

Hà Nội, ngày 30 tháng 5 năm 2025

BIÊN BẢN HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

Vào hồi 9h00, ngày 30/5/2025 tại Hội trường Công ty, số 777 Giải Phóng, phường Giáp Bát, quận Hoàng 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 Giáp Bát, quận Hoàng 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 39 cổ đông và người đại diện được ủy quyền, đại diện cho quyền sở hữu 5.687.436 cổ phần bằng 63,46% 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 26 cổ đông,



đại diện cho quyền sở hữu 5.357.609 cổ phần bằng 59,77% 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 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025.

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 2024.

5. Đại hội đã nghe Bà Vũ Thị Thu Huệ - Trưởng 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 2025 để thông qua các nội dung tại Đại hội:

- Tờ trình số 193/TTr-HĐQT ngày 27/5/2025 của Hội đồng quản trị Công ty về việc thông qua kết quả SXKD năm 2024 và kế hoạch SXKD năm 2025.

- Tờ trình số 194/TTr-HĐQT ngày 27/5/2025 của Hội đồng quản trị Công ty về việc thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán và thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024.

- Tờ trình số 195/TTr-HĐQT ngày 27/5/2025 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 196/TTr-HĐQT ngày 27/5/2025 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 khu dân cư thôn Mầu cho biết thêm thông tin về tiến độ bán hàng giai đoạn 1, giai đoạn 2.

- Theo thông tin ban lãnh đạo Công ty cung cấp tại Đại hội, dự kiến giao đất 3,1 ha bao gồm giai đoạn 3 và giai đoạn 4 hay chỉ giai đoạn 3 thôi. Giá bán dự kiến là bao nhiêu, liệu có cạnh tranh được với giá bất động sản tại thị trường Bắc Giang và với mức giá này có thể hoàn thành kế hoạch doanh thu năm 2025-2026 không.

- Dự kiến quý 3 năm 2025 sẽ đấu giá dự án tại Hà Nam, với quy mô lớn như vậy thì vốn điều lệ là không đủ. Công ty có kế hoạch liên danh với đối tác nào chưa.

- Về nội dung tăng vốn, Tổng Công ty HUD - Công ty mẹ (51%) đã có chủ trương chưa.

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

- Tiến độ bán hàng giai đoạn 1 và giai đoạn 2 dự án khu dân cư thôn Mầu đã bán hết và ghi nhận doanh thu trong năm 2024, 2025.

- Giai đoạn 3 là giai đoạn quyết toán của dự án BT, hiện nay giá trị quyết toán đã được Phó chủ tịch tỉnh Bắc Giang ký và Công ty đã đề nghị thanh toán nốt đợt 3 bằng quỹ đất dự kiến 30 tỷ quy đổi bằng sản phẩm. Dự kiến doanh thu đợt này thu về khoảng 70 đến 80 tỷ và doanh thu này sẽ ghi nhận vào năm 2026.

+ Giai đoạn 4 là 3,1 ha (thanh toán toàn bộ phần đất đối ứng còn lại) giá trị tiền sử dụng đất phải nộp khoảng 300 tỷ, giá trị doanh thu thu về khoảng 600 tỷ phụ thuộc vào thị trường, giá bán dự kiến khoảng 20triệu/m².

- Đối với dự án Hà Nam hiện nay tỉnh đã phê duyệt chủ trương đầu tư dự án và giao cho Sở xây dựng thuê đơn vị lập hồ sơ mời thầu để lựa chọn nhà đầu tư. Công ty cũng đang tập trung để đấu thầu. Với số vốn chủ sở hữu như hiện nay chưa đủ để đấu thầu nên Công ty bắt buộc phải liên danh.

- Đối với nội dung tăng vốn Tổng Công ty HUD đã đồng ý chủ trương cho Công ty HUD2 xây dựng phương án tăng vốn điều lệ để đáp ứng nguồn vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

7.2. Cổ đông Phạm Hồng Quân chất vấn:

- Theo báo cáo tài chính năm 2024, chi phí quản lý đang cao so với quy mô doanh nghiệp, nhân sự. Đề nghị Công ty giải thích rõ bao gồm những chi phí gì. Và liệu năm 2025, 2026 chi phí quản lý doanh nghiệp có cao như vậy không.

- Giá kinh doanh giai đoạn 4 dự kiến bán 20triệu/m² trong khi hiện nay giá rao bán trên thị trường trên 30 triệu/m². Với cách kinh doanh hiện nay thì phần chênh lệch giá bán sẽ thuộc về chủ đầu tư hay nhà phân phối.

- Đối với dự án 777 đường Giải Phóng tiến độ pháp lý đang vướng ở đâu.

