

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6

---(38)---



HỒ SƠ

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6

Hà Nội, tháng 4 năm 2026

Số: 86/BC-BKS

Hà Nội, ngày 04 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH CỦA BAN KIỂM SOÁT

Vv: Báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo tài chính,
báo cáo đánh giá công tác quản lý, điều hành hoạt động Công ty.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6.

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024);
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 (sau đây gọi là Công ty HUD6);
- Căn cứ chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty HUD6;
- Căn cứ Kế hoạch số 190/KH-BKS ngày 29/04/2024 của Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 về Kế hoạch hoạt động năm 2025-2026;
- Căn cứ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty HUD6 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán CPA VIETNAM;
- Căn cứ Báo cáo của Hội đồng quản trị Công ty HUD6 về kết quả SXKD năm 2025 và kế hoạch SXKD năm 2026;
- Căn cứ Báo cáo của Hội đồng quản trị Công ty HUD6 về công tác quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị năm 2025;

Ban kiểm soát Công ty HUD6 kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 kết quả thẩm định Báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo tài chính, báo cáo đánh giá công tác quản lý, điều hành hoạt động Công ty như sau:

I. Thẩm định Báo cáo kết quả kinh doanh:

1. Nội dung công việc thực hiện:

Trên cơ sở tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty HUD6, căn cứ vào kế hoạch SXKD đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, cùng



Pha

với Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán, Ban Kiểm soát đã tiến hành so sánh, đánh giá tình hình thực hiện các nhiệm vụ và các chỉ tiêu hoạt động mà Công ty đã đạt được trong năm như sau:

- Rà soát, đối chiếu các nội dung trong báo cáo của Hội đồng quản trị nhằm đảm bảo tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty HUD6; cũng như phù hợp với các văn bản của Hội đồng quản trị về điều hành sản xuất kinh doanh như: Biên bản họp, Nghị quyết, Báo cáo quý/năm.

- Kiểm tra tính chính xác, hợp lý của các số liệu và chỉ tiêu tài chính trong báo cáo SXKD năm 2025, đối chiếu với Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán và các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông để đảm bảo tính trung thực, khách quan.

2. Kết quả thẩm định báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh:

Báo cáo Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 đã phản ánh cơ bản về tình hình sản xuất kinh doanh và các lĩnh vực hoạt động của Công ty, trong đó Hội đồng quản trị đã nhìn nhận, đánh giá các vướng mắc, rủi ro trong quá trình triển khai thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh và đề xuất các giải pháp để khắc phục.

Các số liệu và chỉ tiêu sản xuất kinh doanh trong Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025, phù hợp với Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán CPA VIETNAM với các chỉ tiêu như sau:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện Năm 2025	Tỷ lệ %
1	Giá trị kinh doanh nhà và hạ tầng	tỷ đồng	5,00	0,596	11,92%
2	Giá trị vốn đầu tư	tỷ đồng	170,00	1,293	0,76%
3	Tổng doanh thu và thu nhập khác	tỷ đồng	4,0	0,664	16,60%
4	Lợi nhuận trước thuế	tỷ đồng	0,04	-2,453	-6.231%
5	Lợi nhuận sau thuế	tỷ đồng	0,029	-2,453	-8.557%
6	Nộp Ngân sách Nhà nước	tỷ đồng	0,3	0,038	12,75%

II. Thẩm định Báo cáo tài chính:

1. Nội dung công việc thực hiện:

- Rà soát việc trình bày các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính của Công ty được lập ngày 27/02/2026 đảm bảo phù hợp với chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

- Đánh giá việc lựa chọn và áp dụng các chính sách kế toán chủ yếu, tính phù hợp và nhất quán trong việc áp dụng các chính sách kế toán, tính hợp lý của các ước tính kế toán, đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính của Công ty HUD6.

- Xem xét, trao đổi với kiểm toán viên độc lập về những nội dung ngoại trừ,

hoặc trọng yếu khi thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính.

2. Kết quả thẩm định Báo cáo tài chính:

- Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty HUD6 được lập đúng thời hạn, tuân thủ các quy định hiện hành về lập Báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán theo quy định tại Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 bởi Công ty TNHH kiểm toán CPA VIETNAM - đơn vị kiểm toán có đủ năng lực và kinh nghiệm theo quy định.

- Các chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được thuyết minh chi tiết phản ánh cơ bản tình hình tài chính của Công ty. Trong kỳ kế toán, các chính sách và phương pháp kế toán được thực hiện một cách nhất quán. Các ước tính kế toán được xây dựng phù hợp với thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Báo cáo cũng đáp ứng đầy đủ các yêu cầu công bố thông tin.

- Báo cáo tài chính có ý kiến ngoại trừ của Đơn vị kiểm toán đối với việc ghi nhận một phần chi phí quản lý doanh nghiệp vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang. Theo quan điểm của Công ty kiểm toán, nếu ghi nhận đúng theo chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành thì Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm 2025 của Công ty chỉ tiêu “Lợi nhuận kế toán trước thuế” giảm đồng thời chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” sẽ giảm tương ứng. Theo quan điểm của Ban Kiểm soát Công ty, việc ghi nhận một phần chi phí quản lý vào chi phí SXKD dở dang dự án Khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kẽ Sắt, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương năm 2025 là hợp lý, phù hợp với đặc thù hoạt động của Công ty (đặc điểm hoạt động của đơn vị đầu tư kinh doanh dự án bất động sản, chu kỳ SXKD từ khi bắt đầu đầu tư đến khi kinh doanh thu hồi vốn kéo dài nhiều năm, dự án đang trong giai đoạn GPMB và triển khai một số công tác chuẩn bị, thực hiện đầu tư nên năm 2025 chưa có doanh thu); đồng thời với lợi nhuận thu được của dự án khi triển khai kinh doanh trong các năm tiếp theo sẽ đảm bảo đủ khả năng bù đắp khoản chi phí này.

- Trên các chỉ tiêu về khả năng sinh lời, khả năng thanh toán, cơ cấu vốn và năng lực hoạt động, Ban Kiểm soát nhận định rằng hiệu quả sử dụng vốn chủ sở hữu và tài sản của Công ty để tạo ra lợi nhuận còn thấp, cần có giải pháp tối ưu hóa hơn trong hoạt động sản xuất kinh doanh, đặc biệt là đẩy nhanh tiến độ dự án bất động sản để tạo doanh thu. Về khả năng thanh toán, Công ty đảm bảo đủ nguồn lực để thanh toán các khoản nợ đến hạn trong vòng 12 tháng. Hệ số nợ ở mức thấp và được kiểm soát, giúp duy trì sự an toàn về vốn Công ty không có nợ quá hạn, không phát sinh nợ xấu và không phải trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi trong kỳ. Thanh khoản được duy trì ổn định, đảm bảo khả năng đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn. Tuy nhiên, cần tiếp tục cải thiện hiệu quả hoạt động kinh doanh để nâng cao khả năng sinh lời từ nguồn vốn hiện có.

III. Thẩm định Báo cáo công tác quản lý, điều hành hoạt động Công ty:

1. Nội dung công việc thực hiện:

Rà soát, đối chiếu các nội dung trong báo cáo của Hội đồng quản trị nhằm đảm

14412
IG TY
PHÂN
PHÁT TP
VÀ ĐÔ T
UD6
PHỔ HI

[Signature]

bảo tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP, Điều lệ Công ty HUD6 và các quy định nội bộ liên quan trong công tác quản trị, quản lý, tổ chức điều hành hoạt động SXKD của Công ty.

2. Kết quả thẩm định công tác quản lý, điều hành hoạt động Công ty:

2.1. Công tác quản lý của Hội đồng quản trị:

- Hội đồng quản trị được tổ chức hoạt động theo nguyên tắc tập trung, dân chủ, có sự phân công nhiệm vụ cho từng thành viên, quản lý chỉ đạo hoạt động của đơn vị theo đúng quy định của Pháp luật và Điều lệ của Công ty;

- Hội đồng quản trị luôn thực hiện tốt vai trò của mình, đảm bảo việc ra quyết định phù hợp với lợi ích chung của công ty, cổ đông và người lao động;

- Hội đồng quản trị đã tổ chức các phiên họp thường kỳ và đột xuất bằng hình thức tập trung để giải quyết kịp thời theo yêu cầu công việc. Các cuộc họp đều có chương trình làm việc và biên bản họp, các thành viên tham gia đầy đủ với tinh thần trách nhiệm cao;

- Hội đồng quản trị đã thực hiện cơ chế phối hợp với Ban Giám đốc, thường xuyên trao đổi trực tiếp hoặc tham dự các cuộc họp Ban điều hành mở rộng, nắm bắt kịp thời các mặt hoạt động của Công ty để đưa ra các chỉ đạo phù hợp với nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty. Trưởng Ban Kiểm soát được mời tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị.

2.2. Công tác điều hành của Ban giám đốc:

- Ban Giám đốc đã chỉ đạo, điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty theo đúng các quy định của Pháp luật, của Điều lệ Công ty và các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị;

- Ban Giám đốc đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao; đã cung cấp thông tin, báo cáo cho các thành viên Hội đồng quản trị đầy đủ, kịp thời, phục vụ tốt cho công việc chỉ đạo, giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban điều hành;

- Ban Giám đốc đã hoạt động rất nghiêm túc và hiệu quả theo đúng định hướng chiến lược phát triển của Công ty; tâm huyết, năng động và sáng tạo trong điều hành hoạt động SXKD và các hoạt động khác của Công ty; Tình hình tài chính lành mạnh, giữ được uy tín đối với các tổ chức tín dụng;

- Chỉ đạo sát sao công tác kinh doanh thu hồi vốn nhằm chủ động nguồn vốn cho sản xuất kinh doanh; Công tác kiểm toán Báo cáo tài chính được thực hiện theo đúng quy định và kịp thời;

- Thực hiện tốt chế độ chính sách đối với người lao động, đảm bảo việc làm, thu nhập, quan tâm đến công tác bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ cho CBCNV, hỗ trợ hoạt động cho các tổ chức đoàn thể như Công đoàn, Đoàn thanh niên;

- Thực hiện tốt vai trò và trách nhiệm của Công ty Đại chúng trong việc thực hiện các báo cáo định kỳ, đột xuất đối với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; phối hợp công tác với Trung tâm Lưu ký Chứng khoán bảo đảm quyền và lợi ích cho các cổ đông. Trên đây là Báo cáo thẩm định của Ban kiểm soát Công ty HUD6,

thống nhất báo cáo của Hội đồng quản trị về báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo tài chính, báo cáo đánh giá công tác quản lý, điều hành hoạt động Công ty.

Ban kiểm soát kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- HĐQT, BGĐ HUD6;
- Lưu: BKS, HCTC.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Nguyễn Quang Thành



Số: 87/BC-BKS

Hà Nội, ngày 04 tháng 3 năm 2026.

BÁO CÁO

**V.v: Tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát
và thành viên Ban kiểm soát năm 2025**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6.**

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 (sau đây gọi là Công ty HUD6);
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên thường niên năm 2025 của Công ty HUD6;
- Căn cứ kết quả hoạt động của Công ty HUD6 và báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty HUD6 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán CPA VIETNAM;

Ban Kiểm soát Công ty HUD6 kính báo cáo Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 về kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và thành viên Ban kiểm soát năm 2025 như sau:

Phần I

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT VÀ THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

- Ban Kiểm soát đã hoạt động đúng chức năng nhiệm vụ được quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.
- Ban Kiểm soát đã phân công cụ thể đến từng thành viên thực hiện giám sát, kiểm tra từng lĩnh vực hoạt động của Công ty. Các thành viên Ban Kiểm soát có năng lực, trình độ, phẩm chất đạo đức đáp ứng yêu cầu về tiêu chuẩn làm thành viên Ban Kiểm soát được quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT VÀ THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025:

1. Cơ cấu, nhân sự Ban kiểm soát 2025:

Năm 2025, Ban kiểm soát Công ty HUD6 gồm 03 người, cụ thể:

- Ông Nguyễn Quang Thành: Trưởng Ban kiểm soát (không chuyên trách);
- Ông Nguyễn Tư Hoàn: Ủy viên Ban kiểm soát (không chuyên trách);
- Bà Trần Thị Hạnh: Ủy viên Ban kiểm soát (không chuyên trách).

Ban kiểm soát Công ty hoạt động theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị về nội bộ của Công ty và các quy định khác có liên quan.

2. Kết quả giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty:

Trên cơ sở tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty HUD6, căn cứ vào kế hoạch SXKD đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, cùng với Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán, Ban Kiểm soát đã tiến hành giám sát, đánh giá tình hình thực hiện các nhiệm vụ và các chỉ tiêu hoạt động mà Công ty đã đạt được.

Năm 2025, thị trường bất động sản có dấu hiệu hồi phục nhưng nhìn chung vẫn phân hóa mạnh, đặc biệt với các doanh nghiệp quy mô vừa và nhỏ. Việc triển khai, chuyển tiếp các quy định pháp luật mới trong khi một số văn bản hướng dẫn chưa đồng bộ, cùng với công tác sắp xếp, sáp nhập một số đơn vị hành chính và cơ quan chuyên môn tại địa phương, đã làm gián đoạn quá trình tiếp nhận, xử lý hồ sơ, kéo dài thời gian phối hợp và ảnh hưởng đến tiến độ hoàn thiện pháp lý, triển khai dự án.

Bên cạnh đó, áp lực nguồn vốn tiếp tục là thách thức lớn do tín dụng và các kênh huy động vốn vẫn thận trọng. Giai đoạn cuối năm 2025, khó khăn càng gia tăng khi dòng vốn vào bất động sản bị kiểm soát chặt hơn, chi phí vốn tăng, lãi suất cho vay ở mức cao, tác động đến khả năng bố trí vốn và tiến độ thực hiện kế hoạch.

Hội đồng quản trị và Ban giám đốc Công ty đã lãnh đạo, chỉ đạo đề ra các giải pháp để thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được ĐHCĐ thường niên năm 2025 đề ra.

2.1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025:

- | | |
|--------------------------------------|---|
| - Tổng giá trị sản xuất kinh doanh | : 0,596 tỷ đồng (đạt 11,92% kế hoạch) |
| - Giá trị đầu tư | : 1,293 tỷ đồng (đạt 0,76% kế hoạch) |
| - Doanh thu | : 0,664 tỷ đồng (đạt 16,60% kế hoạch) |
| - Lợi nhuận trước thuế | : -2,453 tỷ đồng (đạt -6.231% kế hoạch) |
| - Lợi nhuận sau thuế | : -2,453 tỷ đồng (đạt -8.557% kế hoạch) |
| - Vốn chủ sở hữu (chưa phân phối LN) | : 75 tỷ đồng (đạt 96,8% kế hoạch) |
| - Nộp Ngân sách Nhà nước | : 0,038 tỷ đồng (đạt 12,75% kế hoạch) |
| - Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn CSH | : -3,27% (đạt -8.836% kế hoạch) |

2.2. Tình hình thực hiện sản xuất kinh doanh năm 2025:

a. Công tác thực hiện dự án đầu tư:

Năm 2025, nhiệm vụ trọng tâm của Công ty là phối hợp với Liên danh đầy mạnh công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư - giải phóng mặt bằng (GPMB), nhận bàn giao đất để khởi công xây dựng tại Dự án Kẽ Sắt, cụ thể:

* Tại dự án Kẽ Sắt:

Công tác giải phóng mặt bằng: Trong năm 2025, Liên danh chi trả tiền GPMB thêm được 02 hộ tại thị trấn Kẽ Sắt với giá trị là 2,3 tỷ đồng. Tính đến hết năm 2025, Dự án đã tiến hành bồi thường, hỗ trợ được 06 đợt với tổng diện tích đã đền bù hỗ trợ là 121.270,7 m²; Phần diện tích đất còn lại phải thu hồi có tổng diện tích là 64.989,4 m².

Công tác thực hiện đầu tư khác: Trong năm 2025, Liên danh VINA UIC – HUD6 – HUD10 đã phối hợp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các đơn vị liên quan triển khai các thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư, điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi và điều chỉnh các thỏa thuận/hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh, bảo đảm phù hợp với quy định pháp luật và tình hình thực tế tại địa phương.

* Tại dự án Sao Đỏ:

Công ty HUD6 tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Sao Đỏ và được đánh giá xếp hạng thứ nhất; đồng thời đã ký biên bản đàm phán sơ bộ hợp đồng với UBND thành phố Chí Linh. Kết quả lựa chọn nhà đầu tư đã được Sở KH&ĐT tỉnh Hải Dương (nay là Sở Tài chính thành phố Hải Phòng) tổ chức thẩm định qua 02 lần do kiến nghị của nhà đầu tư tham dự thầu và đến nay Công ty đã thực hiện gia hạn hiệu lực Hồ sơ dự thầu 16 lần theo yêu cầu của Bên mời thầu. Tuy nhiên, ngày 05/8/2025, UBND phường Chu Văn An đã có thông báo tới các nhà đầu tư về chủ trương dừng việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án (theo quy định của nghị định 115/2024/NĐ-CP). Hiện nay Công ty HUD6 đang chờ Quyết định của UBND thành phố Hải Phòng để có cơ sở báo cáo Tổng công ty và Đại hội đồng cổ đông theo quy định.

Công ty HUD6 tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Sao Đỏ và được đánh giá xếp hạng thứ nhất; đã ký biên bản đàm phán sơ bộ hợp đồng với UBND thành phố Chí Linh. Tuy nhiên, quá trình lựa chọn nhà đầu tư kéo dài do phát sinh kiến nghị của một nhà đầu tư tham dự thầu, dẫn đến việc cơ quan chức năng phải rà soát, thẩm định lại hồ sơ và hoàn thiện báo cáo thẩm định theo quy định. Kết quả lựa chọn nhà đầu tư đã được Sở KH&ĐT tỉnh Hải Dương (nay là Sở Tài chính thành phố Hải Phòng) tổ chức thẩm định 02 lần; Đồng thời Công ty đã thực hiện gia hạn hiệu lực Hồ sơ dự thầu 16 lần theo yêu cầu của Bên mời thầu. Tuy nhiên, ngày 05/8/2025, UBND phường Chu Văn An đã có thông báo tới các nhà đầu tư về chủ trương dừng việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án (theo quy định tại Nghị định 115/2024/NĐ-CP). Hiện nay, UBND thành phố Hải Phòng chưa có Quyết định dừng việc lựa chọn nhà đầu tư theo quy định.

b. Công tác kinh doanh thu hồi vốn:

Việc các dự án bị kéo dài, chậm tiến độ đã làm cho Công ty không có sản phẩm mới để đưa vào kinh doanh; kế hoạch doanh thu từ dự án trọng điểm - dự án Kẽ Sắt không thể thực hiện được. Trong năm 2025, Công ty đã chủ động triển khai nhiều

==
4
T
H
A
T
Đ
I
J
D
T
O
==

giải pháp nhằm tìm kiếm khách hàng để khai thác kinh doanh phần diện tích thương mại dịch vụ còn lại tại tầng 2 tòa nhà CT10 Việt Hưng. Tuy nhiên, trong bối cảnh xu hướng mua sắm trực tuyến và thương mại điện tử phát triển, nhiều đơn vị kinh doanh thu hẹp quy mô hoặc trả lại mặt bằng; Bên cạnh đó, vị trí cho thuê chưa thực sự thuận lợi về khả năng tiếp cận và thu hút khách, nên Công ty chưa cho thuê được.

Bên cạnh đó, Công ty cũng đã luôn chú trọng thực hiện tốt và nghiêm chỉnh công tác quản lý vận hành sau đầu tư thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư và quy định của pháp luật.

c. Công tác sắp xếp, đổi mới doanh nghiệp:

- Công tác chuyển nhượng vốn của Tổng công ty tại Công ty HUD6: Năm 2025, Ban Kiểm soát Công ty HUD6 ghi nhận rằng Công ty đã nỗ lực phối hợp chặt chẽ với đơn vị tư vấn thẩm định giá cùng các phòng ban chuyên môn của Tổng công ty để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng vốn góp của Tổng công ty tại Công ty HUD6 theo kế hoạch đã được phê duyệt. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, việc chuyển nhượng vốn của Tổng công ty tại HUD6 chưa hoàn thành do có sự thay đổi của pháp luật liên quan trong quá trình thẩm định giá, xác định giá trị doanh nghiệp và xác định giá khởi điểm.

- Công tác bàn giao phần diện tích tầng 1 tòa nhà CT10 Việt Hưng cho UBND thành phố Hà Nội: Năm 2018, Công ty đã hoàn thành bàn giao phần diện tích cho Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên theo phương án hoán đổi tầng 1 và tầng 2 đã được Thành phố chấp thuận. Tuy nhiên trong quá trình lập phương án sắp xếp lại, xử lý các cơ sở nhà, đất do HUD6 quản lý sử dụng, Bộ Xây dựng yêu cầu phải có văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền đối với việc hoán đổi trên. Vì vậy, Công ty HUD6 đã báo cáo UBND thành phố Hà Nội để nhận lại phần diện tích tầng 2 đã bàn giao và thực hiện các thủ tục để bàn giao phần diện tích tầng 1 còn lại, đồng thời liên hệ với Trung tâm quản lý nhà và Sở Xây dựng để có hướng tháo gỡ vướng mắc đối với phần diện tích lối đi chung từ tầng 1 lên tầng 2 tòa nhà CT10 Việt Hưng.

- Công tác thoái vốn của Công ty HUD6 tại Công ty HUD10: Trong năm 2025, Công ty tiếp tục nghiên cứu thị trường và các quy định của nhà nước về công tác thoái vốn của Công ty HUD6 tại Công ty HUD10 theo chủ trương của Đại hội đồng cổ đông Công ty HUD6 và chỉ đạo của Tổng công ty để đưa ra giải pháp có tính khả thi, hiệu quả.

