

Hà Nội, ngày 06 tháng 4 năm 2026

Số: 28 /NQ - HĐQT

NGHỊ QUYẾT

Về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật doanh nghiệp;

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 sửa đổi, bổ sung lần thứ 9 được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 29/6/2021;

Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị số 27/BB-HĐQT ngày 06/4/2026 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2:

- Thời gian tổ chức: 9h00 ngày 28/4/2026 (Thứ Ba)
- Địa điểm tổ chức: Hội trường tầng 3, số 777 đường Giải Phóng, phường Tương Mai, thành phố Hà Nội.

Điều 2. Các nội dung được trình bày, thảo luận và xin ý kiến tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026:

- Thông qua Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026.
- Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị, kết quả hoạt động của HĐQT và từng thành viên năm 2025.
- Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát.
- Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán và thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025.
- Thông qua tiền lương, thù lao của người quản lý, Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát.
- Thông qua các nội dung ĐHCĐ giao HĐQT quyết định một số vấn đề trong hoạt động của Công ty.

Điều 3. Các Ông, Bà: Thành viên HĐQT, Ban giám đốc, Ban Kiểm soát, Trưởng các Phòng, Ban chức năng Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 chịu trách nhiệm thi hành nghị quyết này.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- HĐQT TCT HUD (đề b/cáo);
- Công bố thông tin;
- Lưu TCHC, đăng Website *ML*

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Trần Hồng Sơn

THÔNG BÁO

Về việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật doanh nghiệp;

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 sửa đổi, bổ sung lần thứ 9 được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 29/6/2021;

Căn cứ Nghị quyết số 28/NQ - HĐQT ngày 06 tháng 4 năm 2026 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026,

Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 xin thông báo đến Quý cổ đông việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 như sau:

- Thời gian tổ chức:** 9h00 ngày 28/4/2026 (Thứ Ba)
- Địa điểm tổ chức:** Hội trường tầng 3, số 777 đường Giải Phóng, phường Tương Mai, thành phố Hà Nội.
- Nội dung trình bày, thảo luận và xin ý kiến biểu quyết tại Đại hội:**

- Thông qua Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026.

- Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị, kết quả hoạt động của HĐQT và từng thành viên năm 2025.

- Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát.

- Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán và thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025.

- Thông qua tiền lương, thù lao của người quản lý, Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát.

- Thông qua các nội dung ĐHCĐ giao HĐQT quyết định một số vấn đề trong hoạt động của Công ty.

(Toàn bộ tài liệu liên quan đến ĐHCĐ thường niên năm 2026 được đăng tải trên website của Công ty – www.hud2.com.vn)

Quý cổ đông có thắc mắc hoặc cần biết thêm thông tin vui lòng liên hệ với Công ty theo địa chỉ sau:

Ông Lê Minh Phong - Đại diện Ban tổ chức ĐHCĐ Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Nhà HUD2

Điện thoại: (024) 366 86 575

Trân trọng thông báo.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Công bố thông tin;
- Lưu TCHC, đăng website: *me*

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

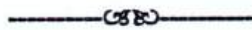


Trần Hồng Sơn



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



GIẤY ỦY QUYỀN
THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Hôm nay, ngày.../.../2026 tại...

Tên cá nhân/tổ chức:

Số CCCD/GĐKKD :.....cấp ngày:.....

Địa chỉ thường trú/Trụ sở.....

Hiện đang có quyền sở hữu số cổ phần phổ thông của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 là:..... cổ phần (mệnh giá 10.000 VNĐ/cổ phần).

Ủy quyền cho HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 gồm các thành viên sau đây:

Table with 4 columns: Người nhận ủy quyền, Chức vụ, Số CCCD, Số cổ phần ủy quyền. Rows include Trần Hồng Sơn, Tống Trường Hải, Bùi Ngô Việt Cường, Bùi Văn Thành, Nguyễn Minh Chiến.

Hoặc ủy quyền cho người khác:

Ông (Bà):.....Ngày sinh:.....

Số CCCD:.....cấp ngày.../.../..., tại.....

Ông (Bà).....là người đại diện thay mặt tôi:

- Tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 vào ngày 28/4/2026.

- Thực hiện quyền biểu quyết tất cả những vấn đề tại Đại hội với.....cổ phần mà tôi đang sở hữu theo quy định của pháp luật.

- Không ủy quyền lại cho người thứ ba để thực hiện công việc nêu tại Giấy ủy quyền này.

Giấy ủy quyền này chỉ có hiệu lực từ lúc đón tiếp đại biểu đến lúc bế mạc Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 - Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2.

Người nhận ủy quyền

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người ủy quyền

(Ký và ghi rõ họ tên)



TỔNG CÔNG TY

ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

GCNĐKKD số 0101043105 do Sở KH&ĐT

TP. Hà Nội cấp ngày 22/11/2021

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 06 tháng 4 năm 2026

CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026

Thời gian tổ chức: 9h00 ngày 28/4/2026 (Thứ Ba)

Địa điểm tổ chức: 777 Giải Phóng, Tương Mai, Hà Nội

Thời gian	Nội dung
	<ul style="list-style-type: none">- Đón tiếp và đăng ký đại biểu;- Kiểm tra tư cách cổ đông, phát tài liệu cho cổ đông;
	<ul style="list-style-type: none">- Chào cờ;- Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu;- Thông qua biên bản thẩm tra tư cách đại biểu và tuyên bố điều kiện tiến hành ĐHĐCĐ theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty;- Khai mạc Đại hội;- Thông qua Chương trình và Quy chế Đại hội (bằng hình thức biểu quyết);- Bầu Đoàn chủ tọa (bằng hình thức biểu quyết);
	<p>Đoàn chủ tọa điều hành Đại hội:</p> <ul style="list-style-type: none">- Chỉ định Ban Thư ký;- Bầu ban kiểm phiếu (bằng hình thức biểu quyết);- Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026;- Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị, kết quả hoạt động của HĐQT và từng thành viên năm 2025;- Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát;- Tờ trình thông qua kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026;- Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán và thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025;- Tờ trình thông qua tiền lương, thù lao của người quản lý, Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;- Tờ trình thông qua các nội dung ĐHĐCĐ giao HĐQT Công ty quyết định một số vấn đề trong hoạt động của Công ty;- Cổ đông thảo luận tại Đại hội;- Phát biểu chỉ đạo của lãnh đạo Tổng Công ty;- Thông qua Thể lệ biểu quyết các nội dung tại Đại hội;- Thông qua các nội dung trình bày tại Đại hội
	<ul style="list-style-type: none">- Thông qua Nghị quyết Đại hội;- Bế mạc Đại hội.

QUY CHẾ LÀM VIỆC
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật doanh nghiệp;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 được Đại hội cổ đông thông qua ngày 15/9/2004 (đã sửa đổi, bổ sung lần thứ 9 ngày 29/6/2021).

I. QUI ĐỊNH CHUNG:

1. Phạm vi áp dụng: Quy chế làm việc Đại hội áp dụng tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2.
2. Đối tượng áp dụng: Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2.
3. Các cổ đông tham dự có trách nhiệm thực hiện theo các quy định của Quy chế này và các quy định pháp luật liên quan.
4. Cổ đông có quyền uỷ quyền cho người khác tham dự Đại hội theo đúng quy định và theo mẫu uỷ quyền do Ban tổ chức phát hành.
5. Ban kiểm tra tư cách cổ đông có nhiệm vụ kiểm tra, phát Phiếu biểu quyết và báo cáo tư cách cổ đông tại Đại hội.

II. TRẬT TỰ ĐẠI HỘI:

1. Tất cả các cổ đông đến tham dự Đại hội phải ăn mặc chỉnh tề.
2. Cổ đông khi vào phòng Đại hội phải ngồi đúng vị trí hoặc khu vực do Ban tổ chức Đại hội quy định.
3. Không hút thuốc lá trong phòng Đại hội.
4. Không nói chuyện riêng, không sử dụng điện thoại di động trong lúc diễn ra Đại hội. Tất cả các điện thoại di động phải được tắt hoặc để chế độ rung.

III. BIỂU QUYẾT THÔNG QUA CÁC VẤN ĐỀ TẠI ĐẠI HỘI:

1. **Nguyên tắc:** Tất cả các vấn đề trong chương trình của Đại hội đều được thông qua bằng cách lấy ý kiến biểu quyết công khai của tất cả các cổ đông bằng Phiếu biểu quyết theo số cổ phần sở hữu và đại diện. Mỗi cổ đông được cấp một Phiếu biểu quyết, trong đó ghi mã cổ đông, số cổ phần được quyền biểu quyết của cổ đông và có đóng dấu treo của Công ty.



2. **Cách biểu quyết:** Cổ đông biểu quyết (tán thành, không tán thành, không có ý kiến) một vấn đề bằng cách giơ phiếu biểu quyết. Khi biểu quyết thông qua một vấn đề gì, các cổ đông đồng ý thông qua thì sẽ thực hiện giơ thẻ biểu quyết theo hướng dẫn của Chủ tọa đại hội.
3. **Thế lệ biểu quyết:** Quyết định của Đại hội đồng cổ đông được thông qua khi đạt được ít nhất 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp chấp thuận.

IV. PHÁT BIỂU Ý KIẾN TẠI ĐẠI HỘI

1. **Nguyên tắc:** Cổ đông tham dự Đại hội khi muốn phát biểu ý kiến thảo luận phải đăng ký nội dung phát biểu và được sự đồng ý của Đoàn chủ tịch.
2. **Cách thức phát biểu:** Cổ đông phát biểu ngắn gọn và tập trung vào đúng những nội dung cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình của Đại hội đã được thông qua. Đoàn chủ tịch sẽ sắp xếp cho cổ đông phát biểu theo thứ tự, đồng thời giải đáp các thắc mắc của cổ đông. Thời gian phát biểu của mỗi cổ đông không quá 5 phút một lần. Trường hợp nội dung phát biểu cần nhiều hơn thời gian cho phép trên thì cần được sự đồng ý của Đoàn chủ tịch hoặc phải được lập thành văn bản để Đoàn chủ tịch và Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

V. ĐOÀN CHỦ TỊCH

1. Đoàn chủ tịch sẽ do Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 giới thiệu và được biểu quyết thông qua bởi Đại hội đồng cổ đông.
2. Đoàn chủ tịch có trách nhiệm chỉ định Ban thư ký và đề cử Ban kiểm phiếu để Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.
3. Điều khiển Đại hội theo đúng chương trình, thể lệ, quy chế, quy định đã được Đại hội thông qua. Đoàn chủ tịch làm việc theo nguyên tắc tập trung dân chủ và quyết định theo đa số.
4. Hướng dẫn Đại hội thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình của Đại hội và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình Đại hội.
5. Giải quyết các vấn đề phát sinh trong suốt quá trình Đại hội

VI. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN THƯ KÝ:

1. Ghi chép đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung, diễn biến Đại hội đã được các cổ đông thông qua.
2. Soạn thảo Biên bản đại hội và Nghị quyết về các vấn đề đã được thông qua tại Đại hội.

VII. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN KIỂM PHIẾU:

1. Xác định kết quả biểu quyết của cổ đông về các vấn đề thông qua tại Đại hội.
2. Thông báo kịp thời cho Ban thư ký kết quả biểu quyết.

VIII. BIÊN BẢN/NGHỊ QUYẾT HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG:

1. Tất cả các nội dung tại Đại hội cổ đông phải được Ban thư ký Đại hội ghi vào Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông.

2. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

Trên đây là toàn bộ quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2, kính trình Đại hội xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- Cổ đông Cty;
- Lưu HĐQT, TCHC.



Trần Hồng Sơn



Số: 120 /BC-HUD2

Hà Nội, ngày 06 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2025.

1. Tổng hợp kết quả thực hiện kế hoạch SXKD năm 2025.

T T	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024 (Tỷ đồng)	Năm 2025 (Đv:Tỷ đồng)		Tỷ lệ so sánh	
			Kế hoạch	Thực hiện	TH25/ KH25	TH25/ TH24
1	Giá trị SXKD	176,23	183,0	289,27	158,1 %	164,1 %
2	Giá trị đầu tư	21,7	66,17	105,8	159,9 %	487,6 %
3	Doanh thu	155,4	172,84	174,17	100,8 %	112,1 %
4	Lợi nhuận trước thuế	12,64	14,56	16,23	111,5 %	128,4 %
5	Lợi nhuận sau thuế	8,747	9,48	12,05	127,0 %	137,8 %
6	Nộp NSNN	2,635	45,0	118,68	263,7 %	4504,1%
7	Tỷ lệ chia cổ tức	0%	16%	0 %		

(Nhằm đảm bảo nguồn vốn đầu tư tiếp theo, Công ty trình ĐHCĐ tạm dừng chi trả cổ tức bằng tiền và xin giữ lại lợi nhuận chưa phân phối để tăng vốn điều lệ)

2. Kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh qua các chỉ tiêu.

- Giá trị sản xuất kinh doanh đạt 158,1 %;
- Giá trị Đầu tư đạt 159,9 %;
- Giá trị doanh thu đạt 100,8 %;
- Giá trị lợi nhuận trước thuế đạt 111,5 %;
- Giá trị lợi nhuận sau thuế đạt 127,0 %
- Giá trị nộp NSNN đạt 263,7 % kế hoạch đã đề ra theo hồ sơ trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

Năm 2025, giá trị lợi nhuận trước thuế và sau thuế tăng nhiều so với kế hoạch là do giảm giá vốn, hoàn nhập chi phí thuộc dự án Bắc Linh Đàm mở rộng (X1, X2), giá trị hoàn nhập đã phân chia theo hợp đồng thực hiện dự án ký kết với Tổng Công ty HUD.

