

TỔNG CÔNG TY
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
CÔNG TY CPĐT PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2
GCNĐKKD số 0101043105 do Sở KH&ĐT
Tp. Hà Nội cấp ngày 22/11/2021

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

Hà Nội, ngày 09 tháng 5 năm 2025

CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025

Thời gian tổ chức: 9h00 ngày 30/5/2025 (Thứ sáu)

Địa điểm tổ chức: 777 Giải Phóng, Giáp Bát, Hoàng Mai, Hà Nội

Thời gian	Nội dung
	- Đón tiếp và đăng ký đại biểu; - Kiểm tra tư cách cổ đông, phát tài liệu cho cổ đông;
	- Chào cờ; - Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu; - Thông qua biên bản thẩm tra tư cách đại biểu và tuyên bố điều kiện tiến hành ĐHĐCĐ theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty; - Khai mạc Đại hội; - Thông qua Chương trình và Quy chế Đại hội (bằng hình thức biểu quyết); - Bầu Đoàn chủ tọa (bằng hình thức biểu quyết);
	Đoàn chủ tọa điều hành Đại hội: - Chỉ định Ban Thư ký; - Bầu ban kiểm phiếu (bằng hình thức biểu quyết); - Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025; - Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị, kết quả hoạt động của HĐQT và từng thành viên năm 2024; - Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát; - Tờ trình thông qua kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025; - Tờ trình 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 thông qua tiền lương, thù lao của người quản lý, Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát; - Tờ trình thông qua các nội dung ĐHĐCĐ giao HĐQT Công ty quyết định một số vấn đề trong hoạt động của Công ty; - Cổ đông thảo luận tại Đại hội; - Phát biểu chỉ đạo của lãnh đạo Tổng Công ty; - Thông qua Thê lệ biểu quyết các nội dung tại Đại hội; - Thông qua các nội dung trình bày tại Đại hội;
	- Thông qua việc miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2022-2027; - Thông qua việc bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2022-2027; - Bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2022-2027 (bằng hình thức bỏ phiếu thông qua); - Nghi giải lao; - Báo cáo kết quả thông qua các nội dung tại Đại hội; - Công bố kết quả kiểm phiếu bầu bổ sung thành viên BKS nhiệm kỳ 2022-2027;
	- Thông qua Nghị quyết Đại hội; - Bế mạc Đại hội.

QUY CHẾ LÀM VIỆC
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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

I. QUI ĐỊNH CHUNG:

1. Phạm vi áp dụng: Quy chế làm việc Đại hội áp dụng tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2.
2. Đối tượng áp dụng: Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2.
3. Các cổ đông tham dự có trách nhiệm thực hiện theo các quy định của Quy chế này và các quy định pháp luật liên quan.
4. Cổ đông có quyền uỷ quyền cho người khác tham dự Đại hội theo đúng quy định và theo mẫu uỷ quyền do Ban tổ chức phát hành.
5. Ban kiểm tra tư cách cổ đông có nhiệm vụ kiểm tra, phát Phiếu biểu quyết và báo cáo tư cách cổ đông tại Đại hội.

II. TRẬT TỰ ĐẠI HỘI:

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

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

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

một vấn đề gì, các cổ đông đồng ý thông qua thì sẽ thực hiện giờ thể biểu quyết theo hướng dẫn của Chủ tọa đại hội.

3. **Thể lệ biểu quyết:** Quyết định của Đại hội đồng cổ đông được thông qua khi đạt được ít nhất 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp chấp thuận.

IV. PHÁT BIỂU Ý KIẾN TẠI ĐẠI HỘI

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

V. ĐOÀN CHỦ TỊCH

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

VI. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN THƯ KÝ:

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

VII. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN KIỂM PHIẾU:

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

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

1. Tất cả các nội dung tại Đại hội cổ đông phải được Ban thư ký Đại hội ghi vào Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông.
2. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

Trên đây là toàn bộ quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2, kính trình Đại hội xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- Cổ đông Cty;
- Lưu HĐQT, TCHC. *ue*

**T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Trần Hồng Sơn

Số: 191 /BC-HUD2

Hà Nội, ngày 27 tháng 5 năm 2025

BÁO CÁO

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024 VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2024.

1. Tổng hợp kết quả thực hiện kế hoạch SXKD năm 2024.

T T	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2023 (Tỷ đồng)	Năm 2024 (Đơn vị: Tỷ đồng)		Tỷ lệ so sánh	
			Kế hoạch	Thực hiện	TH24/ KH24	TH24/ TH23
1	Giá trị SXKD	38,2	183,16	176,24	96,2 %	461 %
2	Giá trị đầu tư	37,65	18,63	21,69	116,4 %	57,6 %
3	Doanh thu	41,56	166,71	155,5	93,3 %	374 %
4	Lợi nhuận trước thuế	0,067	12,599	12,64	100,3 %	18.886 %
5	Lợi nhuận sau thuế	0,03	3,43	8,747	254,8 %	30.162 %
6	Nộp NSNN	1,226	3,97	2,635	66,4 %	215%
7	Tỷ lệ chia cổ tức	0 %	≥ 5%	0 %		

(Nhằm đảm bảo nguồn vốn đầu tư, Công ty trình ĐHĐCĐ tạm dừng chi trả cổ tức bằng tiền mặt, 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 96,2 %;
- Giá trị Đầu tư đạt 116,4 %;
- Giá trị doanh thu đạt 93,3 %;
- Giá trị lợi nhuận trước thuế đạt 100,3 %;
- Giá trị lợi nhuận sau thuế đạt 254,8 %
- Giá trị nộp NSNN đạt 66,4 % kế hoạch đã đề ra tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

Giá trị lợi nhuận sau thuế tăng cao hơn nhiều so với kế hoạch là do được hạch toán chi phí M3 vào giá vốn và phân bổ đều chi phí đầu tư dự án thôn Mầu.

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

- **Về Đầu tư:** Giá trị đầu tư thực hiện năm 2024 đạt 116,4% kế hoạch. Công tác đầu tư chủ yếu tập trung vào xây dựng hoàn thiện dự án Khu dân cư thôn Mầu, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang và thực hiện GPMB dự án Khu đô thị số 1, Lê Hồng Phong, TP Sông Công, tỉnh Thái Nguyên (*quy mô 12,2 ha do Công ty HUD2 liên danh với tỷ lệ góp vốn là 30%*). Năm 2024 dự án đã GPMB được 9,15/12,26 ha (đạt 74,4 % diện tích toàn dự án). Giá trị đền bù GPMB do Công ty HUD2 chi trả là 10 tỷ đồng (đạt 100% kế hoạch). Việc GPMB phần đất ở, đất trồng cây lâu năm và đất khác còn lại sẽ tiếp tục thực hiện trong kế hoạch năm 2025.

Dự án Nâng cấp, cải tạo đường ĐT.292 trên địa bàn huyện Lạng Giang và Khu dân cư Thôn Mầu, xã Thái Đào đã hoàn thành đầu tư từ quý I năm 2024, từ quý II/2024 chủ yếu thực hiện quyết toán, kiểm toán dự án;

- **Về công tác phát triển dự án mới:** Năm 2024, Công ty HUD2 đã cùng với đối tác nghiên cứu chủ trương đầu tư một (01) dự án mới tại thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam: dự án khu đô thị kết hợp cải tạo chỉnh trang đô thị khu vực tổ dân phố Đông, Đoài và Vân Kênh, phường Châu Giang thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (quy mô 20,68 ha). Do chính sách thay đổi, các luật Đấu thầu, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản mới được ban hành, đặc biệt là Luật đất đai 2024 mới có hiệu lực từ 01/8/2024 gây ảnh hưởng đến thủ tục chuẩn bị dự án nên kết quả chưa đạt theo kế hoạch đề ra. Đến đầu năm 2025, UBND tỉnh Hà Nam có văn bản chấp thuận nghiên cứu đề xuất dự án; UBND thị xã Duy Tiên đã hoàn thành hồ sơ đề xuất dự án và trình cơ quan chuyên môn thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư. Đến nay, dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời cơ quan chuyên môn cũng chuẩn bị các thủ tục để có thể đấu thầu trong quý III năm 2025.