3. Kết quả giám sát tài chính của Công ty:

Ban Kiểm soát thống nhất với các số liệu báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 của Ban Giám đốc và Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán CPA VIETNAM:

3.1. Tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2025:

(Số liệu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán CPA VIETNAM)

a. Về tài sản của Công ty:

+ Tài sản ngắn hạn : 77.037 triệu đồng

+ Tài sản dài hạn	: 22.801 triệu đồng
+ Tổng tài sản	: 99.838 triệu đồng
b. Nợ phải trả	: 24.833 triệu đồng
Trong đó: Nợ ngắn hạn	: 20.372 triệu đồng
c. Vốn chủ sở hữu	: 75.005 triệu đồng

3.2. Kết quả kinh doanh:

a. Tổng thu nhập	: 664 triệu đồng
+ Doanh thu h/động KD BĐS & CCDV	: 0 triệu đồng
+ Doanh thu hoạt động tài chính	: 596 triệu đồng
+ Thu nhập khác	: 68 triệu đồng
b. Tổng chi phí	: 3.117 triệu đồng
+ Giá vốn của HĐKD bất động sản	: 0 triệu đồng
+ Chi phí tài chính	: 0 triệu đồng
+ Chi phí bán hàng	: 0 triệu đồng
+ Chi phí quản lý doanh nghiệp	: 3.116 triệu đồng
+ Chi phí khác	: 0,001 triệu đồng
c. Kết quả kinh doanh:	
+ Lợi nhuận trước thuế	: -2.453 triệu đồng
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	: 0 triệu đồng
+ Lợi nhuận sau thuế	: -2.453 triệu đồng

3.3. Công tác quản lý tài chính, thẩm định báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty đã chỉ đạo thực hiện công tác quản lý tài chính của Công ty đảm bảo công khai, minh bạch, tuân thủ các quy định của pháp luật.

Ban Kiểm soát đánh giá hệ thống sổ sách của Công ty HUD6 là rõ ràng, hợp lý, hợp lệ. Số liệu kế toán đã phản ánh trung thực tình hình tài chính, các giá trị đầu tư và kinh doanh của Công ty. Báo cáo tài chính năm 2025 được lập đúng thời hạn và tuân thủ đúng các chuẩn mực kế toán và chế độ tài chính hiện hành.

Công ty đã chấp hành nghiêm chỉnh các chế độ, chính sách, pháp luật của Nhà nước trong các lĩnh vực về đầu tư, quản lý sử dụng vốn; Thực hiện nghiêm túc nghĩa vụ đối với Ngân sách nhà nước; Thực hiện nghiêm túc các quy định về chính sách thuế và chính sách tiền lương...; Thực hiện chế độ báo cáo tài chính, báo cáo giám sát tài chính,... đầy đủ, kịp thời và đúng hạn; Thường xuyên theo dõi, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh tại Công ty HUD10 thông qua Người đại diện vốn và thành viên Ban Kiểm soát do Công ty cử.

4. Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc:

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã làm việc với Hội đồng quản trị, Ban giám đốc Công ty về công tác quản trị, công tác tổ chức hoạt động SXKD và việc tuân thủ các quy định, quy chế quản lý trong quá trình triển khai hoạt động SXKD của công ty. Ban Kiểm soát không phát hiện trường hợp bất thường nào trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tất cả các hoạt động đều tuân thủ đúng Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định liên quan.

5. Kết quả hoạt động của Ban Kiểm soát và của từng Kiểm soát viên:

- Quá trình hoạt động của Ban Kiểm soát đã nhận được sự phối hợp, cộng tác của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc công ty;

- Giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty đối với hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban giám đốc trong công tác quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;

- Tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị, giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, giám sát việc tuân thủ các quy chế quản lý nội bộ của Công ty trong công tác quản trị doanh nghiệp;

- Kiểm tra, giám sát tính hợp pháp, trung thực trong quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh, trong ghi chép sổ sách kế toán;

- Xem xét các báo cáo định kỳ về kế hoạch và thực hiện kế hoạch do Ban giám đốc cung cấp;

- Xem xét báo cáo tình hình quản trị Công ty của Hội đồng quản trị;

- Giám sát công tác công bố thông tin theo quy định của pháp luật;

- Đề xuất Công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm; Thẩm định các báo cáo tài chính 6 tháng và năm;

- Tham gia ý kiến xây dựng các quy chế quản lý nội bộ trong Công ty;

- Các công việc khác theo chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát.

- Trong năm 2025, Ban Kiểm soát thực hiện đầy đủ chức trách nhiệm vụ do Đại hội đồng cổ đông giao cụ thể là theo dõi kiểm tra giám sát hoạt động thực hiện SXKD và hoạt động quản trị điều hành tại công ty trên cơ sở quy định của pháp luật. Ban Kiểm soát đã phân công cụ thể đến từng thành viên Ban Kiểm soát thực hiện giám sát, kiểm tra từng lĩnh vực hoạt động của Công ty:

- + Ông Nguyễn Quang Thành: Trưởng Ban Kiểm soát phụ trách chung, việc giám sát thực hiện nhiệm vụ kế hoạch SXKD, kế hoạch đầu tư phát triển hàng năm, việc thực hiện chế độ tài chính theo đúng quy định của pháp luật, giám sát việc quản lý, sử dụng, bảo toàn, phát triển nguồn vốn của Công ty.

- + Ông Nguyễn Tư Hoàn: Thành viên Ban Kiểm soát theo dõi thực hiện Điều lệ nội quy, quy chế công tác tổ chức, kiểm tra tính pháp lý, các hợp đồng kinh tế hợp đồng lao động, kiểm tra các dự án theo đúng quy trình.

- + Bà Trần Thị Hạnh: Thành viên Ban Kiểm soát theo dõi thực hiện quy chế tài chính, quản lý mua sắm tài sản, thực hiện hạch toán, quyết toán theo đúng chuẩn

mức chế độ Kế toán và Luật thuế hiện hành.

6. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Ban Kiểm soát và từng Kiểm soát viên:

* Thù lao của các thành viên Ban Kiểm soát năm 2025 là: 21.367.680 triệu đồng.

* Chi phí hoạt động của Ban Kiểm soát: Trong nhiệm kỳ hoạt động vừa qua, Ban Kiểm soát Công ty không nhận được bất kỳ đơn thư khiếu kiện nào của cổ đông hoặc nhóm cổ đông nên không phát sinh chi phí hoạt động của Ban Kiểm soát.

III. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ ĐỐI VỚI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG:

Ban Kiểm soát không phát hiện trường hợp bất thường nào trong hoạt động SXKD của Công ty. Hệ thống sổ sách kế toán rõ ràng, hợp lý, phản ánh trung thực tình hình tài chính và kinh doanh. Báo cáo tài chính năm 2025 được lập đúng thời hạn, tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ tài chính hiện hành. Ban Kiểm soát ghi nhận những khó khăn khách quan ảnh hưởng đến kết quả SXKD (như chậm trễ GPMB tại Dự án Kẽ Sắt, thay đổi chính sách pháp luật, suy thoái thị trường bất động sản, ...), nhưng đánh giá cao nỗ lực của HĐQT và Ban Giám đốc trong việc lãnh đạo, chỉ đạo và đề ra giải pháp để triển khai thực hiện các nhiệm vụ, dù không đạt kế hoạch đề ra.

Trong trường hợp tổng vốn đầu tư của dự án tăng cao, Ban kiểm soát kiến nghị Đại hội đồng cổ đông HUD6 thống nhất để Ban lãnh đạo Công ty chủ động rà soát nguồn vốn, thực hiện điều chỉnh giảm tỷ lệ góp vốn vào Liên danh tương ứng với vốn chủ sở hữu thực có, để dự án tiếp tục triển khai các bước tiếp theo đúng tiến độ đề ra, góp phần đảm bảo bảo toàn và phát triển vốn, tránh rủi ro tài chính cho doanh nghiệp.



Phần II

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

1. Tiếp tục thực hiện chức năng thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, hoạt động quản lý và điều hành Công ty nhằm đảm bảo lợi ích hợp pháp của các cổ đông;
2. Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông, của Hội đồng quản trị và Ban giám đốc Công ty;
3. Kiểm tra việc ký kết và thực hiện các hợp đồng kinh tế, tình hình thực hiện các dự án, thực hiện chế độ chính sách với người lao động, tình hình thu hồi công nợ;
4. Tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị để nắm bắt tình hình sản xuất kinh doanh, đưa ra các kiến nghị nếu thấy cần thiết để đảm bảo lợi ích của các cổ đông;

5. Thẩm định báo cáo tài chính 6 tháng và năm, đánh giá và phân tích tình hình tài chính, việc bảo toàn và phát triển vốn chủ sở hữu của Công ty;

6. Ngoài ra nếu có kiến nghị của cổ đông về dấu hiệu vi phạm chế độ và Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát sẽ tiến hành làm việc kịp thời để có thông báo với HĐQT và báo cáo Đại hội đồng cổ đông.

Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 xem xét thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Trình ĐHĐCĐ;
- HĐQT Công ty;
- Lưu HUD6 (HCTC, BKS).

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Nguyễn Quang Thành

Số: 119/BC-HUD6

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO

Tình hình thực hiện SXKD tháng 3 & kế hoạch tháng 4 năm 2026
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6

Kính gửi: - Chi ủy Chi bộ Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6;
- Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6;
- Tổ đại diện vốn của Tổng công ty HUD tại Công ty HUD6.

Ban Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 kính báo cáo Chi ủy Chi bộ, Hội đồng quản trị Công ty HUD6 và Tổ đại diện vốn của Tổng công ty HUD tại Công ty HUD6 tình hình thực hiện SXKD tháng 3 năm 2026 và kế hoạch tháng 4 năm 2026 như sau:

I. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SXKD THÁNG 3, QUÝ I NĂM 2026:

I.1. Ước kết quả thực hiện SXKD tháng 3:

Ước thực hiện kế hoạch SXKD của tháng 3/2026 như sau:

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	ĐVT	KH năm 2026	KH quý I/2026	Tháng 3/2026		
					KH	Ước TH	% KH
1	Giá trị sản lượng chủ yếu	Tr. đồng	439.877	202.897	202.782	39	0,02%
2	Doanh thu	Tr. đồng	23.466	10	4	4	100 %
3	Vốn chủ sở hữu	Tr. đồng	75.019	75.005	75.005	75.005	100 %
4	Lợi nhuận trước thuế	Tr. đồng	14,5	0	0	0	
5	Lợi nhuận sau thuế	Tr. đồng	14,5	0	0	0	
6	Tỷ suất LN sau thuế/Vốn CSII	%	0,02 %	0,00%	0,00%	0,00%	
7	Nộp ngân sách	Tr. đồng	305.200	3	1	1	100 %

Trong tháng 3, Công ty tiếp tục cùng với Liên danh thực hiện các công tác phục vụ bồi thường GPMB tại Dự án Kê Sắt: phối hợp với UBND xã Kê Sắt và Hội đồng BT GPMB lập phương án bồi thường hỗ trợ đối với 29 hộ dân đất LUC xã Vĩnh Hồng và đất giao thầu xã Vĩnh Hưng trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

I.2. Ước kết quả thực hiện SXKD quý I năm 2026 :

1. Giá trị thực hiện:

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	ĐVT	Kế hoạch năm 2026	Quý I/2026		
				Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ % TH/KH
1	Giá trị sản lượng chủ yếu	Tr. đồng	439.877	202.897	155	0,08 %
2	Doanh thu	Tr. đồng	23.466	10	10	100 %
3	Vốn chủ sở hữu	Tr. đồng	75.019	75.005	75.005	100 %
4	Lợi nhuận trước thuế	Tr. đồng	14,5	0	0	
5	Lợi nhuận sau thuế	Tr. đồng	14,5	0	0	
6	Tỷ suất LN sau thuế/ Vốn CSH	%	0,02 %	0,00%	0,00%	
7	Nộp ngân sách	Tr. đồng	305.200	3	3	100%

2. Tình hình thực hiện:

2.1. Công tác đầu tư, phát triển dự án:

** Dự án ĐTXD Khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kẽ Sắt, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương:*

Theo kế hoạch, trong Quý I, Công ty dự kiến cùng Liên danh tiếp tục thực hiện các công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, xin giao đất và nộp một phần tiền sử dụng đất và các công tác khác. Tuy nhiên tình hình thực hiện bồi thường GPMB tại Dự án tiếp tục bị chậm, không đạt kế hoạch đề ra. Nguyên nhân chủ yếu như sau:

+ Trong quý I/2026, Liên danh đã rất tích cực phối hợp với phòng Kinh tế hạ tầng đô thị xã Kẽ Sắt và Hội đồng GPMB: rà soát hồ sơ, lập biên bản xác định nguồn gốc đất và một số nội dung các hộ dân kiến nghị, lập và trình phê duyệt Phương án đền bù hỗ trợ GPMB đợt 07. Tuy nhiên đến nay Xã Kẽ Sắt chưa ban hành quyết định phê duyệt phương án GPMB các đợt tiếp theo để Liên danh thực hiện chi trả tiền cho người dân theo quy định do phải chờ UBND tỉnh ban hành và cập nhật các văn bản hướng dẫn theo Quyết định sửa đổi bổ sung một số điều Quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất tại địa bàn tỉnh Hải Phòng;

+ Cùng với đó, các công tác khác cũng bị gián đoạn, ảnh hưởng ít nhiều do có thời gian nghỉ Tết Nguyên Đán và các cơ quan quản lý tại địa phương phải tập trung thực hiện các công tác khác tại địa phương như Chào mừng Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIV của Đảng, chuẩn bị cho Bầu cử đại biểu Quốc hội Khóa XVI và HĐND các cấp Nhiệm kỳ 2026- 2031.

+ Tuy Liên danh đã và đang phối hợp với cơ quan chức năng chuẩn bị hồ sơ giao đất đợt 1 nhưng do công tác bồi thường GPMB tiếp tục bị chậm nên Liên danh chưa thực hiện nộp hồ sơ xin giao đất để xác định và nộp tiền sử dụng đất theo kế hoạch đã đề ra.

** Công tác phát triển dự án mới:* Chủ động nghiên cứu Hồ sơ các dự án nhà ở, bất động sản trên cả nước phù hợp với năng lực, kinh nghiệm và năng lực tài

chính của Công ty.

* *Các dự án đã hoàn thành:* tổ chức thực hiện tổng hợp, rà soát, lập hồ sơ quyết toán vốn đầu tư tại các dự án hoàn thành do Công ty thực hiện.

2.2. Công tác kinh doanh và dịch vụ sau bán hàng:

- Hướng dẫn khách hàng về hồ sơ hoàn thiện theo đúng quy định trước khi đưa vào sử dụng,

- Phối hợp với Ban quản trị các tòa nhà do HUD6 làm chủ đầu tư trong công tác quản lý vận hành nhà chung cư; Theo dõi các hợp đồng cho thuê kiot đã ký với khách hàng.

2.3. Công tác tài chính kế toán:

- Giám sát và quản lý các khoản chi phí sản xuất kinh doanh hàng tháng đảm bảo tuân thủ đúng quy định.

- Cung cấp hồ sơ, tài liệu cho đơn vị kiểm toán để thực hiện công tác kiểm toán BCTC năm 2025; Phát hành, nộp báo cáo tài chính sau khi được kiểm toán theo yêu cầu của các cơ quan quản lý Nhà nước và Tổng công ty đúng hạn.

- Kê khai quyết toán thuế năm 2025.

- Thanh toán đầy đủ, kịp thời các khoản lương, thưởng tết Nguyên đán 2026, chế độ cho người lao động đảm bảo đúng quy định, chế độ, chính sách Nhà nước và Công ty.

- Thu xếp nguồn vốn phục vụ hoạt động thường xuyên và hoạt động đầu tư tại dự án Kè Sặt, Hải Dương.

- Kê khai và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với ngân sách nhà nước theo quy định.

- Theo dõi giám sát tình hình hoạt động SXKD tại Công ty HUD10

2.4. Công tác sắp xếp, đổi mới doanh nghiệp

- Tiếp tục phối hợp với cơ quan chức năng thực hiện các thủ tục bàn giao phần diện tích còn lại tại tầng 1 tòa nhà CT10 Việt Hưng cho thành phố Hà Nội theo Quyết định số 3819/QĐ-UB ngày 18/6/2004 của UBND thành phố Hà Nội.

2.5. Công tác hành chính, tổ chức, an sinh xã hội:

- Chuẩn bị hồ sơ và các công tác tổ chức phục vụ Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

- Báo cáo tình hình quản trị năm 2025; Báo cáo thường niên năm 2025.

- Thực hiện bình xét thi đua, khen thưởng năm 2025 theo hướng dẫn của Tổng công ty.

- Thực hiện nâng bậc lương, nộp BHXH cho CBNV theo quy định.

- Triển khai hồ sơ thay đổi mức lương tối thiểu vùng mới quy định tại Nghị định số 293/2025/NĐ-CP ngày 10/11/2025 của Chính phủ.

321.
CÔNG
CỐ P
TƯ P
HÀ VÀ
HU
14 P+

- Thực hiện kiểm kê tài sản, công cụ, dụng cụ tại Công ty.
- Triển khai nghỉ Tết và trực Tết Âm lịch Bính Ngọ năm 2026; tăng cường đảm bảo an toàn lao động, phòng chống cháy nổ và an ninh trật tự dịp nghỉ Tết Nguyên đán 2026.
- Xây dựng, trình phê duyệt Kế hoạch thực hiện công tác phòng, chống tham nhũng, tiêu cực năm 2026 của Công ty HUD6.
- Thực hiện đầy đủ, kịp thời chế độ, chính sách đối với người lao động, thăm hỏi, động viên đoàn viên công đoàn khi ốm đau, hiếu, hỷ...
- Tổ chức cho cán bộ nhân viên, người lao động tham gia Chương trình du xuân 2026.

2.6. Công tác khác:

- Thực hiện đầy đủ, đúng hạn chế độ báo cáo định kỳ hoặc theo yêu cầu của Công ty mẹ - Tổng công ty HUD, Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam theo quy định.

II. KẾ HOẠCH SXKD QUÝ II, THÁNG 4 NĂM 2026:

II.1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh quý II:

1. Chỉ tiêu Kế hoạch SXKD quý II/2026:

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2026	Kế hoạch Quý II/2026	Kế hoạch Tháng 4/2026
1	Giá trị sản lượng chủ yếu	Tr. đồng	439.877	15.775	86
2	Doanh thu	Tr. đồng	23.466	10	3
3	Vốn chủ sở hữu	Tr. đồng	75.019	75.005	75.005
4	Lợi nhuận trước thuế	Tr. đồng	14,5	0	0
5	Lợi nhuận sau thuế	Tr. đồng	14,5	0	0
6	Tỷ suất LN sau thuế/ Vốn CSH	%	0,02%	0,00%	0,00%
7	Nộp ngân sách	Tr. đồng	305.200	2	0,5

2. Các mục tiêu, kế hoạch và giải pháp:

2.1. Công tác đầu tư, phát triển dự án:

a. Dự án Kè Sắt:

* Công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB: Tiếp tục cùng Liên danh phối hợp với Chính quyền địa phương:

- Hoàn thiện và phê duyệt phương án bồi thường một phần đất LUC, CLN xã Vĩnh Hồng và đất LUC còn lại của xã Vĩnh Hưng; tổ chức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ GPMB theo quy định.

- Hoàn tất công tác kiểm đếm đất đai và tài sản trên đất đối với các hộ dân còn lại làm cơ sở để lập và trình phê duyệt phương án bồi thường GPMB.

* Công tác xin giao đất: tiếp tục hoàn thiện và nộp Hồ sơ xin giao đất đợt 1,

thực hiện nhận bàn giao đất đợt 1 khi đủ điều kiện và phối hợp với cơ quan chính quyền địa phương xác định tiền sử dụng đất đợt 1.

* Công tác thực hiện đầu tư:

- Hoàn thiện hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình, thực hiện thẩm tra, thẩm định, trình phê duyệt theo quy định;

- Tổ chức lựa chọn các nhà thầu; thực hiện khởi công, tổ chức thi công các hạng mục theo tiến độ; Theo dõi, quản lý thực hiện hợp đồng, thanh quyết toán các hợp đồng và tổ chức kiểm toán độc lập các phần công việc đã thực hiện.

b. Công tác phát triển dự án mới:

- Tiếp tục theo dõi, bám sát, chủ động nghiên cứu Hồ sơ các dự án nhà ở, bất động sản trên cả nước phù hợp với năng lực, kinh nghiệm và năng lực tài chính của Công ty.

c. Các dự án đã hoàn thành:

- Tiếp tục thực hiện tổng hợp, rà soát phục vụ lập hồ sơ quyết toán vốn đầu tư tại các dự án hoàn thành theo quy định.

2.2. Công tác kinh doanh và dịch vụ sau bán hàng:

- Tiếp tục làm việc với các Sở ngành liên quan để tháo gỡ các vướng mắc trong công tác xin cấp GCN cho khách hàng đủ điều kiện tại dự án D2-CT2 Tây Nam hồ Linh Đàm.

- Thực hiện khảo sát, đánh giá thị trường BĐS quanh khu vực Dự án và nghiên cứu đề xuất phương án kinh doanh dự án Kẽ Sắt trình cấp có thẩm quyền.

2.3. Công tác tài chính kế toán

- Giám sát, quản lý các khoản chi phí sản xuất kinh doanh hàng tháng đảm bảo theo đúng quy định.

- Cân đối, đề xuất các giải pháp để đảm bảo nguồn vốn phục vụ hoạt động thường xuyên và hoạt động đầu tư của Công ty; nghiên cứu phương án huy động vốn hoặc các giải pháp khác (nếu cần) phù hợp với tình hình thực tế.

- Chuẩn bị hồ sơ chứng từ để thực hiện lập BCTC giữa niên độ (6 tháng đầu năm) phục vụ công tác hợp nhất BCTC giữa niên độ của Tổng công ty.

- Tiếp tục theo dõi giám sát tình hình hoạt động SXKD tại Công ty IIUD10.