2.1. Chỉ tiêu đầu tư và công tác nghiên cứu phát triển dự án mới.

- **Về Đầu tư:** Giá trị đầu tư năm 2025 thực hiện được **105,8 tỷ đồng**, đạt 160% kế hoạch năm. Giá trị đầu tư vượt kế hoạch do công tác đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị số 1, Lê Hồng Phong, tỉnh Thái Nguyên trong năm 2025 đã hoàn thành GPMB và giao đất đợt 1 (8,7/12,26ha, tương ứng 71% diện tích toàn bộ dự án); đồng thời hoàn thành việc xác định tiền sử dụng đất và đã nộp được 80 tỷ/142 tỷ đồng tiền sử dụng đất giai đoạn 1 (*đầu năm 2026 nộp tiếp 62 tỷ đồng*). Phần diện tích đất GPMB giai đoạn 2 còn lại đang tiếp tục lập phương án để tổ chức thực hiện (*bao gồm đất ở, đất trồng cây lâu năm và đất khác*). Năm 2025, Công ty HUD2 đã phê duyệt dự án đầu tư, hoàn thành công tác điều chỉnh quy hoạch và điều chỉnh chủ trương đầu tư; Năm 2026 khẩn trương thực hiện hoàn thành công tác điều chỉnh dự án, phê duyệt hồ sơ thiết kế BVTC và dự toán để triển khai thi công công trình HTKT;

Đối với dự án BT Nâng cấp, cải tạo đường ĐT.292 trên địa bàn huyện Lạng Giang (nay thuộc xã Kép và Tiên Lục), tỉnh Bắc Ninh: Đã bàn giao dự án cho cơ quan nhà nước quản lý và được phê duyệt quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành theo quy định. Năm 2026 tiếp tục thực hiện thủ tục thanh toán giá trị còn lại (khoảng 29,9 tỷ đồng);

Dự án Khu dân cư Thôn Mâu, xã Thái Đào (nay thuộc xã Tân Dĩnh, tỉnh Bắc Ninh): Đã hoàn thành đầu tư, nghiệm thu đưa vào sử dụng và quyết toán giá trị GPMB, đang thực hiện quyết toán chi phí đầu tư dự án. Năm 2026 dự kiến giải quyết tháo gỡ khó khăn đối với việc giao đất còn lại của dự án và nộp tiền sử dụng đất (khoảng 3,2ha đất ở).

- Công tác phát triển dự án mới:

Trong năm 2025, Công ty HUD2 đã nghiên cứu và đề xuất đầu tư một (01) dự án khu đô thị mới với quy mô 20,68 ha tại thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (nay thuộc phường Duy Tân, tỉnh Ninh Bình). Dự án đang trong giai đoạn thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Công ty HUD2 đã liên danh với đối tác lập và nộp hồ sơ dự thầu. Tuy nhiên, do quá trình sáp nhập tỉnh phát sinh thủ tục rà soát các dự án nên việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư chưa hoàn thành. Công ty HUD2 sẽ tiếp tục bám sát các nội dung rà soát, sửa đổi hồ sơ của cơ quan mời thầu để đấu thầu dự án này trong năm 2026.

Ngoài ra, Công ty cũng tiến hành nghiên cứu một số dự án đầu tư (theo hình thức tham gia liên danh, liên kết) tại địa bàn Hà Nội, Bắc Giang, Ninh Bình theo chủ trương đã đề ra, nhằm tạo nguồn việc cho kế hoạch SXKD đến năm 2030.

Công tác phát triển dự án mới hiện nay có một số khó khăn sau đây:

+ Cơ chế chính sách, pháp luật của Nhà nước thay đổi phát sinh nhiều thủ

tục, đặc biệt là khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực và điều chỉnh chính quyền hai cấp.

+ Tại địa bàn đang nghiên cứu dự án, sau khi sáp nhập địa giới hành chính cấp tỉnh, các cơ quan chuyên môn địa phương thực hiện rà soát, tổng hợp lại toàn bộ chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; xây dựng chương trình kế hoạch phát triển theo quy mô tỉnh mới giai đoạn 2026-2030. Do đó, các bước thực hiện phát triển dự án mới còn chậm.

+ Về nguồn vốn đầu tư: Hiện nay Công ty HUD2 có số vốn nhỏ (vốn điều lệ 89,6 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu 121 tỷ đồng). Theo quy định hiện hành, các dự án khu đô thị đều phải xây thô, hoàn thiện mặt ngoài các công trình tiếp giáp tuyến đường trục liên khu vực nên thường có TMĐT lớn (tối thiểu 750 ÷ 1000 tỷ đồng). Với năng lực tài chính như Công ty HUD2 hiện nay sẽ không đủ điều kiện để độc lập tham gia đấu thầu dự án mới (yêu cầu khi tham gia đấu thầu dự án phải có vốn chủ sở hữu từ 15%-20% TMĐT). Đây là khó khăn, thách thức rất lớn đối với Công ty trong việc thực hiện kế hoạch SXKD đảm bảo tăng trưởng hai con số trong giai đoạn 2026-2030 như đã đặt ra.

2.2. Chỉ tiêu doanh thu:

- **Về doanh thu:** Kết quả doanh thu năm 2025 thực hiện với giá trị 174,17 tỷ đồng, đạt 100,8% kế hoạch năm.

Giá trị doanh thu năm 2025 ghi nhận chủ yếu từ kinh doanh dự án Khu dân cư Thôn Mầu (161,5 tỷ). Mặc dù về cuối năm, thị trường có dấu hiệu giảm dần nhưng Công ty HUD2 đã cố gắng thực hiện hoàn thành và hoàn thành vượt kế hoạch đề ra. Về doanh thu xây lắp: giá trị doanh thu ghi nhận từ công trình đường ĐT.292 và công trình xây lắp đường từ trung tâm y tế huyện Lạng Giang đi Mỹ Hà (tổng 12,36 tỷ đồng). Tổng doanh thu năm 2025 đạt 174,17 tỷ, vượt chỉ tiêu kế hoạch đề ra.

2.3. Chỉ tiêu lợi nhuận:

Năm 2025, lợi nhuận trước thuế thực hiện là 16,23 tỷ đồng, đạt 111,5% kế hoạch; tăng 128,4% so với giá trị thực hiện của năm 2024.

2.4. Nộp ngân sách Nhà nước:

Năm 2025, Công ty nộp ngân sách nhà nước 118,68 tỷ đồng, đạt 263,7 % kế hoạch năm.

3. Các công tác khác:

- Công tác Hội đồng quản trị: hoàn thành các chương trình theo kế hoạch và ban hành các Biên bản, Nghị quyết họp HĐQT, báo cáo người đại diện phần vốn theo quy định.

- Hoàn thành công tác tổ chức đại hội đồng cổ đông năm 2025.
- Hoàn thành công tác kiểm điểm đảng viên cuối năm 2025.
- Công đoàn phối hợp với Đoàn thanh niên tổ chức các ngày lễ cho cán bộ

công nhận viên công ty đảm bảo đời sống cho cán bộ công nhân viên.

4. Tình hình tài chính.

T T	Chỉ tiêu	Năm 2024 (Tỷ đồng)	Năm 2025 (Tỷ đồng)	Tăng/giảm (%)
1	Tổng giá trị tài sản	315,0	356,86	+13,3 %
2	Tổng doanh thu	155,5	174,17	+12,0 %
3	Lợi nhuận trước thuế	12,64	16,23	+28,4 %
4	Lợi nhuận sau thuế	8,747	12,05	37,7 %
5	Vốn chủ sở hữu	111,87	121,64	+ 8,7 %

II. NHIỆM VỤ KẾ HOẠCH NĂM 2026

1. Kế hoạch các chỉ tiêu chính.

Đơn vị: Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch 2026	Tỷ lệ % KH 2026/KH 2025	Tăng (+) /giảm (-)
1	Giá trị sản lượng chủ yếu			100,07	-	-
-	Giá trị đầu tư	66,17	105,80	71,07	107,4 %	+7,4 %
-	Sản lượng XL	14,35	12,75	29,00		
2	Tổng doanh thu	172,84	174,17	201,9	116,8 %	16,8 %
3	Lợi nhuận trước thuế	14,56	16,23	16,46	113,1 %	13,1 %
4	Lợi nhuận sau thuế	9,48	12,05	13,17	139,0 %	39,0 %
5	Nộp NSNN	45,0	118,68	175,8	390,7 %	290,7 %
6	Tỷ lệ chia cổ tức (%)	16%	0%	8%	-	-

Công ty xin giữ lại lợi nhuận chưa phân phối và tạm dừng chi trả cổ tức năm 2025, trình Đại hội đồng cổ đông chấp thuận giữ lại để tăng vốn điều lệ sau khi hoàn thành thủ tục, phương án tăng vốn. Dự kiến thực hiện trong năm 2026; Chỉ tiêu sản lượng chủ yếu bắt đầu thực hiện và đánh giá từ năm 2026).

2. Mục tiêu kế hoạch SXKD năm 2026.

2.1. Về mục tiêu hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh.

Với yêu cầu chỉ tiêu tăng trưởng từ 10% trở lên, mục tiêu và nhiệm vụ của Công ty đã đặt ra như trên là khá cao. Để hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch nêu

trên, ban lãnh đạo toàn thể cán bộ Công ty HUD2 cùng quyết tâm cao, phấn đấu thực hiện hoàn thành một số nhiệm vụ cụ thể như sau:

- **Đối với dự án ĐT.292 theo hình thức hợp đồng xây dựng – chuyển giao BT:** Hoàn thành giao đất thanh toán đợt 3 theo giá trị quyết toán dự án BT (giá trị còn lại 29,9 tỷ đồng).

- **Đối với dự án Thôn Mầu:** Thực hiện giao đất thanh toán dự án BT đợt 3 và kiến nghị giao phần đất còn lại cho nhà đầu tư để nộp tiền sử dụng đất bổ sung. Năm 2025, những vướng mắc đối với thanh toán hợp đồng BT, giao đất dự án đối ứng đã được Chính phủ giao Tổ công tác 751 cùng với các tỉnh rà soát, đề xuất phương án tháo gỡ. Hiện nay, Bộ Tài chính đã chủ trì lập và trình Chính phủ nghị quyết về tháo gỡ vướng mắc đối với các dự án BT chuyển tiếp; Theo đó, chủ trương chung là giao toàn bộ đất cho nhà đầu tư và nộp tiền sử dụng đất chênh lệch. Phần đất sau khi thanh toán BT còn khoảng 3,2 ha, ước tính giá trị tiền sử dụng đất phải nộp khoảng 450 tỷ đồng, doanh thu trên 700 tỷ đồng.

- **Dự án Khu đô thị số 1, Lê Hồng Phong, thành phố Sông Công** (nay thuộc phường Bách Quang và Bá Xuyên), tỉnh Thái Nguyên: Trong năm 2026, Công ty HUD2 tiếp tục cùng với đối tác Liên danh hoàn thành công tác GPMB và giao đất, xác định tiền sử dụng đất còn lại của dự án; Đồng thời phê duyệt hồ sơ thiết kế, dự toán và tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án.

- **Công trình xây lắp tuyến đường từ trung tâm Y tế huyện Lạng Giang đi Mỹ Hà:** Năm 2026 tiếp tục làm việc với chính quyền địa phương để có giải pháp tháo gỡ khó khăn thi công phần còn lại.

2.2 Mục tiêu phát triển dự án mới:

- Năm 2026, Công ty HUD2 tiếp tục thực hiện hồ sơ sửa đổi, đấu thầu dự án ĐTXD Khu đô thị kết hợp cải tạo, chỉnh trang đô thị tại khu vực tổ dân phố Đông, Đoài và Vân Kênh, phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên (20,68ha), nay thuộc phường Duy Tân, tỉnh Ninh Bình;

- Tiếp tục nghiên cứu dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ số 95 Láng Hạ và nghiên cứu điều chỉnh phương án xây dựng văn phòng làm việc kết hợp cho thuê tại trụ sở số 777 đường Giải Phóng, sau khi UBND thành phố Hà Nội phê duyệt quy hoạch điều chỉnh tuyến đường Giải Phóng.

Ngoài ra, Công ty HUD2 nghiên cứu, đề xuất thêm một dự án khu đô thị quy mô 20,8ha và một dự án Nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh (quy mô khoảng 4,5 ha).