Trên địa bàn Hà Nội, Công ty HUD2 tiếp tục cùng đối tác nghiên cứu phương án và thủ tục để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư số 95 đường Láng Hạ, quận Đống Đa; Nghiên cứu phương án đầu tư xây dựng trụ sở văn phòng làm việc kết hợp cho thuê tại địa chỉ 777 đường Giải Phóng. Ngoài ra, Công ty HUD2 cũng chủ động liên kết các đối tác tìm kiếm nghiên cứu một số dự án nhà ở xã hội tại huyện Việt Yên và Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

Trong giai đoạn hiện nay, việc phát triển dự án mới có một số khó khăn sau đây:

+ Cơ chế chính sách, pháp luật của Nhà nước thay đổi phát sinh nhiều thủ tục (*Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 hiệu lực từ 01/01/2024, Luật Đất Đai mới năm 2024 có hiệu lực 01/8/2024*). Đặc biệt nội dung Luật đất đai mới có ảnh hưởng đến việc thực hiện dự án bất động sản, Luật Nhà ở quy định phải xây thô, hoàn thiện mặt ngoài dẫn đến giá trị TMĐT dự án

lớn. Việc chấp thuận chủ trương đầu tư phát sinh thủ tục phải xin ý kiến Bộ Công an, Bộ Quốc phòng khi thẩm định nên rất mất thời gian và công sức. Ngoài ra, còn khó khăn khác liên quan đến luật sửa đổi luật Đầu tư, Luật trồng trọt cũng dẫn đến phát sinh thủ tục như: trước khi giao đất cho nhà đầu tư phải phê duyệt phương án sử dụng tầng đất mặt, ...

Thời gian gần đây, nhà nước có chủ trương sáp nhập cấp xã, cấp tỉnh, bỏ cấp huyện, điều này càng thêm khó khăn đối với nhà đầu tư khi nghiên cứu, chuẩn bị đầu tư và thực hiện các thủ tục đối với dự án mới.

+ Về vốn đầu tư: Công ty HUD2 hiện nay có vốn nhỏ (vốn điều lệ 89,6 tỷ đồng). Theo quy định dự án khu đô thị (từ 20 ha trở lên), phải xây thô và hoàn thiện mặt ngoài công trình tiếp giáp tuyến đường liên khu vực, điều này dẫn đến dự án có TMĐT lớn. Với năng lực tài chính như của Công ty HUD2 hiện nay sẽ không đạt yêu cầu 15%-20% vốn chủ sở hữu khi đấu thầu dự án; Các địa phương hiện nay có xu hướng phát triển những dự án lớn, cảnh quan đẹp càng phải yêu cầu về vốn cao. Như vậy, doanh nghiệp có vốn nhỏ như Công ty HUD2 sẽ không đủ điều kiện độc lập tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án mới. Đây là thách thức rất lớn đối với Công ty trong việc thực hiện kế hoạch SXKD giai đoạn 2025-2030.

2.2. Chỉ tiêu doanh thu:

- **Về doanh thu:** Giá trị doanh thu năm 2024 được ghi nhận chủ yếu từ kinh doanh dự án Khu dân cư Thôn Mầu, xã Thái Đào. Giá trị doanh thu năm 2024 đạt 93,3 % kế hoạch.

- Nguyên nhân doanh thu không đạt 100% kế hoạch là do:

+ Từ đầu năm 2024, dự án Khu dân cư Thôn Mầu đã hoàn thành đầu tư, nhưng sau khi nghiệm thu đưa vào sử dụng phải được cơ quan nhà nước xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ mới được kinh doanh. Thủ tục thực hiện việc này kéo dài dẫn đến thời điểm kinh doanh chậm hơn dự kiến.

+ Từ Quý II năm 2024, dự án đủ điều kiện kinh doanh thu hồi vốn, Công ty triển khai kinh doanh đối với diện tích được giao (đợt 1 và đợt 2) khoảng 1,5 ha; Tuy nhiên đến cuối năm 2024 thị trường tại địa phương có hiện tượng trầm lắng nên kinh doanh gặp khó khăn, kết quả doanh thu được 155,5 tỷ đồng, đạt 93,3% kế hoạch năm.

2.3. Chỉ tiêu lợi nhuận:

Năm 2024, chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế đạt 100,3% kế hoạch; tăng gấp nhiều lần giá trị thực hiện của năm 2023. Giá trị lợi nhuận đạt cao hơn nhiều so với kế hoạch là do được hạch toán giá trị M3 vào giá vốn và phân bổ đều chi phí đầu tư dự án thôn Mầu.

2.4. Nộp ngân sách Nhà nước:

Năm 2024, Công ty nộp ngân sách nhà nước 2,635 tỷ đồng đồng, đạt 66,4% 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 2024.

- Hoàn thành công tác kiểm điểm đảng viên cuối năm 2024.

- 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 2023 (Tỷ đồng)	Năm 2024 (Tỷ đồng)	Tăng/giảm (%)
1	Tổng giá trị tài sản	379,2	315,0	-16,9 %
2	Tổng doanh thu	41,6	155,5	+273,7 %
3	Lợi nhuận trước thuế	0,1	12,64	+12.540 %
4	Lợi nhuận sau thuế	0,03	8,747	29.056 %
5	Vốn chủ sở hữu	103,1	111,87	+ 8,5 %

II. NHIỆM VỤ KẾ HOẠCH NĂM 2025

1. Kế hoạch các chỉ tiêu chính.

Đơn vị: Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024 (Tỷ đồng)	Kế hoạch năm 2025 (Tỷ đồng)	Tỷ lệ % KH 2025/TH 2024	Tăng (+) /giảm (-)
1	Giá trị SXKD	176,24	182,99	103,8 %	+3,8 %
2	Giá trị đầu tư	21,69	66,17	305,1 %	+205,1 %
3	Tổng doanh thu	155,5	172,84	111,2 %	11,2 %
4	Lợi nhuận trước thuế	12,64	14,56	115,2 %	15,2 %
5	Lợi nhuận sau thuế	8,747	9,48	108,4 %	8,4 %
6	Nộp NSNN	2,635	45,00	1707,8 %	1607,8 %
7	Tỷ lệ chia cổ tức (%)	0%	16%	-	-

(Công ty xin giữ lại lợi nhuận chưa phân phối và tạm dừng chi trả cổ tức năm 2024, trình Đại hội đồng cổ đông chấp thuận giữ lại để tăng vốn điều lệ dự kiến sẽ chia cổ tức năm 2025 khoảng 16%/cổ phần).

2. Mục tiêu thực hiện nhiệm vụ kế hoạch SXKD năm 2025.

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

Năm 2025, để hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch nêu trên, Công ty HUD2 cần phân đầu thực hiện hoàn thành một số mục tiêu, nhiệm vụ cụ thể như sau:

- **Đối với dự án DT.292 theo hình thức hợp đồng xây dựng – chuyển giao BT:** Hoàn thành quyết toán dự án, làm cơ sở để CQNN giao đất thanh toán đợt 3 theo giá trị quyết toán dự án BT. Dự kiến giá trị thanh toán còn khoảng 30 tỷ đồng.

- **Đối với dự án Thôn Mầu:** Thực hiện kinh doanh diện tích đã giao đợt 1 và đợt 2, đủ điều kiện chuyển nhượng. Tiếp tục giao đất thanh toán đợt 3 và kiến nghị giao phần đất còn lại cho nhà đầu tư để nộp tiền sử dụng đất và kinh doanh thu hồi vốn. Hiện nay, những vướng mắc trong việc thực hiện hợp đồng BT, giao đất dự án đối ứng BT đã được Chính phủ yêu cầu địa phương rà soát báo cáo, UBND tỉnh Bắc Giang đã thành lập tổ chuyên môn để thực hiện rà soát, đề xuất phương án tháo gỡ khó khăn. Dự kiến sau khi Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư có hiệu lực (*nội dung sửa đổi luật PPP có hiệu lực từ 01/7/2025*) Công ty kiến nghị chính quyền địa phương thực hiện giao đất dự án theo nguyên tắc bù trừ như quy định của luật PPP sửa đổi.

Phần đất còn lại sau khi thanh toán BT khoảng 3,1 ha dự kiến giá trị tiền sử dụng đất phải nộp khoảng 320 tỷ đồng, ước tính doanh thu trên 500 tỷ đồng.

- **Đối với dự án Tuyến đường từ trung tâm Y tế huyện Lạng Giang đi Mỹ Hà:** Tìm giải pháp tháo gỡ khó khăn, kiến nghị chủ đầu tư có giải pháp giảm thiểu thiệt hại khi thực hiện gói thầu, thanh toán đối với giá trị đã hoàn thành.