2.4. Công tác sắp xếp, đổi mới doanh nghiệp

- Tiếp tục phối hợp với cơ quan chức năng, thực hiện các thủ tục bàn giao phần diện tích tầng 1 tòa nhà CT10 Việt Hưng còn lại cho UBND thành phố Hà Nội theo Quyết định số 3819/QĐ-UB ngày 18/6/2004 của UBND thành phố Hà Nội;

- Tiếp tục phối hợp với Tổng công ty thực hiện các công tác phục vụ việc chuyển nhượng vốn đầu tư của Tổng công ty tại Công ty HUD6 theo yêu cầu và hướng dẫn của Tổng công ty.

120
CY
IN
TRII
Ô TH
6
HA

- Tiếp tục nghiên cứu các quy định của Nhà nước về công tác thoái vốn của Công ty HUD6 tại Công ty HUD10 theo chủ trương của Đại hội đồng cổ đông Công ty HUD6 và chỉ đạo của Tổng công ty.

2.5. Công tác hành chính, tổ chức, an sinh xã hội:

- Tính mức nộp BHXH cho cán bộ nhân viên Công ty; Thanh toán đầy đủ, kịp thời các khoản lương, thưởng, chế độ cho người lao động đảm bảo đúng quy định, chế độ, chính sách Nhà nước.

- Thực hiện công tác bổ nhiệm, bổ nhiệm lại, nâng bậc lương, ký kết và chấm dứt HĐLĐ đối với cán bộ theo đúng quy trình; điều động, luân chuyển, bố trí cán bộ phù hợp với năng lực chuyên môn.

- Chuẩn bị hồ sơ và tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

- Thực hiện đầy đủ, thường xuyên các công tác phòng cháy chữa cháy, phòng chống dịch bệnh và các biện pháp tiết kiệm điện theo quy định và khuyến cáo của các đơn vị chức năng.

(Giá trị ước thực hiện sản xuất kinh doanh tháng 3, quý I năm 2026 và kế hoạch nhiệm vụ quý II, tháng 4 năm 2026 chi tiết tại phụ lục đính kèm).

Trên đây là Báo cáo của Ban Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 về tình hình thực hiện sản xuất kinh doanh tháng 3, quý I năm 2026 và kế hoạch nhiệm vụ quý II, tháng 4 năm 2026.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Ban kiểm soát HUD6 (để b/c);
- Các phòng HUD6 (để t/h);
- Lưu: HUD6 (HCTC, KH&ĐT).

**T.M BAN GIÁM ĐỐC
GIÁM ĐỐC**



Hoàng Đức Phương

ƯỚC THỰC HIỆN SXKD THÁNG 3, QUÝ I VÀ KẾ HOẠCH SXKD QUÝ II, THÁNG 4 NĂM 2026
(Kèm theo báo cáo số: 419 /BC-HUD6 ngày 27/3/2026 của Công ty HUD6)

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	ĐVT	Kế hoạch năm 2026	Tháng 03/2026			Quý I/2026			Lũy kế từ đầu năm đến thời điểm báo cáo			KH Quý II năm 2026	KH tháng 04/2026
				KH	TH	%KH	KH	TH	% KH	Giá trị	% Kế hoạch năm	% so với cùng kỳ năm trước		
I	Các chỉ tiêu sản lượng chủ yếu	Tr. đồng	439.877	202.782	39	0,02%	202.897	155	0,08%	155	0,04%		15.775	86
1	Sản lượng đầu tư dự án	Tr. đồng	436.327	202.778	35	0,02%	202.887	145	0,07%	145	0,03%		15.765	83
1.1	GPMB & Tiền sử dụng đất	Tr. đồng	341.142	192.162	0		192.162	0		0			12.735	0
	Tiền bồi thường GPMB	Tr. đồng	36.945	1.176	0		1.176	0		0			12.735	0
	Tiền sử dụng đất	Tr. đồng	304.197	190.986	0		190.986	0		0			0	0
1.2	Chuẩn bị đầu tư	Tr. đồng	1.000	0	0		0						0	0
1.3	Chi phí thực hiện đầu tư (XDCT)	Tr. đồng	94.185	10.616	35		10.725	145		145			3.030	83
	Chi phí thi công XD	Tr. đồng	72.081	9.051			9.051	0		0			1.830	0
	Chi phí thiết bị	Tr. đồng	2.922	0			0	0		0			0	0
	Chi phí QLDA	Tr. đồng	744	77	35		186	145		145			120	35
	Chi phí tư vấn	Tr. đồng	2.133	1.086			1.086	0		0			930	48
	Chi phí khác	Tr. đồng	1.185	402			402	0		0			150	0
	Lãi vay trong thời gian XD	Tr. đồng	15.120	0			0	0		0			0	0
2	Dịch vụ cho thuê BĐS	Tr. đồng	3.250	0			0						0	0
3	Đầu tư tài chính	Tr. đồng	300	4	4	100%	10	10	100%	10	3,33%		10	3
II	Một số chỉ tiêu tài chính													
1	Doanh thu	Tr. đồng	23.466	4	4	100%	10	10	100%	10	0,04%	10%	10	3
	- Doanh thu bán hàng		23.166	0	0									
	- Doanh thu hoạt động tài chính		300	4	4	100%	10	10	100%	10	3,33%	10%	10	3
2	Vốn chủ sở hữu	Tr. đồng	75.019	75.005	75.005	100%	75.005	75.005	100%	75.005	99,98%	96,83%	75.005	75.005
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr. đồng	14,50	0	0		0	0		0	0,00%		0	0
4	Lợi nhuận sau thuế	Tr. đồng	14,50	0	0		0	0		0	0,00%		0	0
5	Tỷ suất LN sau thuế/ Vốn CSH	%	0,02%	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%		0,00%	0,00%			0,00%
6	Nộp ngân sách (bao gồm tiền SDD dự án Kê Sắt)	Tr. đồng	305.200	1	1	100%	3	3	100%	3	0,00%	17,65%	2	0.5

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	ĐVT	Kế hoạch năm 2026	Tháng 03/2026			Quý I/2026			Lũy kế từ đầu năm đến thời điểm báo cáo			KH Quý II năm 2026	KH tháng 04/2026
				KH	TH	%KH	KH	TH	% KH	Giá trị	% Kế hoạch năm	% so với cùng kỳ năm trước		
7	Tỷ lệ chia cổ tức	%	0,00%											
8	Nợ phải thu	Tr. đồng	525.000	22.000	24.275	110,34%	22.000	24.275	110,34%	24.275	4,62%	104,09%	26.000	24.500
	Nợ phải thu khó đòi	Tr. đồng												
9	Nợ phải trả	Tr. đồng	510.000	25.000	23.990	95,96%	25.000	23.990	95,96%	23.990	4,70%	102,11%	25.000	24.200
	Trong đó:													
	Nợ phải trả Ngân hàng	Tr. đồng	370.000	0			0						0	0

PHÒNG KẾ HOẠCH & ĐẦU TƯ



Nguyễn Đình Công

PHÓ GIÁM ĐỐC



Phạm Thị Như Trang

Số: 133/QĐ-HĐQT

Hà Nội, ngày 02 tháng 4 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc: **Lập danh sách cổ đông có quyền dự họp và biểu quyết tại
Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 Công ty HUD6**

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 (Công ty HUD6);
- Căn cứ Nghị quyết số 71/NQ-HĐQT ngày 26/02/2026 của Hội đồng quản trị Công ty HUD6 về “Ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền tham dự và dự kiến thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026”;
- Căn cứ Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán thực hiện quyền số VNMEETVSDH013692/VSDHU6XX ngày 19/3/2026 của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Danh sách cổ đông có quyền dự họp và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 là “Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán thực hiện quyền” - Mã chứng khoán VN000000HU68/HU6 được Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam lập ngày đăng ký cuối cùng **18/03/2026**.

Điều 2. Danh sách cổ đông trên làm căn cứ gửi thông báo mời họp và các tài liệu liên quan; kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty HUD6 theo quy định.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Cổ đông HUD6;
- BKS, BGĐ HUD6;
- Lưu HUD6 (HCTC, HĐQT, QLCD, QLWS).

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
HUD6**
CHỦ TỊCH
Nguyễn Huy Hạnh

Số: 134/NQ-HĐQT

Hà Nội, ngày 03 tháng 4 năm 2026.

NGHỊ QUYẾT

V.v: **Phê duyệt kế hoạch, chương trình, nội dung tài liệu họp
Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6**

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ các quy định của pháp luật hiện hành đối với Công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động; Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 (Công ty HUD6);
- Căn cứ Văn bản số 17/HUD-HĐTV ngày 03/02/2026 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026;
- Căn cứ Biên bản họp Chi ủy Chi bộ Công ty HUD6 ngày 03/3/2026 về việc thông qua chủ trương về chương trình, nội dung và tài liệu Hồ sơ trình tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2026;
- Căn cứ Văn bản số 1493/HUD-HĐTV ngày 26/3/2026 của Hội đồng thành viên Tổng công ty HUD về kế hoạch họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty HUD6;
- Căn cứ Biên bản họp ngày 02/4/2026 của Hội đồng quản trị Công ty HUD6,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Phê duyệt kế hoạch, chương trình, nội dung và tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty HUD6 như sau:

a. Hình thức, thời gian, địa điểm tổ chức:

- Hình thức: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua nội dung thẩm quyền bằng hình thức biểu quyết tại cuộc họp.
- Địa điểm tổ chức: Trụ sở Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 (Hội trường 2 Tòa nhà CT10 đường Nguyễn Cao Luyện, phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam).
- Thời gian tổ chức: Ngày 24/4/2026.

b. Tài liệu phục vụ Đại hội:

- Chương trình làm việc; Quy chế làm việc; Thẻ lệ biểu quyết thông qua các



nội dung; Các mẫu biểu (Mẫu giấy đăng ký/Giấy ủy quyền tham dự Đại hội; Thẻ biểu quyết,...);

- Các báo cáo, tờ trình của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát trình Đại hội:

+ Báo cáo kết quả SXKD năm 2025, kế hoạch năm 2026 và tình hình thực hiện Dự án ĐTXD khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kè Sặt, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã Kè Sặt, thành phố Hải Phòng).

+ Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 (kèm theo Báo cáo tài chính đã được kiểm toán).

+ Báo cáo của Hội đồng quản trị về công tác quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị 2025, kế hoạch năm 2026.

+ Báo cáo thẩm định của Ban kiểm soát về báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo tài chính, báo cáo đánh giá công tác quản lý, điều hành hoạt động Công ty.

+ Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và thành viên Ban kiểm soát năm 2025.

+ Tờ trình về việc quyết định không thực hiện phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025.

+ Báo cáo về tiền lương, thù lao của thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc và người quản lý khác của Công ty năm 2025.

+ Tờ trình về việc thông qua chế độ tiền lương, thù lao của thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát.

+ Báo cáo kết quả thực hiện các nội dung Hội đồng quản trị được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 giao giữa hai kỳ Đại hội.

+ Tờ trình về việc giao Hội đồng quản trị quyết định một số nội dung phát sinh trong quá trình triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh giữa hai kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 và năm 2027.

- Dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

c. Nội dung biểu quyết thông qua tại Đại hội:

- Thông qua kết quả SXKD năm 2025, kế hoạch năm 2026 và tình hình thực hiện Dự án ĐTXD khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kè Sặt, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã Kè Sặt, thành phố Hải Phòng).

- Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán.

- Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị về công tác quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị năm 2025 và kế hoạch 2026.

- Thông qua Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát, thành viên Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026.

- Quyết định không thực hiện phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025.
- Thông qua chế độ tiền lương, thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát của Công ty.
- Thông qua kết quả các nội dung công việc HĐQT đã thực hiện do ĐHĐCĐ giao tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
- Giao Hội đồng quản trị quyết định một số nội dung phát sinh trong quá trình triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh giữa hai kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 và năm 2027.
- Các nội dung khác thuộc thẩm quyền Đại hội (nếu có).
- Thông qua Biên bản họp, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

Điều 2. Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng các Phòng chức năng Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 chịu trách nhiệm thi hành Quyết nghị này.

Quyết nghị này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Chi ủy Chi bộ HUD6 (để b.c);
- BKS HUD6 (để p.h t.h);
- Tổ QLWS, QLCĐ (để đăng tải);
- Lưu HUD6 (HCTC, HĐQT)

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Huy Hạnh



Số: 135/BC-HĐQT

Hà Nội, ngày 03 tháng 4 năm 2026.

BÁO CÁO

V.v: Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và xây dựng kế hoạch năm 2026.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 kính báo cáo và kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 như sau:

PHẦN I: KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

A. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025:

Năm 2025, Công ty triển khai thực hiện nhiệm vụ SXKD trong bối cảnh nền kinh tế thế giới và Việt Nam tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức đáng kể.

Thế giới tiếp tục phân cực, nhưng không bùng nổ thành xung đột toàn cầu. Cạnh tranh chiến lược vẫn là trục chính, lan sang công nghệ cao, chuỗi cung ứng, tài chính và ảnh hưởng địa chính trị, đối đầu được “quản trị” tránh leo thang quân sự trực diện. Một số nước xung đột kéo dài và tiếp tục gây bất ổn an ninh, năng lượng và lương thực toàn cầu. Kinh tế thế giới phục hồi mong manh, tăng trưởng thấp và rủi ro cao. Tình trạng lạm phát vẫn ảnh hưởng đến các quốc gia, trong khi các yếu tố địa chính trị và biến động giá cả hàng hóa đã gây tác động không nhỏ đến các chuỗi cung ứng toàn cầu.

Tình hình kinh tế Việt Nam tăng trưởng trở lại nhưng không đồng đều. Tăng trưởng GDP ở mức khá nhưng chưa ổn định và đạt kỳ vọng dài hạn, động lực chính đến từ đầu tư công, sản xuất chế biến và tiêu dùng nội địa. Bất động sản và tài chính chưa phục hồi mạnh, niềm tin thị trường cải thiện chậm...

Cùng với đó, những khó khăn, vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng, khó khăn trong việc tiếp cận các nguồn vốn tín dụng và sự thay đổi của cơ chế chính sách trong cải cách hành chính, sáp nhập địa giới hành chính và hoạt động đầu tư đã tác động trực tiếp đến việc triển khai thực hiện nhiệm vụ SXKD của Công ty.

Bám sát tình hình thực tế, tập thể lãnh đạo và cán bộ nhân viên Công ty HUD6 đã rất nỗ lực quyết tâm để vượt qua các khó khăn trong triển khai thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đề

ra. Tuy nhiên, do nhiều nguyên nhân khách quan phát sinh ngoài khả năng kiểm soát trực tiếp của Chủ đầu tư về giải phóng mặt bằng và thủ tục pháp lý đã làm chậm tiến độ đầu tư các dự án, khiến cho Công ty không hoàn thành kế hoạch.

Kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 cụ thể như sau:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ %
1	Giá trị sản xuất kinh doanh	tỷ đồng	5,00	0,596	11,92%
	- Cho thuê BĐS đầu tư	tỷ đồng	4,60	0,00	
	- Dịch vụ Sàn GDBĐS	tỷ đồng	0,00	0,00	
	- Giá trị SXKD khác	tỷ đồng	0,40	0,596	
2	Giá trị vốn đầu tư	tỷ đồng	170,00	1,293	0,76%
	- Dự án Kè Sắt - Hải Dương	tỷ đồng	150,00	1,293	
	- Dự án Chí Linh - Hải Dương	tỷ đồng	20,00	0,00	
3	Tổng doanh thu và thu nhập khác	tỷ đồng	4,0	0,664	16,60%
	- Doanh thu BĐS	tỷ đồng	3,6	0,00	
	- Doanh thu cho thuê BĐS đầu tư	tỷ đồng	0	0	
	- Doanh thu khác (dịch vụ Sàn GDBĐS, doanh thu hoạt động TC, thu nhập khác)	tỷ đồng	0,4	0,664	
4	Lợi nhuận trước thuế	tỷ đồng	0,04	(2,453)	
5	Lợi nhuận sau thuế	tỷ đồng	0,029	(2,453)	
6	Nộp Ngân sách Nhà nước	tỷ đồng	0,3	0,038	12,67%

Tình hình thực hiện cụ thể như sau:

I. Công tác đầu tư thực hiện Dự án khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kè Sắt:

Nhiệm vụ trọng tâm của công tác đầu tư trong năm 2025 là cùng Liên danh VINA UIC - HUD6 - HUD10 (“Liên danh”) tập trung đẩy mạnh công tác GPMB, thực hiện bàn giao đất, xác định tiền sử dụng đất tại Dự án Khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kè Sắt, Hải Dương - nay là xã Kè Sắt, thành phố Hải Phòng (“dự án Kè Sắt”). Tuy nhiên, do có rất nhiều khó khăn, vướng mắc trong công tác bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng dẫn đến tiến độ thực hiện Dự án trong năm bị chậm so với kế hoạch đề ra, cụ thể:

1. Tình hình thực hiện:

a. Công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB và xin giao đất:

Hội đồng bồi thường GPMB huyện bắt đầu tiến hành bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng phần diện tích đất thuộc dự án từ năm 2019. Tuy nhiên công tác này gặp rất nhiều khó khăn vướng mắc nên tiến độ thực hiện rất chậm và kéo dài nhiều năm.

Trong năm 2025, UBND huyện Bình Giang phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho 02 hộ thuộc thị trấn Kè Sắt và Liên danh đã hoàn thành chi trả tiền GPMB cho 02 hộ trên với giá trị là 2,3 tỷ đồng.

Tính đến hết năm 2025, Dự án đã hoàn thành 06 đợt bồi thường, hỗ trợ với tổng diện tích đã đền bù hỗ trợ là **121.270,7 m²**; Phần diện tích đất còn lại phải thu hồi là **64.989,4 m²**.

Do công tác bồi thường GPMB triển khai rất chậm nên đến nay Liên danh chưa được giao đất để khởi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy định. Hiện, Liên danh đang phối hợp, làm việc với các Sở ban ngành để chuẩn bị hồ sơ thủ tục xin giao đất theo quy định.

b. Công tác chuẩn bị và thực hiện đầu tư:

Trong năm 2025, HUD6 đã cùng Liên danh phối hợp với các cơ quan chức năng tại địa phương thực hiện các thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư, ký phụ lục hợp đồng thực hiện dự án và điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi để phù hợp với quy hoạch điều chỉnh, tình hình thực tế và các quy định hiện hành, cụ thể:

- Trên cơ sở quy hoạch chi tiết 1/500 điều chỉnh và tình hình thực tế triển khai công tác bồi thường hỗ trợ tái định cư của chính quyền địa phương, ngày 30/6/2025, UBND tỉnh Hải Dương có quyết định số 2764/QĐ-UBND chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Kè Sắt để điều chỉnh một số chỉ tiêu sử dụng đất và điều chỉnh tiến độ thực hiện toàn bộ dự án đến hết ngày 30/6/2027 (trong đó hoàn thành bồi thường, GPMB và bàn giao đất xong trước ngày 30/6/2026).

- Ngày 02/7/2025, HUD6 cùng Liên danh ký Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐDA với UBND xã Kè Sắt, thành phố Hải Phòng (đơn vị chức năng được giao ký kết hợp đồng, sau khi sáp nhập các đơn vị hành chính) về việc thực hiện dự án ĐTXD khu dân cư mới Nam Kè Sắt, huyện Bình Giang;

- Để phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điều chỉnh, chủ trương đầu tư điều chỉnh của UBND tỉnh Hải Dương và phù hợp tình hình thực tế triển khai, Liên danh đã tiến hành rà soát, đánh giá, nghiên cứu tổ chức lập hồ sơ điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Kè Sắt theo quy định; trình Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương thẩm định Hồ sơ điều chỉnh Báo cáo Nghiên cứu khả thi, tổ chức thẩm tra tổng mức đầu tư điều chỉnh.

- Thực hiện nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty HUD6 năm 2025 giao tại Khoản 3 - Điều 8 - Nghị quyết số 186/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/4/2025 của Đại hội đồng cổ đông Công ty HUD6 (giao cho Hội đồng quản trị quyết định các nội dung của Dự án ĐTXD khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kè Sắt, huyện Bình Giang thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ), trên cơ sở ý kiến của các Sở ban ngành và các cấp có thẩm quyền, Hội đồng quản trị Công ty HUD6 đã thực hiện rà soát, đánh giá và thống nhất điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD Dự án theo quy định (tại Nghị quyết số 340/NQ-HĐQT ngày 13/11/2025 của Hội đồng quản trị Công ty HUD6).

- Ngày 25/11/2025, Liên danh VINA UIC - HUD6 - HUD10 đã tiến hành họp thống nhất ban hành Quyết định số 10/2025/QĐ-LD về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh Dự án ĐTXD khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kè Sắt, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã Kè Sắt, thành phố Hải Phòng). Theo đó, các nội dung điều chỉnh chính gồm:

+ Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất: để phù hợp với đồ án quy hoạch điều chỉnh đã được UBND huyện Bình Giang phê duyệt tại Quyết định số 1239/QĐ-UBND ngày 07/7/2022;

+ Điều chỉnh bổ sung giải pháp thiết kế hạ tầng kỹ thuật và thiết kế cơ sở của dự án: để phù hợp với đồ án quy hoạch điều chỉnh đã được UBND huyện Bình Giang phê duyệt tại Quyết định số 1239/QĐ-UBND ngày 07/7/2022 và ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành;

+ Điều chỉnh bổ sung phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư: để phù hợp với các thông báo thu hồi đất, các quy định của pháp luật có liên quan và tình hình thực tế tại địa phương;

+ Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án, bổ sung thời hạn hoạt động dự án: để phù hợp với Quyết định số 515/QĐ-UBND ngày 28/3/2023 và Quyết định số 2764/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án và tình hình thực tế triển khai thực hiện dự án;

+ Điều chỉnh tổng mức đầu tư và cơ cấu nguồn vốn dự án: cập nhật, xác định lại các khoản mục chi phí để phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành và mặt bằng chi phí đầu tư trên địa bàn thực hiện dự án tại thời điểm điều chỉnh.