2.3. Về quản trị doanh nghiệp.

Hoàn thiện và ban hành các quy chế, quy trình, bộ máy tổ chức theo quy chế các doanh nghiệp niêm yết; Triển khai tổ chức văn hóa doanh nghiệp trong Công ty.

3. Nhiệm vụ, giải pháp thực hiện.

1310
TY
HÀN
TRIỂN
D2
VI - TP

3.1. Công tác đầu tư.

- Dự án BT (ĐT292): Tiếp tục thực hiện thanh toán dự án BT với giá trị còn lại khoảng 29,9 tỷ đồng.

- Dự án Khu dân cư Thôn Mầu: Thực hiện thủ tục giao đất thanh toán BT (đợt3) và tập trung giải quyết thủ tục giao phần đất còn lại của dự án để nộp tiền sử dụng đất chênh lệch;

- Dự án Khu đô thị số 1, đường Lê Hồng Phong, tỉnh Thái Nguyên:

+ Công tác GPMB: Phối hợp với chính quyền địa phương thực hiện hoàn thành việc đền bù GPMB giai đoạn 2 (đất ở, đất trồng cây lâu năm và đất khác). Dự kiến thực hiện tháng 9/2026;

+ Công tác giao đất: Hoàn thành thủ tục giao đất đối với diện tích đất GPMB đợt 2 nêu trên và tác xác định tiền sử dụng đất giao đợt 2 vào cuối năm 2026.

+ Công tác chuẩn bị đầu tư: Thực hiện hoàn thành thủ tục điều chỉnh dự án, phê duyệt hồ sơ thiết kế và dự toán để triển khai đầu tư xây dựng. Dự kiến khởi công xây dựng khu đất tái định cư trong quý II năm 2026.

3.2. Công tác nghiên cứu phát triển dự án mới:

- Tại Ninh Bình: Tiếp tục bám sát công tác rà soát hồ sơ dự án, điều chỉnh hồ sơ mời thầu của cơ quan địa phương để đấu thầu dự án Khu đô thị kết hợp cải tạo, chỉnh trang đô thị tại khu vực tổ dân phố Đông, Đoài và Vân Kênh, phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên (nay thuộc phường Duy Tân, tỉnh Ninh Bình). Dự kiến đấu thầu trong quý III năm 2026;

- Tại Hà Nội, tiếp tục phối hợp bám sát các cơ quan liên quan về thủ tục, hồ sơ dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ số 95 Láng Hạ; Bám sát thông tin điều chỉnh quy hoạch tuyến đường Giải Phóng và phối hợp đơn vị tư vấn để nghiên cứu điều chỉnh phương án xây dựng văn phòng làm việc kết hợp cho thuê tại trụ sở số 777 đường Giải Phóng.

Để có nguồn việc cho những năm tiếp theo, Công ty HUD2 tiếp tục nghiên cứu, đề xuất một dự án khu đô thị quy mô 20,8ha và một dự án Nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh (quy mô khoảng 4,5 ha); Đồng thời tìm kiếm, nghiên cứu dự án khác tại tỉnh Ninh Bình, Hòa Bình. Thực hiện dự án theo hình thức liên danh, liên kết với đối tác theo tỷ lệ góp vốn phù hợp với năng lực tài chính của từng dự án để có thể đảm bảo nguồn vốn và công việc cho kế hoạch SXKD giai đoạn 2026-2030.

3.3. Công tác kinh doanh.

- Năm 2026, kế hoạch thực hiện kinh doanh phần diện tích đất giao thanh toán BT đợt 3 và chuẩn bị phương án kinh doanh đối với diện tích còn lại của dự án thôn Mầu. Kế hoạch doanh thu khoảng 201,9 tỷ đồng. Với mục tiêu giao toàn bộ đất thuộc dự án thôn Mầu, doanh thu còn lại khoảng 600 ÷ 700 tỷ đồng, đảm bảo doanh thu kế hoạch các năm 2026, 2027. Trường hợp đủ vốn đầu thầu và đầu tư các dự án theo kế hoạch trên, dự kiến doanh thu các năm tiếp theo (2028 ÷ 2030)

khoảng trên 1000 tỷ đồng.

3.4. Công tác xây lắp.

- Tìm giải pháp tháo gỡ khó khăn đối với công trình xây dựng Tuyến đường từ trung tâm y tế huyện Lạng Giang đi Mỹ Hà.

- Nghiên cứu thực hiện xây lắp công trình thuộc dự án Khu đô thị số 1 Lê Hồng Phong, tỉnh Thái Nguyên, đổi mới phương pháp quản lý xây lắp để thực hiện đảm bảo hiệu quả.

3.5. Công tác quản trị.

- Tiếp tục kiện toàn tổ chức, củng cố bộ máy nhân sự, cơ cấu lại theo hướng phù hợp, gọn nhẹ, hoạt động đồng đều, hiệu quả. Thường xuyên rà soát điều chỉnh quy chế hoạt động và chức năng nhiệm vụ của các phòng để tăng hiệu quả chỉ đạo điều hành và đảm bảo sự hoạt động đồng đều của các phòng chức năng.

- Hoàn thiện các quy chế, quy trình của Công ty phù hợp với Luật Doanh nghiệp hiện hành.

3.5. Công tác tài chính.

- Hoàn thiện quy chế quản lý tài chính của Công ty hoạt động theo Luật doanh nghiệp, quản lý và sử dụng có hiệu quả nguồn vốn, tài sản Công ty.

- Xây dựng, bổ sung, sửa đổi để hoàn chỉnh các quy định, quy trình thực hiện kiểm tra, kiểm soát về tài sản, nguồn vốn Công ty.

- Xây dựng kế hoạch vốn, kế hoạch tài chính phù hợp với nhu cầu phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty trong từng giai đoạn cụ thể. Sử dụng vốn và quỹ của Công ty để phục vụ kịp thời các nhu cầu kinh doanh theo nguyên tắc bảo toàn và có hiệu quả.

3.6. Tăng vốn điều lệ, nâng cao năng lực tài chính:

Theo Báo cáo Tài chính năm 2025 đã được kiểm toán, Tổng vốn chủ sở hữu của Công ty HUD2 tại thời điểm 31/12/2025 là 121,64 tỷ đồng; Trong đó: vốn góp của chủ sở hữu là 89,623 tỷ, thặng dư vốn cổ phần và các quỹ là 32,01 tỷ đồng.

Với số vốn hạn chế như trên, Công ty HUD2 rất khó khăn khi thực hiện đầu tư dự án và khó bố trí vốn để đấu thầu thực hiện dự án mới. Công ty HUD2 xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông chấp thuận chủ trương cho tăng vốn điều lệ và giao HĐQT Công ty tổ chức thực hiện việc lập Phương án tăng vốn, trong đó nêu lộ trình tăng vốn, số vốn dự kiến tăng phù hợp với nhu cầu, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn và báo cáo ĐHCĐ vào kỳ đại hội gần nhất. Dự kiến tăng vốn theo hai (02) giai đoạn: Giai đoạn 1 tăng vốn từ 89,6 tỷ hiện nay lên 170 tỷ đồng, giai đoạn 2 tăng tiếp lên 300 tỷ đồng bằng các nguồn sau đây:

- Tăng vốn điều lệ bằng nguồn lợi nhuận chưa phân phối cho các cổ đông hiện hữu;

- Tăng vốn điều lệ bằng phát hành thêm cổ phiếu; Việc phát hành thêm cổ



phiếu đối với cổ đông hiện hữu thực hiện theo tỷ lệ nhất định. Trường hợp không bán hết cổ phiếu phát hành cho các cổ đông hiện hữu (cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết) Công ty HUD2 nghiên cứu phương án thực hiện ưu tiên quyền mua cho cán bộ công nhân viên của Công ty, sau đó chào bán niêm yết công khai trên thị trường chứng khoán.

- Tổng vốn điều lệ sau khi tăng khoảng 300 tỷ đồng.

Trên đây là báo cáo tổng kết hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch, giải pháp thực hiện năm 2026 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2, kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi gửi:

- Như trên;
- HĐQT HUD2, BKS;
- Lưu: VP, KHĐT.



GIÁM ĐỐC
Tống Trường Hải

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
VỀ CÔNG TÁC QUẢN TRỊ, KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT
VÀ TỪNG THÀNH VIÊN HĐQT NĂM 2025**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Thực hiện Luật Doanh nghiệp 2020, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2, Hội đồng quản trị Công ty HUD2 báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 về công tác quản trị, kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và các thành viên năm 2025 như sau:

A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

1. Tình hình nhân sự

Hội đồng quản trị hiện nay có 05 thành viên được bầu tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 ngày 29/4/2022. Ông Trần Hồng Sơn là Chủ tịch Hội đồng quản trị.

2. Tình hình hoạt động

Hội đồng quản trị Công ty thực hiện các quyền hạn và nhiệm vụ theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty HUD2, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty và các quy định hiện hành có liên quan.

Hội đồng quản trị Công ty làm việc theo chế độ tập thể, theo Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị; là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị họp ít nhất một lần trong một quý để xem xét và quyết định những vấn đề thuộc chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình; một số công việc cần giải quyết nhanh chóng, Hội đồng quản trị đã hội ý, trao đổi và xin ý kiến các thành viên bằng văn bản. Hội đồng quản trị ban hành các Nghị quyết, Quyết định để Giám đốc và bộ máy điều hành thực hiện và kiểm tra, giám sát thực hiện các Nghị quyết, Quyết định đó.

Những nội dung liên quan công tác phối hợp trong lãnh đạo, chỉ đạo của Chi bộ HUD2, Hội đồng quản trị họp và ban hành Nghị quyết liên tịch để đảm bảo sự thống nhất lãnh đạo trong Công ty.

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã thực hiện chức năng quản trị Công ty đúng theo quyền hạn, nhiệm vụ được quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật liên quan, cụ thể:

- Đảm bảo số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị, số lượng thành viên tham dự họp đáp ứng yêu cầu về mặt pháp lý.

- Hội đồng quản trị thực hiện đầy đủ và thường xuyên việc giám sát đối với hoạt động điều hành Công ty của Ban giám đốc, đặc biệt trong các vấn đề triển khai thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, bảo đảm tuân thủ đúng quy định; Tạo điều kiện thuận lợi để Giám đốc chủ động trong công tác điều hành sản xuất kinh doanh song vẫn đảm bảo sự quản lý, giám sát của Hội đồng quản trị.

- Hội đồng quản trị đưa ra định hướng, chỉ đạo thường xuyên đối với hoạt động của Ban giám đốc cũng như các bộ phận phòng ban chuyên môn bảo đảm sự điều hành phù hợp quy định pháp luật và quy chế nội bộ Công ty.

- Thảo luận và thông qua các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông và chủ trì, chỉ đạo, tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 vào ngày 30 tháng 5 năm 2025.

- Chỉ đạo, giám sát và định hướng toàn diện các mặt hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Chỉ đạo xây dựng kế hoạch đầu tư, kinh doanh, kế hoạch tài chính theo định hướng được phê duyệt.

- Chỉ đạo, giám sát các hoạt động tài chính của Công ty. Chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính năm và quý.

- Chỉ đạo, giám sát việc công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định.

- Chỉ đạo rà soát, sửa đổi, bổ sung, ban hành kịp thời các quy chế, quy định nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty.

3. Chi trả thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của HĐQT và từng thành viên HĐQT trong năm 2025

Thù lao của Hội đồng quản trị trong năm 2025 được Đại hội đồng cổ đông thông qua cụ thể như sau: Tổng thù lao của HĐQT năm 2025 là 240 triệu đồng. Mức thù lao bình quân của từng thành viên Hội đồng quản trị là: 5 triệu đồng/người/tháng. Các vị trí chuyên trách hưởng lương theo quy chế trả lương của Công ty.

Trong năm, các giao dịch cổ phiếu của các thành viên Hội đồng quản trị đã được công bố theo đúng quy định.

4. Tổng kết các cuộc họp của HĐQT và các quyết định của HĐQT trong năm 2025

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty đã tổ chức các cuộc họp để thảo luận và thông qua định hướng chiến lược của Công ty, quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp TV HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông: Trần Hồng Sơn	14	5/5	
2	Ông: Tống Trường Hải	14	5/5	

3	Ông: Bùi Văn Thành	14	5/5	
4	Ông: Bùi Ngô Việt Cường	14	5/5	
5	Ông: Nguyễn Minh Chiến	14	5/5	

Các quyết nghị thông qua tại cuộc họp đều có sự thống nhất ý kiến 100% của các thành viên HĐQT, đảm bảo chất lượng, kịp thời phục vụ định hướng hoạt động SXKD của Công ty.

Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành 18 Nghị quyết và 15 Quyết định liên quan đến các nội dung về công tác triển khai dự án, công tác kế hoạch, kinh doanh, công tác tài chính, công tác tổ chức nhân sự... làm cơ sở, định hướng để Ban Giám đốc triển khai nhiệm vụ. Các nghị quyết và quyết định của Hội đồng quản trị được ban hành phù hợp với các quy định của Nhà nước và Điều lệ Công ty.

Danh mục các cuộc họp Hội đồng quản trị năm 2025 và các Nghị quyết, Quyết định được ban hành xem Phụ lục kèm theo.

5. Báo cáo về các giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do công ty HUD2 nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của thành viên đó: Không có

6. Giao dịch giữa công ty HUD2 với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch: Không có

II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG NĂM 2025

1. Kết quả thực hiện công tác sản xuất kinh doanh năm 2025

1.1. Các chỉ tiêu kế hoạch SXKD

Bám sát Kế hoạch 05 năm 2020-2025, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Giám đốc Công ty xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển năm 2025, trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 thông qua và chỉ đạo thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh sát với tình hình thực tế của Công ty.

Năm 2025, Công ty đã đạt được kết quả như sau:

Đvt: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2025		Tỷ lệ
		Kế hoạch	Thực hiện	
1	Giá trị SXKD	182.994	289.270	158,1%
2	Giá trị đầu tư	66.169	105.804	159,9%
3	Doanh thu	172.841	173.876	100,6%
4	Lợi nhuận trước thuế	14.556	16.234	111,5%
5	Lợi nhuận sau thuế	9.482	12.054	127,1%
6	Nộp NSNN	45.000	118.683	263,7%
7	Tỷ lệ chia cổ tức (%)	16%	0%	0%

(Nhằm đảm bảo nguồn vốn đầu tư tiếp theo, Công ty trình ĐHCĐ tạm dừng chi trả cổ tức bằng tiền và xin giữ lại lợi nhuận chưa phân phối để tăng vốn điều lệ)

1.2. Công tác đầu tư, kinh doanh

- Dự án Khu dân cư Thôn Mầu (dự án đối ứng BT): Đã hoàn thành đầu tư đưa vào sử dụng, đang thực hiện quyết toán chi phí đầu tư, đồng thời đã kiến nghị UBND tỉnh giao phần đất còn lại tại dự án thôn Mầu để nhà đầu tư nộp tiền sử dụng đất chênh lệch. Theo chủ trương chung, các dự án BT được thực hiện theo cơ chế bù trừ, tuy nhiên đến nay còn vướng mắc về thủ tục thực hiện. Các nội dung vướng mắc đã được UBND tỉnh tổng hợp báo cáo chính phủ, dự thảo nghị quyết đã trình chính phủ, chờ phê duyệt và ban hành.

- Dự án BT (đường tỉnh 292, thuộc huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang): Năm 2025 đã hoàn thành quyết toán vốn đầu tư, bàn giao tài sản dự án cho nhà nước. Công ty HUD2 đã đề nghị chính quyền địa phương lập hồ sơ giao đất thanh toán dự án BT đợt 3 để thu hồi vốn đầu tư.

- Dự án Tuyến đường từ trung tâm y tế huyện Lạng Giang đi Mỹ Hà: Công ty HUD2 đã thi công hoàn thành khối lượng tương đương giá trị tạm ứng với chủ đầu tư, đang làm việc để quyết toán giá trị thực hiện và có giải pháp nhằm giảm thiệt hại về tài chính đối với gói thầu này.

- Dự án Khu đô thị số 1, Lê Hồng Phong, Sông Công, Thái Nguyên (Liên danh Công ty HUD2 và Công ty cổ phần Liên doanh HT Việt Nam): Năm 2025 đã thực hiện hoàn thành GPMB đợt 1, thu hồi diện tích 9,12/12,26 ha và giao đất đợt 1 và tính tiền sử dụng đất với diện tích 8,7ha (chiếm 71%). Năm 2026 tiếp tục thực hiện bồi thường GPMB diện tích còn lại (khoảng 3,14 ha) và thực hiện công tác giao đất, xác định tiền sử dụng đất đợt 2, tổ chức triển khai đầu tư xây dựng dự án theo tiến độ.

- Công tác phát triển dự án mới:

+ Năm 2025, Công ty HUD2 nghiên cứu và đề xuất đầu tư một (01) dự án khu đô thị mới với quy mô 20,68 ha tại thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (nay thuộc xã Duy Tân, tỉnh Ninh Bình). Dự án đang trong giai đoạn đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Tuy nhiên, do sáp nhập tinh các cơ quan chuyên môn phải rà soát hồ sơ chủ trương đầu tư, rà soát tổng hợp chương trình, kế hoạch nhà ở các dự án trên địa bàn toàn bộ tỉnh mới nên việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư chưa hoàn thành. Công ty HUD2 sẽ tiếp tục bám sát các nội dung điều chỉnh hồ sơ để đấu thầu dự án này.

Tại địa bàn Hà Nội, Công ty HUD2 tiếp tục cùng đối tác nghiên cứu phương án và thủ tục để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư số 95 Láng Hạ, phường Đống Đa. Đồng thời nghiên cứu phương án đầu tư dự án công trình Trụ sở, văn phòng làm việc kết hợp cho thuê tại số 777 đường Giải Phóng (do phương án đầu tư công trình hỗn hợp văn phòng và nhà ở không còn phù hợp). Tuy nhiên, hiện nay có thông tin Hà Nội nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch mở rộng tuyến đường Giải Phóng - Lê Duẩn. Vì vậy, Công ty HUD2 tiếp tục bám sát thông tin Quy hoạch và nghiên cứu điều chỉnh phương án cho phù hợp.

Ngoài ra Công ty đang tích cực tìm kiếm dự án đầu tư, nghiên cứu các phương án, hình thức đầu tư dự án bất động sản khác. Hình thức, phương án tham gia đầu tư theo hướng khi liên danh, liên kết thực hiện để phù hợp quy mô vốn đầu

tư dự án. Các địa bàn nghiên cứu tìm kiếm dự án mới là Bắc Giang, Hà Nam.

2. Công tác lao động, tiền lương đối với người lao động trong năm 2025

Tổng số lao động của công ty HUD2 tính đến hết 31/12/2025 là 52 người; 100% lao động thuộc diện ký hợp đồng lao động, 100% số cán bộ thuộc diện được hưởng bảo hiểm xã hội.

Cán bộ nhân viên trong Công ty được bố trí việc làm đúng chuyên môn, nghiệp vụ. Thu nhập bình quân người lao động của Công ty năm 2025 là 17,961 triệu đồng/người/tháng. Chế độ BHXH, BHYT, BHTN thực hiện đầy đủ, không nợ bảo hiểm. Các chế độ chính sách đối với người lao động được đảm bảo.

3. Việc thực hiện phân phối lợi nhuận, trích nộp các quỹ trong năm 2025

STT	Các chỉ tiêu	Số tiền (đồng)
I	Tổng lợi nhuận sau thuế được phân phối	20.050.855.153
1	Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2024	8.657.681.563
2	Lợi nhuận sau thuế năm 2025	11.393.173.590
II	Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025:	2.730.000.000
1	Trích Quỹ Khen thưởng, phúc lợi	2.730.000.000
2	Chia cổ tức: Không thực hiện, dự kiến dùng LNST để tăng vốn điều lệ	
III	LNST chưa phân phối lũy kế để lại	17.320.855.153

4. Kết quả thực hiện các nội dung được giao của Đại hội đồng cổ đông

4.1. Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đã giao cho Hội đồng quản trị Công ty lựa chọn đơn vị kiểm toán có đủ năng lực theo quy định của pháp luật để thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.

Thực hiện nhiệm vụ này, HĐQT Công ty đã lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM là đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2025 và Báo cáo tài chính năm 2025.

4.2. Phê duyệt điều chỉnh các số liệu tài chính, báo cáo tài chính theo kết luận của cơ quan kiểm toán, thanh tra, kiểm tra, quyết định của Đại hội đồng cổ đông (nếu có)

Công ty không phát sinh điều chỉnh số liệu báo cáo tài chính trong năm 2025.

4.3. Quyết định nghiên cứu, tìm kiếm phát triển dự án mới; Quyết định tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, đấu giá quyền sử dụng đất; Quyết định liên danh, hợp tác, nhận chuyển nhượng dự án, góp vốn thành lập doanh nghiệp dự án, nhận chuyển nhượng cổ phần/vốn góp của doanh nghiệp dự án, ký kết hợp đồng dự án nhằm triển khai dự án đầu tư đạt hiệu quả sử dụng vốn.

Thực hiện nhiệm vụ này, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 49A/NQ-HĐQT ngày 23/7/2025 về việc thông qua chủ trương tham gia liên

danh đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị kết hợp cải tạo, chỉnh trang đô thị tại khu vực tổ dân phố Đông, Đoài và Vân Kênh, phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (nay thuộc phường Duy Tân, tỉnh Ninh Bình).

4.4. Quyết định đầu tư, phê duyệt dự án đầu tư (báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo nghiên cứu khả thi), điều chỉnh dự án đầu tư bao gồm các dự án (*cả dự án tổng thể và dự án thành phần thuộc dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư*) có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, thuộc quyền quyết định của ĐHĐCĐ; Tổ chức thực hiện điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh chủ trương đầu tư và tổng mức đầu tư dự án (nếu cần); Phê duyệt tổng vốn đầu tư, phương án huy động vốn thực hiện đầu tư dự án thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ.

Thực hiện nhiệm vụ này, Hội đồng quản trị Công ty đã triển khai các công việc sau:

+ Ngày 26/8/2025, HĐQT Công ty ban hành Quyết định số 55/QĐ-HĐQT về việc phê duyệt Dự án Khu đô thị số 1, đường Lê Hồng Phong, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên (nay thuộc phường Bách Quang và phường Bá Xuyên, tỉnh Thái Nguyên). Ngày 29/1/2026, HĐQT Công ty ban hành Quyết định số 10/QĐ-HĐQT về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mức đầu tư Dự án.

+ Ngày 04/12/2025 Hội đồng quản trị Công ty ban hành Nghị quyết số 72/NQ-HĐQT về việc phê duyệt Phương án huy động vốn vay, sử dụng tài sản làm biện pháp đảm bảo khi vay vốn, bảo lãnh tại Ngân hàng BIDV Chi nhánh Hà Nội cho dự án Khu đô thị số 1 phường Bách Quang và phường Bá Xuyên, tỉnh Thái Nguyên.

Các nội dung khác không phát sinh.

4.5. Quyết định phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành đối với các dự án thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ quyết định đầu tư, các dự án được ĐHĐCĐ ủy quyền quyết định đầu tư.

Trong năm 2025, Công ty HUD2 không có dự án thực hiện quyết toán vốn đầu tư thuộc thẩm quyền phê duyệt của Hội đồng quản trị.

4.6. Về việc tăng vốn điều lệ: Thông qua chủ trương xây dựng Phương án tăng vốn điều lệ để đáp ứng nguồn vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; Giao HĐQT Công ty tổ chức thực hiện việc lập Phương án tăng vốn điều lệ trong đó lộ trình tăng vốn, số vốn dự kiến tăng phù hợp với nhu cầu sử dụng vốn, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn; Báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, cho ý kiến.

Ngày 16/7/2025, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Quyết định số 48/QĐ-HĐQT về việc Phê duyệt dự toán và kế hoạch lựa chọn đơn vị tư vấn lập phương án phát hành/chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ Công ty.

Ngày 02/10/2025, Tổ người đại diện phần vốn của Tổng công ty HUD tại Công ty HUD2 Báo cáo HĐQT Tổng công ty HUD đề xin ý kiến chấp thuận phương án tăng vốn điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2. Sau khi nhận được ý kiến đóng góp của các Ban của Tổng công ty, Công ty HUD2 đã có văn bản đề nghị được sửa lại phương án tăng vốn điều lệ để phù hợp với tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025 và sẽ trình lại Tổng công ty HUD (cổ đông lớn) trong Quý 2 năm 2026.

III. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

1. Kết quả giám sát đối với Giám đốc và người quản lý khác trong năm 2025

Thực hiện đúng quy định tại Điều lệ, Quy chế Hoạt động Hội đồng quản trị, các quy định, quy chế quản lý nội bộ, Hội đồng quản trị đã có những hoạt động giám sát cụ thể như sau:

- Chỉ đạo, Giám sát hoạt động của Giám đốc Công ty về thực hiện Điều lệ Công ty, thực hiện các nội dung của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị và Quy chế của Công ty đã ban hành.

- Giám sát, chỉ đạo Giám đốc và người quản lý khác trong điều hành các mặt hoạt động của Công ty, công tác tổ chức, quản lý thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025.

- Giám sát, chỉ đạo công tác tài chính; Tổ chức việc thực hiện và chuẩn bị nguồn vốn cho các dự án đã và đang triển khai của Công ty; Tổ chức giám sát việc triển khai các dự án đầu tư của Công ty.

- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định.

