

Số: 24 /BC-HUD4

Thanh Hóa, ngày 17 tháng 3 năm 2025

**BÁO CÁO**  
**Thường niên năm 2024**

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán nhà nước  
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

**I. Thông tin chung:**

*1. Thông tin khái quát:*

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: Mã số doanh nghiệp: 2800576533

Đăng ký lần đầu ngày: 25/8/2004

Đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 07/11/2023

Nơi đăng ký kinh doanh: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa

- Vốn điều lệ: 150.000.000.000 VNĐ
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 150.000.000.000 VNĐ
- Địa chỉ: số 662 Bà Triệu, P. Điện Biên, TP Thanh Hóa.
- Số điện thoại: 02373 851 903
- Số fax: 02373 710 245
- Website: [www.hud4.com.vn](http://www.hud4.com.vn)
- Mã cổ phiếu (nếu có): HU4

- Quá trình hình thành và phát triển: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 tiền thân là Xí nghiệp sản xuất kinh doanh vật tư thiết bị xây dựng Thanh Hóa được thành lập theo Quyết định số 1436/TC-UBTH ngày 21/11/1992 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa, được đổi tên thành Công ty vật tư thiết bị vật liệu xây dựng tại Quyết định số 623/TC-UBTH ngày 16/5/1994 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa, và được tiếp nhận làm doanh nghiệp thành viên của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị, đổi tên thành Công ty Đầu tư xây dựng phát triển đô thị số 4 tại Quyết định số 980/QĐ-BXD ngày 14/7/2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước sang Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 theo Quyết định số 1193/QĐ- BXD ngày 23/07/2004 của Bộ trưởng Bộ xây dựng và chính thức đi vào hoạt động kinh doanh theo mô hình Công ty cổ phần, vốn điều lệ do Doanh nghiệp Nhà nước là Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị góp vốn chiếm 51% từ ngày 01/10/2004, Giấy

chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp: 2800576533, đăng ký lần đầu ngày 25/08/2004 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp, thay đổi lần thứ 1 ngày 15/07/2005, thay đổi lần thứ 2 ngày 21/06/2007, thay đổi lần thứ 3 ngày 03/12/2007, thay đổi lần thứ 4 ngày 27/07/2009, thay đổi lần thứ 5 ngày 01/09/2009; thay đổi lần thứ 6 ngày 18/5/2010; thay đổi lần thứ 7 ngày 23/12/2010; thay đổi lần 8 ngày 13/06/2012; thay đổi lần 9 ngày 09/06/2014; thay đổi lần thứ 10 ngày 15/9/2021; thay đổi lần thứ 11 ngày 22/9/2023; thay đổi lần thứ 12 ngày 07/11/2023 vốn điều là 150.000.000.000 đồng (Một trăm năm mươi tỷ đồng), tương đương với 15.000.000 cổ phần, trong đó: vốn doanh nghiệp Nhà nước: 7.650.000 cổ phần, chiếm 51%, vốn cổ đông khác: 7.350.000 cổ phần, chiếm 49%

- Ngày đăng ký giao dịch đầu tiên trên thị trường UPCOM: ngày 29/01/2016.

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

- Ngành nghề kinh doanh:

Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, buro chính viễn thông, đường dây và trạm biến thế điện, công trình kỹ thuật hạ tầng trong các khu đô thị và khu công nghiệp; thi công kê kê, xây dựng cầu cảng; thi công lắp hệ thống cấp thoát nước và môi trường, nạo vét sông ngòi, kênh mương; Thi công các công trình vườn hoa thảm cỏ; thi công lắp đặt thiết bị công trình; thi công hệ thống phòng cháy chữa cháy, lắp đặt điều hoà, thang máy, hệ thống camera quan sát, hệ thống báo động chống đột nhập, hệ thống mạng máy tính, điện thoại, chống sét, chống mối.

Lập, quản lý các dự án đầu tư xây dựng các khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp; Trang trí nội thất, ngoại thất các công trình xây dựng.

Sản xuất, kinh doanh vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng; sản xuất bê tông tươi thương phẩm; Xuất nhập khẩu vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, công nghệ xây dựng và tư vấn đầu tư xây dựng. Sản xuất kinh doanh cấu kiện bê tông đúc sẵn.

Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh dịch vụ bất động sản gồm: Môi giới bất động sản, định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, đấu giá bất động sản, quản lý bất động sản và sàn giao dịch bất động sản.

Tư vấn thiết kế kiến trúc, quy hoạch, thiết kế giao thông; Tư vấn giám sát công trình: Giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, công nghiệp và dân dụng.

Quản lý, khai thác, duy tu bảo dưỡng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hệ thống cấp, thoát nước, chiếu sáng công cộng trong khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, khu du lịch.

Cung cấp, quản lý dịch vụ nhà ở cao tầng: Giữ gìn vệ sinh, trật tự, trông giữ xe đạp, xe máy, vận hành bảo trì thang máy, sửa chữa, duy tu, cải tạo công trình, quản lý khu công cộng trong nhà chung cư, khai thác dịch vụ ki ốt.

Dịch vụ vệ sinh môi trường: Quản lý, chăm sóc vườn hoa, thảm cỏ công viên cây xanh, cây xanh đường phố, sản xuất và cung ứng giống cây, cây cảnh.

Quản lý, khai thác dịch vụ thể thao: Tennis, cầu lông, bóng bàn, bida, bể bơi.

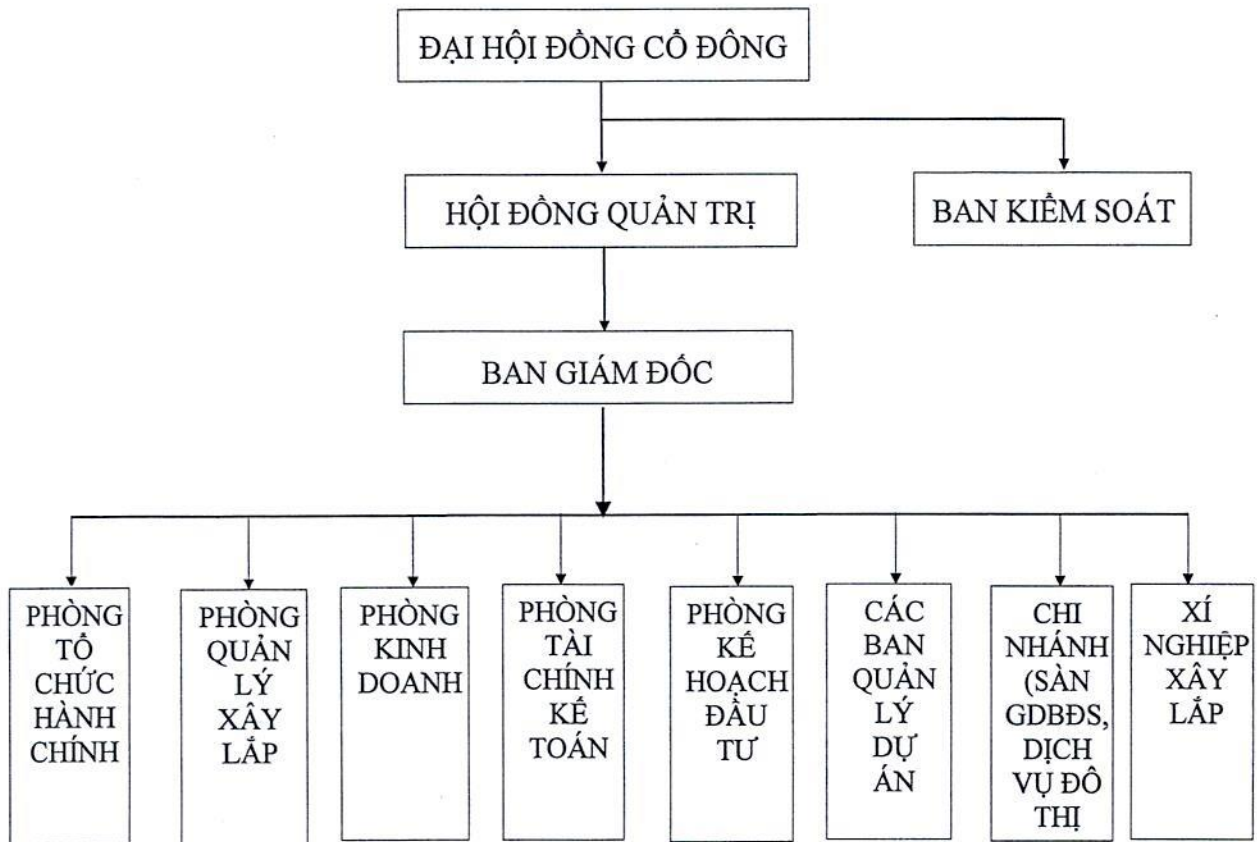
Khai thác các dịch vụ đô thị: Sân bãi đỗ xe, trông giữ ô tô, xe máy.

- Địa bàn kinh doanh: Thành phố Thanh Hóa, Thành phố Sầm Sơn, Thị xã Bỉm Sơn - tỉnh Thanh Hóa

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

- Mô hình quản trị: Hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần.

- Cơ cấu bộ máy quản lý:



4. Định hướng phát triển

a) Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

Đẩy mạnh hoạt động đầu tư phát triển, kinh doanh nhà ở, bất động sản các khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp; trong đó đặc biệt chú trọng đến đầu tư phát triển dự án khu đô thị, dự án nhà xã hội và hạ tầng khu công nghiệp là lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính, mũi nhọn của Công ty; duy trì, ổn định hoạt động xây lắp và dịch vụ với tỷ trọng khoảng 20-25%.

b) Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

- Tập trung lãnh đạo, chỉ đạo, tiếp tục đổi mới tư duy trong đầu tư phát triển, nỗ lực vượt qua thách thức, thực hiện tốt nhiệm vụ các chỉ tiêu kế hoạch được giao với sự chủ động, linh hoạt, đồng thời tăng cường trong công tác quản lý, giám sát, chỉ đạo các hoạt động của Ban Giám đốc Công ty và các phòng, ban, đơn vị trực thuộc; nâng cao năng lực các thành viên Hội đồng quản trị gắn với trách nhiệm từng thành viên trong lĩnh vực được phân công, tăng cường sự phối hợp giữa các thành viên Hội đồng quản trị, đảm bảo hiệu quả quản lý, giám sát

các mặt hoạt động của Công ty theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định liên quan khác.