- **Đối với dự án Khu đô thị số 1, Lê Hồng Phong, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên** (*quy mô diện tích đất 12,2 ha, TMĐT là 383,5 tỷ đồng, theo chấp thuận chủ trương đầu tư*): Công ty HUD2 góp vốn liên danh với tỷ lệ là 30%. Trong năm 2025, Công ty HUD2 tiếp tục cùng với đối tác Liên danh thực hiện mục tiêu hoàn thành thủ tục chuẩn bị đầu tư của dự án: Điều chỉnh thời gian thực hiện dự án, Lập, thẩm định và phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, thiết kế cơ sở, báo cáo nghiên cứu khả thi; Hoàn thành giao đất và tính tiền sử dụng đất (đợt 1, đã GPMB), đầu tư xây dựng một phần hạ tầng kỹ thuật (khu tái định cư làm điều kiện để giải phóng đất thổ cư...); Đồng thời phối hợp với chính quyền địa phương lập và phê duyệt phương án bồi thường và hoàn thành giải phóng mặt bằng diện tích đất còn lại (đất ở, đất trồng cây lâu năm và đất khác).

- **Về công tác phát triển dự án mới:**

+ *Dự án Khu đô thị kết hợp cải tạo, chỉnh trang đô thị tại tổ dân phố Đông, Đoàn và Vân Kênh, phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam:* Hiện nay, chính quyền địa phương đã hoàn thành các thủ tục chấp thuận chủ

trương đầu tư dự án; Dự kiến trong tháng 6 lập và trình phê duyệt hồ sơ lựa chọn nhà đầu tư để có thể đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư vào Quý III năm 2025.

+ Dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ số 95 Láng Hạ, Hà Nội: Tiếp tục bám sát các cơ quan chức năng thực hiện thủ tục kiểm định chất lượng chung cư cũ và lập quy hoạch rút gọn làm cơ sở đề xuất dự án đầu tư;

+ Dự án đầu tư xây dựng trụ sở văn phòng làm việc kết hợp cho thuê tại địa điểm 777 đường Giải Phóng, Hà Nội (quy mô 12-14 tầng, khoảng 10.000 m² sàn): Tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện phương án thiết kế, lập hồ sơ đề xuất báo cáo các cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư. Đồng thời làm việc với Công ty HUD-CIC (đơn vị sở hữu tầng 4 và 5 tại tòa nhà trụ sở hiện tại) về phương án đầu tư và phân định tài sản sau đầu tư.

+ Nghiên cứu, đề xuất tham gia thực hiện dự án Nhà ở xã hội trên địa bàn huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (quy mô dự kiến khoảng 2,0 đến 5,0 ha).

+ Ngoài ra, Công ty Hud2 dự kiến tiếp tục nghiên cứu 01 dự án mới tại huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang; Nghiên cứu các phương án, hình thức đầu tư dự án bất động sản khác; cụ thể hoá các hình thức tham gia đầu tư như: liên danh, liên kết, góp vốn thực hiện dự án đầu tư tại một số địa phương khác như Hà Nam, Hòa Bình.

2.2. 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): Đã hoàn thành quyết toán dự án.

- Dự án Khu dân cư Thôn Mầu: Tập trung thực hiện thủ tục giao đất thanh toán BT (đợt3) và các thủ tục giao phần đất còn lại của dự án.

- Nhiệm vụ cụ thể như sau:

+ **Dự án ĐT.292 Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang:** đã hoàn thành phê duyệt quyết toán dự án BT (21/5/2025), tiếp tục thực hiện thủ tục bàn giao tài sản cho cơ quan nhà nước theo quy định.

+ **Dự án Khu dân cư Thôn Mầu:** Năm 2025 tiếp tục thực hiện phương án kinh doanh nốt (đợt 1 và đợt 2), tập trung thu hồi vốn đầu tư dự án. Phối hợp với các cấp địa phương giao đất thanh toán BT (đợt 3) và tính tiền SDD; đồng thời thực hiện thủ tục để giao đất phần còn lại của dự án (khoảng 3,1 ha), dự kiến tiền SDD khoảng 320 tỷ đồng.

+ **Dự án Khu đô thị số 1, Lê Hồng Phong, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên** hoàn thành một số nhiệm vụ trọng tâm theo tiến độ sau:

Công tác GPMB: Phối hợp với UBND thành phố Sông Công thực hiện

hoàn thành việc đền bù GPMB phần đất còn lại (đất ở, đất trồng cây lâu năm và đất khác): Dự kiến thực hiện tháng 9/2025;

Công tác giao đất: Phối hợp với UBND thành phố Sông Công và các Sở ngành thực hiện thủ tục giao đất đối với diện tích đất nông nghiệp đã GPMB đợt 1: Dự kiến giao đất trong tháng 9/2024; Hoàn thành công tác xác định tiền sử dụng đất giao đợt 1 vào cuối năm 2025.

Công tác chuẩn bị đầu tư: Thực hiện hoàn thành thủ tục điều chỉnh dự án, hồ sơ phê duyệt dự án đầu tư với các công việc cụ thể sau:

Lập, thẩm định và phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường: tháng 6/2025;

Lập, thẩm định và phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi: tháng 8/2025;

Thoả thuận HTKT, lập thẩm định, phê duyệt BV TKTC và dự toán: tháng 11/2025;

Từ tháng 12/2025 tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng một phần hạ tầng kỹ thuật thuộc diện tích giao đất đợt 1. Ưu tiên hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư trước (theo thoả thuận thực hiện đầu tư đã ký kết với UBND thành phố Sông Công); bố trí tái định cư khi thu hồi đất ở và thực hiện GPMB, giao phần đất còn lại.

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

+ *Dự án Khu đô thị kết hợp cải tạo, chỉnh trang đô thị tại tổ dân phố Đông, Đoài và Vân Kênh, phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam:* Đến nay UBND tỉnh đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; Dự kiến phê duyệt hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư trong tháng 6 năm 2025 và tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư vào tháng 8 năm 2025.

+ Dự án đầu tư xây dựng trụ sở văn phòng làm việc kết hợp cho thuê tại địa điểm 777 đường Giải Phóng, Hà Nội (quy mô khoảng 12-14 tầng, gần 10.000 m² sàn): Hoàn thiện phương án thiết kế, báo cáo xin ý kiến các cơ quan địa phương và Tổng Công ty HUD trong Quý III/2025; lập hồ sơ đề xuất dự án, báo cáo phương án và trình cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư trong Quý IV/2025.

+ Đề xuất tham gia thực hiện dự án Nhà ở xã hội (quy mô khoảng từ 2,0 đến 5,0 ha) trên địa bàn huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Sau khi UBND tỉnh rà soát và công bố danh mục dự án kêu gọi đầu tư, kế hoạch đấu thầu, tổ chức lập hồ sơ tham gia đấu thầu dự án (dự kiến quý IV/2025); Đồng thời nghiên cứu đề xuất thêm một số dự án khu dân cư, khu đô thị tại các địa bàn tỉnh Bắc Giang, Hà Nam ...

Do nguồn vốn của Công ty hiện nay rất nhỏ nên khó khăn trong việc tìm kiếm dự án mới. Công ty sẽ nghiên cứu phương án liên danh, liên kết với đối tác để đầu tư; tỷ lệ góp vốn phù hợp với năng lực tài chính trong từng dự án để có thể đảm bảo công ăn việc làm và kế hoạch SXKD đã đề ra.

3.3. Công tác kinh doanh.

- Tập trung hoàn thành kế hoạch kinh doanh phần diện tích đất đã được giao đợt 1 và đợt 2 (đã cấp GCN QSDĐ) thu hồi vốn đầu tư, đảm bảo dòng tiền thực hiện đầu tư trong năm 2025;

3.4. Công tác xây lắp.

- Đã hoàn thành quyết toán dự án ĐT.292 và xác định giá trị thanh toán đợt 3 để giao đất thanh toán đối ứng tại dự án Khu dân cư thôn Mầu.

- Tìm giải pháp tháo gỡ khó khăn để thực hiện thi công xây dựng Tuyến đường từ trung tâm y tế huyện Lạng Giang đi Mỹ Hà.

- Tổ chức thực hiện xây lắp công trình thuộc dự án mới khi đủ điều kiện thực hiện, từng bước đổi mới phương pháp quản lý xây lắp góp phần tăng doanh thu và hiệu quả dự án đầu tư.

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 2024 đã được kiểm toán, Tổng vốn chủ sở hữu của Công ty HUD2 tại thời điểm 31/12/2024 là 111.873.267.461 đồng; Trong đó: vốn góp của chủ sở hữu là 89.623.530.000 đồng, thặng dư vốn cổ phần và các quỹ là 22.249.737.461 đồng.