Qua hoạt động giám sát cho thấy: Trên cơ sở chỉ đạo của Hội đồng quản trị, Giám đốc đã nghiêm túc triển khai các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị Công ty; Thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được giao. Ban giám đốc Công ty cũng như Giám đốc Công ty luôn chủ động nắm bắt tình hình để đề ra các giải pháp phù hợp, đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh. Giám đốc thường xuyên chủ động báo cáo tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, các khó khăn và vướng mắc trong quá trình điều hành. Các hoạt động của Ban giám đốc tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết của Hội đồng quản trị.

Các cán bộ quản lý khác của Công ty đã thực hiện đúng chức trách, nhiệm vụ được giao, tuân thủ chính sách pháp luật của Nhà nước, thực hiện đúng Điều lệ, quy chế của Công ty, nghị quyết, quyết định của HĐQT.

2. Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã hoạt động có hiệu quả. Tập thể HĐQT luôn đoàn kết, thống nhất về ý chí và hành động. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT được ban hành nhanh chóng, kịp thời, đảm bảo hoạt động của Công ty được thông suốt.

Hội đồng quản trị phối hợp chặt chẽ với Ban kiểm soát, đảm bảo tính độc lập hoạt động của Ban Kiểm soát.

Chủ tịch Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt các quyền hạn và nhiệm vụ của Chủ tịch Hội đồng quản trị theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của HĐQT; tổ chức các cuộc họp HĐQT, thay mặt HĐQT ban hành Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, chỉ đạo Ban giám đốc thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.

Các thành viên HĐQT đã thực hiện tốt các nhiệm vụ được giao theo đúng phân công nhiệm vụ của Hội đồng quản trị, các thành viên HĐQT luôn phối hợp



chặt chẽ, thông tin kịp thời về vấn đề có liên quan trong quá trình xử lý công việc được phân công, góp phần giúp Công ty thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025.

B. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

Thực hiện các vấn đề được ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 uỷ quyền. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.

Tiếp tục giám sát, chỉ đạo Ban giám đốc trong điều hành các mặt hoạt động của Công ty. Chỉ đạo hoạt động sản xuất kinh doanh hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua.

Tập trung triển khai đầu tư và kinh doanh thu hồi vốn các dự án đầu tư theo đúng tiến độ, đảm bảo hiệu quả để tích lũy tài chính tăng vốn chủ sở hữu đủ năng lực tham gia đấu thầu, đấu giá quyền sử dụng đất, đầu tư dự án bất động sản và đảm bảo mức chia cổ tức ổn định, an toàn tài chính và hiệu quả sử dụng vốn của cổ đông đầu tư tại Công ty.

Tiếp tục xây dựng và hoàn thiện phương án tăng vốn điều lệ trên cơ sở các nội dung hướng dẫn của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản pháp luật có liên quan.

Thực hiện khắc phục các kiến nghị, tồn tại, hạn chế đã được chỉ ra theo kết luận của các cơ quan có thẩm quyền.

Trên đây là Báo cáo hoạt động quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và các thành viên năm 2025, kế hoạch hoạt động năm 2026, kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn.



Trần Hồng Sơn

Phụ lục kèm theo Báo cáo số: 121/BC-HĐQT ngày 06 tháng 4 năm 2026

TT	Số CV	Ngày tháng	Nội dung và kết quả
1	02/QĐ-HĐQT	3/1/2025	Quyết định v/v xếp lương Ông Bùi Ngô Việt Cường
2	16/QĐ-HĐQT	28/2/2025	Quyết định v/v chấm dứt hoạt động Ban quản lý Dự án tuyến ĐT292 huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang
3	18/NQ-HĐQT	10/3/2025	Nghị quyết v/v thông qua chủ trương thanh lý ô tô cũ và mua xe ô tô mới
4	20/NQ-HĐQT	12/3/2025	Nghị quyết v/v lập danh sách cổ đông có quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên 2025
5	21/NQ-HĐQT	12/3/2026	Nghị quyết v/v gia hạn thời gian tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025
6	25/NQ-HĐQT	28/3/2025	Nghị quyết v/v dừng thực hiện chính sách chiết khấu cho khách hàng tại dự án KDC thôn Mầu
7	27/NQ-HĐQT	14/4/2025	Nghị quyết v/v lập danh sách cổ đông có quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2025
8	29/NQ-HĐQT	28/4/2025	Nghị quyết v/v thông qua kết quả SXKD năm 2024 và xây dựng kế hoạch SXKD năm 2025
9	31/NQ-HĐQT	05/9/2025	Nghị quyết v/v tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025
10	33/QĐ-HĐQT	19/5/2025	Quyết định v/v phê duyệt chi phí bảo hành công trình ĐT292 (gói thầu xây lắp thi công hạng mục đường giao thông) do Công ty HUD2 thực hiện thuộc dự án: Nâng cấp cải tạo ĐT292 trên địa bàn huyện Lạng Giang theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT)
11	35/QĐ-HĐQT	30/5/2025	Quyết định v/v phê duyệt quỹ thù lao thành viên HĐQT, BKS năm 2025; quỹ tiền lương kế hoạch năm 2025
12	37/QĐ-HĐQT	02/6/2025	Quyết định v/v phân phối lợi nhuận sau thuế 2024
13	38/QĐ-HĐQT	19/6/2025	Quyết định v/v thành lập hội đồng thanh lý xe ô tô 8388
14	40/NQ-HĐQT	21/6/2025	Nghị quyết v/v lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập để kiểm toán BCTC 6 tháng đầu năm 2025 phục vụ công tác đấu thầu dự án Hà Nam
15	44/NQ-HĐQT	27/6/2025	Nghị quyết v/v thông qua kết quả sản xuất kinh doanh 6 tháng đầu năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh 6 tháng cuối năm 2025
16	46/NQ-HĐQT	07/1/2025	Nghị quyết v/v gia hạn hợp đồng vay vốn theo phương án huy động vốn từ cán bộ, nhân viên để chi trả tiền bù bồi thường dự án Thái Nguyên
17	48/QĐ-HĐQT	16/7/2025	Quyết định v/v phê duyệt dự toán và kế hoạch lựa chọn đơn vị tư vấn lập phương án phát hành/chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ Công ty
18	49A/NQ-HĐQT	23/7/2025	Nghị quyết v/v thông qua chủ trương tham gia liên danh đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án

TT	Số CV	Ngày tháng	Nội dung và kết quả
			Duy Tiên - Hà Nam (Nay thuộc phường Duy Tân, tỉnh Ninh Bình)
19	51/NQ-HĐQT	29/7/2025	Nghị quyết v/v phê duyệt phương án huy động vốn vay ngắn hạn để bổ sung vốn lưu động phục vụ SXKD và sử dụng tài sản làm biện pháp đảm bảo
20	53/NQ-HĐQT	30/7/2025	Nghị quyết v/v thống nhất giao nhiệm vụ giám đốc Công ty cho ông Tổng Trường Hải
21	55/QĐ-HĐQT	26/8/2025	Quyết định v/v phê duyệt dự án khu đô thị số 1, phường Lê Hồng Phong, thành phố sông Công (Nay thuộc phường Bách Quang và phường Bá Xuyên, tỉnh Thái Nguyên)
22	57/NQ-HĐQT	26/8/2025	Nghị quyết v/v chấp thuận ủy quyền công ty CP liên danh HT Việt Nam cho công ty HUD2 đại diện thực hiện quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư đối với dự án KĐT số 1, sông Công, Thái Nguyên
23	65/QĐ-HĐQT	14/11/2025	Quyết định v/v chấm dứt giao nhiệm vụ Giám đốc Công ty
24	66/QĐ-HĐQT	14/11/2025	Quyết định v/v bổ nhiệm lại cán bộ giữ chức Giám đốc Công ty
25	68/NQ-HĐQT	14/11/2025	Nghị quyết v/v huy động vốn vay cán bộ nhân viên công ty, các thẻ nhân, tổ chức khác để gia hạn điều chỉnh hợp đồng vay vốn, phụ lục vay vốn và bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty
26	70/QĐ-HĐQT	27/11/2025	Quyết định v/v phê duyệt quyết toán chi phí hỗ trợ ngoài chính sách cho cán bộ dân bị thu hồi đất để thực hiện dự án KDC thôn Mầu
27	72/NQ-HĐQT	4/12/2025	Nghị quyết v/v phê duyệt phương án huy động vốn vay, sử dụng tài sản làm biện pháp đảm bảo khi vay vốn, bảo lãnh tại ngân hàng BID - Chi nhánh Hà Nội cho dự án KĐT số 1 tỉnh Thái Nguyên
28	74/NQ-HĐQT	4/12/2025	Nghị quyết v/v thanh lý TSCĐ, công cụ dụng cụ
29	75/QĐ-HUD2	8/12/2025	Quyết định v/v thành lập hội đồng thanh lý TSCĐ, công cụ dụng cụ
30	77/QĐ-HĐQT	22/12/2025	Quyết định chấp thuận chủ trương bảo hành và phê duyệt dự toán, kinh phí phục vụ công tác sửa chữa, chống thấm mái nhà B2 nhằm hoàn thành nghĩa vụ, trách nhiệm của chủ đầu tư trong dự án Dự án ĐTXD công trình nhà chung cư cao tầng nhà B - CT2
31	79/NQ-HĐQT	23/12/2025	Nghị quyết v/v lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập để kiểm toán BCTC năm 2025
32	81/QĐ-HĐQT	29/12/2025	Quyết định v/v trích quỹ phúc lợi chi cho CBCNV chi nhân dịp Tết dương lịch 2026
33	87/QĐ-HĐQT	31/12/2025	Quyết định v/v bổ sung quỹ tiền lương thực hiện năm 2025

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 15/9/2004 (sửa đổi, bổ sung lần 9 ngày 29/6/2021);

Căn cứ kết quả cuộc họp Ban Kiểm soát ngày 11/3/2026, Ban Kiểm soát nhất trí thông qua báo cáo hoạt động trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 với những nội dung cụ thể như sau:

1. Hoạt động của Ban Kiểm soát

Năm 2025, căn cứ chức năng nhiệm vụ được quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát đã thực hiện nhiệm vụ thay mặt cổ đông kiểm tra, giám sát các hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty trên cơ sở các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các yêu cầu của chủ sở hữu. Giữa hai kỳ ĐHCĐ thường niên, Ban Kiểm soát đã tiến hành các hoạt động sau:

- Kiểm tra giám sát, việc quản lý và thực hiện kế hoạch năm 2025 của HĐQT và Ban Điều hành, kiểm tra tính hợp pháp, hợp lý của các hoạt động SXKD theo các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông; giám sát việc tuân thủ Điều lệ, các quy chế quản lý nội bộ của Công ty, các quy định của Nhà nước; Kiểm tra, giám sát việc ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và Ban Điều hành.

- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực trong tổ chức công tác Kế toán, Thống kê và lập Báo cáo tài chính. Xem xét báo cáo quý, 6 tháng và Báo cáo tài chính của Công ty năm 2025 đã kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM.

- Tham gia các cuộc họp Hội đồng quản trị, các cuộc họp giao ban của Công ty, thẩm định báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính, phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động của Công ty;

Công tác kiểm tra, giám sát của Ban Kiểm soát Công ty được thực hiện thường xuyên giúp phát hiện và khắc phục những tồn tại trong hệ thống quản lý và kiểm soát nội bộ.

Ngoài ra, theo đề nghị của Ban lãnh đạo Công ty, Ban Kiểm soát tham gia vào các Tổ công tác của Công ty nhằm rà soát, sửa đổi, xây dựng các quy định, quy chế của Công ty; nghiên cứu các chế độ, chính sách nhằm hỗ trợ các phòng ban trong hoạt động SXKD của Công ty.

2. Các cuộc họp và hoạt động của Ban Kiểm soát

2.1 Các cuộc họp của Ban Kiểm soát

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã tổ chức họp định kỳ hàng quý và đột xuất để kiểm tra, giám sát hoạt động của Công ty, bao gồm hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và các cán bộ quản lý khác. Nội dung các cuộc họp như sau:

Ngày	TV họp	Nội dung và kết quả
26/3/2025	2/2	Xem xét báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty do Công ty TNHH kiểm toán CPA Việt Nam tiến hành kiểm toán;
25/4/2025	2/2	Tổng hợp công tác quý 2/2025 Thông nhất báo cáo Ban kiểm soát trình ĐHĐCĐ
3/6/2025	3/3	Phân công nhiệm vụ từng thành viên Ban Kiểm soát theo Quy chế Hoạt động của Ban Kiểm soát. Xem xét thẩm định các Nghị quyết của Hội đồng quản trị ban hành;
26/9/2025	3/3	Tổng hợp công tác quý 3/2025; Thông qua báo cáo kết quả giám sát của Ban kiểm soát 9 tháng đầu năm 2025.
30/12/2025	3/3	Xem xét các nội dung kiến nghị của Hội đồng thành viên tại Thông báo kết luận giám sát tài chính kỳ giám sát năm 2024 của Công ty. Thông qua báo cáo kết quả giám sát của Ban Kiểm soát năm 2025.