➤ Với các nội dung nêu trên, các chỉ tiêu kinh tế - tài chính của dự án sau điều chỉnh như sau:

- Tổng mức đầu tư điều chỉnh của dự án là: **1.971.593.671.000 đồng** (Bằng chữ: Một nghìn chín trăm bảy mươi một tỷ năm trăm chín mươi ba triệu sáu trăm bảy mươi một nghìn đồng chẵn./.)

- Hiệu quả dự kiến của dự án điều chỉnh: Lợi nhuận sau thuế: **83.961.404.230 đồng**; Tỷ suất lợi nhuận/TMĐT: **4,26%**.

Các nội dung trong Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh đảm bảo phù hợp với quy hoạch và chủ trương đầu tư điều chỉnh, phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành và tình hình thực tế triển khai dự án tại địa phương, đồng thời đảm bảo nguyên tắc bảo toàn và phát triển vốn của Công ty.

c. Công tác khác:

- Trên cơ sở tình hình thực hiện dự án, Liên danh đã thống nhất Kế hoạch tài chính tổng thể của dự án do Ban Quản lý dự án Nam Kẽ Sắt lập trên cơ sở Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh đã được duyệt tại cuộc họp ngày 02/12/2025.

- Bám sát chủ trương đầu tư điều chỉnh và kế hoạch tài chính tổng thể của dự án, Liên danh đang tổ chức lập hồ sơ xin giao đất đợt 1 theo quy định.

- Do có nhiều biến động lớn trong quá trình thực hiện dự án, cùng với việc các quy định pháp luật có liên quan đang trong giai đoạn có nhiều chuyển biến và thay đổi đáng kể, Liên danh đã tổ chức rà soát, nghiên cứu sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh số 01/20219/BCC/VINA UIC-HUD6-HUD10 ngày 04/6/2019 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 19/5/2021 giữa Công ty VINA UIC, Công ty HUD6 và Công ty HUD10 để quy định cụ thể, đầy

đủ và chặt chẽ hơn, nhằm làm rõ cơ chế phối hợp, quyền và nghĩa vụ của các bên trong quá trình thực hiện dự án và các tình huống có thể phát sinh, tránh bị gián đoạn kéo dài nhằm đảm bảo yêu cầu tiến độ hoàn thành dự án của Chính quyền địa phương, hạn chế rủi ro trong quá trình thực hiện và nâng cao hiệu quả đầu tư chung của dự án. Ngày 19/12/2025, Hội đồng quản trị HUD6 đã ban hành Nghị quyết số 382/NQ-HĐQT thống nhất nội dung Phụ lục hợp đồng điều chỉnh, bổ sung Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh số 01/2019/BCC/VINA.UIC-HUS6-HUD10 ngày 04/6/2019 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 19/05/2021. Ngày 19/12/2025, Công ty HUD6 cùng Liên danh đã ký Phụ lục số 02 về việc điều chỉnh, bổ sung Hợp đồng BCC số 01/2019/BCC/VINA.UIC-HUS6-HUD10 ngày 04/6/2019 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 19/05/2021.

- Để thu xếp kịp thời nguồn vốn thực hiện dự án, Công ty đã và đang cùng Liên danh nỗ lực tìm kiếm, làm việc với các ngân hàng, tổ chức tín dụng để được cấp tín dụng. Hiện Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Mỹ Đình đã chấp thuận tiếp cận thẩm định phương án vay vốn cho dự án.

2. Yêu cầu của Dự án:

Sau điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi dự án, Tổng mức đầu tư của dự án tăng cao, trong khi năng lực tài chính hiện có của Công ty hạn chế, chỉ đáp ứng được một phần nhỏ nhu cầu đầu tư. Để đảm bảo dự án được triển khai đúng kế hoạch, Công ty đã tổ chức rà soát nhu cầu của dự án và các yêu cầu có liên quan, nghiên cứu đánh giá, đề xuất các giải pháp thực hiện để thu xếp nguồn vốn cho dự án trên cơ sở năng lực tài chính hiện có của Công ty như sau:

2.1. Yêu cầu về tiến độ thực hiện dự án:

Theo yêu cầu của UBND tỉnh Hải Dương tại Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Kẽ Sắt (Quyết định số 2764/QĐ-UBND ngày 30/6/2025) và cam kết của Liên danh (tại Văn bản số 07/CK-LD ngày 27/6/2025), tiến độ thực hiện dự án như sau:

- + Hoàn thành bồi thường GPMB và bàn giao đất trước ngày 30/6/2026;
- + Hoàn thành đầu tư xây dựng toàn bộ dự án đến hết ngày 30/6/2027.

Yêu cầu trên của Chính quyền địa phương buộc HUD6 cùng Liên danh phải tập trung mọi nguồn lực để đẩy mạnh triển khai dự án, đồng nghĩa với việc phải nhanh chóng thu xếp đủ nguồn vốn để đáp ứng kịp thời tiến độ thực hiện.

2.2. Nhu cầu vốn của toàn dự án:

Theo Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh được Liên danh phê duyệt (tại Quyết định số 10/2025/QĐ-LD ngày 25/11/2025), Tổng mức đầu tư dự án điều chỉnh là **1.971,59 tỷ đồng** với cơ cấu sử dụng vốn như sau:

STT	Cơ cấu nguồn vốn	Đơn vị tính	Tỷ lệ nguồn vốn	Số vốn cần thu xếp của Liên danh	HUD6 cần thu xếp (theo tỷ lệ góp vốn 30%)
	Toàn dự án	tỷ đồng	100,00%	1.971,6	591,5
1	Vốn tự có	tỷ đồng	20,35%	401,3	120,4

STT	Cơ cấu nguồn vốn	Đơn vị tính	Tỷ lệ nguồn vốn	Số vốn cần thu xếp của Liên danh	HUD6 cần thu xếp (theo tỷ lệ góp vốn 30%)
2	Vốn vay tín dụng, trái phiếu	tỷ đồng	67,97%	1.340,0	402,00
3	Vốn huy động khác	tỷ đồng	11,68%	230,3	69,1

Theo đó, Công ty HUD6 cần đảm bảo:

*** Đảm bảo thu xếp đủ số vốn tự có tham gia vào dự án:**

- Theo quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023: “Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha....” Như vậy, vốn chủ sở hữu của Công ty tham gia vào dự án phải đảm bảo tối thiểu bằng 20% Tổng mức đầu tư của dự án.

- Theo báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh, với tỷ lệ góp vốn hiện nay của HUD6 là 30%, Công ty cần thu xếp 20,35% tương ứng 120,4 tỷ đồng vốn tự có để thực hiện dự án.

- Theo Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán và số liệu rà soát, với năng lực tài chính hiện có, vốn chủ sở hữu Công ty đã và dự kiến sẽ sử dụng cho dự án Kẽ Sắt chỉ đạt khoảng 52,27 tỷ đồng.

Như vậy, để duy trì tỷ lệ góp vốn như hiện nay, Công ty cần bổ sung tối thiểu khoảng 68,12 tỷ đồng vốn chủ sở hữu.

- Hơn nữa, theo điểm c, khoản 1, Điều 5 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản có quy định: *Tổng tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án không quá 04 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất dưới 20ha và không quá 5,67 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên.* Trong khi đó, để thực hiện dự án Công ty phải thu xếp vốn vay phân bổ cho HUD6 (30%) là 402,0 tỷ đồng. Như vậy, với số Vốn chủ hữu của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025 là 75,0 tỷ đồng thì tỷ lệ dư nợ tín dụng sẽ vượt quá 04 lần theo quy định.

*** Đảm bảo điều kiện cấp tín dụng vốn vay của Ngân hàng:**

Trong bối cảnh tiến độ triển khai dự án gấp rút và năng lực tài chính hiện tại của Công ty còn hạn chế, áp lực thu xếp nguồn vốn trong khoảng thời gian ngắn là rất lớn. Việc được Ngân hàng chấp thuận cấp hạn mức tín dụng cho Dự án có vai trò mang tính quyết định đối với khả năng triển khai đúng tiến độ.

Từ năm 2021 đến nay, Công ty đã cùng Liên danh rất nỗ lực, tích cực tìm kiếm để huy động vốn từ các ngân hàng, tổ chức tín dụng và các tổ chức, cá nhân khác (Ngân hàng Indovina, Ngân hàng BIDV, Ngân hàng MB, ...). Tuy nhiên, sau thời gian dài làm việc, hiện chỉ có Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Mỹ Đình chấp thuận tiếp cận thẩm định phương án và điều kiện vay vốn cho dự án với điều kiện:

(1). Liên danh có trách nhiệm thực hiện tăng vốn điều lệ để đảm bảo tổng vốn

chủ sở hữu tham gia vào dự án của cả ba đơn vị đạt tối thiểu bằng 20% tổng vốn đầu tư thực hiện dự án;

(2). Tỷ lệ vốn đầu tư lũy kế tham gia vào Dự án của Liên danh tối thiểu là 30%, vốn tài trợ của Ngân hàng tối đa là 70%.

*** Đảm bảo việc thực hiện Hợp đồng BCC và các phụ lục:**

Theo các thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác kinh doanh (Hợp đồng BCC) và các phụ lục đã ký với Liên danh, Công ty có trách nhiệm đảm bảo năng lực tài chính, góp vốn đầy đủ và đúng tiến độ để thực hiện dự án.

Trường hợp không thu xếp đủ nguồn vốn theo kế hoạch, Công ty sẽ không bảo đảm nghĩa vụ góp vốn theo Hợp đồng BCC, dẫn đến vi phạm các thỏa thuận hợp tác đầu tư. Khi đó, tỷ lệ góp vốn thực tế của Công ty tại Dự án sẽ bị điều chỉnh giảm tương ứng với số vốn chủ sở hữu thực có và số vốn thực góp, kéo theo việc suy giảm quyền lợi, tỷ lệ tham gia và hiệu quả đầu tư của Công ty tại dự án, ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng hoàn thành các mục tiêu sản xuất kinh doanh và nhiệm vụ do Tổng công ty và Đại hội đồng cổ đông giao.

➤ Từ các yêu cầu trên, với tình hình thực tế của Công ty hiện nay, nhằm bảo đảm thu xếp kịp thời nguồn lực cho dự án, Công ty đã tiến hành rà soát, nghiên cứu đánh giá các giải pháp tài chính thực hiện dự án, cụ thể như sau:

3. Nghiên cứu các giải pháp tài chính thực hiện dự án:

3.1. Phương án 1: Tăng vốn điều lệ

3.1.1. Kế hoạch tăng vốn dự kiến:

*** Số vốn điều lệ cần tăng bổ sung:**

- + Số vốn Vốn điều lệ cần tăng thêm tối thiểu: 68,12 tỷ đồng.
- + Số vốn Vốn điều lệ dự kiến tăng thêm: **70,0 tỷ đồng.**
- + Vốn điều lệ sau khi tăng là: **145,0 tỷ đồng.**

*** Mục đích bổ sung vốn điều lệ:**

- Đáp ứng các quy định có liên quan;
- Bổ sung đầy đủ và kịp thời nguồn vốn chủ sở hữu tham gia thực hiện dự án Kẽ Sắt theo tỷ lệ góp vốn trong Hợp đồng BCC;
- Đáp ứng điều kiện cấp tín dụng của Ngân hàng để thực hiện dự án Kẽ Sắt.

*** Hình thức thực hiện:**

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp 2020, chào bán cổ phần để tăng vốn điều lệ có thể thực hiện theo các hình thức sau đây:

- Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu;
- Chào bán cổ phần riêng lẻ;
- Chào bán cổ phần ra công chúng.

Trong đó, chào bán cổ phần ra công chúng, chào bán cổ phần của công ty đại

chúng và tổ chức khác thực hiện theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

*** Thời gian hoàn thành tăng vốn điều lệ:**

Để đảm bảo đáp ứng kịp thời tiến độ thực hiện dự án Kẽ Sắt, thời hạn cần hoàn thành việc góp tăng vốn điều lệ trước thời điểm phải nộp tiền sử dụng đất (dự kiến Quý II/2026).

*** Hiệu quả tài chính HUD6 dự kiến đạt được khi tăng vốn:**

- Lợi nhuận sau thuế toàn dự án Kẽ Sắt dự kiến: 83,96 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho HUD6 là khoảng 25,2 tỷ đồng.
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn góp TMĐT: 4,26%
- Mức sinh lời/vốn chủ sở hữu dự kiến đạt khoảng 20,9%.

3.1.2. Nhận định về phương án:

*** Ưu điểm:**

- Công ty đảm bảo đủ nguồn vốn chủ sở hữu tham gia vào dự án Kẽ Sắt; đáp ứng được điều kiện tiên quyết để Ngân hàng tài trợ vốn vay cho dự án, giúp Công ty và Liên danh giảm bớt áp lực thu xếp vốn ngắn hạn và dự án được triển khai liên tục.

- Đáp ứng được các yếu tố để Công ty HUD6 có thể tiếp tục tham gia dự án với tỷ lệ góp vốn 30% đã ký kết trong Hợp đồng BCC với Liên danh.

- Nâng cao năng lực tài chính, quy mô vốn chủ sở hữu của Công ty; tăng mức độ tín nhiệm và khả năng tiếp cận các nguồn vốn hợp pháp khác trong quá trình triển khai dự án.

- Dự án được triển khai nhanh giúp tối ưu hóa hiệu quả đầu tư, từ đó góp phần bảo toàn và gia tăng vốn chủ sở hữu của Công ty; mang lại lợi ích tài chính cho cổ đông, đồng thời duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh, tạo việc làm ổn định cho người lao động và tích lũy kinh nghiệm triển khai dự án cho giai đoạn tiếp theo.

*** Khó khăn, hạn chế:**

Việc tăng vốn điều lệ là giải pháp cần thiết. Tuy nhiên, Công ty HUD6 đang thuộc nhóm các đơn vị Tổng công ty thực hiện thoái toàn bộ vốn theo đề án cơ cấu lại Tổng công ty giai đoạn 2021-2025 đã được Bộ Xây dựng phê duyệt tại Quyết định 858/QĐXD ngày 18/8/2023 và đang thực hiện các thủ tục thoái vốn theo theo Nghị quyết số 259/QĐ-HĐTV ngày 11/6/2024 của Hội đồng thành viên về Kế hoạch chuyển nhượng vốn của Tổng công ty tại các công ty con. Tổng công ty đang tổ chức thực hiện thẩm định giá, xác định giá trị doanh nghiệp và xác định giá khởi điểm để chuyển nhượng vốn tại Công ty HUD6 theo quy định. Việc đề xuất tăng vốn điều lệ trong giai đoạn này có thể phát sinh các vướng mắc về chủ trương, thẩm quyền, cũng như sự phù hợp với đề án cơ cấu lại Tổng công ty của Bộ Xây dựng và Kế hoạch thoái vốn của Tổng công ty.

Bên cạnh đó, Công ty HUD6 là công ty đại chúng có cổ đông nhà nước chi phối và đang đăng ký giao dịch tập trung tại sàn UPCOM, việc tăng vốn điều lệ phải thực hiện qua nhiều bước, thủ tục chặt chẽ theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp

và chứng khoán (bao gồm: thông qua chủ trương tại Đại hội đồng cổ đông; thực hiện chào bán theo quy định của pháp luật chứng khoán; tổ chức góp vốn; hoàn tất điều chỉnh đăng ký doanh nghiệp và các hồ sơ pháp lý liên quan,...), dẫn đến thời gian triển khai kéo dài và khó đáp ứng yêu cầu cấp bách của dự án, đặc biệt trong bối cảnh Công ty có hơn 350 cổ đông. Trường hợp Tổng công ty không tham gia góp thêm vốn và Công ty thực hiện tăng vốn thông qua chào bán cổ phần riêng lẻ hoặc chào bán ra công chúng, thì ngoài yêu cầu điều kiện chào bán khắt khe và thủ tục phức tạp, khả năng tăng vốn thành công là rất thấp do cơ cấu cổ đông phân tán (đa số sở hữu tỷ lệ nhỏ) và mức giá dự kiến chào bán (khoảng 10.000 đồng/cổ phiếu) cao hơn đáng kể so với giá giao dịch thực tế trên UPCOM (khoảng 4.000 – 5.200 đồng/cổ phiếu), làm giảm sức hấp dẫn đối với nhà đầu tư.

=> *Nhận định chung:* Qua phân tích đánh giá trên, phương án tăng vốn điều lệ trong điều kiện hiện nay của Công ty là rất khó khả thi.

3.2. Phương án 2: Trường hợp không tăng vốn điều lệ và không đáp ứng đủ điều kiện vay vốn ngân hàng, Công ty phải huy động vốn từ các nguồn hợp pháp khác để thực hiện dự án:

Quá trình tiếp xúc làm việc với rất nhiều Ngân hàng trong thời gian dài vừa qua cho thấy: điều kiện về nguồn vốn chủ sở hữu tham gia vào dự án là điều kiện tiên quyết để các ngân hàng xem xét chấp thuận giải ngân vốn vay.

Do đó, nếu không tăng vốn điều lệ, Công ty HUD6 sẽ không thể vay vốn từ các ngân hàng/tổ chức tín dụng mà phải thực hiện huy động vốn từ các nguồn hợp pháp khác (huy động vay vốn từ các tổ chức/cá nhân khác) để có thể thu xếp đủ vốn góp vào dự án.

3.2.1. Lộ trình thực hiện dự kiến năm 2026:

- Tổng vốn HUD6 cần góp trong năm 2026: khoảng 440 tỷ đồng;
- Vốn HUD6 hiện có: khoảng 10 tỷ đồng;

=> *HUD6 cần huy động thêm trong năm 2026: khoảng 430 tỷ đồng.*

- Mục tiêu: thu xếp vốn phục vụ công tác GPMB, làm thủ tục nhận giao đất đợt 1, nộp một phần tiền sử dụng đất và đầu tư một số hạng mục dự án Kẽ Sắt;

- Hình thức thực hiện: Huy động từ vay các cá nhân, tổ chức khác.

- Tiến độ huy động dự kiến:

- + Quý I/2026: huy động khoảng 270 tỷ đồng;
- + Quý II/2026: huy động khoảng 16 tỷ đồng;
- + Quý III/2026: huy động khoảng 120 tỷ đồng;
- + Quý IV/2026: huy động khoảng 24 tỷ đồng.

- Hiệu quả đầu tư dự kiến của HUD6:

- + Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho HUD6 là khoảng 16,6 tỷ đồng.
- + Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn góp TMĐT: 3,24%

+ Mức sinh lời/vốn chủ sở hữu dự kiến đạt khoảng 31,77%.

3.2.2. Nhận định về phương án:

** Ưu điểm:*

- Phương án này sẽ không làm thay đổi vốn điều lệ và cơ cấu cổ đông hiện tại, giảm áp lực thủ tục pháp lý, rút ngắn thời gian triển khai và có thể triển khai linh hoạt hơn về mặt tiến độ trong thời gian ngắn.

- Phương án này chỉ phù hợp trong trường hợp cần xử lý các nhu cầu vốn nhỏ, phát sinh cục bộ trong thời gian ngắn.

** Nhược điểm, hạn chế:*

- Phương án này đặt Công ty vào áp lực rất lớn trong việc huy động một lượng vốn đáng kể ngay trong khoảng thời gian ngắn để đáp ứng kịp thời tiến độ dự án (chủ yếu là nộp tiền sử dụng đất). Trong khi đó, với năng lực tài chính và tình hình tài sản đảm bảo hiện có của Công ty, HUD6 không tạo được niềm tin đủ mạnh đối với các nhà tài trợ nên chỉ có thể huy động được lượng vốn nhỏ để đáp ứng một phần cho hoạt động đầu tư và SXKD, không đủ đáp ứng nhu cầu vốn cho dự án nếu không dùng đòn bẩy vay ngân hàng.

- Bên cạnh đó, theo quy định hiện hành, Dự án Kẽ Sắt không được huy động tiền của khách hàng khi chưa hoàn thành đầu tư HTKT và đủ điều kiện bán hành. Do đó, Công ty chỉ có thể huy động vốn từ các nguồn hợp pháp khác qua hình thức vay cá nhân/tổ chức khác. Với quy mô vốn chủ sở hữu hiện có, việc phải huy động vay một lượng vốn lớn phục vụ đầu tư Dự án sẽ làm tỷ lệ dư nợ tín dụng của Công ty vượt quá 04 lần theo quy định, đồng thời tiềm ẩn rủi ro rất lớn trong việc quản trị dòng tiền.

- Mặt khác, việc huy động vốn từ các nguồn hợp pháp khác sẽ làm chi phí vốn tăng cao do lãi suất huy động thường cao hơn lãi suất ngân hàng; nguồn huy động thường phân tán, thiếu tính ổn định dài hạn, nên thường chỉ có thể huy động rải rác, khó huy động được lượng vốn lớn trong khoảng thời gian ngắn để kịp thời đáp ứng nhu cầu của dự án. Cùng với đó, việc huy động từ nhiều nguồn sẽ tiềm ẩn nhiều rủi ro và thiếu tính ổn định dài hạn, ảnh hưởng đến tính chủ động của Công ty trong việc điều tiết, cân đối nguồn vốn thực hiện dự án.

=> *Nhận định chung:* Sau khi xem xét, đánh giá toàn diện các điều kiện thực tế, việc Công ty phải huy động một lượng vốn lớn và tập trung trong một khoảng thời gian ngắn để đáp ứng kịp tiến độ Dự án Kẽ Sắt mà không có sự hỗ trợ tài chính từ Tổng công ty và đòn bẩy vốn vay ngân hàng là gần như không khả thi và tiềm ẩn rủi ro lớn đối với Công ty trong bối cảnh hiện nay.

3.3. Phương án 3: Điều chỉnh giảm tỷ lệ góp vốn của HUD6 vào Liên danh theo Hợp đồng BCC để phù hợp với năng lực tài chính hiện có khi không tăng vốn điều lệ:

Trong trường hợp HUD6 không thực hiện tăng vốn điều lệ, không đáp ứng các yêu cầu của Ngân hàng để được tài trợ vốn vay và không thể huy động đủ vốn để đáp ứng kịp thời yêu cầu của dự án, khi đó, việc tiếp tục duy trì tỷ lệ góp vốn hiện tại

(30%) trong Liên danh sẽ vượt quá năng lực tài chính thực tế, làm mất cân đối dòng tiền, dự án bị gián đoạn, đình trệ do thiếu vốn dẫn đến nguy cơ bị thu hồi và không được hoàn trả vốn đã đầu tư, đồng thời Công ty sẽ vi phạm các điều khoản quy định trong Hợp đồng BCC và các phụ lục hợp đồng.