- Đẩy mạnh, đa dạng hóa các giải pháp kinh doanh, thu hồi vốn, các khoản công nợ tồn đọng; tập trung tháo gỡ vướng mắc, triển khai đầu tư các hạng mục còn lại tại các dự án, các công việc chuyên tiếp đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua năm 2024 và các năm trước đó; chuẩn bị các nguồn lực trung và dài hạn đáp ứng nhu cầu đầu tư giai đoạn tiếp theo của Công ty. Chuẩn bị tốt và kịp thời bàn giao các hạng mục liên quan tại các dự án cho các cơ quan có thẩm quyền quản lý khi đủ điều kiện nhằm tiết giảm chi phí thực hiện. Thực hiện tốt công tác khai thác, quản lý vận hành, quản lý quy hoạch, công tác quản lý sau bán hàng tại các dự án nhằm nâng cao uy tín và vị thế của Công ty trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh và cả nước.

- Tiếp tục đẩy mạnh, tìm kiếm phát triển dự án mới, bám sát các thủ tục phát triển dự án đang thực hiện trong năm 2024, đặc biệt trên các địa bàn thành phố Thanh Hóa, huyện Triệu Sơn, thị xã Bỉm Sơn. Tích cực tham gia đề án : *“Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp (giai đoạn 2021-2030)* được Thủ tướng phê duyệt.

Phấn đấu khởi công dự án Nhà ở thấp tầng Lô 2, lô 3 phường Quảng Hưng và tìm kiếm để tham gia đấu thầu và trúng thầu tối thiểu 01 dự án mới trong năm 2025.

- Nghiên cứu, xây dựng phương án, phát huy tốt hiệu quả đầu tư, sử dụng đất tại các cơ sở nhà đất hiện có của Công ty cho phù hợp với tình hình phát triển mới và các quy định pháp luật hiện hành. Trong đó, tiếp tục tập trung triển khai thực hiện theo kế hoạch các nội dung sau:

+ Xây dựng, lập đề xuất dự án và các bước chuẩn bị đầu tư trụ sở văn phòng Công ty kết hợp cho thuê trên khu đất trụ sở Văn phòng Công ty cũ, báo cáo các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư trong năm 2025 để triển khai thực hiện trong giai đoạn tiếp theo;

+ Nghiên cứu phương án đầu tư mới tại Dự án đầu tư xây dựng dây chuyền sản xuất bê tông đúc sẵn và bê tông thương phẩm HUD4 tại lô 17, cụm công nghiệp Vực, xã Đông Vinh, huyện Đông Sơn phù hợp với tình hình mới và nhu cầu thị trường.

+ Xây dựng phương án và triển khai đầu tư thay thế, nâng cấp điều kiện làm việc và công tác cho CBCNV Công ty như: Trang thiết bị, phương tiện, ứng dụng trong công việc và máy móc thiết bị phục vụ sản xuất, v.v... nhằm đáp ứng tốt điều kiện làm việc của cán bộ nhân viên, nâng cao, phát huy tốt hiệu quả hoạt động SXKD năm 2025 và giai đoạn tiếp theo.

- Xây dựng đề án, trình cấp có thẩm quyền thông qua phương án nâng vốn điều lệ từ 150 tỷ lên khoảng dưới 300 tỷ nhằm đáp ứng nhu cầu về năng lực, vốn cho đầu tư phát triển các dự án theo quy định pháp luật hiện hành, đặc biệt là công tác phát triển các dự án mới.

- Tiếp tục rà soát, cập nhật, điều chỉnh, bổ sung các quy chế, quy định nội bộ của Công ty theo hướng cập nhật đầy đủ các quy định hiện hành, đơn giản hóa,

533-C  
TY  
ĐẦU TƯ  
DỰNG  
34  
I. THANH

tăng cường phân cấp quản lý đi đôi với hoạt động quản lý, kiểm tra, giám sát. Trong đó, tiếp tục rà soát để sửa đổi quy chế tiền lương đảm bảo phù hợp với tình hình mới.

- Đẩy mạnh công tác chuyển đổi số trong doanh nghiệp nhằm phát huy tốt hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Tiếp tục đánh giá, rà soát, kiện toàn Đề án tái cơ cấu mô hình tổ chức, bộ máy, sắp xếp các phòng, ban, đơn vị cho phù hợp với tình hình thực tiễn hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành; thực hiện tốt công tác quy hoạch, gắn với đạo tạo, bồi dưỡng cán bộ, tăng cường và thường xuyên thực hiện công tác đánh giá cán bộ, phát huy tối đa năng lực, trách nhiệm của cán bộ nhân viên và người lao động, đảm bảo chất lượng và hiệu quả.

- Tiếp tục rà soát, thực hiện những nội dung kiến nghị, kết luận của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, tòa án nhân dân các cấp; các ý kiến chỉ đạo của Hội đồng thành viên Tổng Công ty liên quan đến các mặt hoạt động SXKD của Công ty. Đồng thời tập trung rà soát hoạt động đầu tư dự án của Công ty, áp dụng các giải pháp đẩy mạnh công tác kinh doanh hàng tồn kho để tăng khả năng thu hồi vốn, cải thiện dòng tiền cho Công ty; đảm bảo nguồn vốn phục vụ SXKD và khả năng thanh toán cổ tức đúng hạn cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

- Rà soát các vấn đề phát sinh liên quan đến công nợ, phân tích tuổi nợ, trích lập dự phòng và thu hồi nợ đầy đủ theo quy định.

- Nâng cao năng lực công tác quản trị doanh nghiệp đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ SXKD của Công ty; quan tâm đúng mức, nâng cao thu nhập, đời sống, các chế độ khen thưởng, phúc lợi, ... gắn với việc tổ chức có hiệu quả Quy chế trả lương, đảm bảo công khai, dân chủ, minh bạch trong quá trình chi trả tiền lương, tạo động lực, khuyến khích những cá nhân có năng lực, đảm nhiệm các công việc có mức độ phức tạp cao, năng suất, chất lượng, hiệu quả cao.

#### *c) Các mục tiêu phát triển bền vững:*

Đẩy mạnh hoạt động đầu tư phát triển, kinh doanh nhà ở, bất động sản các khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp; trong đó đặc biệt chú trọng đến đầu tư phát triển dự án khu đô thị, dự án nhà xã hội và hạ tầng khu công nghiệp là lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính, mũi nhọn của Công ty chiếm tỷ trọng từ 75-80%; duy trì, ổn định hoạt động xây lắp và dịch vụ với tỷ trọng khoảng 20-25%. Đồng thời phấn đấu các chỉ tiêu tăng trưởng về doanh thu, lợi nhuận giai đoạn 2025-2030 đạt tối thiểu 150% so với giai đoạn 2020-2025, cụ thể như sau:

#### *Chỉ tiêu sản xuất kinh doanh chủ yếu giai đoạn 2025-2030:*

- Tổng giá trị SXKD: 2.750 tỷ đồng;
- Tổng giá trị vốn đầu tư: 1.010 tỷ đồng;
- Tổng Doanh thu, thu nhập khác: 1.880 tỷ đồng (*Trương ứng 154% thực hiện giai đoạn 2020-2025*)

- Lợi nhuận trước thuế: 150 tỷ đồng (*Trương ứng 152% thực hiện giai đoạn 2020-2025*)
- Nộp ngân sách nhà nước: 280 tỷ đồng;

#### 5. Các rủi ro:

Là công ty hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, Công ty là đối tượng của rủi ro thị trường, rủi ro luật pháp và rủi ro tài chính. Công ty đã có những chính sách và đường lối quản trị rủi ro nhằm định hướng một cách toàn diện chiến lược kinh doanh, cân đối rủi ro, giám sát rủi ro theo quy trình.

- *Rủi ro thị trường*: Những rủi ro thị trường tác động đến hoạt động của Công ty có thể bao gồm những yếu tố chủ yếu sau:

+ Những biến động của tình hình kinh tế, suy thoái kinh tế làm thu hẹp năng lực tài chính để đáp ứng nhu cầu về nhà ở của khách hàng.

+ Các thay đổi trong chính sách của Chính phủ về tín dụng đối với cho vay bất động sản.

+ Tình hình cung cầu trên thị trường, bao gồm cả việc xuất hiện các đối thủ cạnh tranh mới trong lĩnh vực hoạt động của Công ty.

Để giảm thiểu các rủi ro về thị trường, Công ty luôn chú trọng công tác nghiên cứu, đánh giá thị trường để đưa ra đề xuất lựa chọn phân khúc thị trường, cơ cấu sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường và sức mua của khách hàng trước khi triển khai các dự án.

- *Rủi ro về luật pháp*: Hệ thống văn bản pháp luật chưa hoàn thiện, hiệu lực thực thi còn thiếu đồng bộ, các chiến lược dài hạn về chính sách tài chính, chính sách thuế chưa kịp thời. Bên cạnh đó, sự thay đổi trong các quy định pháp luật (luật thuế, đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, ...) ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Để giảm thiểu các rủi ro về luật pháp, Công ty luôn chú trọng công tác đào tạo, bồi dưỡng pháp lý. Đồng thời lựa chọn các đơn vị tư vấn pháp lý có uy tín nhằm bảo vệ lợi ích của Công ty

- *Rủi ro về tài chính*: Hoạt động của Công ty luôn có nhu cầu nguồn vốn lớn để triển khai các dự án, nhất là các dự án có thời gian triển khai kéo dài. Nguồn vốn này thường được huy động từ các ngân hàng thương mại với lãi suất cao. Chính vì vậy việc huy động vốn luôn đối mặt với các rủi ro liên quan đến chính sách tín dụng của Chính phủ đối với đầu tư bất động sản. Nếu lãi suất tăng cao hoặc ngân hàng dừng giải ngân theo cam kết sẽ gây khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Để giảm thiểu các rủi ro về tài chính, Công ty đã chủ động xây dựng cơ cấu nợ và vốn chủ sở hữu phù hợp với từng thời kỳ của nền kinh tế và tình hình thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh. Đồng thời luôn tạo các mối quan hệ tốt với các ngân hàng để đạt được những thỏa thuận vay vốn với chi phí hợp lý

- *Rủi ro khác*: Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty còn chịu ảnh hưởng của một số rủi ro như: Lạm phát, thiên tai, và các rủi ro xuất phát từ nguyên nhân hệ thống, quy trình, con người ...