Với số vốn hạn chế như trên, hiện nay Công ty HUD2 rất khó khăn về vốn đảm bảo đủ điều kiện tham gia đấu thầu thực hiện dự án mới. Để nâng cao năng lực tài chính, Công ty HUD2 báo cáo Đại hội đồng cổ đông chấp thuận chủ trương xây dựng phương án 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 và đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn; Báo cáo ĐHCĐ vào kỳ đại hội gần nhất. Dự kiến tăng vốn bằng các nguồn sau:

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

- Tăng vốn điều lệ bằng việc 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 2024 và kế hoạch, giải pháp thực hiện năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2, kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi gửi:

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



GIÁM ĐỐC

Tống Trường Hải

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
VỀ CÔNG TÁC QUẢN TRỊ, KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT
VÀ TỪNG THÀNH VIÊN HĐQT NĂM 2024**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

Thực hiện Luật Doanh nghiệp 2020 và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2, Hội đồng quản trị Công ty HUD2 báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 về công tác quản trị, kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và các thành viên năm 2024 như sau:

A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

1. Tình hình nhân sự:

Hội đồng quản trị hiện nay có 05 thành viên được bầu tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 ngày 29/4/2022 bao gồm:

- | | |
|--------------------------|---------------------------------------|
| - Ông Trần Hồng Sơn | Chủ tịch HĐQT Công ty |
| - Ông Tống Trường Hải | TV HĐQT, Giám đốc Công ty |
| - Ông Bùi Văn Thành | TV HĐQT |
| - Ông Bùi Ngô Việt Cường | TV HĐQT, Phó giám đốc Công ty |
| - Ông Nguyễn Minh Chiến | TV HĐQT, Trưởng phòng Kế hoạch đầu tư |

2. Tình hình hoạt động:

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

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

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

Trong năm 2024, Hội đồng quản trị đã thực hiện chức năng quản trị Công ty đúng theo quyền hạn, nhiệm vụ được quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật liên quan, cụ thể:

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

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

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

- Thảo luận và thông qua các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông và chủ trì, chỉ đạo, tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 vào ngày 15 tháng 5 năm 2024.

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

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

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

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

3. Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2024, Hội đồng quản trị đã hoạt động có hiệu quả. Tập thể HĐQT luôn đoàn kết, thống nhất về ý chí và hành động. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT được ban hành nhanh chóng, kịp thời, đảm bảo hoạt động của Công ty được thông suốt.

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

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

Các thành viên HĐQT đã thực hiện tốt các nhiệm vụ được giao theo đúng phân công nhiệm vụ của Hội đồng quản trị, các thành viên HĐQT luôn phối hợp chặt chẽ, thông tin kịp thời về vấn đề có liên quan trong quá trình xử lý công việc được phân công, góp phần giúp Công ty thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024.

II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG NĂM 2024

1. Kết quả thực hiện công tác sản xuất kinh doanh năm 2024

1.1. Các chỉ tiêu kế hoạch SXKD

Bám sát Kế hoạch 05 năm 2020-2025, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Giám đốc Công ty xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển năm 2024, trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 thông qua và chỉ đạo thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh sát với tình hình thực tế của Công ty.

Năm 2024, Công ty đã đạt được kết quả như sau:

Đvt: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2024		Tỷ lệ
		Kế hoạch	Thực hiện	
1	Giá trị SXKD	183.160	176.237	96,2%
2	Giá trị đầu tư	18.636	21.696	116,4%
3	Doanh thu	166.714	155.460	93,3%
4	Lợi nhuận trước thuế	12.599	12.642	100,3%
5	Lợi nhuận sau thuế	3.433	8.747	254,8%
6	Nộp NSNN	3.970	2.635	66,4%
7	Tỷ lệ chia cổ tức (%)	≥ 5%	0%	0%

Ghi chú: Số liệu cổ tức năm 2024 là giá trị dự kiến trình Đại hội đồng cổ đông.

1.2. Công tác đầu tư, kinh doanh

- Dự án Khu dân cư Thôn Mầu (dự án đối ứng BT): Thực hiện hoàn thành cấp GCN QSDĐ đợt 2 đối với 8.724,3 m², thực hiện thủ tục xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng BĐS và tổ chức kinh doanh thu hồi vốn.

- Dự án BT (đường tỉnh 292, thuộc huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang): thực hiện lập hồ sơ quyết toán dự án BT để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt quyết toán. Giá trị quyết toán dự án BT trên 122 tỷ đồng, trong đó đã giao đất thanh toán BT trên 93 tỷ đồng. Giá trị còn lại đã được đề nghị giao đất dự án đối ứng tương đương với giá trị quyết toán BT. Ngoài ra, Công ty đã kiến nghị giao phần đất còn lại của dự án đối ứng cho nhà đầu tư để nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

- Dự án Tuyến đường từ trung tâm y tế huyện Lạng Giang đi Mỹ Hà: Chỉ đạo thực hiện hoàn thành khối lượng thi công phần đã được bàn giao mặt bằng.

- Dự án Khu đô thị số 1, Lê Hồng Phong, Sông Công, Thái Nguyên (Liên danh Công ty HUD2 và Công ty cổ phần Liên doanh HT Việt Nam): Công ty HUD2 phối hợp với đối tác liên danh thực hiện GPMB giai đoạn 1 (đạt 74,3 %), hoàn thành điều chỉnh quy hoạch cục bộ, điều chỉnh chủ trương đầu tư. Hiện nay đang thực hiện hồ sơ giao đất và chuẩn bị phê duyệt dự án đầu tư.

- Công tác phát triển dự án mới:

+ Năm 2024, Công ty đang cùng với đối tác nghiên cứu, phối hợp với UBND

thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam đề xuất dự án khu đô thị với quy mô 20,68 ha. Đến nay, dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời cơ quan chuyên môn cũng chuẩn bị các thủ tục để có thể đấu thầu trong quý III năm 2025.

+ Công ty HUD2 cũng liên danh với đối tác tham gia nghiên cứu thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại số 95, Láng Hạ, Hà Nội theo chủ trương của thành phố. Ngoài ra, Công ty tiếp tục tìm kiếm nghiên cứu dự án tại các địa phương như Bắc Giang, Hòa Bình, Hà Nam.

2. Công tác lao động, tiền lương đối với người lao động trong năm 2024

Tổng số lao động của công ty HUD2 tính đến hết 31/12/2024 là 53 người; 100% lao động thuộc diện ký hợp đồng lao động, 100% số cán bộ thuộc diện được hưởng bảo hiểm xã hội.

Cán bộ nhân viên trong Công ty được bố trí việc làm đúng chuyên môn, nghiệp vụ. Thu nhập bình quân người lao động của Công ty năm 2024 là 14,6 triệu đồng/người/tháng. Chế độ BHXH, BHYT, BHTN thực hiện đầy đủ, không nợ bảo hiểm. Các chế độ chính sách đối với người lao động được đảm bảo.

3. Chi trả thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của HĐQT và từng thành viên HĐQT trong năm 2024

Thù lao của Hội đồng quản trị trong năm 2024 được Đại hội đồng cổ đông thông qua cụ thể như sau: Thù lao của thành viên Hội đồng quản trị kiêm nhiệm là: 2 triệu đồng/người/tháng. Các vị trí chuyên trách hưởng lương theo quy chế trả lương của Công ty. Tổng thù lao của HĐQT, BKS năm 2024 là 144 triệu đồng.

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

4. Việc thực hiện phân phối lợi nhuận, trích nộp các quỹ trong năm 2024

STT	Các chỉ tiêu	Số tiền (đồng)
I	Tổng lợi nhuận sau thuế được phân phối	10.282.681.563
1	Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	1.535.631.617
2	Lợi nhuận sau thuế năm 2024	8.747.049.946
II	Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024:	1.625.000.000
1	Trích Quỹ Khen thưởng, phúc lợi (1,5 tháng lương thực hiện)	1.350.000.000
2	Trích Quỹ tiền thưởng của Người quản lý (1,5 tháng lương thực hiện của Người quản lý)	275.000.000
III	LNST chưa phân phối lũy kế để lại	8.657.681.563

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

1. Đối với việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 đã giao cho Hội đồng quản trị Công ty lựa chọn đơn vị kiểm toán có đủ năng lực theo quy định của pháp luật để thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty.

Năm 2024, Hội đồng quản trị đã lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM là đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024.

2. Đối với việc 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).

Năm 2024, Công ty đã thực hiện đầy đủ các kiến nghị theo Thông báo số 598/TB-KTNN ngày 11/11/2024 của Kiểm toán Nhà nước.

3. Đối với việc phát triển dự án mới: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 đã chấp thuận đề Hội đồng quản trị nghiên cứu, tìm kiếm thông tin và quyết định tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, đấu giá quyền sử dụng đất, liên danh, 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 dự án đầu tư mới đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn, báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả vào kỳ đại hội gần nhất.

