiên cứu thị trường định giá, phân phối bán hàng, quảng cáo tiếp thị, dịch vụ sau bán hàng.

- **Phòng Kế hoạch đầu tư:** Thực hiện công tác lập kế hoạch soạn thảo quản lý hợp đồng, công tác đầu tư.

- **Phòng quản lý xây lắp:** Quản lý thi công xây dựng công trình, quản lý giám sát an toàn lao động, vệ sinh môi trường, công tác quản lý vận hành và khai thác các tòa nhà chung cư, nâng cao năng lực thi công xây lắp.

- **Các Ban quản lý dự án:** Công tác thực hiện đầu tư, công tác kết thúc đầu tư, đưa dự án vào khai thác sử dụng, công tác quản lý vận hành và khai thác các tòa nhà chung cư.

- **Các đội xây dựng/chủ nhiệm công trình:** Thi công, lập quyết toán các công trình, hạng mục công trình theo hợp đồng do công ty giao; tham gia nghiệm thu công tác thực hiện.

3. Quá trình thay đổi vốn điều lệ

Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN tiền thân là Công ty cổ phần Đầu tư tài chính phát triển nhà và đô thị thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103021219, đăng ký lần đầu vào ngày 14/12/2007 với số vốn điều lệ đăng ký là 1.500.000.000.000 đồng (Một nghìn năm trăm tỷ đồng).

Năm 2011, tại Biên bản họp đại hội cổ đông số 60/2011/BB-HUDFIX ngày 30/9/2011 các cổ đông Công ty thống nhất về việc thay đổi ngành nghề kinh doanh của Công ty, thay đổi vốn điều lệ (Giảm vốn tương ứng với số cổ phần không chào bán hết theo quy định Luật Doanh nghiệp), theo đó vốn điều lệ của Công ty được điều chỉnh là 300.000.000.000 đồng (Ba trăm tỷ đồng). Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 5 ngày 02/3/2012, Tổng công ty Đầu tư phát triển

nhà và đô thị nắm giữ 53,8% vốn điều lệ, tương đương 161.391.240.000 đồng.

Năm 2015, Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN dựa trên vốn điều lệ thực góp của các cổ đông và Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 124/NQ-HUD.VN ngày 29/12/2015, Công ty thực hiện thay đổi lần thứ 11 Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ngày 31/12/2015, vốn điều lệ của Công ty được điều chỉnh là 221.195.650.000 đồng (*Hai trăm hai mươi một tỷ, một trăm chín mươi lăm triệu, sáu trăm năm mươi nghìn đồng*).

Kể từ thời điểm điều chỉnh năm 2015 đến nay, Công ty chưa thực hiện thay đổi vốn điều lệ dưới bất kỳ hình thức nào.

4. Cơ cấu vốn điều lệ tính đến thời điểm 30/09/2020

Tính đến thời điểm 30/09/2020, Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội – HUD.VN có 42 cổ đông, cơ cấu cổ đông nắm giữ cổ phần của Công ty như sau:

Cổ đông	Số lượng cổ phần nắm giữ	Vốn thực góp theo vốn điều lệ	Tỷ lệ vốn góp
Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	16.139.124	161.391.240.000	72,96%
Công ty cổ phần Đầu tư BIVI	5.696.161	56.961.610.000	25,70%
Các cổ đông cá nhân khác	284.280	2.842.800.000	1,34%
Tổng cộng	22.119.565	221.195.650.000	100%

(Nguồn: CTCP Phát triển nhà xã hội - HUD.VN)

5. Công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết

- Công ty mẹ: Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) là công ty mẹ của Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN.

- Công ty con và công ty liên kết: Không có.

6. Tình hình lao động và sử dụng lao động

Phân loại lao động:

Công ty có lực lượng lao động nhiều năm kinh nghiệm, tay nghề cao, gần 90% cán bộ nhân viên của công ty có trình độ đại học và cao đẳng, tham gia nhiều dự án trong nhiều năm qua. Tại thời điểm ngày 30/09/2020, Công ty có 31 lao động, chi tiết phân loại như sau:

- Phân theo trình độ:

+ Lao động có trình độ đại học, cao đẳng: 27 người.