## II. Tình hình hoạt động trong năm

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

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	KH 2024	TH 2024	TH/KH
I	<b>GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ</b>	Triệu đồng	180.000	144.236	80,13%
II	<b>TỔNG GIÁ TRỊ SXKD</b>	Triệu đồng	564.450	536.250	95,00%
1	Giá trị xây lắp	Triệu đồng	96.950	102.574	105,80%
2	Giá trị kinh doanh	Triệu đồng	467.500	433.676	92,76%
	<i>Trong đó:</i>				
	- Kinh doanh nhà & bất động sản	Triệu đồng	467.500	433.676	92,76%
III	<b>TỔNG DOANH THU VÀ THU NHẬP KHÁC</b>	Triệu đồng	425.000	156.330	36,78%
	- Xây lắp	Triệu đồng	0	-426	
	- Kinh doanh nhà & bất động sản	Triệu đồng	425.000	155.525	36,59%
	- Kinh doanh dịch vụ	Triệu đồng	0	896	
	- Doanh thu tài chính và thu nhập khác	Triệu đồng	0	335	
IV	<b>TỔNG SỐ THUẾ NỘP NSNN</b>	Triệu đồng	42.000	20.766	49,44%
V	<b>LAO ĐỘNG</b>				
	Lao động bình quân cả năm	Người	84	69	82,14%
	Thu nhập BQ người lao động /tháng	Triệu đồng	>= 20	14,33	72%
VI	<b>KHẤU HAO TSCĐ, TBTC</b>	Triệu đồng	300	259	86,33%
VII	<b>LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ</b>	Triệu đồng	32.000	17.767	55,52%
VIII	<b>LỢI NHUẬN SAU THUẾ</b>	Triệu đồng	25.600	13.877	54,21%

\* Đánh giá tình hình:

Từ cuối năm 2021-2023, đại dịch Covid - 19 bùng nổ và lan rộng trên cả nước, làm ảnh hưởng đến mọi mặt của đời sống nhân dân và nền kinh tế đất nước. Cùng những bất ổn kinh tế - chính trị thế giới, khó khăn khi chính sách thắt chặt tiền tệ, lạm phát còn ở mức cao, thị trường bất động sản trầm lắng, các quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản,... được ban hành mới với nhiều sửa đổi, nhưng các quy định, hướng dẫn từ Chính phủ đến các bộ ngành, địa phương chưa được ban hành đồng bộ và kịp thời, bên cạnh đó, tâm lý e ngại của các cơ quan quản lý Nhà nước khi hướng dẫn giải quyết những vướng mắc pháp lý đã ảnh hưởng không nhỏ đến quá trình triển khai nhiệm vụ kế hoạch SXKD của Công ty.

Bám sát các chủ trương, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước; sự lãnh đạo, chỉ đạo sát sao của Ban Thường vụ Đảng ủy, Hội đồng thành viên, Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị và sự chỉ đạo, điều hành quyết liệt của Ban lãnh đạo cùng với sự đoàn kết thống nhất, quyết tâm phấn đấu của toàn thể cán bộ, đảng viên, công nhân viên và người lao động trong Công ty, Công ty đã từng bước vượt qua mọi khó khăn, thách thức hoàn thành cơ bản chỉ tiêu nhiệm vụ kế hoạch SXKD nhiệm kỳ IV (giai đoạn 2020-2025); đảm bảo sản xuất ổn định, tạo tiền đề cho sự phát triển giai đoạn 2025-2030; công ăn việc làm, thu nhập của CBNV và người lao động trong đơn vị cơ bản được đảm bảo,

hoàn thành nghĩa vụ ngân sách Nhà nước, lợi ích cho cổ đông; bảo toàn và phát triển vốn tại doanh nghiệp.

Tuy nhiên năm 2024 và nhiệm kỳ 2020-2025 tình hình tài chính của Công ty có giai đoạn còn gặp những khó khăn làm ảnh hưởng đến hoạt động SXKD trong ngắn hạn. Nguyên nhân chủ yếu do ảnh hưởng bởi sự tác động của nền kinh tế trong nước nói chung trong nửa nhiệm kỳ đầu, thị trường bất động sản còn trầm lắng làm tăng cao hàng tồn kho; quy mô vốn điều lệ của Công ty còn thấp trong khi giai đoạn 2020 - 2025 Công ty đã triển khai đồng thời nhiều dự án chuyển tiếp với quy mô vốn đầu tư lớn.

**2. Tổ chức và nhân sự:**

- Danh sách ban điều hành

+ *Hội đồng quản trị:*

TT	Họ và tên	Năm sinh	Chức vụ	Chuyên môn	Nơi ở hiện nay	Số CP, Tỷ lệ sở hữu
1	Hoàng Đình Thắng	1979	Chủ tịch	Kỹ sư CT thủy lợi	P. Đông Thọ, TP Thanh Hoá	Cá nhân sở hữu: 69.130 (0,46%)
						Đại diện phần vốn của HUD: 3.750.000 (25%)
2	Lê Đỗ Thắng	1974	Ủy viên	Kỹ sư xây dựng	P. Đông Cương, TP. Thanh Hóa	Cá nhân sở hữu: 20.700 (0,14%)
						Đại diện phần vốn của HUD: 2.400.000 (16%) (từ ngày 24/01/2024)
3	Phan Công Bình (Giữ chức UVHĐQT Công ty từ ngày 15/5/2024)	1975	Ủy viên	Kỹ sư xây dựng	P. An Hưng, TP. Thanh Hoá	Cá nhân sở hữu: 42.000 (0,28%)
						Đại diện phần vốn của HUD: 1.500.000 (10%) (từ ngày 28/3/2024)
4	Hoàng Quốc Đạt	1983	Ủy viên	Kỹ sư xây dựng	P. Quảng Thành, TP Thanh Hóa	Cá nhân sở hữu: 4.000 (0,03%)
5	Nguyễn Việt Hùng (Thôi giữ chức UVHĐQT Công ty từ ngày 15/5/2024)	1979	Nguyên Ủy viên	Kỹ sư XD cảng ĐT	P. Lam Sơn, TP Thanh Hoá	Cá nhân sở hữu: 25.400 (0,17%)

+ *Ban Giám đốc:*

TT	Họ và tên	Năm sinh	Chức vụ	Chuyên môn	Nơi ở hiện nay	Số CP, Tỷ lệ sở hữu
1	Nguyễn Việt Hùng	1979	Phó GD Phụ trách Điều hành	Kỹ sư XD cảng ĐT	P. Lam Sơn, TP Thanh Hoá	Cá nhân sở hữu: 25.400 (0,17%)
2	Lê Đỗ Thắng	1974	Phó GD	KSXD DD&CN	P. Đông Cương,	Cá nhân sở hữu: 20.700 (0,14%)



					TP. Thanh Hóa	Đại diện phần vốn của HUD: 2.400.000 (16%)
3	Phan Công Bình (Giữ chức PGĐ Công ty từ ngày 28/3/2024)	1975	Phó GD	Kỹ sư xây dựng	P. An Hưng, TP. Thanh Hoá	Cá nhân sở hữu: 42.000 (0,28%) Đại diện phần vốn của HUD: 1.500.000 (10%)
4	Nguyễn Phi Hùng (Giữ chức PGĐ Công ty từ ngày 13/7/2024)	1973	Phó GD	Thạc sỹ kinh tế, KSKTXD	P. Đông Thọ, TP Thanh Hóa	Cá nhân sở hữu: 6.050 (0,04%)

+ Ban Kiểm soát:

TT	Họ và tên	Năm sinh	Chức vụ	Chuyên môn	Nơi ở hiện nay	Số CP, Tỷ lệ sở hữu
1	Nguyễn Thị Thanh Thúy	1973	Trưởng ban	Cử nhân kinh tế	P. Đông Thọ, TP Thanh Hóa	Cá nhân sở hữu: 2.240 (0.01%)
2	Nguyễn Thị Hoa	1988	Thành viên	KS Kinh tế XD	P. An Hưng, TP Thanh Hóa	0
3	Nguyễn Thị Yên	1984	Thành viên	Cử nhân kinh tế	P. Phú Sơn, TP Thanh Hóa	Cá nhân sở hữu: 2.000 (0.01%)

+ Kế toán trưởng (Phụ trách Phòng Tài chính kế toán):

TT	Họ và tên	Năm sinh	Chức vụ	Chuyên môn	Nơi ở hiện nay	Số CP, Tỷ lệ sở hữu
1	Võ Thị Thúy An	1989	Phụ trách Phòng TCKT	Cử nhân kinh tế	P. Trung Sơn, TP. Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa	Cá nhân sở hữu: 2.500 (0,017%)

- Số lượng cán bộ, công nhân viên, tóm tắt những chính sách và thay đổi trong chính sách với người lao động:

+ Số lượng cán bộ, công nhân viên:

STT	Nội dung	Số lượng (người)
<b>I</b>	<b>Theo tính chất lao động</b>	
1	Lao động trực tiếp	0
2	Lao động gián tiếp dài hạn	69
3	Lao động gián tiếp ngắn hạn	0
<b>II</b>	<b>Theo trình độ chuyên môn</b>	
1	Trên đại học	02
2	Trình độ đại học	53

3	Trình độ cao đẳng	02
4	Trung cấp nghề	0
5	Thợ chuyên môn, công nhân	07
6	Lao động khác	05
	<b>Tổng cộng</b>	<b>69</b>

+ Tóm tắt những chính sách thay đổi đối với người lao động:

*Chính sách tiền lương và điều kiện lao động:*

Trong năm Công ty đã ban hành mới Quy chế trả lương, đảm bảo gắn với trình độ năng lực, khối lượng công việc, tính chất, mức độ phức tạp của công việc, năng suất, chất lượng, hiệu quả, mức độ hoàn thành công việc của từng cán bộ nhân viên và kết quả hoàn thành nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của đơn vị.