Các cuộc họp của Ban Kiểm soát diễn ra dân chủ, các Biên bản cuộc họp được ghi chép chi tiết, rõ ràng và lưu giữ đầy đủ.

2.2 Hoạt động từng thành viên Ban Kiểm soát

+ Bà Vũ Thị Thu Huệ - Trưởng BKS:

- Trưởng Ban Kiểm soát thực hiện đúng quyền và trách nhiệm theo Điều lệ Công ty.

Thực hiện triệu tập và chủ trì các cuộc họp của Ban kiểm soát, giao nhiệm vụ cụ thể cho các thành viên.

- Tham gia các cuộc họp Hội đồng quản trị, các cuộc họp giao ban của Công ty, thẩm định báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính, phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động của Công ty;

- Kiểm soát tính tuân thủ, kiểm soát về công tác đầu tư, kinh doanh, tài chính, sổ sách chứng từ kế toán.

- Cùng với các thành viên BKS kiểm soát hoạt động điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Tham gia ý kiến và giám sát các dự thảo quy định, quy chế của Công ty.

+ Bà Phạm Thị Thu Mai - Kiểm soát viên:

- Theo dõi và kiểm soát việc ban hành và thực hiện các Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, các quyết định của Ban điều hành Công ty. Tham gia ý kiến vào các dự thảo quy định, quy chế của Công ty.

- Kiểm soát công tác thực hiện chế độ chính sách đối với người lao động, trong đó có công tác xây dựng chế độ tiền lương, công tác báo cáo thực hiện chế độ tiền lương, thưởng liên quan đến người lao động và người quản lý, công tác quản lý chi phí hành chính.

- Kiểm soát công tác xây dựng quỹ tiền lương năm 2025.

Quá trình thực hiện đã chủ động bám sát nhiệm vụ được giao.

+ Ông Nguyễn Thành Luân - Kiểm soát viên:

(Hoạt động từ ngày 30/5/2025 đến nay; thay thế vị trí của Ông Nguyễn Văn Quang đã có đơn xin từ nhiệm từ ngày 25/01/2025)

- Theo dõi và kiểm soát công tác triển khai tổ chức thực hiện nhiệm vụ kế hoạch sản xuất kinh doanh, công tác đầu tư (trong đó có công tác lập kế hoạch sản xuất kinh doanh; công tác báo cáo thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh theo quý, năm). Tham gia ý kiến vào các dự thảo quy định, quy chế của Công ty.

- Trong năm 2025 đã kiểm soát công tác xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh, báo cáo thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh 2025 và tham gia kiểm soát công tác lập xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty.

- Tham gia kiểm soát công tác quyết toán vốn đầu tư, xây dựng các định mức về vật tư, lao động... trong lập dự án đầu tư.

3. Thù lao và chi phí hoạt động của Ban Kiểm soát

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2025, thù lao của Trưởng Ban kiểm soát hoạt động không chuyên trách là 3.000.000 đồng/tháng; thù lao của thành viên Ban Kiểm soát là 1.500.000 đồng/tháng. Tổng thù lao của Ban kiểm soát năm 2025 là 66 triệu đồng

4. Kết quả giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính của Công ty năm 2025

4.1 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty

Căn cứ báo cáo của Công ty, kết quả hoạt động SXKD năm 2025 như sau:

- Về Đầu tư: Giá trị đầu tư năm 2025 thực hiện 105,8 tỷ đồng, đạt 159,9% kế hoạch năm. Giá trị đầu tư vượt kế hoạch do công tác đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị số 1, Lê Hồng Phong, tỉnh Thái Nguyên trong năm 2025 đã hoàn thành GPMB và giao đất đợt 1 (8,7/12,26 ha, tương ứng 71% diện tích toàn bộ dự án); đồng thời hoàn thành việc xác định tiền sử dụng đất và đã nộp được 80 tỷ/142 tỷ đồng tiền sử dụng đất giai đoạn 1. Phần diện tích đất GPMB giai đoạn 2 còn lại đang tiếp tục lập phương án đề tổ chức thực hiện (bao gồm đất ở, đất trồng cây lâu năm và đất khác). Bên cạnh đó, Công ty cũng đang khẩn trương thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư, phê duyệt hồ sơ thiết kế BVTC và dự toán để triển khai thi công HTKT của dự án;

Dự án BT Nâng cấp, cải tạo đường ĐT.292 trên địa bàn huyện Lạng Giang (nay thuộc xã Kép và Tiên Lục), tỉnh Bắc Ninh: đã hoàn thành đầu tư, bàn giao công trình dự án cho cơ quan nhà nước quản lý và quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành theo quy định. Hiện nay đang tiếp tục thực hiện thủ tục thanh toán dự án;

Dự án Khu dân cư Thôn Mầu, xã Thái Đào (nay thuộc xã Tân Dĩnh, tỉnh Bắc Ninh): đã hoàn thành đầu tư, nghiệm thu đưa vào sử dụng và quyết toán giá trị GPMB, đang thực hiện quyết toán chi phí đầu tư dự án và kiến nghị giải quyết giao đất còn lại của dự án.

- Về doanh thu: Kết quả doanh thu năm 2025 thực hiện với giá trị 174,17 tỷ đồng, đạt 100,8% kế hoạch năm.

Giá trị doanh thu năm 2025 ghi nhận chủ yếu từ kinh doanh dự án Khu dân cư Thôn Mầu (161,5 tỷ). Mặc dù về cuối năm, thị trường có dấu hiệu giảm dần nhưng Công ty HUD2 đã cố gắng thực hiện hoàn thành và hoàn thành vượt kế hoạch đề ra. Về doanh thu xây lắp: ghi nhận từ công trình đường ĐT.292 và công trình xây lắp đường từ trung tâm y tế huyện Lạng Giang đi Mỹ Hà (12,36 tỷ đồng). Giá trị xây lắp

không cao do công trình đường từ trung tâm y tế huyện Lạng Giang đi Mỹ Hà chưa hoàn thành GPMB, dự án BTĐT292 ghi nhận giá trị nghiệm thu còn lại trước khi quyết toán.

- Giá trị sản xuất kinh doanh: Năm 2025 giá trị SXKD ghi nhận 289,27 tỷ đồng, đạt 158,1% kế hoạch năm.

- Lợi nhuận trước thuế: năm 2025 LNTT đạt 16,23 tỷ đồng, đạt 111,5 % kế hoạch năm.

- Giá trị nộp ngân sách nhà nước là: 118,68 tỷ đồng đạt 263,7% kế hoạch năm.

4.2. Tình hình tài chính năm 2025 của Công ty

Kết quả chính về tình hình tài chính đến 31/12/2025 của Công ty như sau:

- Lợi nhuận thực hiện năm 2025

Chỉ tiêu	TH 2024	Năm 2025		Tỷ lệ % so sánh	
		KH	TH	TH25/ KH25	TH25/ TH24
Lợi nhuận trước thuế (tỷ đ)	12,6	14,6	16,2	111,5%	128,4%
Lợi nhuận sau thuế TNDN (tỷ đ)	8,7	9,5	12,054	127,0%	137,8%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đ/CP)	795	1.058	1.271	120,1%	159,9%

- Khả năng sinh lời năm 2025

Chỉ tiêu	TH 2024	TH 2025	+/-	+/- (%)
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	2,8%	3,19%	0,4%	15,0%
Lợi nhuận sau thuế/VCSH	7,8%	9,37%	1,5%	19,8%

- Cơ cấu vốn và khả năng thanh toán thời điểm 31/12/2025

Chỉ tiêu	TH 2024	TH 2025	+/-	+/- (%)
Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	1,48	2,68	1,20	81,1%
Nợ phải trả/Vốn CSH (lần)	1,82	1,93	0,12	6,5%
Nợ phải trả/Tổng TS (lần)	0,64	0,66	0,01	2,2%
Tổng Tài sản (tr/đ)	314.993	356.862	41.868	13,3%

Đánh giá chung:

- Năm 2025 lợi nhuận sau thuế TNDN thực hiện đạt 127,0% so với kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông đề ra. Kết quả này đạt được do Công ty kinh doanh và ghi nhận doanh thu chủ yếu tại dự án Khu dân cư thôn Mầu, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

- Tổng tài sản của Công ty tại thời điểm 31/12/2025 tăng 41,868 tỷ đồng tương ứng tăng 13,3% so với thời điểm đầu năm. Chủ yếu do Công ty chưa xử lý xong toàn bộ khoản nợ dài hạn (số cuối năm ghi nhận là 103,550 tỷ). Đây cũng là nguyên nhân làm tăng các chỉ tiêu Nợ phải trả/ Vốn CSH (tăng 6,5%) và Nợ phải trả/Tổng tài sản (tăng 2,2%).

- Chỉ tiêu Hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 1,48 lần lên 268 lần so với thời điểm 31/12/2024, chủ yếu do tài sản ngắn hạn trong năm tăng (từ 300 tỷ lên 352 tỷ) và Nợ ngắn hạn giảm (từ 203 tỷ xuống 131 tỷ). Hệ số này được duy trì ở mức độ an toàn so với các đơn vị cùng ngành nghề.

5. Công tác hạch toán kế toán, kiểm toán

Ban Kiểm soát đánh giá hệ thống sổ sách kế toán của Công ty là rõ ràng. Các số liệu kế toán trong báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực tình hình tài chính. Các Báo cáo tài chính quý, năm được lập đúng thời hạn.

Báo cáo tài chính năm 2025 đã được Công ty TNHH kiểm toán CPA VIETNAM kiểm toán chấp nhận toàn bộ. Ban Kiểm soát không phát hiện bất thường nào trong hoạt động tài chính của Công ty.

6. Kết quả giám sát đối với thành viên Hội đồng quản trị và Ban giám đốc

Trong năm 2025, HĐQT đã ban hành 18 Nghị quyết và 15 Quyết định; Giám đốc Công ty đã ban hành 53 Quyết định điều hành hoạt động của Công ty. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và các Quyết định của Giám đốc Công ty có nội dung phù hợp với quyền hạn được giao. Công tác chỉ đạo, giám sát của Hội đồng quản trị, công tác điều hành của Ban giám đốc Công ty đã tuân thủ đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được quy định trong Điều lệ Công ty, tuân thủ theo nghị quyết của HĐQT. Các quyết định của Giám đốc Công ty phù hợp với quyền hạn được giao.

7. Kết quả thẩm định báo cáo của Hội đồng quản trị, báo cáo Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch năm 2026, báo cáo tài chính theo quy định tại Luật Doanh nghiệp.

Đối với báo cáo hoạt động năm 2025 và phương hướng nhiệm vụ năm 2026 của Hội đồng quản trị; Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025, kế hoạch năm 2026 của Ban giám đốc và Báo cáo Tài chính năm 2025: Ban kiểm soát đã thẩm định và nhất trí với nội dung các báo cáo. Các báo cáo này đã thực hiện đầy đủ nội dung theo quy định của luật doanh nghiệp, tuân thủ nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Điều lệ Công ty; phản ánh đúng tình hình hoạt động của Hội đồng quản trị, tình hình sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty HUD2.

8. Sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát và HĐQT, Giám đốc Công ty


Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã tham dự tất cả các cuộc họp của HĐQT, họp giao ban của Giám đốc Công ty, được cung cấp đầy đủ thông tin về các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và Giám đốc Công ty. Trong quá trình thực thi nhiệm vụ của mình, Ban Kiểm soát đã được HĐQT, Giám đốc Công ty tạo điều kiện thuận lợi để hoàn thành nhiệm vụ.

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động của Ban Kiểm soát trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

Nơi gửi:

- ĐHCĐ thường niên năm 2026;
- HĐQT HUD2;
- Lưu BKS.

T/M BAN KIỂM SOÁT
Trưởng ban



Vũ Thị Thu Huệ

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua kết quả SXKD năm 2025 và kế hoạch SXKD năm 2026

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật doanh nghiệp;

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2;

- Căn cứ tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty,

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét, thông qua kết quả SXKD năm 2025 và kế hoạch SXKD năm 2026 với các chỉ tiêu chính như sau:

1. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025

- Tổng giá trị SXKD:	289,27 tỷ đồng	158,1% KH
- Tổng giá trị vốn đầu tư:	105,8 tỷ đồng	159,9% KH
- Tổng doanh thu, thu nhập khác:	174,17 tỷ đồng	100,8% KH
- Lợi nhuận trước thuế:	16,23 tỷ đồng	111,5% KH
- Lợi nhuận sau thuế TNDN:	12,054 tỷ đồng	127,0% KH
- Nộp NSNN:	118,68 tỷ đồng	263,7% KH
- Mức chia cổ tức năm 2025:	Không thực hiện chia cổ tức, dự kiến để lại để tăng vốn điều lệ	

2. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026

- Giá trị sản lượng chủ yếu:	100,07 tỷ đồng
+ Giá trị đầu tư	71,07 tỷ đồng
+ Sản lượng XL	29,00 tỷ đồng
- Tổng doanh thu, thu nhập khác:	201,90 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế:	16,46 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN:	13,2 tỷ đồng
- Nộp NSNN:	175,80 tỷ đồng
- Mức chia cổ tức năm 2026:	8% vốn điều lệ

Mức trích lập các quỹ đầu tư phát triển; Quỹ khen thưởng, phúc lợi; căn cứ kết quả SXKD, Hội đồng quản trị trình ĐHCĐ thường niên năm 2026 quyết định.