Do đó, để đảm bảo tính liên tục và hiệu quả của dự án, Công ty cần sớm trao đổi, làm việc với các thành viên trong Liên danh để thỏa thuận điều chỉnh giảm tỷ lệ góp vốn của HUD6 và cùng Liên danh tìm kiếm các giải pháp khác để đáp ứng yêu cầu cấp tín dụng của ngân hàng và thu xếp đủ vốn cho dự án.

3.3.1. Tỷ lệ góp vốn điều chỉnh và hiệu quả dự kiến:

- Tổng mức đầu tư toàn dự án: 1.971,59 tỷ đồng;
- Tỷ lệ góp vốn của HUD6 đang thực hiện: 30%;
- Vốn tự có của Liên danh cần góp vào dự án theo tỷ lệ góp vốn: 401,3 tỷ đồng;
- Vốn chủ sở hữu hiện có của HUD6 đã và sẽ tham gia vào dự án: 52,27 tỷ đồng.

=> *Tỷ lệ góp vốn tối đa của HUD6 điều chỉnh (tương ứng vốn chủ sở hữu hiện có): 13,03% (làm tròn: 13%).*

Khi đó, hiệu quả đầu tư dự kiến của HUD6 đạt được là:

- + Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho HUD6 là khoảng 10,9 tỷ đồng.
- + Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn góp TMĐT: 4,26%
- + Mức sinh lời/vốn chủ sở hữu dự kiến đạt khoảng 20,9%.

3.3.2. Nhận định về phương án:

*** Ưu điểm:**

- Phù hợp với năng lực tài chính thực tế hiện có của Công ty; Không làm thay đổi cơ cấu cổ đông; Không ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án; hạn chế rủi ro mất cân đối dòng tiền và áp lực huy động vốn lớn trong ngắn hạn.

- Giúp Công ty tiếp tục tham gia dự án và bảo toàn phần vốn đã đầu tư, tránh nguy cơ dự án bị gián đoạn dẫn đến mất vốn.

- Vẫn đảm bảo hiệu quả đầu tư ở mức hợp lý với tỷ suất lợi nhuận/vốn chủ sở hữu dự kiến tương đương các phương án khác, đồng thời vẫn duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh, tạo việc làm ổn định cho người lao động và tích lũy kinh nghiệm triển khai dự án cho giai đoạn tiếp theo.

*** Nhược điểm, hạn chế:**

- Tỷ lệ góp vốn và lợi ích kinh tế của Công ty tại Dự án bị giảm tương ứng so với phương án ban đầu đã ký kết trong Hợp đồng BCC.

*** Công tác lấy ý kiến của Cổ đông chi phối - Tổng công ty HUD về giải pháp thực hiện:**

Căn cứ nhu cầu, kế hoạch triển khai thực hiện dự án và các yêu cầu khác có liên quan, để có cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo, Công ty HUD6 đã thực

hiện báo cáo xin ý kiến của Cổ đông chi phối là Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD về giải pháp tài chính thực hiện dự án để đảm bảo hiệu quả và phù hợp với năng lực vốn hiện có của Công ty thông qua Tổ người đại diện vốn của Tổng công ty HUD tại Công ty HUD6 (Báo cáo số 15/BC-NĐD ngày 12/01/2026; Báo cáo số 61/BC-NĐD ngày 12/02/2026 và Báo cáo số 75/BC-NĐD ngày 27/02/2026). Đến thời điểm công bố tài liệu Đại hội đồng cổ đông, Tổng công ty đang xem xét và chưa có văn bản trả lời. Sau khi nhận được ý kiến chỉ đạo của Tổng công ty, Công ty HUD6 sẽ thực hiện báo cáo và triển khai các thủ tục trình duyệt theo thẩm quyền.

II. Công tác đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư tại Dự án Chí Linh, tỉnh Hải Dương:

- Công ty HUD6 đã tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án từ năm 2019 và được đánh giá là Nhà đầu tư xếp thứ nhất. Ngày 30/7/2020, Công ty HUD6 và UBND thành phố Chí Linh đã ký kết biên bản đàm phán sơ bộ hợp đồng theo quy định và Sở Kế hoạch đầu tư tỉnh Hải Dương đã có Báo cáo thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư trình cấp thẩm quyền phê duyệt vào cuối năm 2021.

- Tuy nhiên do kiến nghị của một trong những nhà đầu tư tham dự thầu, ngày 05/4/2023 UBND tỉnh Hải Dương đã chỉ đạo Sở Kế hoạch & Đầu tư phối hợp với các Sở ngành liên quan tổ chức thẩm định lại hồ sơ dự thầu, hoàn thiện lại báo cáo thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án. Sau thời gian dài rà soát Hồ sơ, ngày 15/8/2024, Sở KH&ĐT đã hoàn thiện báo cáo kết quả thẩm định hồ sơ dự thầu, kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định. Tuy nhiên cập nhật tại thời điểm hiện tại, UBND tỉnh Hải Dương vẫn chưa ban hành Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu theo quy định.

- Đến hết năm 2025, Công ty HUD6 đã thực hiện gia hạn hiệu lực Hồ sơ dự thầu và bảo đảm dự thầu 16 lần theo yêu cầu của Bên mời thầu. Đến nay, thời hạn hiệu lực của HSDT đã hết nhưng Bên mời thầu ko có thông báo đề nghị gia hạn.

- Ngày 05/8/2025, UBND phường Chu Văn An có văn bản số 262/UBND-KTHTĐT gửi Thông báo tới các Nhà đầu tư về chủ trương dừng việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án (trên cơ sở Báo cáo số 238/BC-STC ngày 22/7/2025 của Sở Tài chính thành phố Hải Phòng).

- Hiện, UBND thành phố Hải Phòng chưa có Quyết định chính thức về việc dừng việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án.

III. Công tác kinh doanh, quản lý sau đầu tư:

*** Công tác kinh doanh:**

Việc các dự án bị kéo dài, chậm tiến độ đã làm cho Công ty không có sản phẩm mới để đưa vào kinh doanh; kế hoạch doanh thu từ dự án trọng điểm - dự án Kẽ Sắt - không thể thực hiện theo kế hoạch đã đề ra.

Trong năm 2025, Công ty đã rất nỗ lực, chủ động triển khai nhiều giải pháp nhằm tìm kiếm khách hàng để khai thác kinh doanh phần diện tích thương mại dịch vụ còn lại tại tầng 2 tòa nhà CT10 Việt Hưng. Tuy nhiên, trong bối cảnh xu hướng

mua sắm trực tuyến và thương mại điện tử phát triển, nhiều đơn vị kinh doanh thu hẹp quy mô hoặc trả lại mặt bằng; Bên cạnh đó, vị trí cho thuê chưa thực sự thuận lợi về khả năng tiếp cận và thu hút khách, nên Công ty chưa cho thuê được.

** Công tác quản lý sau đầu tư:*

Công ty luôn chú trọng thực hiện tốt và nghiêm chỉnh công tác quản lý vận hành sau đầu tư thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư và quy định của pháp luật:

+ Hướng dẫn khách hàng hoàn thiện hồ sơ triển khai thi công hoàn thiện các công trình tại dự án LK-28, LK-33 Vân Canh theo đúng quy định; Phối hợp với Chính quyền địa phương và Tổng công ty xử lý các hộ vi phạm trật tự xây dựng tại các dự án nhà ở thấp tầng do Công ty thực hiện đầu tư;

+ Tiếp tục phối hợp với Ban quản trị tòa nhà CT1 Bắc Linh Đàm, Ban quản trị tòa nhà CT10 Việt Hưng và Ban quản trị tòa nhà D2-CT2 Tây Nam hồ Linh Đàm trong công tác quản lý vận hành nhà chung cư;

+ Phối hợp với Tổng công ty thực hiện giải trình, làm việc với các Sở ban ngành có liên quan nhằm tháo gỡ các khó khăn vướng mắc trong công tác xin cấp giấy chứng nhận cho khách hàng tại dự án D2-CT2 Tây Nam hồ Linh Đàm.

IV. Công tác sắp xếp, đổi mới doanh nghiệp:

** Công tác chuyển nhượng vốn của Tổng công ty HUD tại Công ty HUD6:*

Năm 2025, Công ty HUD6 đã phối hợp, cung cấp đầy đủ hồ sơ tài liệu cho các đơn vị tư vấn và các phòng ban chuyên môn của Tổng công ty để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng vốn của Tổng công ty tại Công ty HUD6 theo kế hoạch và yêu cầu của Tổng công ty. Đến thời điểm hiện tại, việc chuyển nhượng vốn của Tổng công ty tại HUD6 chưa hoàn thành do có sự thay đổi của pháp luật liên quan trong quá trình thẩm định giá, xác định giá trị doanh nghiệp và xác định giá khởi điểm.

** Công tác bàn giao phần diện tích tầng 1 tòa nhà CT10 Việt Hưng cho UBND thành phố Hà Nội:*

Năm 2018, Công ty đã hoàn thành bàn giao phần diện tích cho Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên theo phương án hoán đổi tầng 1 và tầng 2 đã được Thành phố chấp thuận. Tuy nhiên trong quá trình lập phương án sắp xếp lại, xử lý các cơ sở nhà, đất do HUD6 quản lý sử dụng, Bộ Xây dựng yêu cầu phải có văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền đối với việc hoán đổi trên. Vì vậy, Công ty HUD6 đã báo cáo UBND thành phố Hà Nội để nhận lại phần diện tích tầng 2 đã bàn giao và thực hiện các thủ tục để bàn giao phần diện tích tầng 1 còn lại, đồng thời liên hệ với Trung tâm quản lý nhà và Sở Xây dựng để có hướng tháo gỡ vướng mắc đối với phần diện tích lối đi chung từ tầng 1 lên tầng 2 tòa nhà CT10 Việt Hưng.

** Công tác chuyển nhượng vốn của Công ty HUD6 tại Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10:*

Công ty HUD6 đã thực hiện việc chuyển nhượng vốn của Công ty tại HUD10

hai lần nhưng chưa thành công. Hiện nay Công ty HUD6 đang tiếp tục nghiên cứu để thực hiện công tác chuyển nhượng vốn theo đúng quy định, đảm bảo hiệu quả nguồn vốn.

V. Công tác tài chính kế toán:

- Tổ chức công tác hạch toán kế toán và mở sổ sách kế toán theo đúng chế độ kế toán hiện hành. Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước.
- Giám sát, quản lý các khoản chi phí đầu tư và chi phí quản lý đảm bảo đúng qui định; quản lý các khoản chi phí trên nguyên tắc chi đúng, chi đủ, tiết kiệm.
- Chủ động xây dựng kế hoạch, thực hiện thu xếp, bố trí vốn đáp ứng kịp thời phục vụ các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Thường xuyên kiểm soát công nợ, đảm bảo khả năng thanh toán, không có các khoản nợ phải thu khó đòi và khoản nợ quá hạn. Công ty gần như không còn công nợ với các Nhà thầu, Nhà cung cấp.
- Thực hiện công tác kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 đúng thời hạn.
- Theo dõi giám sát tình hình sản xuất kinh doanh tại Công ty HUD10.

B. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH, NGUYÊN NHÂN VÀ GIẢI PHÁP KHẮC PHỤC:

1. Thuận lợi:

- Hành lang pháp lý về đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở và kinh doanh bất động sản... đã và đang dần được khơi thông; các luật và văn bản hướng dẫn Luật mới được ban hành theo hướng thống nhất, tinh giản đã góp phần cải thiện môi trường kinh doanh và thúc đẩy phát triển kinh tế.
- Công tác chỉ đạo, điều hành của chính quyền địa phương từ cuối năm 2025 có nhiều chuyển biến tích cực. Điều này sẽ tạo điều kiện thuận lợi hơn cho việc đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án Kê Sặt.

2. Khó khăn vướng mắc và rủi ro:

Trong giai đoạn vừa qua, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đạt kết quả thấp, không hoàn thành kế hoạch đề ra; riêng năm 2025 phát sinh lỗ. Nguyên nhân chủ yếu xuất phát từ các yếu tố khách quan, vượt ngoài phạm vi kiểm soát và thẩm quyền quyết định của Công ty, cụ thể:

(1). Đối với Dự án Kê Sặt:

- Việc triển khai dự án từ năm 2019 chịu tác động nghiêm trọng của đại dịch COVID-19 trong giai đoạn đầu, làm gián đoạn hoạt động phối hợp giữa các cơ quan chức năng, chính quyền địa phương và người dân; Quá trình thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ gặp nhiều khó khăn do một bộ phận người dân chưa đồng thuận với đơn giá bồi thường theo quy định, phát sinh khiếu nại, kiến nghị kéo dài, ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ giải phóng mặt bằng; Công tác xác định nguồn gốc đất tại một số xã gặp rất nhiều vướng mắc do các sai phạm và quản lý lỏng lẻo của chính quyền địa phương từ thời điểm rất lâu trước đó. Đồng thời, việc sắp xếp, thay đổi cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý của chính quyền địa phương theo chủ trương sáp nhập đơn vị hành chính,

cùng với sự điều chỉnh, thay đổi của các cơ chế, chính sách pháp luật liên quan đến đất đai và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã làm gián đoạn tính liên tục trong chỉ đạo, điều hành và kéo dài thời gian hoàn thiện các thủ tục pháp lý; Công tác lập phương án bồi thường, hỗ trợ phải lập đi lập lại nhiều lần và mất nhiều thời gian chờ đợi Cấp thẩm quyền ban hành văn bản hướng dẫn thực hiện, dẫn đến tiến độ dự án bị chậm rất nhiều so với kế hoạch đề ra.

- Giai đoạn này, mặc dù Công ty đã rất tích cực cùng Liên danh phối hợp với Hội đồng bồi thường để tổ chức thực hiện các công việc liên quan, đồng thời chủ động gặp gỡ, trao đổi và vận động từng hộ dân nhằm đạt được sự đồng thuận trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tuy nhiên kết quả đạt được còn rất hạn chế bởi quá trình này phụ thuộc phần lớn vào thẩm quyền giải quyết và quyết định của cơ quan quản lý nhà nước cũng như sự đồng thuận của người dân.

- Việc dự án bị kéo dài cùng với sự biến động mạnh của giá cả thị trường và áp dụng các văn bản pháp luật mới có hiệu lực từ năm 2024 làm cho chi phí đầu tư, giá trị tiền sử dụng đất trong tổng vốn đầu tư tăng cao; Cùng với đó, năng lực tài chính của Công ty hiện tại rất hạn chế. Những điều này làm cho HUD6 phải đối mặt với nhiều khó khăn và chịu áp lực rất lớn trong việc huy động, thu xếp nguồn vốn để đáp ứng kịp thời tiến độ dự án. Đây là hệ quả mang tính khách quan từ việc dự án bị kéo dài và sẽ tạo nên những thách thức lớn Công ty cần phải giải quyết, đưa ra phương án xử lý kịp thời để vượt qua trong thời gian tới.

(2). Đối với dự án Khu dân cư mới khu phố Hưng Đạo - Sao Đỏ - Hải Dương:

- Trong quá trình đấu thầu, công tác tổ chức rà soát lại số liệu trong hồ sơ mời thầu và thẩm định lại quá trình lựa chọn nhà đầu tư của các Sở ban ngành kéo dài do không có sự quyết liệt trong xử lý công việc của các sở ngành liên quan; Cùng với đó, bộ máy chính quyền nhiều lần thay đổi nhân sự khiến việc lưu chuyển và xử lý hồ sơ dự án bị gián đoạn, dẫn đến thời gian thực hiện công việc vượt quá thời hạn được giao trong các văn bản chỉ đạo của UBND tỉnh Hải Dương.

- Công tác đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư kéo dài từ năm 2019. Quá trình này phụ thuộc hoàn toàn vào công tác thực hiện và quyết định của các cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương. Công ty chỉ có thể thực hiện đúng các yêu cầu của Bên mời thầu và theo dõi nắm bắt định hướng xử lý của cơ quan chức năng. Việc công tác thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư của cấp có thẩm quyền kéo dài trong nhiều năm dẫn đến Công ty phải thực hiện gia hạn hồ sơ dự thầu và bảo lãnh dự thầu rất nhiều lần. Việc kéo dài thời gian thẩm định kết quả đấu thầu đã làm cho dự án thuộc vào trường hợp phải dừng theo quy định mới của pháp luật về đấu thầu. Đến nay, chính quyền địa phương đã có thông báo về chủ trương dừng việc lựa chọn nhà đầu tư. Điều này làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc triển khai nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty trong giai đoạn hiện nay và sẽ làm giảm nguồn công việc của HUD6 trong thời gian tới.

(3). Đối với công tác tái cơ cấu doanh nghiệp: Công tác bàn giao một phần diện tích còn lại tại tầng 1 tòa nhà CT10 Việt Hưng cho UBND thành phố Hà Nội chưa hoàn thành do việc đề xuất, kiến nghị của Công ty HUD6 với Sở Xây dựng về lối đi chung tầng 1, 2 chưa được cấp có thẩm quyền trả lời; Công tác chuyển

nhượng vốn của Công ty HUD6 tại Công ty HUD10 sau nhiều lần thực hiện vẫn chưa thành công do không có nhà đầu tư quan tâm khi chào bán.

(4). Trong thời gian qua, Công ty đã nỗ lực tìm kiếm phát triển các dự án mới tại nhiều khu vực tiềm năng. Tuy nhiên, với quy mô vốn chủ sở hữu nhỏ và nguồn lực tài chính hạn hẹp, Công ty không đủ điều kiện triển khai đồng thời nhiều dự án, đặc biệt trong bối cảnh phải tập trung nguồn lực cho dự án Kẽ Sắt. Thêm vào đó, hiện nay hầu hết các dự án khu đô thị/phát triển nhà ở do các địa phương tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thường có quy mô lớn nhằm đảm bảo tính đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và không gian phát triển đô thị. Điều này đã và đang gây rất nhiều khó khăn, thách thức cho Công ty có quy mô vốn nhỏ như HUD6, làm ảnh hưởng đến khả năng chủ động tìm kiếm, mở rộng danh mục dự án theo định hướng phát triển trong giai đoạn tới.

(5). Trong bối cảnh Công ty phải tập trung nguồn lực tài chính để triển khai Dự án Kẽ Sắt, Công ty vẫn phải duy trì các khoản chi phí thường xuyên phục vụ công tác quản lý, vận hành (lương, chi phí điện nước, văn phòng phẩm, ...) và các chi phí cố định khác. Do các dự án bị chậm tiến độ nên Công ty chưa có sản phẩm mới đưa vào kinh doanh, nguồn thu không đủ bù đắp chi phí, dẫn đến phát sinh lỗ trong kỳ.

(6). Nếu công tác bồi thường GPMB tại dự án Kẽ Sắt không được tháo gỡ và đẩy nhanh tiến độ thì tình trạng mất cân đối dòng tiền của Công ty sẽ kéo dài, ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng hoàn thành nhiệm vụ được ĐHĐCĐ giao, làm phát sinh nguy cơ hao hụt vốn chủ sở hữu, gia tăng áp lực tài chính trong việc duy trì hoạt động thường xuyên, đồng thời Công ty sẽ tiếp tục gặp khó khăn trong công tác tìm kiếm, phát triển các dự án mới, không tạo được danh mục dự án kế cận để bảo đảm nguồn việc ổn định cho giai đoạn tiếp theo.

3. Giải pháp khắc phục:

Việc không hoàn thành kế hoạch SXKS trong giai đoạn vừa qua chủ yếu xuất phát từ các nguyên nhân khách quan và các vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng tại Dự án Kẽ Sắt. Trên cơ sở đánh giá tình hình thực tế, Công ty xác định các giải pháp chính cần thực hiện như sau:

- Tiếp tục cùng Liên danh chủ động phối hợp chặt chẽ với các cơ quan chức năng nhằm tháo gỡ các vướng mắc về pháp lý, đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng và hoàn thiện thủ tục dự án Kẽ Sắt trong phạm vi cho phép, sớm khởi công xây dựng HTKT dự án để đưa sản phẩm vào kinh doanh thu hồi vốn;

- Tiếp tục cùng Liên danh làm việc, đàm phán với các tổ chức tín dụng để được chấp thuận cấp tín dụng vay vốn nhằm đáp ứng nhu cầu vốn triển khai dự án Kẽ Sắt theo tiến độ;

- Thực hiện các giải pháp huy động vốn thông qua các việc đề nghị cấp bảo lãnh hoặc tài trợ vay vốn thực hiện dự án; đồng thời xây dựng phương án và thực hiện huy động vốn từ các nguồn hợp pháp khác để bổ sung thêm nguồn lực tài chính phục vụ nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Thực hiện tìm kiếm, tăng cường hợp tác đầu tư, mở rộng cơ hội phát triển các dự án có quy mô phù hợp.

- Tăng cường kiểm soát chặt chẽ chi phí, cân đối dòng tiền nhằm đảm bảo hoạt động ổn định.

PHẦN II: KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

1. Các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2026:

Trước tình hình thực tế và những thách thức phải đối diện, Hội đồng quản trị Công ty HUD6 đặt mục tiêu dự kiến kế hoạch năm 2026 như sau:

TT	Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2026
1	Giá trị sản xuất kinh doanh	Tỷ đồng	25,78
2	Giá trị vốn đầu tư	Tỷ đồng	436,33
3	Giá trị sản lượng chủ yếu	Tỷ đồng	439,88
4	Tổng doanh thu và thu nhập khác	Tỷ đồng	23,5
5	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	0,0145
6	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	0,0116
7	Nộp ngân sách Nhà nước (đã gồm tiền sử dụng đất tại Dự án Kè Sắt)	Tỷ đồng	305,20
8	Mức chia cổ tức dự kiến		Không thực hiện

2. Phương hướng, nhiệm vụ cụ thể:

- Tập trung triển khai hiệu quả các giải pháp để cùng Liên danh VINA UIC-HUD6-HUD10 và chính quyền địa phương hoàn thiện công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và nhận giao đất đợt 1, tiến hành nộp tiền sử dụng đất, khởi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật Dự án Kè Sắt để sớm triển khai kinh doanh sản phẩm khi đủ điều kiện.