+ Lao động có trình độ CNKT, lái máy, lái xe: 04 người.

- Phân theo loại hợp đồng lao động:

+ Lao động không xác định thời hạn: 26 người.

+ Lao động có thời hạn từ 12 đến 36 tháng:	03 người.
+ Lao động không thuộc diện ký HĐLĐ:	02 người.
- Phân theo giới tính:	
+ Lao động Nam:	18 người.
+ Lao động Nữ:	13 người.

Chính sách lao động của Công ty đối với Cán bộ, công nhân viên:

- *Chế độ làm việc:*

- + Thời gian làm việc: Công ty tổ chức làm việc 8h/ngày; 5,5 ngày/tuần.
- + Khi có yêu cầu đột xuất về tiến độ sản xuất, kinh doanh các nhân viên Công ty có trách nhiệm làm thêm giờ. Công ty đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của nhà nước và có đãi ngộ thoả đáng cho người lao động.
- + Thời gian nghỉ phép, nghỉ lễ, tết, nghỉ ốm thai sản được bảo đảm theo đúng quy định của Bộ luật lao động.
- + Môi trường làm việc: Công ty luôn trang bị đầy đủ các phương tiện làm việc nhằm tạo điều kiện tối đa cho các nhân viên, vệ sinh lao động và các nguyên tắc an toàn lao động được tuân thủ nghiêm ngặt.

- *Chính sách tuyển dụng, đào tạo:*

- + Tuyển dụng: mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút nhân tài, ưu tiên người lao động có kinh nghiệm, đáp ứng được yêu cầu công việc và có năng lực.
- + Đào tạo: Công ty chú trọng đẩy mạnh các hoạt động đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao năng lực làm việc của CBCNV. Công ty thường xuyên cử các cán bộ đi đào tạo, nâng cao nghiệp vụ chuyên môn.

- *Chính sách lương và thưởng:*

- + Công ty xây dựng Quy chế trả lương, Quy chế khen thưởng phù hợp với tình hình thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh, đặc điểm lao động của Công ty và xây dựng các tiêu chí, điều kiện xét khen thưởng đối với người lao động giỏi, trình độ cao có đóng góp cho Công ty. Chế độ trả lương đảm bảo công bằng, minh bạch và tính khuyến khích lao động trên cơ sở thiết lập các tiêu chí trả lương gắn với năng suất, chất lượng, hiệu quả và mức đóng góp của từng người lao động, kết quả doanh thu và phù hợp với các quy định của pháp luật về tiền lương.
- + Công ty thực hiện các chế độ cho người lao động theo Luật lao động, Nội quy lao động và Thoả ước lao động tập thể, phát huy tốt vai trò và hoạt động của các tổ chức đoàn thể: Đảng, Công đoàn.
- + Việc trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế được Công ty trích nộp đúng theo quy định của pháp luật.

7. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018, 2019 và đến 30/09/2020

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% tăng/ giảm 2019 so với 2018	30/09/2020
Tổng tài sản	277.502	241.183	(13)%	231.354
Doanh thu thuần	32.449	101.934	214%	8.265
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	7.996	(1.560)	-	363
Lợi nhuận khác	41	9.705	23.571%	3
Lợi nhuận trước thuế	8.038	8.144	1,32%	366
Lợi nhuận sau thuế	6.164	6.227	1,02%	366
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%)	107,64%	71,04%	-	

(Nguồn BCTC đã được kiểm toán năm 2019 và BCTC đã được kiểm toán 9 tháng đầu năm 2020 của CTCP Phát triển nhà xã hội - HUD.VN)

Năm 2020, cả nước trải qua đợt đại dịch Covid-19 gây ảnh hưởng nặng nề tới nền kinh tế chung, toàn xã hội thực hiện cách ly dẫn đến mọi ngành nghề sản xuất kinh doanh đều bị đình trệ, thị trường chung bị trầm lắng đã làm chậm tiến độ kinh doanh của Công ty; việc nghiên cứu, phát triển dự án của Công ty cũng không thể triển khai liên tục.