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- Lưu TCHC, đăng website.



Trần Hồng Sơn

Số: 123/TTr - HĐQT

Hà Nội, ngày 06 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán và thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020; Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật doanh nghiệp;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 sửa đổi, bổ sung lần thứ 9 được ĐHĐCĐ thông qua ngày 29/6/2021;

Căn cứ Kết quả SXKD của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 năm 2025, kế hoạch SXKD năm 2026 và Quy định hiện hành về tỷ lệ trích lập các quỹ.

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán và thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

1. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM (Báo cáo kiểm toán độc lập số 135/2026/BCKT-CPA VIETNAM-NV2 ngày 12/3/2026) với một số chỉ tiêu cơ bản sau:

TT	Chỉ tiêu	Số tiền (đồng)	Ghi chú
1	Tổng tài sản	356.861.600.168	
2	Tổng doanh thu và thu nhập khác	174.169.202.905	
3	Tổng giá vốn và chi phí	157.934.586.878	
4	Lợi nhuận trước thuế	16.234.616.027	
5	Lợi nhuận sau thuế kỳ này chưa phân phối	11.393.173.590	
6	Tổng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	20.050.855.153	

2. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025:

TT	Chỉ tiêu	Số tiền (đồng)	Ghi chú
1	LNST chưa phân phối đến 31/12/2024	8.657.681.563	
2	LNST chưa phân phối năm 2025	11.393.173.590	



TT	Chỉ tiêu	Số tiền (đồng)	Ghi chú
3	Tổng LNST chưa phân phối	20.050.855.153	
4	Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025:	2.730.000.000	
4.1	Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.730.000.000	
4.2	Chia cổ tức: Không thực hiện, dự kiến dùng LNST để tăng vốn điều lệ	0	
5	LNST chưa phân phối lũy kế để lại	17.320.855.153	

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét và thông qua.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- TV HĐQT, Ban KS;
- Lưu TCHC, TCKT.



Trần Hồng Sơn



TỔNG CÔNG TY
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

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

Hà Nội, ngày 06 tháng 4 năm 2026

Số: 124/TT- HĐQT

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua tiền lương, thù lao của người quản lý,
Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát.

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020; Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật doanh nghiệp;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 sửa đổi, bổ sung lần thứ 9 được ĐHĐCĐ thông qua ngày 29/6/2021;

Căn cứ tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty,

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét thông qua tiền lương, thù lao của người quản lý, Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát, cụ thể như sau:

1. Thực hiện năm 2025:

- Tổng thù lao HĐQT và BKS không chuyên trách: 306 triệu đồng/Kế hoạch 312 triệu đồng.

+ Số người quản lý không chuyên trách: 07 người.

+ Mức thù lao bình quân: 3,64 triệu đồng/người/tháng/ Kế hoạch 3,71 triệu đồng.

- Quỹ tiền lương của Người quản lý: 3.600 triệu đồng/ Kế hoạch 3.000 triệu đồng.

+ Số người quản lý chuyên trách: 05 người

+ Mức tiền lương bình quân: 60 triệu đồng/người/tháng/ Kế hoạch 50 triệu đồng.

Trong đó: Tiền lương HĐQT, BKS chuyên trách (01 người, CT HĐQT):
Quỹ tiền lương: 863,4 triệu đồng; Tiền lương bình quân: 71,95 triệu đồng/người/tháng/kế hoạch 62 triệu đồng.

2. Kế hoạch năm 2026

- Tổng thù lao HĐQT và BKS không chuyên trách: 312 triệu đồng

+ Số nhân sự HĐQT và BKS không chuyên trách: 07 người

+ Mức thù lao bình quân: 3,71 triệu đồng/người/tháng

Mức chi thù lao như sau:

Thù lao TV HĐQT: 5.000.000 đồng/người/tháng
Thù lao Trưởng BKS: 3.000.000 đồng/tháng
Thù lao TV BKS: 1.500.000 đồng/người/tháng

- Quỹ tiền lương của thành viên HĐQT, BKS chuyên trách: 01 người (CT HĐQT); Quỹ tiền lương: 744 triệu đồng; Tiền lương bình quân: 62 triệu đồng/người/tháng.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét thông qua.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- TV HĐQT, Ban KS;
- Lưu TCHC, TCKT.



Trần Hồng Sơn

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua các nội dung Đại hội đồng cổ đông giao Hội đồng quản trị quyết định một số vấn đề trong hoạt động của Công ty

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật doanh nghiệp;

- Căn cứ vào Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2,

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét thông qua các nội dung Đại hội đồng cổ đông giao Hội đồng quản trị quyết định một số vấn đề trong hoạt động của Công ty, cụ thể như sau:

I. Những nội dung ĐHĐCĐ giao HĐQT thực hiện tại Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025:

1. Lựa chọn đơn vị kiểm toán có đủ năng lực theo quy định của pháp luật để thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty, báo cáo ĐHĐCĐ kết quả vào kỳ đại hội gần nhất.

Hội đồng quản trị Công ty đã lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM là đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2025 và Báo cáo tài chính năm 2025.

2. Phê duyệt điều chỉnh các số liệu tài chính, báo cáo tài chính theo yêu cầu của cơ quan kiểm toán, thanh tra, kiểm tra, quyết định của ĐHĐCĐ (nếu có), báo cáo ĐHĐCĐ kết quả vào kỳ đại hội gần nhất.

Công ty không thực hiện (do không phát sinh).

3. Quyết định nghiên cứu, tìm kiếm phát triển dự án mới; Quyết định tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, đấu giá quyền sử dụng đất; Quyết định liên danh, hợp tác, nhận chuyển nhượng dự án, góp vốn thành lập doanh nghiệp dự án, nhận chuyển nhượng cổ phần/vốn góp của doanh nghiệp dự án, ký kết hợp đồng dự án nhằm triển khai dự án đầu tư đạt hiệu quả sử dụng vốn, báo cáo ĐHĐCĐ kết quả thực hiện tại kỳ đại hội gần nhất.

Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành nghị quyết số 49A/NQ-HĐQT ngày 23/7/2025 về việc thông qua chủ trương tham gia liên danh đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị kết hợp cải tạo, chỉnh trang đô thị tại khu vực tổ dân phố Đông, Đoàn và Vân Kênh, phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (nay thuộc phường Duy Tân, tỉnh Ninh Bình).



4. Quyết định đầu tư, phê duyệt dự án đầu tư (báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo nghiên cứu khả thi), *điều chỉnh dự án đầu tư bao gồm các dự án (cả dự án tổng thể và dự án thành phần thuộc dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư)* có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, thuộc quyền quyết định của ĐHĐCĐ; Tổ chức thực hiện điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh chủ trương đầu tư và tổng mức đầu tư dự án (nếu cần); Phê duyệt tổng vốn đầu tư, phương án huy động vốn thực hiện đầu tư dự án thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ, báo cáo ĐHĐCĐ kết quả thực hiện tại kỳ đại hội gần nhất.

Hội đồng quản trị xin báo cáo các nội dung thực hiện giữa hai kỳ đại hội như sau:

Ngày 26/8/2025, Hội đồng quản trị Công ty HUD2 đã ban hành quyết định số 55/QĐ-HĐQT về việc phê duyệt Dự án Khu đô thị số 1, đường Lê Hồng Phong, thành phố Sông Công (nay thuộc phường Bách Quang và phường Bá Xuyên), tỉnh Thái Nguyên và ngày 29/01/2026 phê duyệt điều chỉnh Dự án trên theo quyết định số 10/QĐ-HĐQT, trong đó có điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án.

Ngày 04/12/2025, Hội đồng quản trị Công ty HUD2 ban hành Nghị quyết số 72/NQ-HĐQT về việc phê duyệt Phương án huy động vốn vay, sử dụng tài sản làm biện pháp đảm bảo khi vay vốn, bảo lãnh tại Ngân hàng BIDV Chi nhánh Hà Nội cho dự án Khu đô thị số 1 phường Bách Quang và phường Bá Xuyên, tỉnh Thái Nguyên.

Các nội dung khác không phát sinh.

5. Quyết định phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành đối với các dự án thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ quyết định đầu tư, các dự án được ĐHĐCĐ ủy quyền quyết định đầu tư và báo cáo ĐHĐCĐ kết quả vào kỳ đại hội gần nhất.

Công ty không thực hiện (do không phát sinh).

6. Về việc tăng vốn điều lệ:

Thông qua chủ trương xây dựng Phương án tăng vốn điều lệ để đáp ứng nguồn vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; Giao HĐQT Công ty tổ chức thực hiện việc lập Phương án tăng vốn điều lệ trong đó lộ trình tăng vốn, số vốn dự kiến tăng phù hợp với nhu cầu sử dụng vốn, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn; Báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, cho ý kiến; Báo cáo ĐHĐCĐ vào kỳ đại hội gần nhất.

Ngày 16/7/2025, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Quyết định số 48/QĐ-HĐQT về việc Phê duyệt dự toán và kế hoạch lựa chọn đơn vị tư vấn lập phương án phát hành/chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ Công ty.

Ngày 02/10/2025, Tổ người đại diện phần vốn của Tổng công ty HUD tại Công ty HUD2 Báo cáo HĐQT Tổng công ty HUD đề xin ý kiến chấp thuận phương án tăng vốn điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2. Sau khi nhận được ý kiến đóng góp của các Ban của Tổng công ty, Công ty HUD2 đã có văn bản đề nghị được sửa lại phương án tăng vốn điều lệ để phù hợp với tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025 và sẽ trình lại Tổng công ty HUD (cổ đông lớn) trong Quý 2 năm 2026.

II. Các nội dung đề nghị ĐHĐCĐ giao HĐQT quyết định trong quá trình triển khai hoạt động SXKD giữa 2 kỳ ĐHĐCĐ năm 2026 và 2027:

Trên cơ sở kế hoạch và nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, nhằm giúp cho Hội đồng quản trị Công ty chủ động, kịp thời đưa ra các quyết định trong hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét, giao Hội đồng quản trị Công ty quyết định một số nội dung trong quá trình triển khai hoạt động của Công ty giữa hai nhiệm kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 và năm 2027 như sau:

1. Lựa chọn đơn vị kiểm toán có đủ năng lực theo quy định của pháp luật để thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty, báo cáo ĐHĐCĐ kết quả vào kỳ đại hội gần nhất.

2. Phê duyệt điều chỉnh các số liệu tài chính, báo cáo tài chính theo yêu cầu của cơ quan kiểm toán, thanh tra, kiểm tra, quyết định của ĐHĐCĐ (nếu có), báo cáo ĐHĐCĐ kết quả vào kỳ đại hội gần nhất.

3. Quyết định nghiên cứu, tìm kiếm phát triển dự án mới; Quyết định tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, đấu giá quyền sử dụng đất; Quyết định liên danh, hợp tác, nhận chuyển nhượng dự án, góp vốn thành lập doanh nghiệp dự án, nhận chuyển nhượng cổ phần/vốn góp của doanh nghiệp dự án, ký kết hợp đồng dự án nhằm triển khai dự án đầu tư đạt hiệu quả sử dụng vốn, báo cáo ĐHĐCĐ kết quả thực hiện tại kỳ đại hội gần nhất.

4. Quyết định đầu tư, phê duyệt dự án đầu tư (báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo nghiên cứu khả thi), điều chỉnh dự án đầu tư bao gồm các dự án (cả dự án tổng thể và dự án thành phần thuộc dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư) có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, báo cáo ĐHĐCĐ kết quả thực hiện tại kỳ đại hội gần nhất.

5. Quyết định phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành đối với các dự án thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ quyết định đầu tư, báo cáo ĐHĐCĐ kết quả vào kỳ đại hội gần nhất.

6. Về việc tăng vốn điều lệ:

Tiếp tục giao Hội đồng quản trị Công ty báo cáo cổ đông lớn để hoàn thiện phương án tăng vốn chi tiết và trình ĐHĐCĐ phê duyệt theo quy định pháp luật.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Nơi nhận:

- Các cổ đông;

- Lưu: TCHC.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Trần Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 28 tháng 4 năm 2026

TỔNG CÔNG TY
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2
Số /NQ-ĐHĐCĐ



ĐỖ THẢO

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật doanh nghiệp;

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán;

Căn cứ Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2;

Căn cứ các Tờ trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026;

Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 ngày 28 tháng 4 năm 2026.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua các Báo cáo

1. Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị, kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên năm 2025.

2. Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát.

Điều 2. Thông qua kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025

Đvt: Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Năm 2025		Tỷ lệ so sánh	
			Kế hoạch	Thực hiện	TH25/KH25	TH25/TH24
1	Giá trị SXKD	176,23	183,0	289,27	158,1 %	164,1%
2	Giá trị đầu tư	21,7	66,17	105,8	159,9%	487,6%
3	Doanh thu	155,4	172,84	174,17	100,8%	112,1%
4	Lợi nhuận trước thuế	12,64	14,56	16,23	111,5%	128,4%
5	Lợi nhuận sau thuế TNDN	8,747	9,48	12,054	127,0%	137,8%

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Năm 2025		Tỷ lệ so sánh	
			Kế hoạch	Thực hiện	TH25/KH25	TH25/TH24
6	Nộp NSNN	2,635	45,0	118,68	263,7 %	4504,1%
7	Tỷ lệ chia cổ tức (%)	0%	16%	0 %	-	-

Điều 3. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán CPA VIETNAM

Đơn vị tính: VNĐ

STT	Chỉ tiêu	Số tiền
1	Tổng tài sản (tổng nguồn vốn)	356.861.600.168
2	Tổng Doanh thu và thu nhập khác	174.169.202.905
3	Tổng Giá vốn và chi phí	157.934.586.878
4	Lợi nhuận trước thuế	16.234.616.207
5	Lợi nhuận sau thuế kỳ này chưa phân phối	11.393.173.590
6	Tổng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	20.050.855.153

Điều 4. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm tài chính 2025

Đơn vị tính: VNĐ

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Số tiền
A	Tổng LNST chưa phân phối	VNĐ	20.050.855.153
1	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	VNĐ	8.657.681.563
2	LNST chưa phân phối kỳ này	VNĐ	11.393.173.590
B	Phương án phân phối	VNĐ	2.730.000.000
1	Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi	VNĐ	2.730.000.000
2	Chia cổ tức: Không thực hiện, dự kiến dùng LNST để tăng vốn điều lệ	VNĐ	0
C	Lợi nhuận sau thuế còn lại	VNĐ	17.320.855.153

Điều 5. Thông qua các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2026

TT	Chỉ tiêu	Đvt	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2026	Tỷ lệ %KH 2026/TH 2025
1	Giá trị sản lượng chủ yếu	Tỷ đồng		100,07	
-	Giá trị đầu tư	"	105,8	71,07	107,4%
-	Sản lượng XL	"	12,75	29	
3	Doanh thu	"	174,17	201,90	115,9%
4	Lợi nhuận trước thuế	"	16,23	16,46	101,4%
5	Lợi nhuận sau thuế TNDN	"	12,054	13,2	109,5%

TT	Chỉ tiêu	Đvt	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2026	Tỷ lệ %KH 2026/TH 2025
6	Nộp NSNN	"	118,68	175,8	148,1%
7	Tỷ lệ chia cổ tức	%	0%	8%	-

Điều 6. Thông qua tiền lương, thù lao của Người quản lý, Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát

1. Thực hiện năm 2025:

- Tổng thù lao HĐQT và BKS không chuyên trách: 306 triệu đồng/Kế hoạch 312 triệu đồng.

+ Số người quản lý không chuyên trách: 07 người.

+ Mức thù lao bình quân: 3,64 triệu đồng/người/tháng/ Kế hoạch 3,71 triệu đồng.

- Quỹ tiền lương của Người quản lý: 3.600 triệu đồng/ Kế hoạch 3.000 triệu đồng.

+ Số người quản lý chuyên trách: 05 người

+ Mức tiền lương bình quân: 60 triệu đồng/người/tháng/ Kế hoạch 50 triệu đồng.

Trong đó: Tiền lương HĐQT, BKS chuyên trách: 01 người (Chủ tịch HĐQT); Quỹ tiền lương: 863,4 triệu đồng; Tiền lương bình quân: 71,95 triệu đồng/người/tháng/kế hoạch 62 triệu đồng.

2. Kế hoạch năm 2026

- Tổng thù lao HĐQT và BKS không chuyên trách: 312 triệu đồng

+ Số nhân sự HĐQT và BKS không chuyên trách: 07 người

+ Mức thù lao bình quân: 3,71 triệu đồng/người/tháng

Dự kiến mức chi thù lao như sau:

Thù lao TV HĐQT: 5.000.000 đồng/người/tháng

Thù lao Trưởng BKS: 3.000.000 đồng/tháng

Thù lao TV BKS: 1.500.000 đồng/người/tháng

- Quỹ tiền lương của thành viên HĐQT, BKS chuyên trách: 01 người (Chủ tịch HĐQT); Quỹ tiền lương: 744 triệu đồng; Tiền lương bình quân: 62 triệu đồng/người/tháng.

Điều 7. Thông qua các nội dung ĐHCĐ giao Hội đồng quản trị Công ty quyết định một số vấn đề trong hoạt động của Công ty

1. Những nội dung ĐHCĐ giao HĐQT thực hiện tại Nghị quyết ĐHCĐ năm 2025:

(1). Lựa chọn đơn vị kiểm toán có đủ năng lực theo quy định của pháp luật để thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty, báo cáo ĐHCĐ kết quả vào kỳ đại hội gần nhất: Hội đồng quản trị đã lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM là đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2025 và Báo cáo tài chính năm 2025.



(2). Phê duyệt điều chỉnh các số liệu tài chính, báo cáo tài chính theo yêu cầu của cơ quan kiểm toán, thanh tra, kiểm tra, quyết định của ĐHĐCĐ (nếu có), báo cáo ĐHĐCĐ kết quả vào kỳ đại hội gần nhất: Công ty không thực hiện (do không phát sinh).

(3). Quyết định nghiên cứu, tìm kiếm phát triển dự án mới; Quyết định tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, đấu giá quyền sử dụng đất; Quyết định liên danh, hợp tác, nhận chuyển nhượng dự án, góp vốn thành lập doanh nghiệp dự án, nhận chuyển nhượng cổ phần/vốn góp của doanh nghiệp dự án, ký kết hợp đồng dự án nhằm triển khai dự án đầu tư đạt hiệu quả sử dụng vốn, báo cáo ĐHĐCĐ kết quả thực hiện tại kỳ đại hội gần nhất:

Năm 2025, HĐQT Công ty HUD2 đã ban hành nghị quyết số 49A/NQ-HĐQT ngày 23/7/2025 về việc thông qua chủ trương tham gia liên danh đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị kết hợp cải tạo, chỉnh trang đô thị tại khu vực tổ dân phố Đông, Đoài và Vân Kênh, phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (nay thuộc phường Duy Tân, tỉnh Ninh Bình).

(4). Quyết định đầu tư, phê duyệt dự án đầu tư (báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo nghiên cứu khả thi), điều chỉnh dự án đầu tư bao gồm các dự án (cả dự án tổng thể và dự án thành phần thuộc dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư) có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, thuộc quyền quyết định của ĐHĐCĐ; Tổ chức thực hiện điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh chủ trương đầu tư và tổng mức đầu tư dự án (nếu cần); Phê duyệt tổng vốn đầu tư, phương án huy động vốn thực hiện đầu tư dự án thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ, báo cáo ĐHĐCĐ kết quả thực hiện tại kỳ đại hội gần nhất.

Ngày 26/8/2025, HĐQT Công ty ban hành Quyết định số 55/QĐ-HĐQT về việc phê duyệt Dự án Khu đô thị số 1, đường Lê Hồng Phong, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên (nay thuộc phường Bách Quang và phường Bá Xuyên, tỉnh Thái Nguyên). Ngày 29/1/2026, HĐQT Công ty ban hành Quyết định số 10/QĐ-HĐQT về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mức đầu tư Dự án.

Ngày 04/12/2025 Hội đồng quản trị Công ty ban hành Nghị quyết số 72/NQ-HĐQT về việc phê duyệt Phương án huy động vốn vay, sử dụng tài sản làm biện pháp đảm bảo khi vay vốn, bảo lãnh tại Ngân hàng BIDV Chi nhánh Hà Nội cho dự án Khu đô thị số 1 phường Bách Quang và phường Bá Xuyên, tỉnh Thái Nguyên.

Các nội dung khác không phát sinh.

(5). Quyết định phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành đối với các dự án thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ quyết định đầu tư, các dự án được ĐHĐCĐ ủy quyền quyết định đầu tư và báo cáo ĐHĐCĐ kết quả vào kỳ đại hội gần nhất: Công ty không thực hiện (do không phát sinh).

(6). Về việc tăng vốn điều lệ:

Thông qua chủ trương xây dựng phương án tăng vốn điều lệ để đáp ứng nguồn vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; Giao HĐQT Công ty tổ chức thực hiện việc lập Phương án tăng vốn điều lệ trong đó lộ trình tăng vốn, số vốn dự kiến tăng phù hợp với nhu cầu sử dụng vốn, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn; Báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, cho ý kiến; Báo cáo ĐHĐCĐ vào kỳ đại hội gần nhất:

Ngày 16/7/2025, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Quyết định số 48/QĐ-HĐQT về việc Phê duyệt dự toán và kế hoạch lựa chọn đơn vị tư vấn lập phương án phát hành/chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ Công ty.

Ngày 02/10/2025, Tổ người đại diện phần vốn của Tổng công ty HUD tại Công ty HUD2 Báo cáo HĐQT Tổng công ty HUD đề xin ý kiến chấp thuận phương án tăng vốn điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2. Sau khi nhận được ý kiến đóng góp của các Ban của Tổng công ty, Công ty HUD2 đã có văn bản đề nghị được sửa lại phương án tăng vốn điều lệ để phù hợp với tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025 và sẽ trình lại Tổng công ty HUD (cổ đông lớn) trong Quý 2 năm 2026.

2. Các nội dung đề nghị ĐHĐCĐ giao HĐQT quyết định trong quá trình triển khai hoạt động SXKD giữa 2 kỳ ĐHĐCĐ năm 2026 và 2027:

(1) Lựa chọn đơn vị kiểm toán có đủ năng lực theo quy định của pháp luật để thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty, báo cáo ĐHĐCĐ kết quả vào kỳ đại hội gần nhất.

(2) Phê duyệt điều chỉnh các số liệu tài chính, báo cáo tài chính theo yêu cầu của cơ quan kiểm toán, thanh tra, kiểm tra, quyết định của ĐHĐCĐ (nếu có), báo cáo ĐHĐCĐ kết quả vào kỳ đại hội gần nhất.

(3) Quyết định nghiên cứu, tìm kiếm phát triển dự án mới; Quyết định tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, đấu giá quyền sử dụng đất; Quyết định liên danh, hợp tác, nhận chuyển nhượng dự án, góp vốn thành lập doanh nghiệp dự án, nhận chuyển nhượng cổ phần/vốn góp của doanh nghiệp dự án, ký kết hợp đồng dự án nhằm triển khai dự án đầu tư đạt hiệu quả sử dụng vốn, báo cáo ĐHĐCĐ kết quả thực hiện tại kỳ đại hội gần nhất.

(4) Quyết định đầu tư, phê duyệt dự án đầu tư (báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo nghiên cứu khả thi), điều chỉnh dự án đầu tư bao gồm các dự án (*cả dự án tổng thể và dự án thành phần thuộc dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư*) có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, thuộc quyền quyết định của ĐHĐCĐ, báo cáo ĐHĐCĐ kết quả thực hiện tại kỳ đại hội gần nhất.

(5) Quyết định phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành đối với các dự án thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ quyết định đầu tư, báo cáo ĐHĐCĐ kết quả vào kỳ đại hội gần nhất.

(6) Về việc tăng vốn điều lệ: Tiếp tục giao Hội đồng quản trị Công ty hoàn thiện phương án tăng vốn chi tiết và trình ĐHĐCĐ theo quy định.

Điều 8. Điều khoản thi hành

- Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

- Đại hội đồng cổ đông giao cho Hội đồng quản trị triển khai thực hiện các nội dung đã được Đại hội đồng cổ đông quyết nghị trên cơ sở tuân thủ luật pháp hiện hành và Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty.

- Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc Công ty báo cáo, phân tích, đánh giá và có trách nhiệm giải trình trước các cổ đông và Đại hội đồng cổ đông về các kết quả, tiến độ toàn bộ các nội dung do Đại hội đồng cổ đông thường niên giao cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định và triển khai trước Đại hội đồng cổ đông gần nhất



(bao gồm cả Đại hội đồng cổ đông bất thường nếu thấy cần thiết theo yêu cầu của các cổ đông được quy định tại Điều lệ Công ty và pháp luật của Nhà nước).

- Trên đây là toàn văn Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2, tất cả các cổ đông của Công ty, thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, toàn thể cán bộ công nhân viên của Công ty có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Các Cổ đông Cty;
- TV HĐQT, BKS Cty;
- Lưu HĐQT, TCHC.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
THƯỜNG NIÊN 2026
CHỦ TỌA**