Năm 2024, HĐQT Công ty HUD2 quyết định hợp tác nghiên cứu dự án Khu đô thị mới tại Thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam với quy mô 20,7 ha, dự kiến đấu thầu năm 2025; Chấp thuận nghiên cứu phương án đầu tư xây dựng trụ sở văn phòng làm việc và cho thuê tại địa điểm 777 đường Giải Phóng, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, Hà Nội, đến nay đang thực hiện thiết kế phương án kiến trúc sơ bộ; Quyết định phê duyệt chủ trương điều chỉnh Dự án Khu đô thị số 1, đường Lê Hồng Phong, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên và thực hiện thủ tục xin điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh thời gian thực hiện dự án.

4. Đối với việc quyết toán vốn đầu tư dự án: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 đã 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.

Năm 2024, HĐQT chưa thực hiện do các dự án đang được tổng hợp hồ sơ quyết toán vốn đầu tư.

6. Tổng kết các cuộc họp của HĐQT và các quyết định của HĐQT trong năm 2024

Trong năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty đã tổ chức các cuộc họp để thảo luận và thông qua định hướng chiến lược của Công ty, quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.

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

Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành 19 Nghị quyết và 4 Quyết định liên quan đến các nội dung về công tác triển khai dự án, công tác kế hoạch, kinh doanh, công tác tài chính, công tác tổ chức nhân sự,... làm cơ sở, định hướng để Ban Giám đốc triển khai nhiệm vụ. Các nghị quyết và quyết định của Hội đồng quản trị được ban hành phù hợp với các quy định của Nhà nước và Điều lệ Công ty.

7. Kết quả giám sát đối với Giám đốc và người quản lý khác trong năm 2024

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

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

- Giám sát, chỉ đạo Giám đốc và người quản lý khác trong điều hành các mặt hoạt động của Công ty, công tác tổ chức, quản lý thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024.

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

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

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

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

B. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

Thực hiện các vấn đề được ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 uỷ quyền. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.

Tiếp tục giám sát, chỉ đạo Ban giám đốc trong điều hành các mặt hoạt động của Công ty. Chỉ đạo hoạt động sản xuất kinh doanh hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua.

Phối hợp với Tổ đại diện vốn của Tổng công ty tại Công ty HUD2, Ban điều hành Công ty đánh giá và bổ sung nội dung báo cáo cho ĐHĐCĐ về các vướng mắc, rủi ro trong triển khai đầu tư các dự án bất động sản, những tồn tại trong hạch toán kế toán xác định kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; đề xuất các giải pháp khắc phục (nếu có).

Phối hợp với Tổ đại diện vốn của Tổng công ty tại Công ty HUD2, Ban điều hành Công ty tập trung triển khai đầu tư và kinh doanh thu hồi vốn các dự án đầu tư theo đúng tiến độ, đảm bảo hiệu quả để tích lũy tài chính tăng vốn CSH đủ năng lực tham gia đấu thầu, đấu giá quyền sử dụng đất, đầu tư dự án bất động sản và đảm bảo mức chia cổ tức ổn định, an toàn tài chính và hiệu quả sử dụng vốn của cổ đông đầu tư tại Công ty.

Phối hợp với Tổ đại diện vốn của Tổng công ty tại Công ty HUD2, Ban điều hành Công ty rà soát các kiến nghị của Kiểm toán nhà nước kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023 đang thực hiện và chưa thực hiện, khẩn trương hoàn thành xử lý theo kiến nghị, đồng thời thông tin đến ĐHĐCĐ theo quy định.

Trên đây là Báo cáo hoạt động quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và các thành viên năm 2024, kế hoạch hoạt động năm 2025, kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn.

TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ,
CHỦ TỊCH



Trần Hồng Sơn

Số: 10 /BKS-HUD2

Hà Nội, ngày 24 tháng 4 năm 2025



BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

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

Căn cứ kết quả cuộc họp Ban Kiểm soát ngày 10/04/2025, Ban Kiểm soát nhất trí thông qua báo cáo hoạt động trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 với những nội dung cụ thể như sau:

1. Hoạt động của Ban Kiểm soát

Năm 2024, căn cứ chức năng nhiệm vụ được quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát đã thực hiện nhiệm vụ thay mặt cổ đông kiểm tra, giám sát các hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty trên cơ sở các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các yêu cầu của chủ sở hữu. Giữa hai kỳ ĐHĐCĐ thường niên, Ban Kiểm soát đã tiến hành các hoạt động sau:

- Kiểm tra giám sát, việc quản lý và thực hiện kế hoạch năm 2024 của HĐQT và Ban Điều hành, kiểm tra tính hợp pháp, hợp lý của các hoạt động SXKD theo các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông; giám sát việc tuân thủ Điều lệ, các quy chế quản lý nội bộ của Công ty, các quy định của Nhà nước; Kiểm tra, giám sát việc ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và Ban Điều hành.

- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực trong tổ chức công tác Kế toán, Thống kê và lập Báo cáo tài chính. Xem xét báo cáo quý, 6 tháng và Báo cáo tài chính của Công ty năm 2024 đã kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM.

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

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

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

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

2.1 Các cuộc họp của Ban Kiểm soát

Trong năm 2024, Ban Kiểm soát đã tổ chức họp định kỳ hàng quý và đột xuất để kiểm tra, giám sát hoạt động của Công ty, bao gồm hoạt động của Hội đồng quản trị,

Ban giám đốc và các cán bộ quản lý khác. Nội dung các cuộc họp như sau:

Ngày	TV họp	Nội dung và kết quả
7/3/2024	3/3	Xem xét báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty do Công ty TNHH kiểm toán CPA Việt Nam tiến hành kiểm toán; Báo cáo của từng thành viên Ban kiểm soát về việc thực hiện nhiệm vụ được giao
19/4/2024	3/3	Tổng hợp công tác quý 2/2024 Thông nhất báo cáo Ban kiểm soát trình ĐHĐCĐ
25/6/2024	3/3	Xem xét thẩm định các Nghị quyết của Hội đồng quản trị ban hành; Thảo luận kết quả hoạt động 6 tháng đầu năm 2024 của Công ty.
27/9/2024	3/3	Tổng hợp công tác quý 3/2024; Thông qua báo cáo kết quả giám sát của Ban kiểm soát 9 tháng đầu năm 2024.
27/12/2024	3/3	Thông qua báo cáo kết quả giám sát của Ban Kiểm soát năm 2024.

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

2.2 Hoạt động từng thành viên Ban Kiểm soát

+ Bà Vũ Thị Thu Huệ - Trưởng BKS:

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

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

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

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

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

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

+ Bà Phạm Thị Thu Mai - Kiểm soát viên:

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

- Kiểm soát công tác thực hiện chế độ chính sách đối với người lao động, trong đó có công tác xây dựng chế độ tiền lương, công tác báo cáo thực hiện chế độ tiền

lương, thưởng liên quan đến người lao động và người quản lý, công tác quản lý chi phí hành chính.

- Kiểm soát công tác xây dựng quỹ tiền lương năm 2024.

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

+ Ông Nguyễn Văn Quang - Kiểm soát viên:

(Hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 25/01/2025 có đơn xin từ nhiệm)

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

- Trong năm 2024 đã kiểm soát công tác xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh, báo cáo thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh 2024 và tham gia kiểm soát công tác lập xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty.

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

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

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2024, thù lao của Trưởng Ban kiểm soát hoạt động không chuyên trách là 2.000.000 đồng/tháng; thù lao của thành viên Ban Kiểm soát là 1.000.000 đồng/tháng.

4. Kết quả giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính của Công ty năm 2024

4.1 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty

Căn cứ báo cáo của Công ty, kết quả hoạt động SXKD năm 2024 như sau:

- Giá trị sản xuất kinh doanh đạt 96,2%; Giá trị Đầu tư đạt 116,4%; Giá trị doanh thu đạt 93,3%; Giá trị lợi nhuận trước thuế đạt 100,3%; Giá trị lợi nhuận sau thuế đạt 255% và Giá trị nộp NSNN đạt 66,4% kế hoạch đã đề ra theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

- Chỉ tiêu sản xuất kinh doanh và chỉ tiêu doanh thu không đạt kế hoạch đề ra do nguyên nhân sau:

- + Từ đầu năm 2024, dự án Khu dân cư thôn Mầu đã hoàn thành đầu tư, sau khi nghiệm thu đưa vào sử dụng phải được cơ quan nhà nước xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ. Thủ tục thực hiện việc này kéo dài dẫn đến thực hiện kinh doanh chậm hơn dự kiến.

- + Bắt đầu từ Quý II năm 2024, dự án đủ điều kiện kinh doanh thu hồi vốn, tuy nhiên đến cuối năm 2024 thị trường tại địa phương có hiện tượng trầm lắng nên việc kinh doanh gặp nhiều khó khăn.