Trong năm 2019 và 2020, mặc dù tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty gặp nhiều khó khăn nhưng Công ty vẫn đảm bảo việc thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Ngân sách nhà nước.

8. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu năm 2018, 2019

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2018	Năm 2019
Khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn: (TSLĐ/ Nợ ngắn hạn)	Lần	5,85	19,3
Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	Lần	2,72	13,37
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	%	16,46%	4,98%
Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	%	19,7%	5,24

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2018	Năm 2019
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho: (Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân)	vòng	0,27	0,87
Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	vòng	0,12	0,42
Tỷ suất sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	19%	6,11%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	2,66%	2,72%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	2,22%	2,58%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	24,64%	(1,53)%
Lợi nhuận sau thuế trên vốn cổ phần	Đồng/ CP	278	281
Tỷ lệ chia cổ tức trên mệnh giá cổ p5hần	%	3%	2%

(Nguồn BCTC đã được kiểm toán năm 2019 của CTCP phát triển nhà xã hội - HUD.VN)

9. Tình hình tài chính

❖ Tiền và các khoản tương đương tiền

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	30/9/2020
Tiền mặt	1.726.842.522
Tiền gửi ngân hàng (VND)	6.833.975.076
Các khoản tương đương tiền	46.308.062.445
Tổng cộng	54.868.880.043

(Nguồn BCTC đã được kiểm toán 9 tháng đầu năm 2020 của CTCP phát triển nhà xã hội - HUD.VN)

❖ Các khoản phải thu ngắn hạn

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	30/9/2020
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	13.009.810.142
Phải trả người bán ngắn hạn	2.519.699.345

Chỉ tiêu	30/9/2020
Phải thu về cho vay ngắn hạn	70.878.216.546
Phải thu ngắn hạn khác	8.268.749.696
Tổng cộng	94.676.475.729

(Nguồn BCTC đã được kiểm toán 9 tháng đầu năm 2020 của CTCP phát triển nhà xã hội - HUD.VN)

❖ **Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: đồng

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	30/9/2020
Dự án Sơn Tây	53.548.009.988
Dự án Hà Tĩnh	12.448.761.845
Dự án Mỹ Đức	1.130.403.455
Tổng cộng	67.127.175.288

(Nguồn: BCTC đã được kiểm toán 9 tháng đầu năm 2020 của CTCP Phát triển nhà xã hội - HUD.VN)

❖ **Tài sản cố định**

Đơn vị tính: đồng

STT	Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	% giá trị còn lại/nguyên giá
1	TSCĐ hữu hình	5.637.687.389	286.229.216	
2	TSCĐ vô hình	36.500.000	0	
	Tổng cộng	5.674.187.389	286.229.216	

(Nguồn BCTC đã được kiểm toán 9 tháng đầu năm 2020 của CTCP phát triển nhà xã hội - HUD.VN)

❖ **Đầu tư tài chính dài hạn**

Công ty đầu tư số tiền: 8.640.000.000 VND, tương đương nắm giữ 864.000 cổ phần của Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị HUDSE, do kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty HUDSE không tốt, nên thời điểm 30/9/2020 Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư tài chính này số tiền: 229.667.901 đồng.

❖ **Đất đai, bất động sản thuộc quyền quản lý sử dụng của Công ty**

Công ty hiện không sở hữu, quản lý các tài sản cố định là bất động sản.