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

- Từ năm 2020 đến đầu năm 2024, Công ty HUD2 chưa có doanh thu do đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án nên chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí thường xuyên năm 2024 phải hạch toán cho các năm trước, thực ra chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2024 không cao hơn đáng kể so với các năm trước.

- Dự kiến kinh doanh giai đoạn 4 phần quỹ đất còn lại vị trí không tốt, diện tích biệt thự lớn nên giá dự kiến kinh doanh không cao; tuy nhiên thực tế còn phụ thuộc vào tiền sử dụng đất được phê duyệt. Công ty kỳ vọng đảm bảo tỷ suất lợi nhuận đặt ra.

- Dự án 777 Giải phóng không nằm trong danh mục thí điểm của thành phố Hà Nội. Vì 777 Giải phóng là trụ sở văn phòng, thiếu tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy lại gặp nhiều khó khăn trong việc xác định nguồn gốc đất 31m, nên Công ty phải thay đổi phương án đầu tư và xác định dự án 777 Giải Phóng là đầu tư văn phòng.

7.3. Cổ đông Nguyễn Văn Vịnh chất vấn:

- Theo quy định việc tăng vốn điều lệ quá 120 tỷ phải công bố báo cáo tài chính theo quý. Hiện nay, Công ty đang công bố báo cáo tài chính năm do vậy khi Công ty tăng vốn điều lệ yêu cầu Công ty phải công bố báo cáo tài chính theo quy định.



- Dự án Duy Tiên - Hà Nam, Công ty dự kiến tham gia bao nhiêu % trong liên danh.

- Đối với dự án BT giá trị quyết toán còn lại 30 tỷ đang chờ địa phương giao đất. Như vậy, tổng tiền sử dụng đất đợt 1 và đợt 2 là bao nhiêu.

- Mong muốn lợi nhuận năm 2025 cao hơn để nếu năm 2026 tăng vốn điều lệ trên 120 tỷ thì các cổ đông sẽ được cập nhật thông tin của Công ty thường xuyên hơn.

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

- Mong muốn của Ban lãnh đạo cũng như các cổ đông việc tăng vốn là cấp thiết khi đó Công ty sẽ đảm bảo quy định việc công bố báo cáo tài chính theo đúng quy định.

- Công ty đang cân đối nguồn vốn để có thể tham gia mức cao nhất có thể nếu trúng thầu dự án.

- Đối với dự án BT giá trị đối ứng còn 30 tỷ Công ty đang đề nghị thanh toán đợt 3, còn 3,1 ha sau khi có nghị định của Chính phủ ban hành thì Công ty sẽ đề nghị thanh toán nốt. Giá trị quyết toán BT hiện nay khoảng 92 tỷ bao gồm tiền sử đất đợt 1,2, tiền giải phóng mặt bằng...

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 2025. 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 từng 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 và Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán CPA VIETNAM: Đại hội đã biểu quyết thông qua đạt tỷ lệ 100% số lượng cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.

- Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 và mức chi trả cổ tức: 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 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 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. Thông qua việc miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát của Ông Nguyễn Văn Quang: Đại hội đã biểu quyết thông qua đạt tỷ lệ 100% số lượng cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.

11. Thông qua việc bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát.

Đại hội đề cử Ông Nguyễn Thành Luân vào Ban kiểm soát Công ty.

Danh sách tự ứng cử, đề cử khác bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2022-2027: Không có

Đại hội đã biểu quyết công khai thông qua danh sách ứng cử viên được bầu bổ sung vào Ban kiểm soát Công ty, đạt tỷ lệ 100% số phiếu có quyền biểu quyết tại Đại hội.

12. Đại hội đã nghe Bà Vũ Thị Thu Huyền - Trưởng ban Kiểm phiếu đọc Quy chế bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát Công ty. Đại hội đã biểu quyết công khai đạt tỷ lệ 100% số phiếu có quyền biểu quyết tại Đại hội thông qua Quy chế bầu cử.

13. Đại hội đã tiến hành bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát theo hình thức bỏ phiếu kín.

14. Đại hội đã nghe Bà Vũ Thị Thu Huyền đọc Biên bản kiểm phiếu bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát Công ty.

15. Căn cứ vào kết quả kiểm phiếu, Quy chế bầu cử đã được thông qua, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty đã được thông qua, Ông Nguyễn Thành Luân trúng cử vào Ban kiểm soát Công ty, tỷ lệ bỏ phiếu tán thành: 99,78%

16. 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 30/5/2025.

Hà Nội, ngày 30 tháng 5 năm 2025

**BAN THƯ KÝ ĐẠI HỘI
TRƯỞNG BAN**

**TM. ĐOÀN CHỦ TỊCH
CHỦ TỌA**

Đỗ Thanh Mai

Trần Hồng Sơn