- Giá trị đầu tư thực hiện năm 2024 đạt 116,4% kế hoạch. Công tác đầu tư chủ yếu tập trung vào xây dựng hoàn thiện dự án Khu dân cư thôn Mầu, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang và thực hiện đầu tư dự án Khu đô thị số 1, Lê Hồng Phong, TP Sông Công, tỉnh Thái Nguyên. Năm 2024, GPMB dự án này được 9,15/12,26 ha (đạt

74% diện tích dự án) với giá trị tương ứng phần vốn góp của Công ty HUD2 là 10 tỷ đồng (đạt 100% kế hoạch đề ra). Công tác GPMB phần còn lại (đất ở, trồng cây lâu năm và đất khác) tiếp tục thực hiện trong kế hoạch năm 2025.

+ Đối với dự án Nâng cấp, cải tạo đường ĐT.292 trên địa bàn huyện Lạng Giang và khu dân cư thôn Mầu, xã Thái Đào đã hoàn thành đầu tư và chuyển sang thực hiện quyết toán dự án.

4.2. Tình hình tài chính năm 2024 của Công ty

Kết quả chính về tình hình tài chính đến 31/12/2024 của Công ty như sau:

- Lợi nhuận thực hiện năm 2024

Chỉ tiêu	TH 2023	Năm 2024		Tỷ lệ % so sánh	
		KH	TH	TH24/ KH24	TH24/ TH23
Lợi nhuận trước thuế (tỷ đ)	0,1	12,599	12,642	100,3%	12.600%
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đ)	0,03	3,43	8,75	255%	29.166%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đ/CP)	3	383	976	255%	32.533%

- Khả năng sinh lời năm 2024

Chỉ tiêu	TH 2023	TH 2024	+/-	+/- (%)
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,01%	2,78%	2,77%	27.669%
Lợi nhuận sau thuế/VCSH	0,03%	7,82%	7,79%	25.962%

- Cơ cấu vốn và khả năng thanh toán thời điểm 31/12/2024

Chỉ tiêu	TH 2023	TH 2024	+/-	+/- (%)
Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	2,37	1,48	-0,89	-37,6%
Nợ phải trả/Vốn CSH (lần)	2,68	1,82	-0,86	-32,1%
Nợ phải trả/Tổng TS (lần)	0,73	0,64	-0,09	-12,3%
Tổng Tài sản (tr/đ)	379.240	314.993	-64.247	-16,9%

Đánh giá chung:

- Năm 2024 lợi nhuận sau thuế thực hiện đạt 255% so với kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông đề ra. Kết quả này đạt được do Công ty bắt đầu kinh doanh và ghi nhận doanh thu tại dự án Khu dân cư thôn Mầu, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

- Tổng tài sản của Công ty tại thời điểm 31/12/2024 giảm 64,247 tỷ đồng tương ứng giảm 16,9% so với thời điểm đầu năm. Chủ yếu do Công ty đã xử lý xong toàn bộ khoản nợ dài hạn (số đầu năm là 117,8 tỷ). Đây cũng là nguyên nhân làm giảm các chỉ tiêu Nợ phải trả/ Vốn CSH (giảm 32,1%) và Nợ phải trả/Tổng tài sản (giảm 12,3%).

- Chỉ tiêu Hệ số thanh toán ngắn hạn giảm từ 2,37 lần xuống 1,48 lần so với thời điểm 31/12/2023, chủ yếu do tài sản ngắn hạn trong năm giảm (từ 375 tỷ xuống 300 tỷ) và Nợ ngắn hạn tăng (từ 158 tỷ lên 203 tỷ). Hệ số này được duy trì ở mức độ an toàn so với các đơn vị cùng ngành nghề.

5. Công tác hạch toán kế toán, kiểm toán

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

Báo cáo tài chính năm 2024 đã được Công ty TNHH kiểm toán CPA VIETNAM kiểm toán chấp nhận toàn bộ. Ban Kiểm soát không phát hiện bất thường nào trong hoạt động tài chính của Công ty.

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

Trong năm 2024, HĐQT đã ban hành 19 Nghị quyết và 4 Quyết định; Giám đốc Công ty đã ban hành 29 Quyết định điều hành hoạt động của Công ty. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và các Quyết định của Giám đốc Công ty có nội dung phù hợp với quyền hạn được giao. Công tác chỉ đạo, giám sát của Hội đồng quản trị, công tác điều hành của Ban giám đốc Công ty đã tuân thủ đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được quy định trong Điều lệ Công ty, tuân thủ theo nghị quyết của HĐQT. Các quyết định của Giám đốc Công ty phù hợp với quyền hạn được giao.

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

Trong năm 2024, Ban Kiểm soát đã tham dự tất cả các cuộc họp của HĐQT, họp giao ban của Giám đốc Công ty, được cung cấp đầy đủ thông tin về các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và Giám đốc Công ty. Trong quá trình thực thi nhiệm vụ của mình, Ban Kiểm soát đã được HĐQT, Giám đốc Công ty tạo điều kiện thuận lợi để hoàn thành nhiệm vụ.

8. Việc thực hiện các nội dung theo kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước theo Thông báo số 598/TB-KTNN ngày 11/11/2024

Theo Thông báo số 598/TB-KTNN ngày 11/11/2024 của Kiểm toán Nhà nước, Công ty HUD2 Công ty đã thực hiện các kiến nghị như sau:

- “*Điều chỉnh số liệu sổ kế toán và Báo cáo tài chính năm 2023*”: Công ty HUD2 đã thực hiện điều chỉnh số liệu sổ kế toán và Báo cáo tài chính năm 2023, hồi tố về thời điểm ngày 31/12/2023, được trình bày lại trong Báo cáo tài chính năm 2024.

- “*Giảm thuế GTGT được khấu trừ theo kết quả kiểm toán với số tiền 2.008.735 đồng*”: Công ty đã thực hiện hồi tố điều chỉnh giảm tại thời điểm 31/12/2023, đã thực hiện kê khai bổ sung Tờ khai thuế GTGT tháng 12/2024.

- “*Giảm chi cho doanh nghiệp 175.203.022 đồng*”:

+ Đối với khoản chi phí: 25.109.190 đồng”: Nhà thầu đã chấp nhận giảm khối lượng, giá trị theo kiến nghị của KTNN, Công ty đã hạch toán giảm khoản phải trả, hồi tố vào thời điểm 31/12/2023. Đã gửi thông báo tới Nhà thầu yêu cầu xuất hóa đơn giảm và chuyển lại số tiền giảm trừ (giá trị sau thuế: 27.117.925 đồng).

+ Đối với khoản chi phí: 150.093.832 đồng: Đoàn KTNN xác định đây là khoản chi phí vượt định mức, sai sót từ khâu lập dự toán thiết kế (áp sai mã đơn giá). Do vậy, Công ty xác định đây là khoản chi phí vượt định mức, được giảm khi quyết toán chi phí đầu tư dự án và được hạch toán vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ. Khoản chi này đã được hạch toán vào chi phí khác năm 2024.

- “*Rà soát các khoản tạm ứng đối với cán bộ nhân viên không phải đội thi công quá 30 ngày để xử lý theo quy định số tiền 5.125.292.410 đồng*”: Công ty đã thực hiện

rà soát các khoản tạm ứng theo quy định, đã yêu cầu các phòng ban, cá nhân hoàn ứng, thanh toán ngay sau khi thực hiện xong công việc. Các cá nhân đã thực hiện hoàn ứng, thanh toán theo đúng quy định

- “*Rà soát, xây dựng quy định về việc mua sắm nguyên vật liệu, quy trình mua sắm tài sản, quy trình về đấu thầu, mua sắm thiết bị, các định mức kỹ thuật theo Quy chế tài chính của Công ty*”: Công ty đang rà soát, xây dựng quy định về việc mua sắm nguyên vật liệu, quy trình mua sắm tài sản, quy trình về đấu thầu, mua sắm thiết bị, các định mức kỹ thuật theo Quy chế tài chính của Công ty.

- “*Chấn chỉnh, rút kinh nghiệm đối với các tồn tại đã nêu tại Thông báo kết quả kiểm toán: công tác quản lý tạm ứng, việc xây dựng ban hành các quy định quản lý nội bộ, công tác quản lý chi phí mua sắm NVL, chưa có báo cáo đánh giá kết quả hoạt động của Người quản lý doanh nghiệp năm 2023*”: Công ty lập Báo cáo đánh giá kết quả hoạt động của Người quản lý doanh nghiệp năm 2023, là một nội dung bổ sung trong nội dung Báo cáo Giám sát tài chính năm 2024.