- Chủ động phương án thu xếp đủ nguồn vốn góp vào Liên danh để đảm bảo đáp ứng kịp thời tiến độ đầu tư dự án Kè Sắt; Phối hợp làm việc với các thành viên trong Liên danh thống nhất các giải pháp thực hiện để đẩy nhanh tiến độ đầu tư nhằm đáp ứng thời hạn hoàn thành dự án theo yêu cầu của UBND tỉnh.

- Tiếp tục nghiên cứu, tìm kiếm, tham gia đấu thầu, hợp tác liên danh với các đối tác để phát triển các dự án mới phù hợp với năng lực của Công ty, tạo tiền đề và định hướng phát triển Công ty trong giai đoạn tiếp theo.

- Tiếp tục phối hợp với Tổng công ty thực hiện các công tác phục vụ việc chuyển nhượng vốn của Tổng công ty tại Công ty HUD6; Tập trung triển khai, thực hiện các thủ tục để phân đấu hoàn thành công tác thoái vốn đầu tư của Công ty HUD6 tại Công ty HUD10; Nhanh chóng phối hợp với cơ quan chức năng có thẩm quyền để tháo gỡ vướng mắc và hoàn thành công tác bàn giao tầng 1 tòa CT10 Việt Hưng cho chính quyền địa phương.

- Chủ động làm việc với các ngân hàng, tổ chức, cá nhân để chuẩn bị kịp thời nguồn vốn phục vụ hoạt động SXKD của Công ty và nâng cao năng lực tài chính doanh nghiệp.

- Thực hiện công tác kế toán, kiểm toán, quản lý các khoản thu, chi đúng các quy định của Pháp luật, Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán Việt Nam; bảo đảm thu, chi đúng, tiết kiệm; Kiểm soát chặt chẽ chi phí; Đảm bảo khả năng thanh toán, không có nợ khó đòi hay các khoản nợ quá hạn.

- Rà soát, bố trí sắp xếp tổ chức lại các phòng ban chức năng, nâng cao năng lực bộ máy điều hành; Tiếp tục hoàn thiện các quy chế, quy định nội bộ để phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và yêu cầu mới; Đảm bảo công việc, thu nhập ổn định cho người lao động; Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Ngân sách nhà nước.

Trên đây là Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và xây dựng kế hoạch năm 2026 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 xem xét, quyết định thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Tổng công ty HUD (để b/c);
- BKS HUD6 (để b/c);
- Các phòng HUD6 (để t/h);
- Tổ QLWS (để đăng tải);
- Lưu: HUD6 (HĐQT, HCTC).



TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Nguyễn Huy Hạnh

Số: 136 /TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 03 tháng 4 năm 2026.

TỜ TRÌNH

V.v: Thông qua Báo cáo tài chính Công ty năm 2025 đã được kiểm toán.

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6,

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua Báo cáo tài chính riêng năm 2025 của Công ty HUD6 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam (có Báo cáo tài chính được kiểm toán đính kèm).

Một số chỉ tiêu cơ bản trong Báo cáo tài chính năm 2025 như sau:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Số dư tại ngày 31/12/2025
Tài sản ngắn hạn	đồng	77.037.482.744
Tài sản dài hạn	đồng	22.801.006.648
Tổng cộng tài sản	đồng	99.838.489.392
Nợ phải trả	đồng	24.833.081.240
Vốn chủ sở hữu	đồng	75.005.408.152
+ Vốn góp của chủ sở hữu	đồng	75.000.000.000
+ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	đồng	5.408.152
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	đồng	2.457.991.443
- LNST chưa phân phối kỳ này	đồng	(2.452.583.291)
Tổng cộng nguồn vốn	đồng	99.838.489.392
Kết quả hoạt động SXKD năm 2025	đồng	
Tổng Doanh thu + Thu nhập khác	đồng	664.081.499
Lợi nhuận kế toán trước thuế	đồng	(2.452.583.291)
Lợi nhuận sau thuế	đồng	(2.452.583.291)



Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 quyết định thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Tổng công ty HUD (để b/c);
- BKS HUD6 (để b/c);
- Các phòng HUD6 (để t/h);
- Tổ QLWS (để đăng tải);
- Lưu: HUD6 (HĐQT, HCTC).

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH *du*



Nguyễn Huy Hạnh



Số: 137 /BC-HUD6

Hà Nội, ngày 03 tháng 4 năm 2026.

BÁO CÁO

V.v: Công tác quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị
và từng thành viên Hội đồng quản trị năm 2025,
kế hoạch hoạt động năm 2026.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà
và đô thị HUD6;

Căn cứ Nghị quyết số 186/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/4/2025 của Đại hội đồng cổ
đông thường niên năm 2025 Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6;

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị
HUD6 kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2026 về công
tác quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng
quản trị năm 2025, kế hoạch hoạt động năm 2026 như sau:

PHẦN 1

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

I. BỐI CẢNH TÌNH HÌNH THỰC HIỆN:

Năm 2025 là một năm đầy biến động đối với nền kinh tế nói chung và đặc biệt
khắc nghiệt đối với ngành đầu tư xây dựng. Hội đồng quản trị Công ty HUD6 đã chỉ
đạo, triển khai thực hiện nhiệm vụ trong điều kiện môi trường kinh doanh đối mặt
với nhiều khó khăn: áp lực chi phí đầu vào, giá nguyên vật liệu xây dựng biến động
mạnh và duy trì ở mức cao; Thị trường bất động sản phục hồi chậm, tiến độ pháp lý
tại các địa phương chưa thực sự khơi thông dẫn đến việc thiếu hụt nguồn cung dự
án mới; Thắt chặt tín dụng và chi phí tài chính, việc tiếp cận nguồn vốn vay cho các
dự án đầu tư xây dựng vẫn còn nhiều rào cản. Cùng với đó, thiên tai, thời tiết cực
đoan ảnh hưởng nghiêm trọng đến cuộc sống của người dân và phát triển kinh tế -
xã hội tại nhiều quốc gia. Những yếu tố này ảnh hưởng đến tâm lý nhà đầu tư và
dòng vốn đầu tư vào các thị trường bất động sản.

Công ty HUD6 bước vào triển khai thực hiện nhiệm vụ năm 2025 với nhiều
vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng, khó khăn trong việc tiếp cận các
nguồn vốn tín dụng và sự thay đổi của cơ chế chính sách trong hoạt động đầu tư. Các

vấn đề trên đã ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả hoạt động của Công ty.

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

1. Cơ cấu, nhân sự Hội đồng quản trị:

Năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty HUD6 gồm 05 người, không có thành viên HĐQT độc lập, cụ thể:

- Ông Nguyễn Huy Hạnh: Chủ tịch HĐQT (chuyên trách);
- Ông Hoàng Đức Phương: Ủy viên HĐQT (không chuyên trách, kiêm nhiệm);
- Bà Phạm Thị Như Trang: Ủy viên HĐQT (không chuyên trách, kiêm nhiệm);
- Bà Nguyễn Hồng Lâm: Ủy viên HĐQT (không chuyên trách);
- Bà Ngô Liên Hương: Ủy viên HĐQT (chuyên trách).

Hội đồng quản trị Công ty hoạt động theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị về nội bộ của Công ty và các quy định khác có liên quan.

Hội đồng quản trị Công ty không thành lập các tiểu ban.

2. Kết quả thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh:

Năm 2025 là một năm rất khó khăn của Công ty. Các dự án đầu tư trước đây đã hoàn thành và kinh doanh hết sản phẩm. Trong khi đó, dự án mới - Dự án Khu đô thị mới phía Nam thị trấn Kẽ Sắt, Bình Giang - vẫn trong giai đoạn bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng, chưa được giao đất để triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo kế hoạch, nên Công ty chưa có sản phẩm mới để kinh doanh.

Năm 2025, Công ty không có doanh thu từ bán hàng, trong khi vẫn phải duy trì bộ máy và đảm bảo thu nhập cho cán bộ nhân viên, khả năng tạo nguồn thu hiện tại của Công ty chưa đủ bù đắp chi phí phát sinh, dẫn đến chỉ tiêu lợi nhuận trong năm bị âm. Kết quả thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2025 cụ thể như sau:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ %
1	Giá trị sản xuất kinh doanh	tỷ đồng	5,00	0,596	11,92%
	- Cho thuê BĐS đầu tư	tỷ đồng	4,60	0,00	
	- Dịch vụ Sàn GDBDS	tỷ đồng	0,00	0,00	
	- Giá trị SXKD khác	tỷ đồng	0,40	0,596	
2	Giá trị vốn đầu tư	tỷ đồng	170,00	1,293	0,76%
	- Dự án Kẽ Sắt - Hải Dương	tỷ đồng	150,00	1,293	
	- Dự án Chí Linh - Hải Dương	tỷ đồng	20,00	0,00	
3	Tổng doanh thu và thu nhập khác	tỷ đồng	4,0	0,664	16,60%
	- Doanh thu BĐS	tỷ đồng	3,6	0,00	
	- Doanh thu cho thuê BĐS đầu tư	tỷ đồng	0	0	

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ %
	- Doanh thu khác (dịch vụ Sàn GDBDS, doanh thu hoạt động TC, thu nhập khác)	tỷ đồng	0,4	0,664	
4	Lợi nhuận trước thuế	tỷ đồng	0,04	(2,453)	
5	Lợi nhuận sau thuế	tỷ đồng	0,029	(2,453)	
6	Nộp Ngân sách Nhà nước	tỷ đồng	0,3	0,038	12,67%
7	Mức chi cổ tức dự kiến	%	0%	0%	

Tình hình thực hiện cụ thể được trình bày tại Báo cáo của Hội đồng quản trị Công ty về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch năm 2026.

3. Tổng kết các cuộc họp và quyết định của Hội đồng quản trị năm 2025:

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tổ chức 14 cuộc họp, ban hành 25 Nghị quyết, Quyết định để định hướng, phê duyệt chủ trương về công tác lãnh đạo, chỉ đạo thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, công tác tổ chức cán bộ, quản trị doanh nghiệp và các nội dung khác thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị, làm căn cứ để Ban Giám đốc Công ty điều hành và tổ chức triển khai thực hiện.

Các cuộc họp của HĐQT đều tiến hành dân chủ, đúng nguyên tắc, đúng quy định, đảm bảo thời gian, nội dung các cuộc họp đều được các thành viên chuẩn bị chu đáo, kịp thời. Tất cả các cuộc họp của Hội đồng quản trị đều mời Trưởng Ban kiểm soát và Ban giám đốc tham dự.

4. Thù lao, tiền lương thực hiện:

Công ty đã thực hiện tiền lương, thù lao cho Hội đồng quản trị năm 2025: 587.686.051 đồng, trong đó:

- Đối với thành viên Hội đồng quản trị chuyên trách:
 - + Số thành viên chuyên trách: 02 người;
 - + Số tiền lương đã thực hiện: 547.510.051 đồng.
- Đối với thành viên Hội đồng quản trị không chuyên trách:
 - + Số thành viên không chuyên trách: 03 người;
 - + Thù lao đã thực hiện: 40.176.000 đồng.

Quỹ tiền lương và tổng thù lao thực hiện năm 2025 đối với Hội đồng quản trị sẽ được trình tại Đại hội để quyết định thông qua.

5. Báo cáo về các giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với thành viên HĐQT và những người liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa công ty với công ty trong đó thành viên HĐQT là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp: Không có.

21447
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
PHÂN
PHÁT T
VÀ Đ
HUD6
PHỔ

6. Kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị:

- Với vai trò là cơ quan quản lý của Công ty, HĐQT đã nghiêm túc, tích cực thực hiện nhiệm vụ trên cơ sở tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững, hạn chế tối đa những rủi ro, tác động tiêu cực.

- Trên cơ sở định hướng phát triển Công ty được Đại hội đồng cổ đông thường niên đề ra, HĐQT đã chỉ đạo tập trung vào các nhiệm vụ trọng tâm của giai đoạn là lĩnh vực đầu tư phát triển dự án mới và kinh doanh bất động sản.

- HĐQT được tổ chức hoạt động theo nguyên tắc tập trung dân chủ, quyết định theo đa số, có sự phân công nhiệm vụ rõ ràng, cụ thể cho các thành viên theo từng lĩnh vực. Các tổ giúp việc HĐQT đã nghiêm chỉnh tuân thủ theo quy định, thực hiện tốt vai trò, trách nhiệm tư vấn, giúp việc.

- HĐQT đã triển khai, giám sát, chỉ đạo kịp thời và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Điều hành thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của năm.

- HĐQT đã thực hiện tốt cơ chế phối hợp với Ban Giám đốc, thường xuyên trao đổi trực tiếp cũng như tham dự các cuộc họp Ban điều hành mở rộng, nắm bắt kịp thời các mặt hoạt động của Công ty làm cơ sở đưa ra các chỉ đạo chính xác, cụ thể, phù hợp với doanh nghiệp; Cung cấp kịp thời và đầy đủ các thông tin, hồ sơ, tài liệu liên quan đến hoạt động của Công ty cho Ban Kiểm soát.

- Các thành viên HĐQT tham gia đầy đủ các cuộc họp, đóng góp ý kiến, cùng thảo luận và thống nhất 100% với kết luận của từng cuộc họp, các nội dung đều được ghi chép và kết luận tại biên bản họp và có đầy đủ chữ ký của các thành viên HĐQT.

- Các thành viên HĐQT luôn đoàn kết thống nhất cao, không ngừng đổi mới phương thức lãnh đạo, chỉ đạo mọi hoạt động SXKD, bám sát các định hướng, nhiệm vụ, kế hoạch, mục tiêu, chiến lược được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

- Từng thành viên HĐQT đã thể hiện rõ trách nhiệm của mình trước công việc được giao; phát huy tính dân chủ, tính sáng tạo trong lãnh đạo, chỉ đạo công việc thuộc thẩm quyền, luôn nỗ lực phấn đấu hoàn thành tốt nhiệm vụ được phân công.

- Các thành viên của HĐQT tham gia đầy đủ các cuộc họp, thực hiện trao đổi và tham gia ý kiến biểu quyết để đi đến thống nhất cao trong công tác chỉ đạo, điều hành các hoạt động của Công ty theo quy định.

7. Kết quả giám sát với Giám đốc Công ty và người điều hành khác:

- HĐQT đã thường xuyên kiểm tra, giám sát đối với hoạt động điều hành của Ban Giám đốc và cán bộ quản lý trong việc triển khai thực hiện các nội dung Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết, Quyết định của HĐQT về các mặt hoạt động tại Công ty thông qua chế độ kiểm tra, báo cáo, các buổi họp và làm việc trực tiếp với Ban Giám đốc, cũng như tại các phiên họp HĐQT.

- HĐQT đã được Ban Giám đốc báo cáo và cung cấp đầy đủ thông tin về các mặt hoạt động của Công ty, về tình hình cũng như kết quả triển khai thực hiện các

nội dung đã được HĐQT thông qua theo các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT.

- Ban Giám đốc đã triển khai các hoạt động sản xuất kinh doanh theo đúng định hướng phát triển của Công ty. Giám đốc đã bám sát kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông và HĐQT đề ra, kịp thời triển khai linh hoạt các giải pháp phù hợp với tình hình thực tế để khai thác tiết kiệm các nguồn lực của Công ty.

8. Hoạt động của các tiểu ban khác thuộc HĐQT: Không có.

PHẦN II KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

Xác định mục tiêu, nhiệm vụ chính của Công ty trong năm 2026 là đẩy mạnh hoạt động đầu tư tại dự án hiện hữu phù hợp với năng lực tài chính của Công ty nhằm duy trì sự ổn định, phát triển của Công ty trong giai đoạn tới, Hội đồng quản trị đề ra phương hướng, kế hoạch hoạt động trong năm 2026 như sau:

- Chỉ đạo, quản trị, giám sát hoạt động của Công ty nhằm phân đầu hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 do Đại hội đồng cổ đông đề ra;

- Tập trung chỉ đạo đẩy mạnh công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB và triển khai đồng bộ các giải pháp thúc đẩy hoạt động đầu tư tại dự án Kẽ Sắt để được giao đất và khởi công, thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án, nhằm sớm có sản phẩm mới đưa vào kinh doanh, thu hồi vốn;

- Tiếp tục chỉ đạo theo dõi, bám sát tình hình thẩm định, phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư của UBND thành phố Hải Phòng đối với Dự án Chí Linh. Trường hợp việc lựa chọn nhà đầu tư bị dừng theo các chính sách pháp luật mới có liên quan, Công ty sẽ chủ động tiếp tục nghiên cứu, tìm kiếm, tham dự thầu, hợp tác liên danh với các đối tác để thực hiện các dự án mới khác phù hợp với năng lực của Công ty, tạo tiền đề và định hướng phát triển Công ty trong giai đoạn tiếp theo.

- Tăng cường công tác rà soát, dự báo và chỉ đạo Ban điều hành Công ty chủ động nghiên cứu, đề xuất các giải pháp nhằm, tăng cường đàm phán với các tổ chức tín dụng để chủ động trong việc thu xếp nguồn vốn kịp thời đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh và nâng cao năng lực tài chính cho Công ty.

- Tiếp tục thực hiện nhiệm vụ sắp xếp, đổi mới doanh nghiệp theo chủ trương của Đại hội đồng cổ đông, Tổng công ty đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành và hiệu quả sử dụng nguồn vốn của doanh nghiệp.

- Không ngừng nâng cao năng lực quản trị, thường xuyên tổ chức rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy chế, quy định quản lý nội bộ đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành, tăng cường ứng dụng khoa học công nghệ trong quản lý, giám sát, điều hành hoạt động doanh nghiệp.

- Tăng cường kiểm soát, quản lý chặt chẽ công tác tài chính doanh nghiệp nhằm đảm bảo sự phù hợp, tiết kiệm, hiệu quả và an toàn, giảm thiểu rủi ro cho doanh nghiệp; Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Ngân sách nhà nước; Đảm bảo công việc và thu nhập cho người lao động.

Trên đây là Báo cáo về công tác quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên HĐQT năm 2025. Kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Tổng công ty HUD (để b/c);
- BKS HUD6 (để b/c);
- Các phòng HUD6 (để t/h);
- Tổ QLWS (để đăng tải);
- Lưu: HUD6 (HĐQT, HCTC).

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Huy Hạnh

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6

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

Số: 138 /TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 03 tháng 4 năm 2026.

TỜ TRÌNH

V.v: Quyết định không thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2026.

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ vào Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6;
- 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 và đô thị HUD6 kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 quyết định không thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2025, cụ thể như sau:

STT	Các chỉ tiêu	Số tiền (đồng)
I	Tổng lợi nhuận sau thuế được phân phối	5.408.152
1	Lợi nhuận còn lại chưa phân phối năm trước	2.457.991.443
2	Lợi nhuận sau thuế năm 2025	(2.452.583.291)
II	Phương án phân phối lợi nhuận: Không thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2025	
1	Chi trả cổ tức: Không	0
2	Lợi nhuận sau phân phối còn lại	5.408.152

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 quyết định thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Tổng công ty HUD (để b/c);
- BKS HUD6 (để b/c);
- Các phòng HUD6 (để t/h);
- Tổ QLWS (để đăng tải);
- Lưu: HUD6 (HĐQT, HCTC).

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Nguyễn Huy Hạnh

Số: 139 /BC-HUD6

Hà Nội, ngày 03 tháng 4 năm 2026.

BÁO CÁO

**V.v: Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên HĐQT,
Ban kiểm soát, Giám đốc và người quản lý khác
của Công ty năm 2025.**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6;
- 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 và đô thị HUD6 kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 về tình hình thực hiện tiền lương, thù lao, thưởng và các lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc và Người quản lý khác của Công ty HUD6 năm 2025 như sau:

1. Căn cứ thực hiện:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Quyết định số 06/HĐQT ngày 06/01/2020 của Hội đồng quản trị Công ty HUD6 về việc ban hành Quy chế trả lương và các khoản thu nhập đối với cán bộ, nhân viên và người lao động Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6;
- Quyết định số 73/QĐ-HĐTV ngày 28/2/2023 của Hội đồng thành viên Tổng công ty HUD về việc ban hành Quy định về quản lý lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với Công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị;
- Nghị quyết số 34/NQ-HĐQT ngày 23/01/2025 của Hội đồng quản trị về việc thông qua kế hoạch tiền lương và các khoản có tính chất lương năm 2025;
- Nghị quyết số 186/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty HUD6.

2. Cơ cấu, số lượng thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc và người quản lý khác của Công ty HUD6 năm 2025:

Số lượng thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc và người quản lý khác: 09 người.



Cơ cấu Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc, người quản lý chuyên trách và không chuyên trách, kiêm nhiệm cụ thể như sau:

STT	Chức vụ	Chuyên trách	Không chuyên trách	Tổng
1	Thành viên Hội đồng quản trị	2	3	5
2	Thành viên Ban kiểm soát	0	3	3
3	Giám đốc	1	0	1
4	Người quản lý khác	2	0	2
	<i>Phó Giám đốc</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>1</i>
	<i>Kế toán trưởng</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>1</i>
	Tổng	5	6	

Trong đó:

** Chuyên trách: 05 người, gồm:*

- + Ông Nguyễn Huy Hạnh - Chủ tịch HĐQT,
- + Bà Ngô Liên Hương - Thành viên HĐQT,
- + Ông Hoàng Đức Phương - Giám đốc,
- + Bà Phạm Thị Như Trang - Phó Giám đốc,
- + Bà Nguyễn Thị Hoài An - Kế toán trưởng.