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

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2020	
		Kế hoạch	% tăng/giảm so với TH năm 2019
1	Giá trị Doanh thu	130	10%
2	Lợi nhuận sau thuế	4,8	(23)%
3	Lợi nhuận sau thuế/Giá trị Doanh thu	3,6%	(32)%
4	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	2,1%	(25)%
5	Tỷ lệ chia cổ tức dự kiến (%)	2	-

(Nguồn: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2020 của CTCP Phát triển nhà xã hội - HUD.VN)

Căn cứ để đạt kế hoạch:

Kế hoạch kinh doanh năm 2020 của Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN được Ban Tổng giám đốc Công ty đánh giá và xây dựng dựa trên những căn cứ sau:

- Các dự án Công ty đặt trọng điểm tiếp cận trên địa bàn thành phố Hà Nội như Dự án Khu chức năng đô thị Đại Nghĩa kỳ vọng trong thời gian tới sẽ được phê duyệt quy hoạch lõi khu đô thị Thị trấn Mỹ Đức;

- Sự hỗ trợ tạo điều kiện của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị kì vọng nhận chuyển nhượng, triển khai đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án của Tổng công ty theo hình thức chủ đầu tư thứ phát.

- Sự hỗ trợ tốt từ các tổ chức tín dụng, ngân hàng bảo đảm cho Công ty tự tin đáp ứng kịp thời nhu cầu vay vốn phục vụ sản xuất kinh doanh cho các dự án sắp tới;

- Lực lượng cán bộ trẻ được đầu tư nâng cao trình độ và tuyển dụng mới có trình độ chuyên môn kĩ thuật cao, và đội ngũ quản lý có đầy đủ khả năng đáp ứng với các yêu cầu nhiệm vụ được đề ra;

- Dự báo của Ban Tổng Giám đốc Công ty về tình hình triển khai dự án của các chủ đầu tư đang hợp tác với Công ty để xác định khối lượng công việc Công ty có thể ký hợp đồng mới.

- Các nguồn công việc mới, các chủ đầu tư tiềm năng đang xem xét đầu tư.

11. Các dự án tiêu biểu đã và đang triển khai

❖ Các dự án đã thực hiện hoàn thành trong thời gian gần đây

STT	Dự án	Địa điểm	Quy mô		Ghi chú
			Diện tích (m ²)	Số lượng (ô đất/căn)	
1	Lô LK 22, dự án KĐT Đông Sơn	Phường An Hoạch, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa	2.975,0	30	Công ty đã hoàn thành công tác bàn giao và thực hiện hạch toán kết quả kinh doanh.
2	Lô Biệt thự TT6C, dự án KĐT Tây Nam hồ Linh Đàm	Phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội	4.076,0	20	
3	Tòa nhà thương mại CT2-A1, dự án KĐT Tây Nam hồ Linh Đàm	Phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội	4.370,0	140	
4	Dự án nhà ở xã hội tại dự án KĐT Tây Nam hồ Linh Đàm	Phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội	9.749,0	441	
5	Sàn thương mại tầng 1 thuộc Tòa nhà CT2-A1, dự án KĐT Tây Nam hồ Linh Đàm	Phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội	597,16	04	
6	Lô LK29, Dự án KĐT Đông Sơn	Phường An Hoạch, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa	4.375,0	42	
7	Lô BT05, Dự án KĐT Đông Sơn	Phường An Hoạch, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa	5.161,5	17	

(Nguồn: CTCP Phát triển nhà xã hội - HUD.VN)

❖ Các dự án đang triển khai

Hiện nay, công ty HUD.VN đang đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án, bao gồm:

- Dự án Khu đô thị mới mới HUD Sơn Tây: Là dự án nằm trên địa bàn các phường Trung Hưng và Quang Trung, Sơn Lộc thuộc thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội do Tổng công ty HUD làm chủ đầu tư. Công ty HUD.VN nhận chuyển nhượng một phần dự án từ Tổng công ty HUD với tổng diện tích đất nhận chuyển nhượng là 2.736 m².

Dự án bao gồm 02 lô đất theo quy hoạch xây dựng nhà thấp tầng liền kề vườn 03 tầng.

+ Lô LKV13: 1.309 m² gồm 11 ô đất. Đã chuyển nhượng 01 (một) ô đất là Ô số 03 với diện tích 103,5 m². 10 ô đất còn lại chưa kinh doanh với diện tích là 1.205,5 m².

+ Lô LK20B: 1.427 m² gồm 11 ô đất. Đã chuyển nhượng 01 (một) ô đất là Ô số 19 với diện tích 101 m². 10 ô đất còn lại chưa kinh doanh với diện tích là 1.326 m².