Năm 2024 mặc dù Công ty đã bị ảnh hưởng bởi suy thoái kinh tế của thế giới nói chung và của đất nước nói riêng, thị trường bất động sản còn trầm lắng, tuy nhiên bằng sự quan tâm chỉ đạo sát sao của Đảng ủy, Hội đồng quản trị, Ban giám đốc Công ty, giải pháp đề ra có hiệu quả, đã ổn định và tạo đủ việc làm cho người lao động trong Công ty. Chế độ tiền lương đối với người lao động được đảm bảo, chi trả tiền lương kịp thời, các chế độ chính sách, nhất là chế độ BHXH, BHYT, BHTN được thực hiện nghiêm túc đúng quy định. Với kết quả hoạt động SXKD năm 2024 mức thu nhập bình quân của người lao động đạt 14,33 triệu đồng/người. Bên cạnh đó người lao động được hưởng đầy đủ các chế độ hỗ trợ nhân dịp các ngày lễ lớn, ngày Tết cổ truyền.

*Chính sách đào tạo:*

Công ty luôn khuyến khích và tạo mọi điều kiện để cán bộ nhân viên nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ, kỹ năng xã hội, ... Bên cạnh đó, Công ty thường xuyên phối hợp tổ chức các lớp bồi dưỡng về nghiệp vụ định giá xây dựng, đấu thầu, giám sát thi công, quản lý vận hành nhà chung cư, an toàn lao động ... nhằm nâng cao năng lực công tác, đáp ứng tốt yêu cầu công việc chuyên môn, phù hợp định hướng phát triển của Công ty.

*Chính sách phúc lợi:*

Tổ chức thường xuyên các hoạt động tham quan nghỉ mát; thăm hỏi, tặng quà cho người lao động và gia đình khi bị ốm đau, hiếu hỷ, hoàn cảnh khó khăn. Tổ chức các hoạt động chăm lo cho gia đình người lao động trong các dịp lễ, tết; khen thưởng, tặng quà các cháu là học sinh giỏi, thanh thiếu niên nhi đồng vào dịp tết Trung thu, tết thiếu nhi, ...

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

Năm 2024, Công ty đã chủ động và hoàn thành phê duyệt những thủ tục chuẩn bị đầu tư nội bộ, từng bước tháo gỡ các vướng mắc pháp lý quan trọng làm cơ sở triển khai các công tác đầu tư tiếp theo. Cụ thể:

- Dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, thành phố Sầm Sơn:

+ Về công tác chuẩn bị đầu tư, đã hoàn thành phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (điều chỉnh lần 4); Báo cáo nghiên cứu khả thi Trạm xử lý nước thải công suất 1.800 m<sup>3</sup>/ng.đ, Báo cáo kinh



tế kỹ thuật Cầu số 2,... và các thủ tục lựa chọn nhà thầu làm cơ sở để triển khai các bước tiếp theo.

+ Về công tác thực hiện đầu tư, Triển khai khởi công và thi công hạng mục cầu số 2, tiếp tục triển khai thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật còn lại tại dự án theo kế hoạch và các công tác đảm bảo duy trì chăm sóc cây xanh, vệ sinh môi trường, công tác bảo vệ, quản lý quy hoạch.

+ Hoàn thành công tác kiểm toán của Kiểm toán nhà nước tại dự án, hiện đang tập trung hoàn chỉnh công tác thanh quyết toán các gói thầu và thực hiện các kiến nghị mà kiểm toán nhà nước đã chỉ ra tại dự án theo kế hoạch.

+ Về công tác kinh doanh, công ty đã tập trung đẩy mạnh các giải pháp, phát huy phong trào toàn thể cán bộ CNV chung tay triển khai kinh doanh, đa dạng hóa các giải pháp truyền thông, quảng cáo, quảng bá nhằm thúc đẩy công tác kinh doanh thu hồi vốn. Tuy ảnh hưởng bởi thị trường bất động sản còn trầm lắng, giá trị kinh doanh, thu hồi vốn chưa đạt được theo kế hoạch nhưng đã có những hiệu ứng lan truyền tích cực đáng kể, tạo điều kiện tiếp tục thực hiện tốt trong năm 2025.

- *Dự án Phát triển nhà ở lô 2, 3 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa:*

Hoàn thành công tác đầu tư một số hạng mục HTKT còn lại (Tuyển mua B27, khớp nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng khu tái định cư, trồng cây xanh v.v...) tạo diện mạo khang trang, đảm bảo vệ sinh môi trường và an toàn giao thông cho cư dân xung quanh dự án; hoàn thành công tác nghiệm thu PCCC, nghiệm thu các hạng mục HTKT của cơ quan quản lý nhà nước; tiếp tục bám sát UBND Tỉnh và các sở ban ngành có liên quan để hoàn tất các thủ tục điều chỉnh chấp thuận đầu tư, xin giao đất, xác định các nghĩa vụ tài chính liên quan làm cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo, hoàn tất công tác đầu tư và triển khai kinh doanh.

- *Dự án Khu B – KCN Bim Sơn:*

+ Công tác GPMB và cấp giấy chứng nhận QSDĐ: Hoàn thành thủ tục ký hợp đồng thuê đất đợt 5 (với diện tích 19,8ha), cấp giấy chứng nhận quyền SDDĐ đối với phần diện tích mở rộng Nhà máy lớp Cofo Việt Nam, tiếp tục hoàn chỉnh các thủ tục để được UBND tỉnh Thanh Hóa cấp giấy chứng nhận QSDĐ phần diện tích còn lại.

+ Công tác chuẩn bị đầu tư: Hoàn thành phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (điều chỉnh lần 4); Thông qua phương án quản lý, vận hành hệ thống xử lý nước thải và đưa vào vận hành thử nghiệm Trạm xử lý nước thải công suất 490 m<sup>3</sup>/ng.đêm; hoàn thành thẩm duyệt thiết kế BVTC hạng mục PCCC..., các thủ tục lựa chọn nhà thầu làm cơ sở để triển khai các bước thực hiện đầu tư.

+ Công tác thực hiện đầu tư: tiếp tục triển khai thi công các hạng mục HTKT đối với phần diện tích đã GPMB theo quy hoạch được duyệt đảm bảo kế hoạch đề ra.

+ Hoàn thành giải quyết các thủ tục pháp lý với Công ty Văn Điền và thu hồi

diện tích đất theo Quyết định tại Bản án số 03/2022/KDTM-ST ngày 05/09/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bim Sơn, làm cơ sở triển khai các bước để kinh doanh thu hồi vốn theo kế hoạch v.v...

- *Dự án Nhà ở cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa*: Tiếp tục tập trung các giải pháp kinh doanh, thu hồi vốn; nghiên cứu phương án đầu tư nâng cấp, bổ sung các tiện ích trong dự án nhằm thúc đẩy công tác kinh doanh, phát huy thương hiệu của Công ty trong lĩnh vực xây dựng nhà ở chung cư trên địa bàn.

- *Các dự án khác*: Tiếp tục triển khai quyết toán vốn đầu tư theo kế hoạch.

#### 4. Tình hình tài chính

##### a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng, giảm
Tổng giá trị tài sản	717.819.254.215	702.680.507.824	-2%
Doanh thu thuần	28.820.510.366	155.994.902.978	441%
LN từ hoạt động kinh doanh	4.236.256.306	19.185.965.532	353%
Lợi nhuận khác	(3.243.716.528)	(1.419.258.582)	-56%
Lợi nhuận trước thuế	992.539.778	17.766.706.950	1.690%
Lợi nhuận sau thuế	127.581.440	13.877.231.177	10.777%

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

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	NĂM 2023	NĂM 2024	Ghi chú
<b>1</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>				
	- Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSNH/Nợ ngắn hạn	Lần	2,004	1,432	
	- Hệ số thanh toán nhanh: (TSNH - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,238	0,184	
<b>2</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>				
	- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,736	0,710	
	- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	2,783	2,451	
<b>3</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>				
	- Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	Lần	0,046	0,114	
	- Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Lần	0,040	0,222	
<b>4</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
	- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	Lần	0,004	0,089	
	- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,001	0,068	
	- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	Lần	0,000	0,020	
	- Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh /Doanh thu thuần	Lần	0,147	0,123	

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

*a) Cổ phần:*

Tổng số cổ phần đang lưu hành: 15.000.000 cổ phần mệnh giá 10.000 đồng /cổ phần; bao gồm 01 loại cổ phần: Chứng khoán phổ thông. Trong đó:

+ Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 15.000.000 cổ phần;

+ Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần

*b) Cơ cấu cổ đông:*

Cơ cấu cổ đông phân theo các tiêu chí tỷ lệ sở hữu: 01 cổ đông lớn, 1.241 cổ đông nhỏ; 02 cổ đông tổ chức và 1.236 cổ đông cá nhân; 03 cổ đông nước ngoài; 1.300 cổ đông trong nước (theo Danh sách chốt cổ đông của VSDC tại thời điểm gần nhất).

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

*d) Giao dịch cổ phiếu quỹ:* Không

*e) Các chứng khoán khác:* Không

*6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội*

*- Quản lý nguồn nguyên vật liệu:*

Công tác sử dụng nguyên vật liệu tại các dự án của Công ty được quản lý chặt chẽ ngay tại dự toán ban đầu, tuân thủ định mức tiêu hao vật tư của Nhà nước, đúng thông số kỹ thuật nhằm đảm bảo chất lượng công trình cũng như tăng tính thẩm mỹ của công trình.

Quá trình triển khai dự án, công tác quản lý đối với các nhà thầu được thực hiện qua 02 cơ chế giám sát của Chủ đầu tư thông qua các Ban quản lý dự án và giám sát của đơn vị tư vấn, do đó công tác quản lý nguồn vật liệu được đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả từ giai đoạn phê duyệt đến quyết toán công trình.

*- Tiêu thụ năng lượng:*

Các giải pháp tiết kiệm năng lượng tiêu thụ luôn là một trong những chỉ tiêu quan trọng của Công ty trong việc lập và phê duyệt dự án, các chỉ tiêu này luôn được rà soát, đánh giá trong quá trình triển khai thực hiện nhằm đem lại các giải pháp tiết kiệm năng lượng cho người sử dụng, góp phần giảm phát thải khí nhà kính, bảo vệ môi trường.

*- Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:* Công ty luôn tuân thủ các quy định hiện hành về quản lý, bảo vệ môi trường. Các dự án triển khai đều được đơn vị tư vấn chuyên môn thực hiện đánh giá tác động môi trường. Năm 2024, công ty không bị xử phạt vi phạm về tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.

*- Báo cáo liên quan đến trách nhiệm với cộng đồng và địa phương:*

Trong năm các hoạt động xã hội được Đảng ủy chỉ đạo Công đoàn và Đoàn Thanh niên phối hợp thực hiện và đạt được những thành tựu thiết thực. Các hoạt động ủng hộ như: Ủng hộ xây nhà cho người nghèo; tổ chức, giúp đỡ các hộ gia đình có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn. Tổ chức các hoạt động cho thiếu niên nhi đồng nhân dịp Tết thiếu nhi, Tết Trung thu, ...

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

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

Năm 2024, Công ty triển khai nhiệm vụ SXKD trong bối cảnh còn nhiều khó khăn đan xen như thị trường bất động sản còn trầm lắng, các quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản,... được ban hành mới với nhiều thay đổi, nhưng các quy định, hướng dẫn từ Chính phủ đến các bộ ngành, địa phương chưa được ban hành đồng bộ và kịp thời, một số vướng mắc về GPMB và pháp lý tại các dự án (như công tác điều chỉnh chấp thuận đầu tư theo kết luận Thanh tra tỉnh Thanh Hóa tại dự án phát triển nhà ở Lô 2, lô 3 phường Quảng Hưng; công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đã GPMB dự án Khu B - KCN Bim Sơn, công tác mở rộng đối tượng khách hàng tại dự án Nhà ở CBCS công an tỉnh Thanh Hóa, công tác GPMB phần diện tích đất còn lại dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ (khoảng 0,7ha) v.v...) chưa được tháo gỡ, đã tác động không nhỏ đến việc triển khai thực hiện.

Về nhu cầu vốn, cùng với lượng sản phẩm tồn kho lớn tiếp tục làm tăng chi phí quản lý doanh nghiệp, đặc biệt là áp lực dòng tiền phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Trong bối cảnh đó, Công ty đã nỗ lực, chủ động, tập trung quyết liệt trong lãnh đạo, chỉ đạo điều hành, triển khai đồng bộ, có trọng tâm, trọng điểm, đẩy mạnh công tác kinh doanh, các giải pháp huy động, cân đối, bố trí vốn phù hợp với tình hình thực tiễn, những khó khăn vướng mắc đang dần được tháo gỡ, tạo tiền đề cho giai đoạn tiếp theo.

Kết quả thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2024 cụ thể như sau:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

TT	Các chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch	Thực hiện	TH/KH (%)
1	Tổng giá trị đầu tư	Tỷ đồng	180,00	144,24	80,1%
2	Tổng giá trị SXKD	Tỷ đồng	564,45	564,59	100,03%
3	Doanh thu	Tỷ đồng	425,00	216,755	51%
	<i>Trong đó: + Giảm trừ doanh thu do hoàn thành thi hành án Bản án số 03/2022/KDTM-ST ngày 05/9/2022 của Tòa án nhân dân TX Bim Sơn, Thanh Hóa.</i>	Tỷ đồng		(60,425)	
	<i>+ Doanh thu sau giảm trừ</i>	Tỷ đồng		156,33	
4	Nộp Ngân sách	Tỷ đồng	42,0	20,77	49,5%
5	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	32,0	17,767	55,5%
6	Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	217,85	203,644	93,5%
7	Chi trả cổ tức (dự kiến)	%/năm	>= 8	Không chia cổ tức, tăng vốn điều lệ sẽ chia cổ tức bằng CP	
8	Thu nhập BQ (triệu đồng/ người/ tháng đối với người lao động)	Tr. đồng	>= 20	14,33	72%

## 2. Tình hình tài chính

a) *Tình hình tài sản:*

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Số cuối năm	% tăng, giảm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	714.183.008.391	695.653.928.489	-3%
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	13.476.383.625	9.287.037.839	-31%
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	560.600.000	1.095.737.708	95%
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	66.312.899.158	73.086.993.277	10%
IV. Hàng tồn kho	629.234.916.784	606.138.658.342	-4%
V. Tài sản ngắn hạn khác	4.598.208.824	6.045.501.323	31%
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	3.636.245.824	7.026.579.335	93%
I. Các khoản phải thu dài hạn		3.449.819.000	
II. Tài sản cố định	3.206.426.382	2.947.074.294	-8%
VI. Tài sản dài hạn khác	429.819.442	629.686.041	47%
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	717.819.254.215	702.680.507.824	-2%

- Tình hình tài sản của Công ty giảm 2% so với đầu năm, Công ty có nợ phải thu xấu từ một số chủ đầu tư của các công trình thi công xây dựng từ lâu, tuy nhiên không ảnh hưởng đáng kể đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Trong năm 2024, Công ty không đầu tư thêm tài sản cố định.

b) *Tình hình nợ phải trả*

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Số cuối năm	% tăng, giảm
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	528.052.044.937	499.036.067.369	-5%
I. Nợ ngắn hạn	356.319.293.491	485.773.900.186	36%
Trong đó Vay và nợ ngắn hạn	190.084.094.286	334.458.436.727	76%
II. Nợ dài hạn	171.732.751.446	13.262.167.183	-92%
Trong đó Vay và nợ dài hạn	171.732.751.446	13.262.167.183	-92%

So với đầu năm 2024, cuối năm Nợ phải trả giảm 5%, cơ cấu nợ dài hạn giảm đáng kể so với nợ ngắn hạn, nguyên nhân là do các khoản vay và nợ dài hạn chuyển thành nợ dài hạn đến hạn trả vào cuối năm 2024. Tình hình nợ phải trả vẫn được đảm bảo khi cơ cấu vốn của Công ty vẫn ở mức cho phép. Công ty không có nợ phải trả quá hạn thanh toán.

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

Trong năm 2024, Công ty tiếp tục triển khai rà soát sắp xếp lại cơ cấu tổ chức bộ máy, nhân sự toàn Công ty theo hướng tinh gọn, hiệu quả, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ kế hoạch SXKD của Công ty trong tình hình mới. Đến nay, Công ty có 05 phòng nghiệp vụ, 03 Ban QLDA, 01 Chi nhánh dịch vụ đô thị, 01

Chi nhánh Sàn giao dịch bất động sản, 01 Xí nghiệp xây lắp, với tổng số người lao động toàn Công ty tham gia làm việc bình quân 65-75 người.

Trong công tác quản trị doanh nghiệp, Công ty đã hoàn thành xây dựng và ban hành quy chế tiền lương mới với nhiều cải cách, đặc biệt mức thu nhập cụ thể được gắn liền với vị trí việc làm nhằm khuyến khích, phát huy trí tuệ, nâng cao trách nhiệm, tinh thần làm việc và đời sống của toàn thể cán bộ công nhân viên; rà soát, xây dựng và hoàn thiện hệ thống các quy chế, quy định quản lý nội bộ (xây dựng và ban hành mới quy trình quản lý nội bộ Công ty theo tiêu chuẩn ISO 9001-2015) và cơ chế chính sách có liên quan phù hợp với tình hình thực tiễn hoạt động SXKD của Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành, đồng thời xây dựng, nâng cấp trang Web Công ty, Văn phòng điện tử nhằm tự động hóa quy trình quản lý, góp phần nâng cao hiệu quả trong công tác quản trị.

#### *4. Kế hoạch phát triển*

Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông giai đoạn 2020-2025 (mục tiêu tăng trưởng năm sau cao hơn năm trước từ 5 đến 8%). Trong đó, năm 2025 là năm có ý nghĩa đặc biệt quan trọng. Nền kinh tế trong nước dự báo duy trì đà tăng trưởng tích cực, có những thời cơ, thuận lợi và khó khăn, thách thức đan xen nhưng khó khăn thách thức nhiều hơn. Đối với ngành Bất động sản, năm 2025 được nhận định sẽ là khởi đầu của chu kỳ mới, tiếp tục xu hướng phục hồi của năm 2024. Cùng với 3 bộ luật quan trọng liên quan đến lĩnh vực Bất động sản đã có hiệu lực, tạo hành lang pháp lý, cơ sở cho thị trường Bất động sản tăng tốc, phát triển ổn định và bền vững.

##### *4.1. Chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2025*

- Tổng giá trị SXKD : 555,0 tỷ đồng;
- Tổng giá trị vốn đầu tư : 150,0 tỷ đồng;
- Tổng doanh thu, thu nhập khác : 430,0 tỷ đồng;
- Nộp ngân sách nhà nước : 42,0 tỷ đồng;
- Lợi nhuận trước thuế : 32,0 tỷ đồng;
- Chi trả cổ tức: : Không chia cổ tức, sau khi phương án tăng vốn điều lệ được phê duyệt sẽ chia cổ tức bằng cổ phiếu.

##### *4.2. Nhiệm vụ kế hoạch chủ yếu*

###### *\* Đối với lĩnh vực đầu tư*

- Dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ:

+ Hoàn thành dứt điểm công tác GPMB phần diện tích còn lại theo kế hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt và Quyết toán chi phí GPMB dự án ngay khi đủ điều kiện; tập trung đầu tư các hạng mục HTKT còn lại theo kế hoạch, công tác chỉnh trang HKKT, đầu tư, nâng cấp các tiện ích trong dự án, thúc đẩy các giải pháp để sớm bàn giao các hạng mục HTKT đã đầu tư cho các cơ quan có thẩm quyền.

+ Xây dựng cụ thể tiến độ, giải pháp và triển khai xử lý dứt điểm các tồn tại sau kiểm toán mà Kiểm toán nhà nước đã chỉ ra tại dự án theo đúng kế hoạch.



Thực hiện tốt công tác kiểm toán độc lập các hạng mục còn lại.

+ Nghiên cứu các thủ tục đề báo cáo UBND tỉnh Thanh Hóa bàn giao các quỹ đất thương mại, cao tầng còn lại trong dự án làm cơ sở lập, trình phê duyệt các dự án thành phần và triển khai thực hiện theo hợp đồng đã ký với UBND thành phố Sầm Sơn trong năm 2025 và các năm tiếp theo.