** Không chuyên trách: 06 người, gồm:*

- + Bà Nguyễn Hồng Lâm - Thành viên HĐQT,
- + Ông Hoàng Đức Phương - Thành viên HĐQT,
- + Bà Phạm Thị Như Trang - Thành viên HĐQT,
- + Ông Nguyễn Quang Thành - Trưởng Ban kiểm soát,
- + Ông Nguyễn Tư Hoàn - Thành viên Ban kiểm soát,
- + Bà Trần Thị Hạnh - Thành viên Ban kiểm soát.

3. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025:

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2025 thể hiện qua một số chỉ tiêu chính sau:

STT	Chỉ tiêu SXKD	Đơn vị tính	Năm 2025		
			Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ hoàn thành
1	Tổng doanh thu	Tr.đồng	4.000	664	16,60%
2	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	40	(2.453)	
3	Vốn chủ sở hữu	Tr.đồng	77.487	75.005	96,80%
4	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Vốn chủ sở hữu	%	0,051	(3,27)	

4. Tình hình thực hiện tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc và Người quản lý khác của Công ty năm 2025:

Năm 2025, tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty gặp rất nhiều khó khăn do các vướng mắc trong công tác đầu tư, phát triển dự án, dẫn đến các dự án bị chậm tiến độ so với kỳ vọng, Công ty chưa có sản phẩm mới để đưa vào kinh doanh. Công ty đã cố gắng thực hiện mức tiền lương đảm bảo để Cán bộ nhân viên Công ty yên tâm công tác, gắn bó và toàn tâm toàn ý với đơn vị.

Tình hình thực hiện tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc và Người quản lý khác năm 2025 cụ thể như sau:

4.1. Quỹ tiền lương, thù lao kế hoạch năm 2025 đã được phê duyệt:

* Đối với thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc và Người quản lý chuyên trách:

- Số người quản lý chuyên trách: 05 người;
- Mức tiền lương bình quân kế hoạch được phê duyệt: 23,33 triệu đồng/người/tháng;
- Quỹ tiền lương kế hoạch được phê duyệt: 1.400.000.000 đồng.

Trong đó: Thành viên Hội đồng quản trị chuyên trách (02 người): Mức tiền lương bình quân kế hoạch được phê duyệt: 23,83 triệu đồng/người/tháng.

* Đối với thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc và Người quản lý không chuyên trách, kiêm nhiệm:

- Số người quản lý không chuyên trách, kiêm nhiệm: 06 người;
- Mức thù lao bình quân kế hoạch được phê duyệt: 0,944 triệu đồng/người/tháng;
- Quỹ thù lao kế hoạch được phê duyệt: 68.000.000 đồng.

4.2. Tình hình thực hiện tiền lương, thù lao năm 2025:

* Đối với thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc và Người quản lý chuyên trách:

- Số tiền lương đã thực hiện: 1.341.432.000 đồng.
- Số người quản lý chuyên trách: 05 người.
- Mức tiền lương bình quân đã thực hiện: 22,357 triệu đồng/người/tháng

Trong đó:

- + Tiền lương đã thực hiện đối với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát chuyên trách: 547.510.051 đồng;
- + Số thành viên HĐQT và BKS chuyên trách: 02 người;
- + Mức tiền lương bình quân đã thực hiện: 22,81 triệu đồng/người/tháng.

14412
CÔNG TY
PHẦN
PHÁT T
VÀ ĐÔ T
UD6
PHỔ H

* Đối với thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát không chuyên trách:

- Số tiền thù lao đã thực hiện: 61.543.680 đồng;
- Số người quản lý không chuyên trách: 06 người.
- Mức thù lao bình quân đã thực hiện: 0,855 triệu đồng/người/tháng.

4.3. Tiền thưởng, phúc lợi khác năm 2025:

Trong năm, Công ty đã chi thưởng các ngày Lễ trong năm cho Người quản lý số tiền 6.000.000 đồng/người. Tổng số tiền đã chi: 54.000.000 đồng.

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Tổng công ty HUD (để b/c);
- BKS HUD6 (để b/c);
- Các phòng HUD6 (để t/h);
- Tổ QLWS (để đăng tải);
- Lưu: HUD6 (HĐQT, HCTC).

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH *h*



Nguyễn Huy Hạnh

PHỤ LỤC 1: Tình hình thực hiện tiền lương, thù lao năm 2025 của thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc và người quản lý khác Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6.

(Kèm theo Báo cáo số 139 /BC-HUD6 ngày 03/4/2026 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6)

Số TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2025	
			Kế hoạch	Thực hiện
I	CHỈ TIÊU SẢN XUẤT KINH DOANH			
1	Tổng doanh thu	Tr.đồng	4.000	664
2	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	40	(2.453)
3	Lợi nhuận sau khi thực hiện các nghĩa vụ đối với Nhà nước, các thành viên góp vốn	Tr.đồng	29	(2.453)
II	TIỀN LƯƠNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, GIÁM ĐỐC, NGƯỜI QUẢN LÝ KHÁC			
1	Số người quản lý kế hoạch	Người	5	
2	Số người quản lý thực hiện	Người		5
3	Mức tiền lương bình quân kế hoạch	1.000đ/tháng	23,33	
4	Mức tiền lương bình quân đã thực hiện	1.000đ/tháng		22,357
5	Quỹ tiền lương kế hoạch	Tr.đồng	1.400	
6	Số tiền lương đã thực hiện	Tr.đồng		1.341,43
	Trong đó:			
	Số thành viên HĐQT, BKS chuyên trách	Người	2	2
	Mức tiền lương bình quân của HĐQT, BKS chuyên trách	Tr.đồng	23,83	22,81
III	THÙ LAO CỦA HĐQT, BAN KIỂM SOÁT KHÔNG CHUYÊN TRÁCH			
1	Số thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách thực hiện	Người		6
2	Mức thù lao bình quân đã thực hiện	Tr.đồng		0,855
3	Số thù lao đã thực hiện	Tr.đồng		61,54



PHỤ LỤC: Kế hoạch quỹ tiền lương, thù lao năm 2026
của thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát Công ty HUD6.
*(Kèm theo Báo cáo số 139 /BC-HUD6 ngày 03/4/2026
của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6)*

Số TT	Chỉ tiêu	ĐV tính	Kế hoạch
I	CHỈ TIÊU SẢN XUẤT KINH DOANH		
1	Tổng doanh thu	Tr.đồng	23.466
2	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	14,5
3	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	11,6
II	QUỸ TIỀN LƯƠNG CỦA HĐQT, BAN KIỂM SOÁT CHUYÊN TRÁCH		
1	Số thành viên HĐQT, BKS chuyên trách kế hoạch	Người	2
2	Mức tiền lương bình quân kế hoạch	Tr.đồng	25,0
3	Quỹ tiền lương kế hoạch	Tr.đồng	600,0
III	THÙ LAO CỦA HĐQT, BAN KIỂM SOÁT KHÔNG CHUYÊN TRÁCH		
1	Số thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách kế hoạch	Người	6
2	Mức thù lao bình quân kế hoạch	Tr.đồng	0,986
3	Quỹ thù lao kế hoạch	Tr.đồng	71,0

Số: 140/TTr-HUD6

Hà Nội, ngày 03 tháng 4 năm 2026.

TỜ TRÌNH

V.v: Thông qua tiền lương, thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch năm 2026.

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6;
- Căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và dự kiến kế hoạch năm 2026 của Công ty;
- Căn cứ Văn bản số 1493/HUD-HĐTV ngày 26/3/2026 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về kế hoạch họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty HUD6,

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua quỹ tiền lương, thù lao của Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban kiểm soát (BKS) năm 2025 và kế hoạch năm 2026 cụ thể như sau:

1. Thực hiện năm 2025:

- Tổng thù lao thực hiện đối với HĐQT, BKS không chuyên trách: 61,544 triệu đồng/Kế hoạch: 68 triệu đồng;
 - + Số thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách: 06 người;
 - + Mức thù lao bình quân: 0,85 triệu đồng/người/tháng/Kế hoạch: 0,94 triệu đồng/người/tháng.
- Tiền lương thực hiện đối với HĐQT, BKS chuyên trách: 334,32 triệu đồng/Kế hoạch: 572 triệu đồng;
 - + Số thành viên HĐQT, BKS chuyên trách: 02 người;
 - + Mức tiền lương bình quân: 13,93 triệu đồng/người/tháng/Kế hoạch: 23,83 triệu đồng/người/tháng.

2. Kế hoạch năm 2026:

Quỹ tiền lương, thù lao HĐQT, BKS kế hoạch năm 2026: 671.000.000 đồng, trong đó:



- Tổng thù lao HĐQT, BKS không chuyên trách: 71.000.000 đồng:
 - + Số thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách: 06 người;
 - + Mức thù lao bình quân: 0,986 triệu đồng/người/tháng.
- Quỹ tiền lương HĐQT, BKS chuyên trách: 600.000.000 đồng:
 - + Số thành viên HĐQT, BKS chuyên trách: 02 người;
 - + Mức tiền lương bình quân: 25,0 triệu đồng/người/tháng.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 quyết định.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Tổng công ty HUD (để b/c);
- BKS HUD6 (để b/c);
- Các phòng HUD6 (để t/h);
- Tổ QLWS (để đăng tải);
- Lưu: HUD6 (HĐQT, HCTC).



Nguyễn Huy Hạnh



Số: 141 /BC-HUD6

Hà Nội, ngày 03 tháng 4 năm 2026.

BÁO CÁO

**V.v: Kết quả thực hiện các nội dung Hội đồng quản trị được
Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 giao giữa hai kỳ Đại hội.**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6;

- Thực hiện các nội dung được giao tại Điều 8 Nghị quyết số 186/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024,

Hội đồng quản trị Công ty HUD6 kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 kết quả thực hiện các nội dung được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 giao giữa hai kỳ Đại hội như sau:

- *Nội dung 1 - Lựa chọn hãng 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:* Năm 2025, trên cơ sở đánh giá, đề xuất của Ban kiểm soát, Hội đồng quản trị Công ty đã xem xét, quyết định lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam là đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 theo quy định. Đến nay, Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam đã hoàn thành công tác kiểm toán đúng thời hạn.

- *Nội dung 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):* Không thực hiện (do không phát sinh).

- *Nội dung 3 - Đối với dự án đầu tư xây dựng khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kê Sắt, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương (thực hiện thông qua Liên danh VINA.UIC-HUD6-HUD10):* Giao Hội đồng quản trị quyết định các nội dung của dự án thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông: Trong năm 2025, để đảm bảo dự án thực hiện phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điều chỉnh, phù hợp với Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư của UBND tỉnh Hải Dương và phù hợp với mặt bằng chi phí đầu tư thực tế (do công tác bồi thường GPMB dự án bị kéo dài, đơn giá vật liệu, nhân công, máy thi công có nhiều thay đổi, đặc biệt là giá trị tiền sử dụng đất tăng cao đột biến), Liên danh đã tiến hành rà soát, đánh giá, nghiên cứu tổ chức lập, trình thẩm định hồ sơ điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Nam Kê Sắt theo quy định. Ngày 13/11/2025, trên cơ sở



kết quả thẩm định của các Cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương và ý kiến chỉ đạo của các cấp có thẩm quyền, căn cứ các quy định hiện hành, Hội đồng quản trị Công ty HUD6 đã họp và ban hành Nghị quyết số 340/NQ-HĐQT về việc thống nhất phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh, làm cơ sở để Liên danh đã ban hành Quyết định số 10/2025/QĐ-LD ngày 25/11/2025 về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD điều chỉnh Dự án.

- *Nội dung 4 - Đối với dự án đầu tư xây dựng khu dân cư mới tại khu phố Hưng Đạo, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, Hải Dương: Giao Hội đồng quản trị thực hiện quyết định phê duyệt dự án đầu tư thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông sau khi có kết quả được chọn là nhà đầu tư thực hiện dự án: Không thực hiện (do không phát sinh). Ngày 05/8/2025, UBND phường Chu Văn An đã có văn bản số 262/UBND-KTHTĐT gửi Thông báo tới các Nhà đầu tư về chủ trương dừng việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án.*

- *Nội dung 5 - Đối với phát triển dự án mới: Chấp thuận để Hội đồng quản trị nghiên cứu, tìm kiếm thông tin và quyết định tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án, đấu giá quyền sử dụng đất, liên doanh, hợp tác, nhận chuyển nhượng dự án, góp vốn thành lập doanh nghiệp thực hiện dự án, nhận chuyển nhượng cổ phần, vốn góp của doanh nghiệp dự án nhằm triển khai đầu tư mới đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn: Không thực hiện (do không phát sinh).*

- *Nội dung 6 - Đối với quyết toán vốn đầu tư dự án: Giao Hội đồng quản trị phê duyệt quyết toán dự án đối với các dự án thuộc thẩm quyền quyết định đầu tư của Đại hội đồng cổ đông: Không thực hiện (do không phát sinh).*

Hội đồng quản trị kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Tổng công ty HUD (để b/c);
- BKS HUD6 (để b/c);
- Các phòng HUD6 (để t/h);
- Tổ QLWS (để đăng tải);
- Lưu: HUD6 (HĐQT, HCTC).

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Nguyễn Huy Hạnh

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6

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

Số: 142/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 03 tháng 4 năm 2026.

TỜ TRÌNH

V.v: Giao Hội đồng quản trị quyết định một số nội dung phát sinh trong quá trình triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty giữa hai kỳ ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 và năm 2027.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6.

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 (Công ty HUD6);
- Căn cứ Văn bản số 1493/HUD-HĐTV ngày 26/3/2026 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về kế hoạch họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty HUD6,

Để chủ động, kịp thời đưa ra các quyết định trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét giao Hội đồng quản trị Công ty quyết định một số nội dung phát sinh trong quá trình triển khai hoạt động SXKD giữa hai 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 Đại hội đồng cổ đông kết quả vào kỳ đại hội gần nhất.

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

(3) Đối với dự án đầu tư xây dựng khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kẻ Sắt, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương - nay là xã Kẻ Sắt, thành phố Hải Phòng (thực hiện thông qua Liên danh VINA UIC - HUD6 - HUD10): Giao Hội đồng quản trị quyết định các nội dung của dự án thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông; báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả vào kỳ đại hội gần nhất.

(4) Đối với phát triển dự án mới: Giao Hội đồng quản trị Công ty nghiên cứu, tìm kiếm thông tin nhằm triển khai dự án đầu tư mới, đảm bảo phù hợp với năng lực tài chính và đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn; báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả vào kỳ đại hội gần nhất.



(5) Đối với quyết toán vốn đầu tư dự án: Giao Hội đồng quản trị phê duyệt quyết toán dự án đối với các dự án thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông quyết định đầu tư; báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả vào kỳ đại hội gần nhất.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 quyết định.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Tổng Công ty HUD (để b/c);
- BKS HUD6 (để b/c);
- Các phòng HUD6 (để t/h);
- Tổ QLWS (để đăng tải);
- Lưu: HUD6 (HĐQT, HCTC).



Nguyễn Huy Hạnh



Số: 145/HĐQT-HUD6

Hà Nội, ngày 03 tháng 4 năm 2026.

CHƯƠNG TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6
Thứ Sáu, ngày 24/4/2026

Thời gian dự kiến	Nội dung chương trình
08h00-08h30	- Đón tiếp Đại biểu, phát tài liệu ĐH - Kiểm tra tư cách cổ đông, lập danh sách cổ đông tham dự ĐH
08h30-08h35	Tuyên bố lý do và giới thiệu thành phần tham dự ĐH
08h35-08h40	Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông
08h40-08h45	Giới thiệu, biểu quyết thông qua danh sách Đoàn Chủ tịch
08h45-09h00	- Biểu quyết thông qua Tổ thư ký Đại hội; - Trình bày và biểu quyết thông qua Chương trình, Quy chế làm việc; - Biểu quyết thông qua Ban kiểm phiếu.
09h00-09h55	Trình bày các báo cáo, tờ trình tại Đại hội.
09h55-10h00	Đọc và biểu quyết thông qua Thê lệ biểu quyết.
10h00-10h30	Đại hội thảo luận các nội dung có liên quan.
10h30-10h50	Đại hội biểu quyết quyết định thông qua các nội dung.
10h50-10h55	Đọc và biểu quyết thông qua Biên bản họp và Nghị quyết ĐHĐCĐ.
10h55-11h00	Bế mạc Đại hội.

Nơi nhận:

- Cổ đông HUD6;
- BKS HUD6 (để phối hợp t/h);
- Tô QLWS, QLCĐ (để đăng tải);
- Lưu HUD6 (HCTC, HĐQT).

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Huy Hạnh

Số: 146/HĐQT-HUD6

Hà Nội, ngày 03 tháng 4 năm 2026.

QUY CHẾ LÀM VIỆC

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6

Điều 1: Đoàn Chủ tịch (gồm 03 người) do Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 làm Chủ tọa.

Điều 2: Đoàn Chủ tịch làm việc theo nguyên tắc tập trung dân chủ, quyết định theo đa số. Nhiệm vụ của Đoàn Chủ tịch:

- Điều hành Đại hội theo chương trình đã được Đại hội thông qua.
- Hướng dẫn các cổ đông và Đại hội thảo luận.
- Trình dự thảo, kết luận những vấn đề cần thiết để Đại hội biểu quyết.
- Trả lời những vấn đề do Đại hội yêu cầu.

Điều 3: Ban Kiểm tra tư cách cổ đông (gồm 03 người) do Ban tổ chức Đại hội phân công. Ban Kiểm tra tư cách cổ đông có trách nhiệm kiểm tra tư cách và cập nhật tình hình cổ đông/đại diện cổ đông đến tham dự và báo cáo tại Đại hội về tình hình cổ đông tham dự theo Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty.

Điều 4: Ban Thư ký Đại hội (gồm 02 người) do Chủ tọa giới thiệu và được Đại hội thông qua. Ban Thư ký chịu trách nhiệm trước Đoàn Chủ tịch và Đại hội đồng cổ đông về nhiệm vụ của mình, cụ thể:

- Ghi chép đầy đủ trung thực các nội dung của Đại hội. Dự thảo tổng hợp các biên bản thảo luận tại Đại hội.
- Giúp Đoàn Chủ tịch kiểm tra tư cách cổ đông, đại diện cổ đông tham dự Đại hội (khi cần thiết).
- Hỗ trợ Đoàn Chủ tịch công bố dự thảo các văn kiện, kiến nghị, kết luận, biên bản họp, nghị quyết của Đại hội và thông báo của Đoàn Chủ tịch gửi đến các cổ đông khi được yêu cầu.
- Tiếp nhận phiếu đăng ký phát biểu của các cổ đông.
- Tiếp nhận điện mừng, thư báo và các tài liệu có liên quan đến Đại hội.

Điều 5: Ban Kiểm phiếu Đại hội (gồm 03 người) do Chủ tọa giới thiệu và được Đại hội biểu quyết thông qua. Ban Kiểm phiếu có trách nhiệm phát/thu phiếu



biểu quyết tổng hợp kết quả và báo cáo kết quả từng nội dung biểu quyết tại Đại hội.

Điều 6: Cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông.

- Các cổ đông có quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 là các cổ đông có tên tại: “Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán thực hiện quyền” được Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSDC) chốt tại ngày 18/03/2026 hoặc người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của cổ đông theo danh sách trên. Người được ủy quyền không được ủy quyền cho người khác tham dự Đại hội.

- Các cổ đông/người đại diện theo ủy quyền tham dự Đại hội có mặt đúng thời gian quy định và thực hiện đăng ký tham dự với Ban tổ chức. Cổ đông/người đại diện theo ủy quyền dự họp đến sau khi cuộc họp đã khai mạc vẫn được đăng ký và có quyền tham gia biểu quyết ngay sau khi đăng ký; trong trường hợp này, hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi. Trong quá trình diễn ra Đại hội, các cổ đông/người đại diện theo ủy quyền tham dự Đại hội khi ra ngoài Hội trường phải được sự đồng ý của Đoàn Chủ tịch và thông báo cho Ban Thư ký.

- Cổ đông đăng ký nội dung phát biểu với Đoàn Chủ tịch (thông qua Ban Thư ký), khi phát biểu hoặc tranh luận cần giờ tay và chỉ phát biểu khi được Đoàn Chủ tịch nhất trí. Thời gian mỗi cổ đông phát biểu không quá 05 phút, nội dung cần ngắn gọn, tránh trùng lặp.

- Trong thời gian diễn ra Đại hội, các cổ đông phải tuân thủ theo sự điều hành của Đoàn Chủ tịch, ứng xử văn minh, lịch sự và không gây mất trật tự ảnh hưởng đến Đại hội.

- Trường hợp cổ đông Công ty không tham dự/ không ủy quyền cho người khác tham dự Đại hội được mặc định là đã chấp thuận tuân thủ thực hiện các nội dung được Đại hội biểu quyết thông qua và được thể chế bằng Nghị quyết của Đại hội.

Điều 7: Điều kiện tiến hành Đại hội.

Đại hội đồng cổ đông phải đảm bảo có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu có quyền biểu quyết.

Điều 8: Biểu quyết.

- Cổ đông, nhóm cổ đông/người đại diện theo ủy quyền biểu có quyền biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông bằng phiếu biểu quyết do Ban tổ chức phát hành, quyền biểu quyết tương ứng với số cổ phần sở hữu và số cổ phần được ủy quyền.

- Các vấn đề được biểu quyết trong Đại hội được thông qua khi: Đạt tỷ lệ trên 50% hoặc 65% tổng số cổ phần biểu quyết của cổ đông có quyền biểu quyết có mặt

trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội chấp thuận theo quy định tại Điều 21 của Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

Điều 9: Cổ đông/người Đại diện theo ủy quyền tham dự Đại hội phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông. Cổ đông vi phạm Quy chế này thì tùy theo mức độ cụ thể Đoàn Chủ tịch sẽ xem xét và có hình thức xử lý theo điểm b, khoản 7, điều 146 của Luật Doanh nghiệp.