- Dự án Khu nhà ở đô thị trên khu đất 9,1ha tại khu đô thị Bắc thành phố Hà Tĩnh: Là dự án nằm trên địa bàn phường Nguyễn Du, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh do Tổng công ty HUD làm chủ đầu tư. Công ty HUD.VN nhận chuyển nhượng một phần dự án với tổng diện tích là 6.062,1 m² bao gồm: Lô LK-03 (11 ô đất), LK-05 (08 ô đất), LK07 (08 ô đất), BT-02 (09 ô đất).

Đến nay, dự án đã kinh doanh 30/36 ô đất tương ứng diện tích là 4.845,3 m², 06 ô đất còn lại đã nhận tiền đặt cọc của khách hàng và đang trong quá trình thương thảo ký kết hợp đồng, cụ thể:

+ Lô LK07: Gồm 03 ô đất là các Ô đất số 7, 8, 9 với diện tích là 388,8 m²;

+ Lô BT02: Gồm 03 ô đất là các Ô đất số 12, 15, 17 với diện tích là 828 m².

STT	Dự án	Địa điểm	Quy mô		Đã bán tính đến 31/10/2020		Còn lại	
			Diện tích (m ²)	Số lượng (ô đất)	Diện tích (m ²)	Số lượng (ô đất)	Diện tích (m ²)	Số lượng (ô đất)
1	Lô LKV-13 và Lô LKV-20B, Dự án KĐT mới HUD Sơn Tây	Phường Trung Hưng, Quang Trung, Sơn Lộc thuộc thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội	2.736	22	204,5	2	2.531,5	20
2	Lô LK-03, LK-05, LK07 và BT-02, Dự án khu nhà ở đô thị trên khu đất 9,1ha tại khu đô thị Bắc thành phố Hà Tĩnh	Thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	6.062,1	36	4.845,3	30	1.216,8	06

(Nguồn: CTCP Phát triển nhà xã hội – HUD.VN)

Bên cạnh đó, Công ty hiện đang trong quá trình nghiên cứu, phát triển một số dự án khác để chuẩn bị thực hiện đầu tư như:

+ Dự án Khu chức năng đô thị Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội. Hiện nay, Công ty đang thực hiện nghiên cứu lập quy hoạch tỷ lệ 1/500, đảm bảo phù hợp Quy hoạch xây dựng chung của huyện Mỹ Đức đến năm 2030. Giá trị đầu tư của Công ty đối với dự án này đã được thể hiện trên hạng mục “Hàng tồn kho” của Công ty trong năm.

12. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN (nếu có)

Không có

13. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần chuyển nhượng vốn (nếu có)

Không có

14. Các thông tin, rủi ro có thể ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN trong tương lai (nếu có)

Khoản “Dự phòng phải trả ngắn hạn, giá trị 4.685.304.347 đồng” của Công ty dành cho việc bảo hành, bảo trì các công trình gồm Tòa nhà CT2-A1 và Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Đây là số chi phí được trích lập theo dự toán. Khoản chi phí này có thể biến động tăng, giảm phụ thuộc vào công việc bảo hành, bảo trì thực tế phát sinh trong quá trình sử dụng công trình.

Đối với Dự án “Đầu tư xây dựng và kinh doanh Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp CT1-Khối A1&A2; CT2-TP, CT4-A1” thuộc Dự án Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội: Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và kinh doanh toàn bộ sản phẩm tại dự án theo giá thành và giá bán tạm tính, giá bán chính thức và hiệu quả thực tế của dự án sẽ được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền quyết định trên cơ sở giá trị kiểm toán, quyết toán hoàn thành công trình của Nhà đầu tư.