- *Dự án Khu B – KCN Bim Sơn:*

+ Đẩy mạnh triển khai đầu tư đồng bộ các hạng mục HTKT trong dự án theo đúng tiến độ chỉ đạo của cấp có thẩm quyền; rà soát thực hiện tốt công tác kiểm toán độc lập, kiểm soát nội bộ chi phí đầu tư và các thủ tục pháp lý liên quan tại dự án; hoàn thành đưa hệ thống trạm xử lý nước thải giai đoạn 1 vào khai thác vận hành ổn định và triển khai thiết kế mở rộng trạm xử lý nước thải giai đoạn 2 theo kế hoạch.

+ Nghiên cứu phương án chỉnh trang các hạng mục HTKT trong dự án nhằm tạo cảnh quan hướng tới khu đô thị xanh, bền vững và thuận lợi trong công tác quản lý vận hành.

+ Xây dựng phương án quản lý vận hành tổng thể dự án để triển khai thực hiện trong giai đoạn tiếp theo; tiếp tục thực hiện tốt công tác GPMB, đầu tư, kinh doanh phân diện tích còn lại.

- *Dự án Phát triển nhà ở lô 2, lô 3 phường Quảng Hưng:*

Bám sát UBND tỉnh Thanh Hóa và các Sở ngành liên quan hướng dẫn để tháo gỡ vướng mắc, hoàn thành điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án HTKT và công tác giao đất phần còn lại; đồng thời hoàn chỉnh các thủ tục đề xuất dự án nhà ở thấp tầng trên đất để có thể khởi công thi công trong quý IV/2025.

- *Dự án Nhà ở Cán bộ chiến sỹ công an tỉnh Thanh Hóa:*

+ Triển khai đầu tư nâng cấp, bổ sung các tiện ích trong dự án theo kế hoạch; Hoàn chỉnh thủ tục trình cấp có thẩm quyền thẩm định giá bán và các tồn tại sau kiểm toán mà Kiểm toán nhà nước đã chỉ ra;

+ Hoàn thành công tác bàn giao hạng mục điện trong dự án trong nửa đầu năm 2025, chuẩn bị các thủ tục để Thành lập Ban quản trị tòa nhà khi đủ điều kiện.

\* *Đối với lĩnh vực sản xuất kinh doanh*

- Đẩy mạnh triển khai đồng bộ, linh hoạt các giải pháp tổ chức kinh doanh các sản phẩm hiện có tại các dự án nhằm thúc đẩy hoàn thành các chỉ tiêu giá trị kinh doanh, thu hồi vốn đã đề ra.

- Hoàn thành việc điều chỉnh mục tiêu mở rộng đối tượng khách hàng đối với dự án Nhà ở cán bộ chiến sỹ công an tỉnh Thanh Hóa chậm nhất trong nửa cuối năm 2025 và tập trung đẩy mạnh các giải pháp kinh doanh thu hồi vốn.

- Tập trung, quyết liệt các giải pháp báo cáo UBND tỉnh Thanh Hóa tháo gỡ vướng mắc để được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đã được UBND tỉnh Thanh Hóa Quyết định cho thuê đối với dự án Khu B – KCN Bim Sơn; hoàn thành phê duyệt phương án kinh doanh các sản phẩm đủ



điều kiện để kinh doanh thu hồi vốn ngay từ đầu quý I/2025 nhằm tháo gỡ những khó khăn chung về vốn cho Công ty.

- Ổn định, sắp xếp hoạt động Xí nghiệp xây lắp, Chi nhánh dịch vụ đô thị, Sàn giao dịch bất động sản nhằm đáp ứng và phù hợp với tình hình thực tiễn hoạt động SXKD, nghiên cứu tham gia một số hoạt động xây lắp bên ngoài nhằm chủ động trong việc làm và bổ sung dòng tiền ngắn hạn phục vụ hoạt động đầu tư phát triển.

*\* Đối với lĩnh vực tài chính*

- Xây dựng cụ thể kế hoạch tài chính dài hạn, trung hạn, ngắn hạn phục vụ hoạt động SXKD của Công ty để chủ động trong tổ chức triển khai thực hiện.

- Xây dựng đề án, trình cấp có thẩm quyền thông qua phương án nâng vốn điều lệ từ 150 tỷ lên khoảng dưới 300 tỷ nhằm đáp ứng nhu cầu về năng lực, vốn cho đầu tư phát triển các dự án theo quy định pháp luật hiện hành, đặc biệt là công tác phát triển các dự án mới.

- Thực hiện tốt công tác rà soát các vấn đề phát sinh liên quan đến công nợ, phân tích tuổi nợ, trích lập dự phòng và thu hồi nợ đầy đủ theo quy định đặc biệt là các khoản công nợ tồn đọng, nợ quá hạn v.v...

*\* Đối với công tác phát triển dự án mới*

Tiếp tục bám sát các thủ tục về phát triển dự án trong năm 2024; tập trung nghiên cứu thêm một số dự án khu đô thị, khu dân cư có quy mô vừa và nhỏ và các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn trung tâm các huyện, thị xã, thành phố trong và ngoài Tỉnh, trong đó tiếp tục quan tâm phát triển các dự án trên các địa bàn thành phố Thanh Hóa. Tích cực tham gia đề án: “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp (giai đoạn 2021-2030) được Thủ tướng phê duyệt. Phân đấu khởi công dự án Nhà ở thấp tầng Lô 2, lô 3 phường Quảng Hưng và tìm kiếm để tham gia đấu thầu và trúng thầu tối thiểu 01 dự án mới trong năm 2025.

*\* Đối với công tác tổ chức, đổi mới phát triển doanh nghiệp và một số nhiệm vụ công tác khác*

- Tiếp tục thực hiện tái cơ cấu mô hình tổ chức, bộ máy, sắp xếp các phòng, ban, đơn vị cho phù hợp với tình hình thực tiễn hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành; thực hiện tốt công tác quy hoạch, gắn với đạo tạo, bồi dưỡng cán bộ, tăng cường và thường xuyên thực hiện công tác đánh giá cán bộ, phát huy tối đa năng lực, trách nhiệm của cán bộ nhân viên và người lao động, đảm bảo chất lượng và hiệu quả.

- Rà soát, cập nhật, điều chỉnh, bổ sung các quy chế, quy định nội bộ của Công ty theo hướng cập nhật đầy đủ các quy định hiện hành, đơn giản hóa, tăng cường phân cấp quản lý đi đôi với hoạt động quản lý, kiểm tra, giám sát. Trong đó, tiếp tục rà soát để sửa đổi quy chế tiền lương đảm bảo phù hợp với tình hình mới. Đẩy mạnh công tác chuyển đổi số trong doanh nghiệp nhằm phát huy tốt hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Rà soát, thực hiện những nội dung kiến nghị, kết luận của các cơ quan Nhà

nước có thẩm quyền, tòa án nhân dân các cấp; các ý kiến chỉ đạo của Hội đồng thành viên Tổng Công ty HUD liên quan đến các mặt hoạt động SXKD của Công ty. Chuẩn bị tốt hồ sơ và các điều kiện liên quan để giải quyết các vụ việc liên quan mà Công ty cổ phần phân lân nung chảy Văn điển khởi kiện, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty.

- Hoàn chỉnh xây dựng phương án kinh doanh đối với Căn nhà số 8 Phan Chu Trinh thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại phố Phan Chu Trinh, phường Điện Biên, Thành phố Thanh Hóa; phương án đầu tư tại Dự án đầu tư xây dựng dây chuyền sản xuất bê tông đúc sẵn và bê tông thương phẩm HUD4 tại lô 17, cụm công nghiệp Vức, xã Đông Vinh, huyện Đông Sơn.

- Nghiên cứu, xây dựng phương án, phát huy tốt hiệu quả đầu tư, sử dụng đất tại các cơ sở nhà đất hiện có của Công ty cho phù hợp với tình hình phát triển mới và các quy định pháp luật hiện hành. Tập trung xây dựng, lập đề xuất đầu tư mới trụ sở văn phòng Công ty kết hợp cho thuê trên khu đất trụ sở Văn phòng Công ty cũ, báo cáo các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong năm 2025 để triển khai thực hiện trong giai đoạn tiếp theo (UBND tỉnh đã có Quyết định số 3889/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 về việc phê duyệt đề án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực số 1, trong đó vị trí trụ sở Công ty được quy hoạch là đất thương mại dịch vụ, tầng cao 3-15);

- Nâng cao năng lực công tác quản trị doanh nghiệp đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ SXKD của Công ty; quan tâm đúng mức, nâng cao thu nhập, đời sống, các chế độ khen thưởng, phúc lợi,... gắn với việc tổ chức có hiệu quả Quy chế trả lương năm 2024, đảm bảo công khai, dân chủ, minh bạch trong quá trình chi trả tiền lương, tạo động lực, khuyến khích những cá nhân có năng lực, đảm nhiệm các công việc có mức độ phức tạp cao, năng suất, chất lượng, hiệu quả cao.

## V. Quản trị công ty

### 1. Hội đồng quản trị

- Thành viên và cơ cấu của HĐQT:

TT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là TV HĐQT	Số buổi họp tham gia	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Hoàng Đình Thắng	Chủ tịch HĐQT	29/04/2022	106	100%	
2	Lê Đỗ Thắng	Ủy viên HĐQT	26/05/2020	106	100%	
3	Phan Công Bình	Ủy viên HĐQT	15/5/2024	75	70,8%	Tham gia HĐQT từ ngày 15/5/2024
4	Hoàng Quốc Đạt	Ủy viên HĐQT	26/05/2020	106	100%	
5	Nguyễn Việt Hùng	Ủy viên HĐQT	26/05/2020	31	29,2%	Thôi tham gia HĐQT ngày 15/5/2024

- Các tiêu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không thành lập các tiêu ban
- Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban giám đốc:
  - + HĐQT giám sát các hoạt động của Ban giám Đốc Công ty đảm bảo hoạt động SXKD tuân thủ đúng pháp luật, triển khai đúng Nghị quyết đề ra.
  - + Ban hành kịp thời các nghị quyết, quyết định phê duyệt các quy định, quy chế để chỉ đạo Ban Giám Đốc thực hiện nhiệm vụ kế hoạch SXKD.
  - + Kiểm tra việc chấp hành điều lệ, quy chế, quy định nội bộ đã ban hành và xây dựng hoặc sửa đổi, bổ sung kịp thời cho phù hợp với tình hình thực tế và pháp luật hiện hành.
  - + Giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban Giám Đốc và các phòng ban trong việc thực hiện các quy định của pháp luật và nghị quyết, quyết định của HĐQT.