Quy chế này có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua./.

Nơi nhận:

- Cổ đông HUD6;
- BKS HUD6 (để b/c);
- Tổ QLWS, QLCĐ (để đăng tải);
- Lưu: HUD6 (HĐQT, HCTC).

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



A red circular stamp with the following text: "M.S.D.N: 0102144120 - C.T.C.P.", "CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐU THI", "HUD6", and "HÀNG PHỐ HÀ NỘI". A handwritten signature is written over the stamp.

Nguyễn Huy Hạnh



Số: 147/HĐQT-HUD6

Hà Nội, ngày 03 tháng 4 năm 2026.

THẺ LỆ BIỂU QUYẾT
THÔNG QUÁ CÁC QUYẾT ĐỊNH TẠI
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6

Các căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua năm 2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6.

1. Ban Kiểm phiếu:

- Ban Kiểm phiếu do Chủ tọa cuộc họp đề cử và được Đại hội thông qua bằng biểu quyết.
- Thành viên Ban Kiểm phiếu không quá 03 người gồm: Trưởng ban và các thành viên.
- Ban Kiểm phiếu có nhiệm vụ hướng dẫn, giải thích thẻ lệ biểu quyết; kiểm tra giám sát việc biểu quyết của các cổ đông và đại diện cổ đông; tổ chức công tác tổng hợp kết quả biểu quyết theo quy định tại thẻ lệ biểu quyết đảm bảo tính chính xác, trung thực; lập biên bản tổng hợp kết quả biểu quyết và công bố kết quả biểu quyết trước Đại hội.

2. Tờ phiếu biểu quyết:

- Mỗi cổ đông/đại diện cổ đông đến tham dự Đại hội sẽ được Ban tổ chức cấp 01 tờ phiếu biểu quyết có mã số cổ đông để biểu quyết các nội dung trong chương trình Đại hội.
- Cổ đông sẽ được Ban tổ chức đổi lại tờ phiếu biểu quyết khi tờ phiếu biểu quyết không hợp lệ. Ban tổ chức sẽ cấp tờ phiếu mới và hủy tờ phiếu cũ.

a. Tờ phiếu biểu quyết hợp lệ:

- Tờ phiếu do Ban tổ chức phát hành có đóng dấu của Công ty HUD6;

b. Tờ phiếu biểu quyết không hợp lệ:

- Tờ phiếu không do Ban tổ chức phát hành, không có đóng dấu Công ty HUD6 theo quy định;
- Là tờ phiếu rách rời, không còn nguyên vẹn hoặc không còn đủ các thông tin phục vụ cho kiểm soát và kiểm phiếu.

- Các tờ phiếu biểu quyết không hợp lệ sẽ không có giá trị khi Ban Kiểm phiếu tiến hành tổng hợp kết quả biểu quyết.

3. Nguyên tắc biểu quyết:

- Việc biểu quyết thông qua các nội dung của Đại hội đồng cổ đông được tiến hành công khai, trực tiếp theo sự điều hành của Chủ tọa Đại hội.

- Khi biểu quyết từng nội dung trong chương trình Đại hội, các cổ đông sẽ biểu quyết theo hình thức giơ tờ phiếu biểu quyết. Ban Kiểm phiếu sẽ trực tiếp đếm số tờ phiếu đồng ý, không đồng ý và tổng hợp kết quả biểu quyết.

4. Công bố kết quả biểu quyết:

- Sau khi tiến hành biểu quyết, Ban Kiểm phiếu lập biên bản tổng hợp kết quả biểu quyết. Nội dung biên bản gồm: Tổng số cổ đông tham gia biểu quyết tại Đại hội, tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp, tổng số phiếu tán thành, tổng số phiếu không tán thành, tổng số phiếu không có ý kiến, tỷ lệ % trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp đối với từng nội dung được biểu quyết tại Đại hội. Toàn văn Biên bản tổng hợp kết quả biểu quyết được công bố tại Đại hội trước khi bế mạc.

5. Điều kiện thông qua nội dung biểu quyết:

Nội dung biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông được thông qua khi có số cổ đông đại diện ít nhất 65% hoặc trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội tán thành tùy từng nội dung theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6.

Thế lệ biểu quyết thông qua các quyết định tại Đại hội đồng cổ đông sẽ có hiệu lực kể từ khi được Đại hội biểu quyết thông qua.

Nơi nhận:

- Cổ đông HUD6;
- BKS HUD6 (để b/c);
- Tổ QLWS, QLCĐ (để đăng tải);
- Lưu: HUD6 (HĐQT, HCTC).

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Nguyễn Huy Hạnh

Số: 148A/TB-HUD6

Hà Nội, ngày 03 tháng 4 năm 2026

THÔNG BÁO MỜI HỌP
THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6

Kính gửi: Quý cổ đông
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 trân trọng kính mời Quý cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6, mã số doanh nghiệp: 0102144120 (theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần thay đổi lần thứ 8 ngày 26/9/2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh và tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp).

1. Thời gian, địa điểm tổ chức: Hồi 08h00, thứ Sáu, ngày 24/4/2026 tại Hội trường tầng 2 Trụ sở Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 - Tòa nhà CT10, đường Nguyễn Cao Luyện, phường Việt Hưng, thành phố Hà Nội.

2. Thành phần tham dự: Các cổ đông có tên trong “Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán” được Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) chốt tại ngày 18/03/2026 hoặc người đại diện hợp pháp theo ủy quyền.

3. Nội dung cuộc họp: Thảo luận và thông qua các nội dung, vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

4. Tài liệu phục vụ Đại hội: Quý cổ đông có thể xem thông tin, tài liệu Đại hội trên Website Công ty HUD6 theo địa chỉ: <http://hud6.vn> hoặc liên hệ Phòng Hành chính tổ chức - Điện thoại: 0243.6417365.

5. Đăng ký/ủy quyền tham dự Đại hội:

Để công tác tổ chức Đại hội được chu đáo, đề nghị Quý cổ đông vui lòng gửi Giấy đăng ký tham dự/ủy quyền tham dự Đại hội (theo mẫu của Công ty HUD6 hoặc quy định của Luật Dân sự) trước 15h00 ngày 23/4/2026 về Công ty theo một trong các hình thức sau:

+ Gửi trực tiếp/thư về địa chỉ: Phòng Hành chính tổ chức - Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 - Tầng 1,2 tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao Luyện, phường Việt Hưng, thành phố Hà Nội - Điện thoại: 0243.6417365;

+ Gửi bản chụp/scan về địa chỉ email: hud6@hud.com.vn; hoặc qua số Fax: 0243.6419448 hoặc qua tin nhắn (zalo) đến số điện thoại: 0982.802.980.

Khi đến dự Đại hội, đề nghị Quý cổ đông/Người được ủy quyền mang theo chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu và bản gốc Giấy ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ (trong trường hợp được ủy quyền) để làm thủ tục đăng ký tham dự Đại hội.

Thông báo này thay cho thư mời.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Cổ đông Công ty HUD6;
- Tổ QLWS, QLCĐ (để đăng tải);
- Lưu: HUD6 (HCTC).

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Huy Hạnh

Số: 148B/TB-HUD6

Hà Nội, ngày 03 tháng 4 năm 2026.

THÔNG BÁO MỜI HỌP
THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Kính gửi: Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị.

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 trân trọng kính mời Quý cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026:

1. Thời gian, địa điểm tổ chức: Hồi 08 giờ 00 phút, thứ Sáu, ngày 24/4/2026 tại Hội trường tầng 2 Trụ sở Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 - Tòa nhà CT10, đường Nguyễn Cao Luyện, phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội.

2. Nội dung Đại hội: Thảo luận và thông qua các nội dung, vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

3. Chương trình và tài liệu họp Đại hội: Toàn bộ nội dung chương trình Đại hội được gửi tới Quý cổ đông cùng Thông báo mời họp này. Ngoài ra, Quý cổ đông có thể xem tại Website Công ty HUD6 theo địa chỉ: <http://hud6.vn>.

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 trân trọng thông báo./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu HUD6 (HCTC).

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Huy Hạnh

Số: 100/2026/BCKT-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬPKính gửi:**Các Cổ đông****Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc****Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6, được lập ngày 27/02/2026, từ trang 06 đến trang 26, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Trong năm 2025, Công ty đã ghi nhận một phần Chi phí quản lý doanh nghiệp vào Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang với số tiền 869 triệu đồng, lũy kế ghi nhận là 4,37 tỷ đồng. Nếu Công ty ghi nhận phù hợp Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam thì Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm 2025 của Công ty chỉ tiêu "Lợi nhuận kế toán trước thuế" giảm 869 triệu đồng và trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" của Công ty sẽ giảm tương ứng lũy kế số tiền là 4,37 tỷ đồng.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ” Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



Nguyễn Thị Mai Hoa**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT.

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2026

Nguyễn Thị Tiến**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5276-2026-137-1

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ HUD6**

Tầng 1,2,Tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao
Luyện, Phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

Mẫu số B 01 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		77.037.482.744	77.866.495.636
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	10.033.829.151	11.802.514.748
1. Tiền	111		33.829.151	102.514.748
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	11.700.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	6.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	-	6.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		23.753.021.044	22.875.560.085
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	385.898.414	385.898.414
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		32.400.000	30.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	23.334.722.630	22.459.661.671
IV. Hàng tồn kho	140	5.5	42.629.077.571	36.706.881.167
1. Hàng tồn kho	141		42.629.077.571	36.706.881.167
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		621.554.978	481.539.636
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		322.358.605	182.343.263
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.11	299.196.373	299.196.373
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+230+250+260)	200		22.801.006.648	23.863.476.334
II. Tài sản cố định	220		6.643.953.472	7.388.290.004
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.6	6.643.953.472	7.388.290.004
- Nguyên giá	222		18.244.581.093	18.244.581.093
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.600.627.621)	(10.856.291.089)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.7	6.086.037.009	6.360.228.614
1. Nguyên giá	231		9.575.317.107	9.575.317.107
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.489.280.098)	(3.215.088.493)
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.8	10.000.000.000	10.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		10.000.000.000	10.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		71.016.167	114.957.716
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	71.016.167	114.957.716
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		99.838.489.392	101.729.971.970

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ HUD6**

Tầng 1,2,Tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao
Luyện, Phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

Mẫu số B 01 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS TM	31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300	24.833.081.240	24.271.980.527
I. Nợ ngắn hạn	310	20.372.142.912	19.536.850.594
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311 5.10	115.705.000	404.609.300
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313 5.11	5.887.142	13.643.882
3. Phải trả người lao động	314	236.657.432	271.721.031
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315 5.12	369.479.787	386.288.878
5. Phải trả ngắn hạn khác	319 5.13	19.641.003.209	18.427.377.161
6. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	3.410.342	33.210.342
II. Nợ dài hạn	330	4.460.938.328	4.735.129.933
1. Chi phí phải trả dài hạn	333 5.12	4.460.938.328	4.735.129.933
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	75.005.408.152	77.457.991.443
(400 = 410)			
I- Vốn chủ sở hữu	410 5.14	75.005.408.152	77.457.991.443
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	75.000.000.000	75.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	75.000.000.000	75.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	5.408.152	2.457.991.443
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	2.457.991.443	2.428.136.985
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	(2.452.583.291)	29.854.458
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	99.838.489.392	101.729.971.970
(440 = 300+400)			

Người lập biểu

Phí Thị Thu Huyền

Phí Thị Thu Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hoài An

Nguyễn Thị Hoài An

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2026



Giám đốc

Hoàng Đức Phương

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ HUD6**

Tầng 1,2,Tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao
Luyện, Phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

Mẫu số B 02 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	-	2.338.483.636
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		-	2.338.483.636
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	-	486.970.942
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		-	1.851.512.694
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	595.716.818	1.080.098.900
7. Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.4	3.115.683.499	2.991.040.022
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		(2.519.966.681)	(59.428.428)
11. Thu nhập khác	31	6.5	68.364.681	100.000.000
12. Chi phí khác	32	6.5	981.291	-
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		67.383.390	100.000.000
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		(2.452.583.291)	40.571.572
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.6	-	10.717.114
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		(2.452.583.291)	29.854.458
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.7	(327)	4

Người lập biểu

Phí Thị Thu Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hoài An

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2026



Hoàng Đức Phương

Số: /NQ-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 24 tháng 4 năm 2026.

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động, Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 (Công ty HUD6);
- Căn cứ Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông, Biên bản kiểm phiếu biểu quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty HUD6 ngày 24/4/2026;

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty HUD6 được tiến hành vào hồi 08 giờ 00 phút, thứ Sáu, ngày 24/4/2026, tại Hội trường Công ty HUD6, tầng 2 tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao Luyện, phường Việt Hưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tham dự Đại hội có cổ đông, đại diện cổ phần, tương ứng % tổng cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua tình hình thực hiện Dự án ĐTXD khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kè Sặt, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 với một số chỉ tiêu chính như sau:

(1) Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ %
1	Giá trị sản xuất kinh doanh	tỷ đồng	5,00	0,596	11,92%
	- Cho thuê BĐS đầu tư	tỷ đồng	4,60	0,00	
	- Dịch vụ Sàn GDBĐS	tỷ đồng	0,00	0,00	
	- Giá trị SXKD khác	tỷ đồng	0,40	0,596	
2	Giá trị vốn đầu tư	tỷ đồng	170,00	1,293	0,76%
	- Dự án Kè Sặt - Hải Dương	tỷ đồng	150,00	1,293	
	- Dự án Chí Linh - Hải Dương	tỷ đồng	20,00	0,00	

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ %
3	Tổng doanh thu và thu nhập khác	tỷ đồng	4,0	0,664	16,60%
	- Doanh thu BĐS	tỷ đồng	3,6	0,00	
	- Doanh thu cho thuê BĐS đầu tư	tỷ đồng	0	0	
	- Doanh thu khác (dịch vụ Sàn GDBĐS, doanh thu hoạt động TC, thu nhập khác)	tỷ đồng	0,4	0,664	
4	Lợi nhuận trước thuế	tỷ đồng	0,04	(2,453)	
5	Lợi nhuận sau thuế	tỷ đồng	0,029	(2,453)	
6	Nộp Ngân sách Nhà nước	tỷ đồng	0,3	0,038	12,67%

(2) Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026:

TT	Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2026
1	Giá trị sản xuất kinh doanh	Tỷ đồng	25,78
2	Giá trị vốn đầu tư	Tỷ đồng	436,33
3	Giá trị sản lượng chủ yếu	Tỷ đồng	439,88
4	Tổng doanh thu và thu nhập khác	Tỷ đồng	23,5
5	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	0,0145
6	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	0,0116
7	Nộp ngân sách Nhà nước (đã gồm tiền sử dụng đất tại Dự án Kè Sắt)	Tỷ đồng	305,20
8	Mức chia cổ tức dự kiến		Không thực hiện

Các nội dung khác: Theo Báo cáo số 135/BC-HĐQT ngày 03/4/2026 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6.

Tỷ lệ đồng thuận: % tổng số cổ phần biểu quyết tại Đại hội.

Điều 2. Thông qua Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã kiểm toán ngày 27/02/2026.

Tỷ lệ đồng thuận: % tổng số cổ phần biểu quyết tại Đại hội.

Điều 3. Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị về công tác quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị năm 2025 và kế hoạch 2026.

Tỷ lệ đồng thuận: % tổng số cổ phần biểu quyết tại Đại hội.

Điều 4. Thông qua Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát, thành viên Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026.

Tỷ lệ đồng thuận: % tổng số cổ phần biểu quyết tại Đại hội.

Điều 5. Quyết định không thực hiện phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025, cụ thể như sau:

STT	Các chỉ tiêu	Số tiền (đồng)
I	Tổng lợi nhuận sau thuế được phân phối	5.408.152
1	Lợi nhuận còn lại chưa phân phối năm trước	2.457.991.443
2	Lợi nhuận sau thuế năm 2025	(2.452.583.291)
II	Phương án phân phối lợi nhuận: Không thực hiện phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025	
1	Chi trả cổ tức: Không	0
2	Lợi nhuận sau phân phối còn lại	5.408.152

Tỷ lệ đồng thuận: % tổng số cổ phần biểu quyết tại Đại hội.

Điều 6. Quyết định chế độ tiền lương, thù lao của thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, cụ thể:

1. Thực hiện năm 2025:

- Tổng thù lao thực hiện đối với HĐQT, BKS không chuyên trách: 61,544 triệu đồng/Kế hoạch: 68 triệu đồng:

+ Số thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách: 06 người;

+ Mức thù lao bình quân: 0,85 triệu đồng/người/tháng/Kế hoạch: 0,94 triệu đồng/người/tháng.

- Quỹ tiền lương thực hiện đối với HĐQT, BKS chuyên trách: 334,32 triệu đồng/Kế hoạch: 572 triệu đồng:

+ Số thành viên HĐQT, BKS chuyên trách: 02 người;

+ Mức tiền lương bình quân: 13,93 triệu đồng/người/tháng/Kế hoạch: 23,83 triệu đồng/người/tháng.

Công ty thực hiện thu hồi tiền lương năm 2025 của thành viên HĐQT, BKS chuyên trách đã chi vượt và điều chỉnh số liệu tài chính có liên quan theo số liệu được ĐHĐCĐ biểu quyết thông qua.

2. Kế hoạch năm 2026:

Quỹ tiền lương, thù lao HĐQT, BKS kế hoạch năm 2026: 671 triệu đồng, trong đó:

- Tổng thù lao HĐQT, BKS không chuyên trách: 71 triệu đồng:

+ Số thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách: 06 người;

+ Mức thù lao bình quân: 0,986 triệu đồng/người/tháng.

- Quỹ tiền lương HĐQT, BKS chuyên trách: 600 triệu đồng:

+ Số thành viên HĐQT, BKS chuyên trách: 02 người;

+ Mức tiền lương bình quân: 25,0 triệu đồng/người/tháng.

Tỷ lệ đồng thuận: % tổng số cổ phần biểu quyết tại Đại hội.

Điều 7. Thông qua kết quả thực hiện các nội dung Hội đồng quản trị được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 giao giữa hai kỳ Đại hội.



Tỷ lệ đồng thuận: % tổng số cổ phần biểu quyết tại Đại hội.

Điều 8. Giao Hội đồng quản trị quyết định một số nội dung phát sinh trong quá trình triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh giữa hai kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 và năm 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 Đại hội đồng cổ đông kết quả vào kỳ đại hội gần nhất.

Tỷ lệ đồng thuận: % tổng số cổ phần biểu quyết tại Đại hội.

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

Tỷ lệ đồng thuận: % tổng số cổ phần biểu quyết tại Đại hội.

(3) Đối với dự án đầu tư xây dựng khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kê Sắt, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương - nay là xã Kê Sắt, thành phố Hải Phòng (thực hiện thông qua liên danh VINA UIC - HUD6 - HUD10): Giao Hội đồng quản trị quyết định các nội dung của dự án thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông, báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả vào kỳ đại hội gần nhất.

Tỷ lệ đồng thuận: % tổng số cổ phần biểu quyết tại Đại hội.

(4) Đối với phát triển dự án mới: Giao Hội đồng quản trị Công ty nghiên cứu, tìm kiếm thông tin nhằm triển khai dự án đầu tư mới, đảm bảo phù hợp với năng lực tài chính và đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn; báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả vào kỳ đại hội gần nhất.

Tỷ lệ đồng thuận: % tổng số cổ phần biểu quyết tại Đại hội.

(5) Đối với quyết toán vốn đầu tư dự án: Giao Hội đồng quản trị phê duyệt quyết toán dự án đối với các dự án thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông quyết định đầu tư; báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả vào kỳ đại hội gần nhất.

Tỷ lệ đồng thuận: % tổng số cổ phần biểu quyết tại Đại hội.

Điều 9. Các cổ đông, thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng các phòng chức năng Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 chịu trách nhiệm thi hành Quyết nghị này.

Quyết nghị này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Cổ đông HUD6;
- UBCKNN, TTLKCK Việt Nam;
- Như Điều 10;
- Tổ QLCD, Tổ QLWS;
- Lưu: HUD6 (HĐQT, HTCT).

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA

Nguyễn Huy Hạnh



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

GIẤY ĐĂNG KÝ THAM DỰ HOẶC ỦY QUYỀN
THỰC HIỆN QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CỔ ĐÔNG
Đối với Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6

Kính gửi: BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6

Tên cổ đông:.....

Số CCCD/Giấy ĐKKD: Cấp ngày:..... Nơi cấp:.....

Địa chỉ thường trú:.....

Điện thoại:

Hiện là cổ đông đang sở hữu tổng số cổ phần là: cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6. Số cổ phần này thuộc sở hữu hợp pháp của tôi và không có tranh chấp khiếu kiện.

Bằng văn bản này, tôi xác nhận rằng:

1. ☐ Đồng ý tham dự đại hội.

2. ☐ Đồng ý ủy quyền cho:

Ông (bà):.....

Số CCCD: Cấp ngày:..... Nơi cấp:.....

Địa chỉ hộ khẩu thường trú:.....

Thay mặt tôi với tư cách là đại diện cho tất cả số cổ phần mà tôi đang sở hữu để toàn quyền dự họp phát biểu, biểu quyết, bầu cử, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của cổ đông đối với Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6.

Tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về sự ủy quyền này và cam kết không có bất kỳ khiếu nại nào.

NGƯỜI NHẬN ỦY QUYỀN
(Ký, ghi rõ họ, tên)

NGƯỜI ĐĂNG KÝ/ ỦY QUYỀN
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu - nếu có)

Quý cổ đông lưu ý:

- Vui lòng gửi Giấy Đăng ký/Ủy quyền này về Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 trước 15h00 ngày 23/4/2026 theo địa chỉ: Tầng 1,2 tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao Luyện - phường Việt Hưng - Hà Nội;
- Quý cổ đông có thể lựa chọn uỷ quyền cho thành viên HĐQT Công ty HUD6 là Ông Hoàng Đức Phương hoặc Bà Ngô Liên Hương.