PHẦN VI

THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

1. Tên cổ phiếu chào bán: **Cổ phiếu Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội HUD.VN**
2. Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông
3. Mệnh giá: **10.000** đồng/cổ phần
4. Tổng số cổ phần dự kiến chuyển nhượng vốn: **16.139.124** cổ phần (chiếm 72,96% tổng số cổ phần đang lưu hành)
5. Giá khởi điểm đấu giá : **10.800** đồng/cổ phần
6. Phương pháp/cơ sở tính giá khởi điểm:
 - 6.1. Thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp: Ngày 30 tháng 9 năm 2020
 - 6.2. Cơ sở tính giá khởi điểm:

- Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 337/2020/CTTĐG/AVA ngày 22/10/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam về việc thẩm định giá, xác định giá khởi điểm cổ phần khi chuyển nhượng vốn tại Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN tại thời điểm thẩm định giá ngày 30/09/2020. Công ty trách nhiệm hữu hạn Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam đưa ra kết quả thẩm định giá theo 3 phương pháp, cụ thể như sau:

Phương pháp so sánh: 10.387 đồng/cổ phần,

Phương pháp chiết khấu dòng cổ tức: 10.022 đồng/cổ phần,

Phương pháp tài sản: 10.448 đồng/ cổ phần.

Công ty trách nhiệm hữu hạn Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam kết luận giá một cổ phần của Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội HUD.VN tại thời điểm 30/09/2020 là 10.286 đồng/cổ phần (mức giá bình quân 3 phương pháp), làm tròn là 10.300 đồng/cổ phần.

- Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 92/2020/CT-CPA VALUATION ngày 22/10/2020 và Báo cáo kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần Định giá CPA về việc thẩm định giá trị doanh nghiệp và định giá cổ phần Công ty HUD.VN tại thời điểm thẩm định giá ngày 30/9/2020. Công ty cổ phần định giá CPA đưa ra kết quả thẩm định giá theo 3 phương pháp, cụ thể như sau:

Phương pháp tỷ số bình quân: 10.098 đồng/cổ phần,

Phương pháp chiết khấu dòng cổ tức: 10.346 đồng/cổ phần,

Phương pháp tài sản: 10.713 đồng/ cổ phần.

Công ty cổ phần Định giá CPA kết luận giá trị của một cổ phần tại thời điểm 30/09/2020 là 10.386 đồng/ cổ phần, làm tròn là 10.400 VND/cổ phần.

- Căn cứ các Chứng thư thẩm định giá và Báo cáo kết quả thẩm định giá cổ phần và kinh nghiệm giao dịch trên thị trường chứng khoán, Công ty TNHH Chứng khoán ACB khuyến nghị mức

giá khởi điểm đấu giá chuyển nhượng vốn tại Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN là: 10.800 đồng/cổ phần (Bằng chữ: Mười nghìn tám trăm đồng).

- Công văn số 5569/BXD-QLDN ngày 18/11/2020 của Bộ Xây dựng về việc chấp thuận chủ trương thoái vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị tại Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN;

- Nghị quyết số 938/NQ-HĐTV ngày 20/11/2020 của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về việc phê duyệt phương án chuyển nhượng vốn và thông qua Bản công bố thông tin khi chuyển nhượng vốn Tổng công ty tại Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN;

Hội đồng thành viên phê duyệt mức giá khởi điểm đấu giá chuyển nhượng vốn tại Công ty cổ phần phát triển nhà xã hội HUD.VN là **10.800** đồng/cổ phần (Mười nghìn tám trăm đồng).

7. Phương thức chuyển nhượng vốn: Thực hiện bán đấu giá theo lô công khai ra công chúng.

8. Tổ chức thực hiện đấu giá: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

9. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn: Dự kiến tháng 12/2020.

10. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến: Được quy định cụ thể tại Quy chế bán đấu giá cổ phần do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ban hành.

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

Theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 29 Nghị định 91/2015/NĐCP đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Nghị định 32/2018/NĐ-CP: “Nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, phần vốn góp của nhà nước tại công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên phải đảm bảo tỷ lệ sở hữu vốn thực góp trong vốn điều lệ của công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên phù hợp với từng lĩnh vực pháp luật chuyên ngành quy định hoặc các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên.”