- “*Chấn chỉnh, rút kinh nghiệm đối với các tồn tại đã nêu tại Thông báo kết quả kiểm toán trong công tác quản lý tiến độ, công tác nghiệm thu, thanh toán (Dự án Khu dân cư thôn Mầu)*”: Công ty đã chấn chỉnh, rút kinh nghiệm đối với các tồn tại đã nêu tại Thông báo kết quả kiểm toán trong công tác quản lý tiến độ, công tác nghiệm thu, thanh toán (Dự án Khu dân cư thôn Mầu).

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động của Ban Kiểm soát trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

Nơi gửi:

- ĐHĐCĐ thường niên năm 2025;
- HĐQT HUD2;
- Lưu BKS.

**T/M BAN KIỂM SOÁT
Trưởng ban**



Vũ Thị Thu Huệ

ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 193 /TTr-HĐQT

Về việc thông qua kết quả SXKD năm 2024 và kế hoạch SXKD năm 2025

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

1. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024

- ## 2. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025

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

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

CHỦ TỊCH
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
HUD2
HÀNG MẠI - TP. HÀ NỘI

Trần Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 27 tháng 5 năm 2024

TỜ TRÌNH

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

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;

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

Căn cứ Kết quả SXKD của Công ty CP Đầu tư phát triển nhà HUD2 năm 2024, kế hoạch SXKD năm 2025 và Quy định hiện hành về tỷ lệ trích lập các quỹ.

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 và thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

1. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM (Báo cáo kiểm toán độc lập số 173/2025/BCKT-CPA VIETNAM-NV2 ngày 21/3/2025) với một số chỉ tiêu cơ bản sau:

TT	Chỉ tiêu	Số tiền (đồng)	Ghi chú
1	Tổng tài sản	314.993.367.935	
2	Tổng doanh thu và thu nhập khác	155.460.659.851	
3	Tổng giá vốn và chi phí	142.818.421.775	
4	Lợi nhuận trước thuế	12.642.238.076	
5	Lợi nhuận sau thuế kỳ này chưa phân phối	8.747.049.946	
6	Tổng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	10.282.681.563	

2. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024:

TT	Chỉ tiêu	Số tiền (đồng)	Ghi chú
1	LNST chưa phân phối đến 31/12/2023	1.535.631.617	
2	LNST chưa phân phối năm 2024	8.747.049.946	

TT	Chỉ tiêu	Số tiền (đồng)	Ghi chú
3	Tổng LNST chưa phân phối	10.282.681.563	
4	Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024:	1.625.000.000	
4.1	Trích Quỹ Khen thưởng, phúc lợi (1,5 tháng lương thực hiện)	1.350.000.000	
4.2	Trích Quỹ tiền thưởng của Người quản lý (1,5 tháng lương thực hiện của Người quản lý)	275.000.000	
5	LNST chưa phân phối lũy kế để lại	8.657.681.563	

Để duy trì dòng tiền cho đầu tư dự án cũng như tăng năng lực tài chính của Công ty khi tham gia đấu giá dự án, vay vốn ngân hàng trong năm 2025, Công ty dự kiến không chia cổ tức năm 2024, dự kiến sẽ chia cổ tức năm 2025 khoảng 16%/cổ phần.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 xem xét và thông qua.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Trần Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 27 tháng 5 năm 2025

Số: 195/TTr - HĐQT

TỜ TRÌNH

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

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;

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

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

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 xem xét thông qua tiền lương, thù lao của người quản lý, Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát, cụ thể như sau:

1. Báo cáo Tiền lương, thù lao của người quản lý, HĐQT, BKS thực hiện năm 2024:

- Tổng thù lao HĐQT và BKS không chuyên trách: 144 triệu đồng/Kế hoạch 144 triệu đồng.

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

+ Mức thù lao bình quân: 1,71 triệu đồng/người/tháng/ Kế hoạch 1,71 triệu đồng.

- Quỹ tiền lương của Người quản lý: 2.235 triệu đồng/ Kế hoạch 2.160 triệu đồng.

+ Số người quản lý chuyên trách: 05 người

+ Mức tiền lương bình quân: 37,25 triệu đồng/người/tháng/ Kế hoạch 36 triệu đồng.

Trong đó: Tiền lương HĐQT, BKS chuyên trách: 01 người; Quỹ tiền lương: 584 triệu đồng; Tiền lương bình quân: 48,6 triệu đồng/người/tháng/kế hoạch 36 triệu đồng.

2. Thông qua tiền lương, thù lao người quản lý, HĐQT, BKS kế hoạch năm 2025

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

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

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

Dự kiến mức chi thù lao như sau:

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

- Quỹ tiền lương của người quản lý: 3.000 triệu đồng

+ Số người quản lý chuyên trách: 05 người

+ Mức tiền lương bình quân: 50 triệu đồng/người/tháng

Trong đó: Tiền lương HĐQT, BKS chuyên trách: 01 người; Quỹ tiền lương: 744 triệu đồng; Tiền lương bình quân: 62 triệu đồng/người/tháng.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 xem xét thông qua.

Trân trọng!

Nơi nhận:

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

**T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Trần Hồng Sơn

TỜ TRÌNH

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

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020;
- Căn cứ vào Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2,

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 xem xét thông qua các nội dung Đại hội đồng cổ đông giao Hội đồng quản trị quyết định một số vấn đề trong hoạt động của Công ty, cụ thể như sau:

I. Những nội dung ĐHĐCĐ giao HĐQT thực hiện tại Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2024:

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 2024 của Công ty, báo cáo ĐHĐCĐ kết quả vào kỳ đại hội gần nhất: Hội đồng quản trị đã thực hiện việc lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM thực hiện dịch vụ kiểm toán BCTC năm 2024 theo đúng quy định.

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: Thực hiện Thông báo số 598/TB-KTNN ngày 11/11/2024 của Kiểm toán Nhà nước, Công ty HUD2 đã thực hiện các kiến nghị như sau: “Điều chỉnh số liệu sổ kế toán và Báo cáo tài chính năm 2023”: Công ty HUD2 đã thực hiện điều chỉnh số liệu sổ kế toán và Báo cáo tài chính năm 2023, hồi tố về thời điểm ngày 31/12/2023, được trình bày lại trong Báo cáo tài chính năm 2024.

3. Đối với phát triển dự án mới: với nội dung được giao này, Hội đồng quản trị quyết định nghiên cứu, tìm kiếm thông tin và quyết định tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, đấu giá quyền sử dụng đất, liên danh, 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:

Năm 2024, HĐQT Công ty HUD2 quyết định hợp tác nghiên cứu dự án Khu đô thị mới tại Thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam với quy mô 20,7 ha, dự kiến đấu thầu năm 2025; Chấp thuận nghiên cứu phương án đầu tư xây dựng trụ sở

văn phòng làm việc và cho thuê tại địa điểm 777 đường Giải Phóng, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, Hà Nội, đến nay đang thực hiện thiết kế phương án kiến trúc sơ bộ; Quyết định phê duyệt chủ trương điều chỉnh Dự án Khu đô thị số 1, đường Lê Hồng Phong, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên và thực hiện thủ tục xin điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh thời gian thực hiện dự án.

4. 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 ĐHĐCĐ quyết định đầu tư: Năm 2024 HĐQT chưa thực hiện do các dự án đang được tổng hợp hồ sơ quyết toán vốn đầu tư.

II. Các nội dung đề nghị ĐHĐCĐ giao HĐQT quyết định trong quá trình triển khai hoạt động SXKD giữa 2 kỳ ĐHĐCĐ năm 2025 và 2026:

Trên cơ sở kế hoạch và nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, nhằm giúp cho Hội đồng quản trị Công ty chủ động, kịp thời đưa ra các quyết định trong hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét, giao Hội đồng quản trị Công ty quyết định một số nội dung trong quá trình triển khai hoạt động của Công ty giữa hai nhiệm kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và năm 2026 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 2025 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; 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.

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.

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.

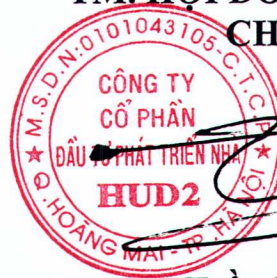
Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Nơi nhận:

- Các cổ đông;

- Lưu: TCHC. *thc*

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Trần Hồng Sơn

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

Số: 197/TT- HUD2

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

Hà Nội, ngày 27 tháng 5 năm 2025

TỜ TRÌNH
Về việc Miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 15/09/2004 (đã sửa đổi bổ sung lần 9 ngày 29/6/2021);

Căn cứ Nghị quyết số 31/NQ - HĐQT ngày 09/5/2025 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025;

Căn cứ Đơn từ nhiệm thành viên Ban kiểm soát ngày 25/01/2025 của Ông Nguyễn Văn Quang - Thành viên Ban kiểm soát Công ty.