## 2. Ban kiểm soát

- Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

TT	Thành viên Ban kiểm soát	Chức vụ	Ngày bắt đầu là TV BKS	Số buổi họp tham gia	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Nguyễn Thị Thanh Thúy	Trưởng Ban	26/05/2020	57	100%	(Trong đó có 53 cuộc tham gia họp cùng HĐQT)
2	Nguyễn Thị Yên	Thành viên	26/05/2020	04	100%	Kiểm nhiệm
3	Nguyễn Thị Hoa	Thành viên	26/05/2020	04	100%	Kiểm nhiệm

- Hoạt động giám sát của Ban kiểm soát:

- + Giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty trong việc quản trị, điều hành.
- + Kiểm tra, giám sát tính hợp pháp, trung thực trong quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh, trong ghi chép sổ kế toán, báo cáo tài chính và việc chấp hành Điều lệ Công ty, Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị.
- + Kiểm tra hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của các đơn vị thành viên trực thuộc Công ty.
- + Kiểm tra giám sát tính tuân thủ các quy trình, quy chế tại hầu hết các phòng, ban và đơn vị trực thuộc Công ty.

## 3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, nội dung, kết quả các cuộc họp

- a) Thù lao và các khoản lợi ích khác của HĐQT, Ban giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác của Công ty làm việc chuyên trách:

- Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của Người quản lý thực hiện năm 2024: 3.202 triệu đồng, trong đó:

+ Thù lao Người quản lý không chuyên trách: 0 triệu đồng.  
 + Tiền lương Người quản lý chuyên trách: 2.956 triệu đồng/Kế hoạch 4.584 triệu đồng (bình quân 7.25 người; mức tiền lương bình quân: 34,03 triệu đồng/người/tháng/Kế hoạch 42,54 triệu đồng/người/tháng).

+ Quỹ tiền thưởng: 246 triệu đồng

b) Thù lao và các khoản lợi ích khác của HĐQT, Ban giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác của Công ty làm việc kiêm nhiệm:

- Đối với thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát làm việc trực tiếp tại Công ty, Công ty đã thực hiện chi trả tiền lương hàng tháng và các quyền lợi khác theo quy định chung của Công ty nên không chi trả thù lao.

- Đối với thành viên kiêm nhiệm: Năm 2024 Công ty không có thành viên kiêm nhiệm nên không thực hiện chi trả thù lao.

c. Nội dung, kết quả các cuộc họp HĐQT và Ban kiểm soát: Trưởng Ban kiểm soát Công ty tham gia vào tất cả các cuộc họp của HĐQT, Ban giám đốc Công ty liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Trong năm 2024, trên cơ sở các cuộc họp HĐQT, HĐQT Công ty đã ban hành các Nghị quyết sau:

TT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/NQ-HĐQT	03/01/2024	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng khai thác và kinh doanh hạ tầng Khu B - Khu công nghiệp Bim Sơn, thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa
2	02/NQ-HĐQT	10/01/2024	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương lập, đề xuất dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng lô 2, lô 3 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa
3	03/NQ-HĐQT	17/01/2024	Nghị quyết về việc thông qua kết quả thực hiện các nhiệm vụ kế hoạch SXKD năm 2023; Xây dựng kế hoạch SXKD tháng 1, quý I năm 2024
4	04/NQ-HĐQT	18/01/2024	Nghị quyết về việc thông qua phương án chi hỗ trợ CBCNV, trang trí dịp Tết Nguyên Đán 2024
5	06/NQ-HĐQT	05/02/2024	Nghị quyết thông qua phương án tổ chức thực hiện tư vấn thiết kế Website, Văn phòng điện tử Công ty năm 2024
6	06A/NQ-HĐQT	23/02/2024	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương thực hiện đầu tư bổ sung trụ cứu hỏa thuộc giai đoạn 1 dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ
7	07/NQ-HĐQT	07/03/2024	Nghị quyết phê duyệt phương án kinh doanh 16 căn hộ ki ốt dự án Khu chung cư thu nhập thấp tại lô C5, khu đô thị Nam thành phố Thanh Hóa
8	08/NQ-HĐQT	08/03/2024	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương thực hiện công tác tổ chức lực lượng bảo vệ dự án năm 2024 (từ ngày 01/4/2024-31/12/2024) Dự án Phát triển nhà ở lô 2, lô 3 thuộc QHPK tỷ lệ 1/2000 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hoá

TT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
9	08A/NQ-HĐQT	11/03/2024	Nghị quyết về việc Thông qua nội dung điều chỉnh chủ trương đầu tư hạng mục xây dựng tuyến đường B27 (đoạn từ đường Đồng Bái đến cổng tiêu đường Chương Dương); khớp nối hạ tầng kỹ thuật tuyến N6, một phần tuyến N4 (từ cọc C1 đến cọc D4) và tuyến dọc đường tránh Quốc lộ 1A và một số nội dung khác, dự án Phát triển nhà ở lô 2, lô 3 thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa
10	09/NQ-HĐQT	18/03/2024	Nghị quyết về việc thông qua Quỹ tiền lương quyết toán năm 2023
11	10/NQ-HĐQT	18/03/2024	Nghị quyết về việc thông qua phương án tổ chức lực lượng bảo vệ dự án năm 2024 (từ ngày 01/4/2024-31/12/2024) Dự án Phát triển nhà ở lô 2, lô 3 thuộc QHPK tỷ lệ 1/2000 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hoá
12	11/NQ-HĐQT	18/03/2024	Nghị quyết về việc thông qua Quỹ tiền lương năm 2024
13	11A/NQ-HĐQT	01/04/2024	Nghị quyết về việc thông qua kế hoạch, nội dung dự thảo văn kiện tổ chức đại hội cổ đông thường niên năm 2024
14	12/NQ-HĐQT	29/03/2024	Nghị quyết thông qua kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư năm 2024 dự án Nhà ở xã hội cán bộ chiến sỹ công an tỉnh Thanh Hóa
15	12A/NQ-HĐQT	10/04/2024	Nghị quyết thông qua chủ trương thực hiện việc duy trì áp dụng Hệ thống quản lý chất lượng tại Công ty và hoạt động đánh giá, cấp Chứng nhận phù hợp với Tiêu chuẩn ISO 9001:2015
16	13/NQ-HĐQT	11/04/2024	Nghị quyết về việc thông qua kết quả thực hiện các nhiệm vụ kế hoạch SXKD quý I; Xây dựng nhiệm vụ, chỉ tiêu kế hoạch SXKD tháng 4, quý II năm 2024
17	14/NQ-HĐQT	15/04/2024	Nghị quyết về việc thông qua Phương án kiện toàn, sắp xếp mô hình cơ cấu tổ chức bộ máy, định biên nhân sự các Phòng, Ban, Đơn vị trực thuộc giai đoạn 2024-2025
18	15/NQ-HĐQT	15/04/2024	Nghị quyết về công tác tổ chức cán bộ
19	16/NQ-HĐQT	22/04/2024	Nghị quyết về việc Gia hạn tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2024
20	16A/NQ-HĐQT	26/04/2024	Nghị quyết về việc Thông qua phương án thực hiện công tác truyền thông, quảng cáo trên sóng truyền hình của Đài Phát Thanh & Truyền Hình Thanh Hóa
21	17/NQ-HĐQT	24/05/2024	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương điều chỉnh mục tiêu đầu tư dự án Nhà ở xã hội cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa
22	18/NQ-HĐQT	13/06/2024	Nghị quyết về việc thông qua các nội dung thực hiện Phương án thu hồi đất theo Bản án số 03/2022/KDTM-ST ngày 05/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bim

TT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
			Son; Quyết định số 328/QĐ-CCTHADS ngày 07/5/2024 Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bim Son; Thông báo khởi kiện của Công ty cổ phần phân lân nung chảy Văn Điển tại Văn bản số 365/CV-PLVĐ ngày 05/6/2024
23	19/NQ-HĐQT	14/06/2024	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương lựa chọn đơn vị tư vấn giám sát công tác Duy trì, chăm sóc cây xanh và VSMT năm 2024 (01/7/2024-31/12/2024), dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ; thành phố Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hóa
24	20/NQ-HĐQT	04/07/2024	Nghị quyết về việc phê duyệt phương án tổ chức thực hiện thuê đơn vị tư vấn pháp lý thường xuyên
25	20A/NQ-HĐQT	04/07/2024	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương thực hiện công tác duy trì, chăm sóc cây xanh dự án năm 2024 - Dự án phát triển nhà ở lô 2, lô 3 thuộc QHPK tỷ lệ 1/2000 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa
26	21/NQ-HĐQT	10/07/2024	Nghị quyết thống nhất nhân sự bổ nhiệm Phó giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4
27	21A/NQ-HĐQT	10/07/2024	Nghị quyết về việc thông qua hình thức lựa chọn Công ty/Văn phòng luật sư cung cấp dịch vụ pháp lý để bảo vệ quyền và lợi ích của Công ty trong vụ kiện của Công ty cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển theo Thông báo khởi kiện số 365/CV-PLVĐ ngày 5/6/2024
28	21B/NQ-HĐQT	10/07/2024	Nghị quyết về việc thông qua phương án duy trì, chăm sóc cây xanh dự án năm 2024 dự án phát triển nhà ở lô 2, lô 3 thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa
29	22/NQ-HĐQT	16/07/2024	Nghị quyết về việc thông qua kết quả thực hiện các nhiệm vụ kế hoạch SXKD quý II, 06 tháng đầu năm 2024; Xây dựng nhiệm vụ, chỉ tiêu kế hoạch SXKD quý III và 06 tháng cuối năm 2024
30	22A/NQ-HĐQT	19/07/2024	Nghị quyết phê duyệt phương án phân bổ suất đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, Thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa
31	23/NQ-HĐQT	25/07/2024	Nghị quyết thông qua chủ trương sửa chữa Trụ sở Văn phòng Công ty
32	24/NQ-HĐQT	26/07/2024	Nghị quyết về việc thông qua kết quả đánh giá đơn vị cung cấp dịch vụ pháp lý và nội dung thương thảo Hợp đồng cung cấp dịch vụ pháp lý để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty trong vụ kiện của Công ty cổ phần phân lân nung chảy Văn Điển theo Thông báo khởi kiện số 365/CV-PLVĐ ngày 05/6/2024
33	25/NQ-HĐQT	31/07/2024	Nghị quyết phê duyệt phương án kinh doanh 90 ô đất thuộc lô BT02- BT03- BT04- BT05-LK13 phân kỳ 4, dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, TP. Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa

5005  
CỘNG HÒA  
XÃ HỘI  
CHÍNH

TT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
34	26/NQ-HĐQT	31/07/2024	Nghị quyết phê duyệt phương án tổ chức bán hàng 90 sản phẩm đất nền thuộc lô BT02; BT03; BT04; BT05; LK13 phân kỳ 4 dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ; thành phố Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hóa
35	28/NQ-HĐQT	06/08/2024	Nghị quyết về công tác tổ chức cán bộ
36	29/NQ-HĐQT	08/08/2024	Nghị quyết về việc chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng hạng mục cấp điện trung thế 35KV đấu nối từ cột 12 đến máy biến áp 75kVA-35(22)/0,4kV và 01 máy phát điện 95kVA phục vụ Trạm xử lý nước thải tập trung công suất 490m <sup>3</sup> /ngày đêm
37	30/NQ-HĐQT	13/08/2024	Nghị quyết về việc thông qua hồ sơ thiết kế BVTC và dự toán xây dựng công trình hạng mục cấp điện trung thế 35kV đấu nối từ cột 12 đến máy biến áp 75kVA-35(22)/0,4kV và 01 máy phát điện 95kVA phục vụ Trạm xử lý nước thải tập trung công suất 490m <sup>3</sup> /ngày đêm, công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Khu B-KCN Bim Sơn dự án Đầu tư xây dựng khai thác và kinh doanh hạ tầng khu B-KCN Bim Sơn
38	30A/NQ-HĐQT	20/08/2024	Nghị quyết về việc thông qua phương án quản lý, vận hành hệ thống xử lý nước thải Khu B-KCN Bim Sơn, công suất 490m <sup>3</sup> /ngày đêm, dự án Đầu tư xây dựng, khai thác và kinh doanh hạ tầng Khu B- KCN Bim Sơn
39	31/NQ-HĐQT	21/08/2024	Nghị quyết về việc thông qua hồ sơ thiết kế BVTC và dự toán hạng mục Sửa chữa lại không gian chức năng tầng 4, khu vực kho tầng 1 và vị trí khác thuộc Trụ sở văn phòng Công ty
40	34/NQ-HĐQT	06/09/2024	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo Văn bản số 12380/UBND-CN ngày 23/8/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa vị trí thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội lô 2, lô 3 thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa
41	34A/NQ-HĐQT	06/09/2024	Nghị quyết thông qua việc thanh lý Hợp đồng dịch vụ môi giới số 01/2024/HĐMG ngày 01/8/2024 giữa Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4 và Công ty TNHH tư vấn và đầu tư bất động sản Lam Linh và thu hồi toàn bộ 90 ô sản phẩm bất động sản đất nền thuộc phân kỳ 4 dự án khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ
42	34B/NQ-HĐQT	09/09/2024	Nghị quyết phê duyệt điều chỉnh, bổ sung một số Điều tại Nghị quyết số 25/NQ-HĐQT ngày 31/7/2024 về việc phê duyệt phương án kinh doanh 90 sản phẩm đất nền thuộc lô BT02; BT03; BT04; BT05; LK13 phân kỳ 4 và Nghị quyết 26/NQ-HĐQT về việc phê duyệt phương án tổ chức bán hàng 90 sản phẩm đất nền thuộc lô BT02; BT03; BT04; BT05; LK13 phân kỳ 4 dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ Sông Đơ



TT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
43	34C/NQ-HĐQT	09/09/2024	Nghị quyết thông qua chi tiết chi phí phục vụ kinh doanh các sản phẩm thuộc phân kỳ 4 dự án: Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ theo Nghị quyết số 25/NQ-HĐQT ngày 31/7/2024, Nghị quyết số 26/NQ-HĐQT ngày 31/7/2024 và Nghị quyết số 34B/NQ-HĐQT ngày 09/9/2024
44	35/NQ-HĐQT	02/10/2024	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương thay thế bó vỉa, đan rãnh bê tông và phê duyệt điều chỉnh dự toán gói thầu số 1 thuộc công trình hạ tầng kỹ thuật lô 2, lô 3 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa
45	36/NQ-HĐQT	11/10/2024	Nghị quyết về việc thông báo kết quả thực hiện nhiệm vụ kế hoạch SXKD quý III, 9 tháng đầu năm 2024; xây dựng kế hoạch SXKD quý IV/2024, năm 2025, nhiệm vụ trọng tâm và các giải pháp thực hiện
46	37/NQ-HĐQT	15/10/2024	Nghị quyết thông qua kế hoạch kiểm định kỹ thuật an toàn hệ thống thang máy, thang rác dự án Nhà ở cán bộ chiến sỹ công an tỉnh Thanh Hóa
47	37A/NQ-HĐQT	18/10/2024	Nghị quyết về việc phê duyệt điều chỉnh giá kinh doanh 70 ô đất nền thuộc lô BT02, BT03, BT04, BT05; LK13 phân kỳ 4 Dự án Khu đô thị sinh thái Sông Đơ đã được phê duyệt tại NQ25/NQ-HĐQT ngày 31/07/2024
48	38/NQ-HĐQT	22/10/2024	Nghị quyết về việc tổ chức chương trình tham quan một số dự án tại các tỉnh phía Bắc
49	39/NQ-HĐQT	25/10/2024	Nghị quyết về việc thông qua phương án vay vốn ngắn hạn bổ sung vốn lưu động, sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Thanh Hóa
50	40/NQ-HĐQT	21/11/2024	Nghị quyết về việc thông qua Phương án và dự toán kinh phí tổ chức lực lượng bảo vệ dự án năm 2025, dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ
51	41/NQ-HĐQT	26/11/2024	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương thực hiện các công tác tổ chức lực lượng bảo vệ dự án; duy trì, chăm sóc cây xanh và vệ sinh môi trường dự án năm 2025, dự án Phát triển nhà ở lô 2, lô 3 thuộc QHPK tỷ lệ 1/2000 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hoá.
52	43/NQ-HĐQT	03/12/2024	Nghị quyết về việc thông qua phương án tổ chức lực lượng bảo vệ dự án; duy trì, chăm sóc cây xanh và vệ sinh môi trường dự án năm 2025 Dự án: Phát triển nhà ở lô 2, lô 3 thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hoá.
53	44/NQ-HĐQT	06/12/2024	Nghị quyết về việc thông qua phương án vay vốn cán bộ nhân viên công ty và các cá nhân khác năm 2024-2025.
54	45/NQ-HĐQT	09/12/2024	Nghị quyết về việc thông qua phương án hợp tác, quản lý vận hành khu thể dục, thể thao tại Đông Bắc Ga, phường Đông Thọ, thành phố Thanh Hóa



TT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
55	46/NQ-HĐQT	12/12/2024	Nghị quyết thông qua Dự toán hạng mục cung cấp dịch vụ quảng cáo, truyền thông Dự án, KĐT sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, TP Sầm Sơn, Thanh Hóa
56	47/NQ-HĐQT	16/12/2024	Nghị quyết phê duyệt phương án mua lịch Block và lịch bàn chữ A năm 2024
57	47A/NQ-HĐQT	16/12/2024	Nghị quyết phê duyệt phương án kinh doanh lô CN2, CN6 (đợt 3) dự án đầu tư xây dựng, khai thác và kinh doanh hạ tầng Khu B - KCN Bim Sơn, thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa
58	47B/NQ-HĐQT	16/12/2024	Nghị quyết về việc thông qua nội dung phê duyệt dự toán hạng mục cung cấp dịch vụ tư vấn thẩm định giá lô đất công nghiệp CN7 dự án Khu B Khu công nghiệp Bim Sơn, thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa
59	48/NQ-HĐQT	19/12/2024	Nghị quyết thông qua kết quả thực hiện nhiệm vụ kế hoạch SXKD quý IV/2024 và cả năm 2024; xây dựng kế hoạch SXKD năm 2025, Quý I/2025 nhiệm vụ trọng tâm và các giải pháp thực hiện
60	49/NQ-HĐQT	26/12/2024	Nghị quyết về việc thông qua dự toán mức phí hạng mục xúc tiến đầu tư dự án Khu B Khu công nghiệp Bim Sơn, thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa
61	50/NQ-HĐQT	30/12/2024	Nghị quyết về việc thông qua phương án thuê đơn vị dịch hồ sơ, tài liệu từ tiếng Việt sang tiếng Anh

## VI. Báo cáo tài chính

1. *Ý kiến kiểm toán:* Được đăng toàn bộ nội dung trên website của Công ty theo địa chỉ truy cập: [www.hud4.vn](http://www.hud4.vn) và [www.hud4.com.vn](http://www.hud4.com.vn)

2. *Báo cáo tài chính được kiểm toán:* Được đăng toàn bộ nội dung trên website của Công ty theo địa chỉ truy cập: [www.hud4.vn](http://www.hud4.vn) và [www.hud4.com.vn](http://www.hud4.com.vn)

Trân trọng!

### Nơi nhận:

- Như trên;
- Tổng công ty (để báo cáo);
- Đảng ủy Công ty (để báo cáo);
- Tổ ĐD, HĐQT, BKS, GD Cty;
- Bộ phận CBTT;
- Lưu HĐQT, PTCHC

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



Chủ tịch HĐQT  
Hoàng Đình Thắng

Người ký: CÔNG  
TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ VÀ  
XÂY DỰNG  
HUD4



Email:  
[hud4@hud.com.vn](mailto:hud4@hud.com.vn)  
Thời gian ký:  
18.03.2025  
16:26:57 +07:00