Theo quy định tại khoản 3 Điều 22 Luật Đầu tư 05/VBHN-VPQH ban hành ngày 05/12/2016:

3. Nhà đầu tư nước ngoài được sở hữu vốn điều lệ không hạn chế trong tổ chức kinh tế, trừ các trường hợp sau đây:

a) Tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại công ty niêm yết, công ty đại chúng, tổ chức kinh doanh chứng khoán và các quỹ đầu tư chứng khoán theo quy định của pháp luật về chứng khoán;

b) Tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài trong các doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa hoặc chuyển đổi sở hữu theo hình thức khác thực hiện theo quy định của pháp luật về cổ phần hóa và chuyển đổi doanh nghiệp nhà nước;

c) Tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này thực hiện theo quy định khác của pháp luật có liên quan và điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

Hiện nay, điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN không có quy định về việc giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phần của Nhà đầu tư nước ngoài, các ngành nghề của Công ty không tham gia các Công ước Quốc tế. Đến thời điểm công bố thông tin, tỷ lệ nắm giữ cổ phần của cổ đông nước ngoài tại Công ty là 0%.

Tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài hiện nay căn cứ theo khoản 2 Điều 11 Thông tư 123/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 18/8/2015, khoản 2 Điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 26/06/2015 quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam và điểm c khoản 3 Điều 22 Luật Đầu tư 2014. Theo đó, ngành nghề kinh doanh của Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN không hạn chế Nhà đầu tư nước ngoài. Do đó, Tổ chức tư vấn phương án chuyển nhượng vốn đánh giá tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài trong đợt chuyển nhượng này: Không bị giới hạn.

Nhà đầu tư nước ngoài chịu trách nhiệm tìm hiểu và thực hiện theo các quy định của Pháp luật Việt Nam đối với đợt đấu giá.

12. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng: Không có

13. Các loại thuế có liên quan: Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là tổ chức chuyển nhượng vốn, chịu trách nhiệm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đối với phần vốn chuyển nhượng được theo quy định tại Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và các văn bản sửa đổi, hướng dẫn thực hiện tại thời điểm hiện hành.

14. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn:

❖ Hồ sơ đấu giá bán cổ phần gồm có:

- Quyết định số 403/QĐ-BXD ngày 23/5/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng phê duyệt “Phương án sắp xếp, đổi mới, nâng cao hiệu quả hoạt động của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đến năm 2020, định hướng đến năm 2025”.

- Công văn số 5569/BXD-QLDN ngày 18/11/2020 của Bộ Xây dựng về việc chấp thuận chủ trương thoái vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị tại Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội HUD.VN;

- Nghị quyết số 938/NQ-HĐTV ngày 20/11/2020 của Hội đồng thành viên Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị về việc phê duyệt phương án chuyển nhượng vốn và thông qua Bản công bố thông tin khi chuyển nhượng vốn của Tổng công ty tại Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội HUD.VN;

- Bản Công bố thông tin về việc chuyển nhượng vốn theo mẫu quy định tại Phụ lục 1 kèm theo Nghị định 32/2018/ND-CP;

- Tài liệu chứng minh Chủ sở hữu vốn là chủ sở hữu hợp pháp của số cổ phần đăng ký bán;
- Quy chế bán đấu giá theo lô cổ phần;
- Các thông tin liên quan khác đến cuộc đấu giá theo quy định (BCTC, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, Điều lệ doanh nghiệp,...)
- Tài liệu khác theo yêu cầu của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

❖ Phương tiện, địa điểm công bố thông tin

- Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị và đơn vị tư vấn tổ chức đấu giá sẽ thực hiện công bố thông tin về việc chào bán cổ phần của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đầu tư



tại Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN trên 03 số liên tiếp của 01 tờ báo trung ương và 01 tờ báo địa phương của thành phố Hà Nội tối thiểu 20 (hai mươi) ngày trước khi thực hiện tổ chức bán đấu giá.

- Các thông tin liên quan đến việc chào bán cổ phần cũng sẽ được đăng tại trụ sở chính và website của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD (www.hud.com.vn), website của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (www.hnx.vn), website của Công ty TNHH Chứng khoán ACB (ACBS) (www.acbs.com.vn), website của Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN (www.hudvn.vn).