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua phương án nhân sự thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2022 - 2027 như sau:

1. Miễn nhiệm thành viên Ban Kiểm soát

Ngày 25/01/2025, Ông Nguyễn Văn Quang đã có đơn từ nhiệm thành viên Ban Kiểm soát gửi đến trụ sở Công ty, căn cứ các quy định tại Luật Doanh nghiệp 2020, Luật chứng khoán 2019, Điều lệ Công ty, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc miễn nhiệm thành viên Ban Kiểm soát đối với Ông Nguyễn Văn Quang.

2. Bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, số lượng thành viên Ban Kiểm soát cần bổ sung: 01 thành viên

Nhiệm kỳ của thành viên Ban Kiểm soát được bầu bổ sung là thời gian còn lại của nhiệm kỳ 2022-2027.

Danh sách ứng viên được đề cử/ ứng cử vị trí thành viên Ban Kiểm soát:

- Ông Nguyễn Thành Luân do Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 đề cử.

- Ông/Bà:..... do cổ đông/nhóm cổ đông Công ty đề cử/ứng cử.

(Lý lịch trích ngang của các Ông (Bà) trên đã được đăng tải trên website Công ty - hud2.com.vn)

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TV HĐQT HUD2, BKS;
- Lưu TCHC.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Trần Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 30 tháng 5 năm 2025

Số: /NQ-ĐHĐCĐ



NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
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 khóa XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;

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 2025;

Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 ngày 30 tháng 5 năm 2025.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua các Báo cáo

1. Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị, kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên năm 2024.

2. Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát.

Điều 2. Thông qua kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024

Đvt: Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2023	Năm 2024		Tỷ lệ so sánh	
			Kế hoạch	Thực hiện	TH24/KH24	TH24/TH23
1	Giá trị SXKD	38,2	183,16	176,24	96,2 %	461 %
2	Giá trị đầu tư	37,65	18,63	21,69	116,4 %	57,6 %
3	Doanh thu	41,56	166,71	155,5	93,3 %	374 %
4	Lợi nhuận trước thuế	0,067	12,599	12,64	100,3 %	18.886 %
5	Lợi nhuận sau thuế	0,03	3,43	8,747	254,8 %	30.162 %
6	Nộp NSNN	1,226	3,97	2,635	66,4 %	215%
7	Tỷ lệ chia cổ tức (%)	0 %	≥ 5%	0 %	0%	0%

Điều 3. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán CPA VIETNAM

Đơn vị tính: VNĐ

STT	Chỉ tiêu	Giá trị tại báo cáo
1	Tổng tài sản (tổng nguồn vốn)	314.993.367.935
2	Tổng Doanh thu và thu nhập khác	155.460.659.851
3	Tổng Giá vốn và chi phí	142.818.421.775
4	Lợi nhuận trước thuế	12.642.238.076
5	Lợi nhuận sau thuế	8.747.049.946
6	Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế	10.282.681.563

Điều 4. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận và mức chi trả cổ tức năm tài chính 2024

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2024 đã được Công ty TNHH kiểm toán CPA VIETNAM kiểm toán, các chỉ tiêu SXKD năm 2024 của Công ty như sau:

- Lợi nhuận sau thuế năm 2024: 8.747.049.946 đồng
- Lợi nhuận sau thuế năm trước chưa phân phối: 1.535.631.617 đồng
- Lợi nhuận còn lại dùng để phân phối: 10.282.681.563 đồng

ĐHĐCĐ thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024 như sau:

1. Trích Quỹ Khen thưởng, phúc lợi 1.350.000.000 đồng
2. Trích Quỹ tiền thưởng của Người quản lý 275.000.000 đồng
3. LNST chưa phân phối lũy kế để lại 8.657.681.563 đồng

ĐHĐCĐ thông qua không chi trả cổ tức năm 2024.

Điều 5. Thông qua các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2025

TT	Chỉ tiêu	Đvt	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025	Tỷ lệ %KH 2025/TH 2024
1	Giá trị SXKD	Tỷ đồng	176,24	182,99	103,8 %
2	Giá trị đầu tư	"	21,69	66,17	305,1 %
3	Doanh thu	"	155,5	172,84	111,2 %
4	Lợi nhuận trước thuế	"	12,64	14,56	115,2 %
5	Lợi nhuận sau thuế	"	8,747	9,48	108,4 %
6	Nộp NSNN	"	2,635	45,00	1707,8 %
7	Tỷ lệ chia cổ tức	%	0%	16%	-

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

1. Báo cáo Tiền lương, thù lao của người quản lý, HĐQT, BKS thực hiện năm 2024:

- Tổng thù lao HĐQT và BKS không chuyên trách: 144 triệu đồng/Kế hoạch 144 triệu đồng.

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

- + Mức thù lao bình quân: 1,71 triệu đồng/người/tháng/Kế hoạch 1,71 triệu đồng.

- Quỹ tiền lương của Người quản lý: 2.235 triệu đồng/Kế hoạch 2.160 triệu đồng.

- + Số người quản lý chuyên trách: 05 người

- + Mức tiền lương bình quân: 37,25 triệu đồng/người/tháng/Kế hoạch 36 triệu đồng.

Trong đó: Tiền lương HĐQT, BKS chuyên trách: 01 người; Quỹ tiền lương: 584 triệu đồng; Tiền lương bình quân: 48,6 triệu đồng/người/tháng.

2. Thông qua tiền lương, thù lao người quản lý, HĐQT, BKS kế hoạch năm 2025

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

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

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

Dự kiến mức chi thù lao như sau:

Thù lao TV HĐQT: 5.000.000 đồng/người/tháng

Thù lao Trưởng BKS: 3.000.000 đồng/tháng

Thù lao TV BKS: 1.500.000 đồng/người/tháng

- Quỹ tiền lương của người quản lý: 3.000 triệu đồng

- + Số người quản lý chuyên trách: 05 người

- + Mức tiền lương bình quân: 50 triệu đồng/người/tháng

Trong đó: Tiền lương HĐQT, BKS chuyên trách: 01 người; 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 2024:

(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 2024 của Công ty, báo cáo ĐHĐCĐ kết quả vào kỳ đại hội gần nhất: Hội đồng quản trị đã thực hiện việc lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM thực hiện dịch vụ kiểm toán BCTC năm 2024 theo đúng quy định.

(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: Thực hiện Thông báo số 598/TB-KTNN ngày 11/11/2024 của Kiểm toán Nhà nước, Công ty HUD2 đã thực hiện các kiến nghị như sau: “*Điều chỉnh số liệu sổ kế toán và Báo cáo tài chính năm 2023*”: Công ty HUD2 đã thực hiện điều chỉnh số liệu sổ kế toán và Báo cáo tài chính năm 2023, hồi tố về thời điểm ngày 31/12/2023, được trình bày lại trong Báo cáo tài chính năm 2024.

(3) Đối với phát triển dự án mới: với nội dung được giao này, Hội đồng quản trị quyết định nghiên cứu, tìm kiếm thông tin và quyết định tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, đấu giá quyền sử dụng đất, liên danh, 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:

Năm 2024, HĐQT Công ty HUD2 quyết định hợp tác nghiên cứu dự án Khu đô thị mới tại Thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam với quy mô 20,7 ha, dự kiến đấu thầu năm 2025; Chấp thuận nghiên cứu phương án đầu tư xây dựng trụ sở văn phòng làm việc và cho thuê tại địa điểm 777 đường Giải Phóng, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, Hà Nội, đến nay đang thực hiện thiết kế phương án kiến trúc sơ bộ; Quyết định phê duyệt chủ trương điều chỉnh Dự án Khu đô thị số 1, đường Lê Hồng Phong, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên và thực hiện thủ tục xin điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh thời gian thực hiện dự án.

(4) 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 ĐHĐCĐ quyết định đầu tư: Năm 2024 HĐQT chưa thực hiện do các dự án đang được tổng hợp hồ sơ quyết toán vốn đầu tư.

2. Các nội dung đề nghị ĐHĐCĐ giao HĐQT quyết định trong quá trình triển khai hoạt động SXKD giữa 2 kỳ ĐHĐCĐ năm 2025 và 2026:

(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 2025 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; 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.

(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.

(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.

Điều 8. Thông qua việc miễn nhiệm thành viên Ban Kiểm soát

- Ông Nguyễn Văn Quang

Điều 9. Thông qua kết quả bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát

Điều 10. 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 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2, tất cả các cổ đông của Công ty, thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, toàn thể cán bộ công nhân viên của Công ty có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

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

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
THƯỜNG NIÊN 2025
CHỦ TỌA