

BÁO CÁO

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

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

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Công tác phát triển dự án mới:

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Chỉ tiêu doanh thu:

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

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

2.3. Chỉ tiêu lợi nhuận:

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

2.4. Nộp ngân sách Nhà nước:

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

3. Các công tác khác:

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

- Hoàn thành công tác tổ chức đại hội đồng cổ đông năm 2025.

- Hoàn thành công tác kiểm điểm đảng viên cuối năm 2025.

- Công đoàn phối hợp với Đoàn thanh niên tổ chức các ngày lễ cho cán bộ

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

4. Tình hình tài chính.

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

II. NHIỆM VỤ KẾ HOẠCH NĂM 2026

1. Kế hoạch các chỉ tiêu chính.

Đơn vị: Tỷ đồng

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

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

2. Mục tiêu kế hoạch SXKD năm 2026.

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Mục tiêu phát triển dự án mới:

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

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

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

2.3. Về quản trị doanh nghiệp.

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

3. Nhiệm vụ, giải pháp thực hiện.

3.1. Công tác đầu tư.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Công tác kinh doanh.

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

khoảng trên 1000 tỷ đồng.

3.4. Công tác xây lắp.

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

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

3.5. Công tác quản trị.

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

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

3.5. Công tác tài chính.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi gửi:

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



GIÁM ĐỐC

Tổng Trường Hải