

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

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

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

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

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

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

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

**QUYẾT NGHỊ**

**Điều 1. Thông qua các Báo cáo**

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

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

Đvt: Tỷ đồng

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

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

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

*Đơn vị tính: VNĐ*

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

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

*Đơn vị tính: VNĐ*

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

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

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



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

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

**1. Thực hiện năm 2025:**

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

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

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

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

+ Số người quản lý chuyên trách: 05 người

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

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

**2. Kế hoạch năm 2026**

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

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

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

Trong đó:

Thù lao TV HĐQT: 5.000.000 đồng/người/tháng

Thù lao Trưởng BKS: 3.000.000 đồng/tháng

Thù lao TV BKS: 1.500.000 đồng/người/tháng

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Các nội dung khác không phát sinh.

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

(6). Về việc tăng vốn điều lệ:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Điều 8. Điều khoản thi hành**

- Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- Đại hội đồng cổ đông giao cho Hội đồng quản trị triển khai thực hiện các nội dung đã được Đại hội đồng cổ đông quyết nghị trên cơ sở tuân thủ luật pháp hiện hành và Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty.
- Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc Công ty báo cáo, phân tích, đánh giá và có trách nhiệm giải trình trước các cổ đông và Đại hội đồng cổ đông về các kết quả, tiến độ toàn bộ các nội dung do Đại hội đồng cổ đông thường niên giao cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định và triển khai trước Đại hội đồng cổ đông gần nhất

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

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

**Nơi nhận:**

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

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



*Trần Hồng Sơn*



Hà Nội, ngày 28 tháng 4 năm 2026

**BIÊN BẢN HỌP**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**

Vào hồi 9h00, ngày 28/4/2026 tại Hội trường Công ty, số 777 Giải Phóng, phường Tương Mai, thành phố Hà Nội, Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 (Trụ sở: 777 đường Giải phóng, phường Tương Mai, thành phố Hà Nội. Số ĐKDN: 0101043105 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 22/11/2021) đã được khai mạc.

Đại hội đồng cổ đông có sự tham dự của 17 cổ đông và người đại diện được ủy quyền, đại diện cho quyền sở hữu 4.890.307 cổ phần bằng 54,56% số lượng cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2.

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020, Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 đủ điều kiện tiến hành.

Đại hội đã đề cử và thống nhất lựa chọn những người sau đây vào:

**1. Đoàn chủ tịch Đại hội**

- |                       |                                              |
|-----------------------|----------------------------------------------|
| - Ông Trần Hồng Sơn   | - Chủ tịch HĐQT Công ty kiêm chủ tọa Đại hội |
| - Ông Tống Trường Hải | - Thành viên HĐQT, Giám đốc Công ty          |
| - Ông Bùi Văn Thành   | - Thành viên HĐQT                            |

**2. Ban thư ký Đại hội**

- |                       |              |
|-----------------------|--------------|
| - Bà Đỗ Thanh Mai     | - Trưởng ban |
| - Ông Đinh Xuân Phong | - Thành viên |

**3. Ban kiểm phiếu Đại hội**

- |                           |              |
|---------------------------|--------------|
| - Bà Vũ Thị Thu Huyền     | - Trưởng ban |
| - Bà Phạm Thị Thanh Huyền | - Thành viên |
| - Bà Phạm Thị Thủy        | - Thành viên |

Với tinh thần làm việc khẩn trương và nghiêm túc, Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 đã thảo luận, thông qua các vấn đề sau đây:

1. Đại hội đã nghe và thông qua báo cáo của Ban kiểm tra tư cách cổ đông. Số cổ đông chính thức có quyền biểu quyết trong Đại hội là 17 cổ đông, đại diện cho quyền sở hữu 4.890.307 cổ phần bằng 54,56% số lượng cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2.





2. Đại hội đã biểu quyết thông qua nội dung chương trình Đại hội, Quy chế làm việc của Đại hội đạt tỷ lệ 100% số lượng cổ phần có quyền biểu quyết.

3. Đại hội đã nghe Ông Tổng Trường Hải - TV HĐQT, Giám đốc Công ty thay mặt Ban điều hành trình bày Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026.

4. Đại hội đã nghe Ông Trần Hồng Sơn - Chủ tịch HĐQT, thay mặt HĐQT trình bày Báo cáo về quản trị, kết quả hoạt động của HĐQT và từng thành viên HĐQT năm 2025.

5. Đại hội đã nghe Ông Nguyễn Thành Luân - Thành viên Ban kiểm soát thay mặt Ban kiểm soát trình bày Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát.

6. Đại hội đã nghe Ông Bùi Văn Thành - Thành viên HĐQT, thay mặt HĐQT trình bày các Tờ trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 để thông qua các nội dung tại Đại hội:

- Tờ trình số 122/TTr-HĐQT ngày 6/4/2026 của Hội đồng quản trị Công ty về việc thông qua kết quả SXKD năm 2025 và kế hoạch SXKD năm 2026.

- Tờ trình số 123/TTr-HĐQT ngày 6/4/2026 của Hội đồng quản trị Công ty về việc thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán và thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025.