PHẦN VII MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

❖ *Mục đích của việc chuyển nhượng vốn:*

Mục đích của việc chuyển nhượng phần vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị sở hữu tại Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN nhằm thực hiện “*Phương án sắp xếp, đổi mới, nâng cao hiệu quả hoạt động của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đến năm 2020, định hướng đến năm 2025*” tại Quyết định số 403/QĐ-BXD ngày 23/5/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, mục đích chuyển nhượng vốn để thực hiện cơ cấu lại các khoản đầu tư tài chính, thu hồi được khoản vốn đã đầu tư để phục vụ cho hoạt động SXKD chính, tập trung vốn vào các dự án trọng tâm, trọng điểm của Tổng công ty. Việc chuyển nhượng cổ phần của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị tại Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN chỉ làm thay đổi cổ đông sở hữu vốn mà không làm thay đổi mức vốn điều lệ đã đăng ký.

❖ *Lợi ích của việc chuyển nhượng vốn:*

Hiện nay, Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đang có nhu cầu lớn về vốn phục vụ sản xuất kinh doanh và đầu tư vốn vào các dự án trọng điểm phát triển nhà ở và khu đô thị. Với việc chuyển nhượng vốn của Tổng công ty góp tại Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN (giá trị 161,391 tỷ đồng) sẽ góp phần nâng cao năng lực tài chính, bổ sung nguồn vốn cho hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ và hoàn thành công tác tái cơ cấu doanh nghiệp.

Việc chuyển nhượng vốn sẽ tạo điều kiện cho Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN chủ động trong việc quản trị công ty cũng như thu hút sự quan tâm của các Nhà đầu tư tiềm năng và góp phần tăng lợi ích của cổ đông tại Công ty, qua đó giúp Công ty phát triển, hoạt động hiệu quả.

Ngoài ra, việc chuyển nhượng vốn tại Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN sẽ tạo điều kiện cho Nhà đầu tư có năng lực tài chính, năng lực quản trị tham gia vào hoạt động của Công ty góp phần nâng cao chất lượng quản trị, đổi mới công nghệ, đổi mới phương thức quản lý, nâng cao hiệu quả hoạt động và sức cạnh tranh của Công ty.

100%
T
CÔ
JTƯ
NH
ĐC
H XU

PHẦN VIII

CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

1. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN CHỨNG KHOÁN ACB

Địa chỉ: 41 Mạc Đĩnh Chi, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 38.234.159

Fax: (08) 38.235.060.

Website: acbs.com.vn

2. Tổ chức thẩm định giá

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊNH GIÁ CPA

Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà VG Building, Số 235 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Điện thoại: + 84 24 3783 2121

Fax: + 84 24 3783 2122

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 14 tòa nhà SUDICO, đường Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Điện thoại: + 84 24 6767 0720

Fax: + 84 24 3767 0721



PHẦN IX

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

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là hoàn toàn trung thực, phù hợp với thực tế, đầy đủ và cần thiết với Nhà đầu tư có thể đánh giá về tài sản, hoạt động, tình hình tài chính, kết quả và triển vọng của Tổng công ty.

Bản công bố thông tin này được Công ty trách nhiệm hữu hạn Chứng khoán ACB xây dựng một các hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin do Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị và Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN cung cấp.


Các Nhà đầu tư nên tham khảo Bản công bố thông tin trước khi quyết định mua cổ phần.

Các Nhà đầu tư có trách nhiệm tìm hiểu thông tin, đánh giá các thông tin về doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

44-
G
TY
PH
À
!!
IP.H

Hà Nội, ngày ..23.. tháng ..11.. năm 2020

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
NHÀ XÃ HỘI - HUD.VN
TỔNG GIÁM ĐỐC**



LÊ SỸ CƯỜNG

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
TỔNG GIÁM ĐỐC**



ĐỖ HOÀI ĐÔNG

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN ACB
GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH HÀ NỘI**



PHẠM TUẤN LONG