- Tờ trình số 124/TTr-HĐQT ngày 6/4/2026 của Hội đồng quản trị Công ty về việc thông qua tiền lương, thù lao của người quản lý, Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát.

- Tờ trình số 125/TTr-HĐQT ngày 6/4/2026 của Hội đồng quản trị Công ty về việc thông qua các nội dung ĐHCĐ giao HĐQT Công ty quyết định một số vấn đề trong hoạt động của Công ty.

7. Đại hội đã nghe các cổ đông chất vấn và đóng góp ý kiến tại Đại hội:

7.1. Cổ đông Lê Sơn Tùng chất vấn

- Đối với dự án Thái Đào Residence, trong bối cảnh sắp phải nộp tiền sử dụng đất đợt 3 với giá trị lớn so với quy mô vốn hiện tại, đề nghị Ban lãnh đạo cho biết kế hoạch cụ thể để đảm bảo nguồn tài chính thực hiện.

- Dự án Khu đô thị số 1, Lê Hồng Phong, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên:

- + Cơ cấu sản phẩm của dự án gồm những loại hình nào, đến nay đã xây dựng phương án sản phẩm chưa và định hướng khách hàng mục tiêu là gì.

- + Công ty HUD2 tham gia liên danh với tỷ lệ 30%, vậy khoản 113 tỷ đồng trên báo cáo tài chính thời điểm 31/12/2025 là giá trị của toàn dự án hay chỉ phần vốn góp của HUD2.

\* Ông Trần Hồng Sơn - Chủ tịch HĐQT trả lời chất vấn:

- Đối với dự án Thái Đào Residence: Công ty dự kiến hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất vào cuối tháng 6. Đây là khoản chi có giá trị lớn so với năng lực tài chính hiện tại. Vì vậy, Công ty đã chủ động làm việc với các đối tác tài chính, trọng tâm là Ngân hàng BIDV Hà Nội; Khả năng tiếp cận vốn vay là khả thi, tuy nhiên tỷ lệ vay dự kiến không cao trong bối cảnh hiện nay. Do đó, Công ty các định cần bố trí nguồn vốn đối ứng khoảng 30-40% (tương đương



150-200 tỷ đồng). Để đảm bảo nguồn lực, Công ty đã xây dựng các phương án tài chính phù hợp, đồng thời tăng cường quay vòng vốn nhằm giảm áp lực dòng tiền. Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo cũng mong muốn nhận được sự đồng hành của các cổ đông, đặc biệt là hỗ trợ nguồn vốn khi có dòng tiền nhàn rỗi.

- Đối với dự án Khu đô thị số 1, Lê Hồng Phong, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên:

Hiện quy hoạch đã được phê duyệt. Cơ cấu sản phẩm tương tự các dự án khác, gồm shophouse, biệt thự, liên kề và 01 tòa nhà nhà ở xã hội; Công ty đã có văn bản đề nghị tỉnh cho phép triển khai hạng mục NOXH. Dự án nằm tại khu vực trung tâm TP. Sông Công (cũ), lân cận các khu công nghiệp, do đó khách hàng mục tiêu là cư dân hiện hữu và đội ngũ cán bộ, người lao động trong các KCN; đồng thời đẩy mạnh truyền thông để thu hút thêm khách hàng từ Hà Nội và khu vực lân cận.

Công ty HUD2 là đại diện liên danh, các bên cùng thực hiện nghĩa vụ tài chính. Vì là đại diện liên danh, Công ty có trách nhiệm ghi nhận toàn bộ chi phí triển khai của dự án, do đó khoản chi phí dở dang 113 tỷ đồng trên báo cáo tài chính thời điểm 31/12/2025 là tổng chi phí phát sinh của toàn bộ dự án.

#### 7.2. Cổ đông Nguyễn Quốc Huy chất vấn

- Tỷ lệ cổ tức dự kiến 8% của năm 2026 sẽ được chi trả bằng tiền mặt hay cổ phiếu.

- Đối với dự án Thái Đào Residence mặc dù đã ghi nhận doanh thu giai đoạn 2024-2025 nhưng hiệu quả chưa cao. Đề nghị Công ty cho biết quy mô sản phẩm còn lại, chi phí còn lại phân bổ và cơ sở mức lợi nhuận năm 2026 tương đương các năm trước.

- Kế hoạch tăng vốn điều lệ Công ty như thế nào.

- Kế hoạch bàn giao đất còn lại của dự án Thái Đào sắp tới có chắc chắn triển khai không.

\* Ông Tổng Trường Hải - Giám đốc Công ty trả lời chất vấn:

- Do nhu cầu vốn lớn để nộp tiền sử dụng đất và triển khai các dự án, Công ty dự kiến xin ý kiến cổ đông giữ lại cổ tức năm 2025 (16%). Đối với năm 2026, kế hoạch là chi trả cổ tức 8% bằng tiền mặt; tuy nhiên, trước ĐHĐCĐ năm 2027, Công ty sẽ căn cứ tình hình tài chính thực tế để trình cổ đông quyết định hình thức chi trả phù hợp.

- Về dự án Thái Đào Residence: Giai đoạn 2020-2023, toàn bộ chi phí quản lý và tiền lương (khoảng 30 tỷ đồng) được phân bổ vào giai đoạn 2024-2025, khiến hiệu quả lợi nhuận ghi nhận chưa cao; hiện chi phí còn lại khoảng 7 tỷ đồng. Phần diện tích còn lại khoảng 3,6 ha, với nghĩa vụ tiền sử dụng đất dự kiến 425-450 tỷ đồng, ước tính doanh thu khoảng 800 tỷ đồng. Phần chênh lệch sẽ đóng góp đáng kể vào lợi nhuận các năm tới; Công ty dự kiến tập trung ghi nhận doanh thu trong khoảng 3 năm tới sau khi trừ chi phí với kết quả khả quan.

- Theo báo cáo trình ĐHĐCĐ và phương án của Ban điều hành, HĐQT, Công ty đã xin ý kiến Tổng công ty HUD (cổ đông chi phối 51%) về kế hoạch tăng vốn điều lệ. Dự kiến kế hoạch tăng vốn của Công ty thực hiện theo 2 giai





đoạn: giai đoạn 1 tăng lên 170 tỷ đồng theo phương án đã trình; giai đoạn 2 tiếp tục tăng từ 170 tỷ lên 300 tỷ đồng.

Bên cạnh đó, Công ty cũng xem xét phương án tăng vốn từ nguồn nội lực, chủ yếu từ lợi nhuận dự án Thái Đào Residence. Trường hợp được hạch toán trong giai đoạn 2026-2027, phần lợi nhuận này sẽ được sử dụng để chia cổ tức bằng cổ phiếu, qua đó nâng vốn điều lệ lên khoảng 200-300 tỷ đồng.

- Thực hiện Nghị quyết số 16 của Chính phủ về tháo gỡ vướng mắc đối với các dự án BT, trong đó có dự án của HUD2, Công ty đã được tỉnh Bắc Ninh ưu tiên đưa vào danh sách xử lý sớm. Hiện hồ sơ pháp lý đang được hoàn thiện, dự kiến trong thời gian tới sẽ trình UBND tỉnh quyết định giao toàn bộ phần đất còn lại và xác định nghĩa vụ tài chính. Công ty đã chủ động xây dựng phương án để thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất khi được giao đất.

Khi dự án đủ điều kiện kinh doanh, HĐQT sẽ phê duyệt phương án cụ thể. Tùy theo diễn biến thị trường và nhu cầu dòng vốn tại từng thời điểm, Công ty sẽ lựa chọn hình thức bán buôn hoặc bán lẻ, đảm bảo hiệu quả tối ưu cho cổ đông và Công ty.

8. Đại hội đã nghe Bà Vũ Thị Thu Huyền - Trưởng ban Kiểm phiếu đọc Thẻ lệ biểu quyết thông qua các nội dung tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026. Đại hội đã biểu quyết thông qua đạt tỷ lệ 100% số lượng cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội

9. Đại hội đã biểu quyết thông qua các nội dung xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông, kết quả như sau:

- Báo cáo của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát: Đại hội đã biểu quyết thông qua đạt tỷ lệ 100% số lượng cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.

- Kết quả hoạt động SXKD 2025: Đại hội đã biểu quyết thông qua đạt tỷ lệ 100% số lượng cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.

- Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán CPA VIETNAM và phương án phân phối lợi nhuận năm 2025: Đại hội đã biểu quyết thông qua đạt tỷ lệ 100% số lượng cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.

- Thông qua các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2026: Đại hội đã biểu quyết thông qua đạt tỷ lệ 100% số lượng cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.

- Thông qua tiền lương, thù lao của người quản lý, Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát: Đại hội đã biểu quyết thông qua đạt tỷ lệ 100% số lượng cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.

- Thông qua việc giao Hội đồng quản trị quyết định một số nội dung trong hoạt động của Công ty: Đại hội đã biểu quyết thông qua đạt tỷ lệ 100% số lượng cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.

10. Đại hội đã nghe Bà Đỗ Thanh Mai thay mặt Ban thư ký Đại hội trình bày Biên bản và Dự thảo nghị quyết đại hội. Đại hội đã tiến hành biểu quyết thông qua, đạt tỷ lệ 100% số phiếu có quyền biểu quyết tham dự Đại hội thông qua.



Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 đã được đọc lại công khai cho toàn thể cổ đông cùng nghe và thống nhất ủy quyền lại cho Đoàn Chủ tịch, Ban thư ký đại hội cùng ký tên.

Biên bản được lập thành 02 bản và thông qua vào 11h45 ngày 28/4/2026.

**BAN THƯ KÝ ĐẠI HỘI  
TRƯỞNG BAN**



**Đỗ Thanh Mai**

*Hà Nội, ngày 28 tháng 4 năm 2026*  
**TM. ĐOÀN CHỦ TỊCH  
CHỦ TỌA**



**Trần Hồng Sơn**

