

Số: 58/BC-HUD4

Thanh Hóa, ngày 11 tháng 02 năm 2026

**BÁO CÁO**  
**Thường niên năm 2025**

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán nhà nước  
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

**I. Thông tin chung:**

*1. Thông tin khái quát:*

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4  
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: Mã số doanh nghiệp:  
2800576533

Đăng ký lần đầu ngày: 25/8/2004

Đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 19/12/2025

Nơi đăng ký kinh doanh: Phòng đăng ký kinh doanh Sở tài chính tỉnh Thanh  
Hóa

- Vốn điều lệ: 150.000.000.000 VNĐ

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 150.000.000.000 VNĐ

- Địa chỉ: số 662 Bà Triệu, P. Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa

- Số điện thoại: 02373 851 903

- Số fax: 02373 710 245

- Website: [www.hud4.com.vn](http://www.hud4.com.vn)

- Mã cổ phiếu (nếu có): HU4

- Quá trình hình thành và phát triển: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 tiền thân là Xí nghiệp sản xuất kinh doanh vật tư thiết bị xây dựng Thanh Hóa được thành lập theo Quyết định số 1436/TC-UBTH ngày 21/11/1992 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa, được đổi tên thành Công ty vật tư thiết bị vật liệu xây dựng tại Quyết định số 623/TC-UBTH ngày 16/5/1994 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa, và được tiếp nhận làm doanh nghiệp thành viên của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị, đổi tên thành Công ty Đầu tư xây dựng phát triển đô thị số 4 tại Quyết định số 980/QĐ-BXD ngày 14/7/2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước sang Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 theo Quyết định số 1193/QĐ- BXD ngày 23/07/2004 của Bộ trưởng Bộ xây dựng và chính thức đi vào hoạt động kinh doanh theo mô hình Công ty cổ phần, vốn điều lệ do Doanh nghiệp Nhà nước là Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị góp vốn chiếm 51% từ ngày 01/10/2004, Giấy



chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp: 2800576533, đăng ký lần đầu ngày 25/08/2004 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp, thay đổi lần thứ 1 ngày 15/07/2005, thay đổi lần thứ 2 ngày 21/06/2007, thay đổi lần thứ 3 ngày 03/12/2007, thay đổi lần thứ 4 ngày 27/07/2009, thay đổi lần thứ 5 ngày 01/09/2009; thay đổi lần thứ 6 ngày 18/5/2010; thay đổi lần thứ 7 ngày 23/12/2010; thay đổi lần 8 ngày 13/06/2012; thay đổi lần 9 ngày 09/06/2014; thay đổi lần thứ 10 ngày 15/9/2021; thay đổi lần thứ 11 ngày 22/9/2023; thay đổi lần thứ 12 ngày 07/11/2023; thay đổi lần thứ 13 ngày 19/12/2025 vốn điều là 150.000.000.000 đồng (Một trăm năm mươi tỷ đồng), tương đương với 15.000.000 cổ phần, trong đó: vốn doanh nghiệp Nhà nước: 7.650.000 cổ phần, chiếm 51%, vốn cổ đông khác: 7.350.000 cổ phần, chiếm 49%

- Ngày đăng ký giao dịch đầu tiên trên thị trường UPCOM: ngày 29/01/2016.

## 2. *Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:*

- Ngành nghề kinh doanh:

Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, đường dây và trạm biến thế điện, công trình kỹ thuật hạ tầng trong các khu đô thị và khu công nghiệp; thi công kè đê, xây dựng cầu cảng; thi công lắp hệ thống cấp thoát nước và môi trường, nạo vét sông ngòi, kênh mương; Thi công các công trình vườn hoa thảm cỏ; thi công lắp đặt thiết bị công trình; thi công hệ thống phòng cháy chữa cháy, lắp đặt điều hoà, thang máy, hệ thống camera quan sát, hệ thống báo động chống đột nhập, hệ thống mạng máy tính, điện thoại, chống sét, chống mối.

Lập, quản lý các dự án đầu tư xây dựng các khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp; Trang trí nội thất, ngoại thất các công trình xây dựng.

Sản xuất, kinh doanh vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng; sản xuất bê tông tươi thương phẩm; Xuất nhập khẩu vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, công nghệ xây dựng và tư vấn đầu tư xây dựng. Sản xuất kinh doanh cấu kiện bê tông đúc sẵn.

Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh dịch vụ bất động sản gồm: Môi giới bất động sản, định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, đấu giá bất động sản, quản lý bất động sản và sàn giao dịch bất động sản.

Tư vấn thiết kế kiến trúc, quy hoạch, thiết kế giao thông; Tư vấn giám sát công trình: Giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, công nghiệp và dân dụng.

Quản lý, khai thác, duy tu bảo dưỡng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hệ thống cấp, thoát nước, chiếu sáng công cộng trong khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, khu du lịch.

Cung cấp, quản lý dịch vụ nhà ở cao tầng: Giữ gìn vệ sinh, trật tự, trông giữ xe đạp, xe máy, vận hành bảo trì thang máy, sửa chữa, duy tu, cải tạo công trình, quản lý khu công cộng trong nhà chung cư, khai thác dịch vụ ki ốt.

Dịch vụ vệ sinh môi trường: Quản lý, chăm sóc vườn hoa, thảm cỏ công viên cây xanh, cây xanh đường phố, sản xuất và cung ứng giống cây, cây cảnh.

Quản lý, khai thác dịch vụ thể thao: Tennis, cầu lông, bóng bàn, bida, bể bơi.



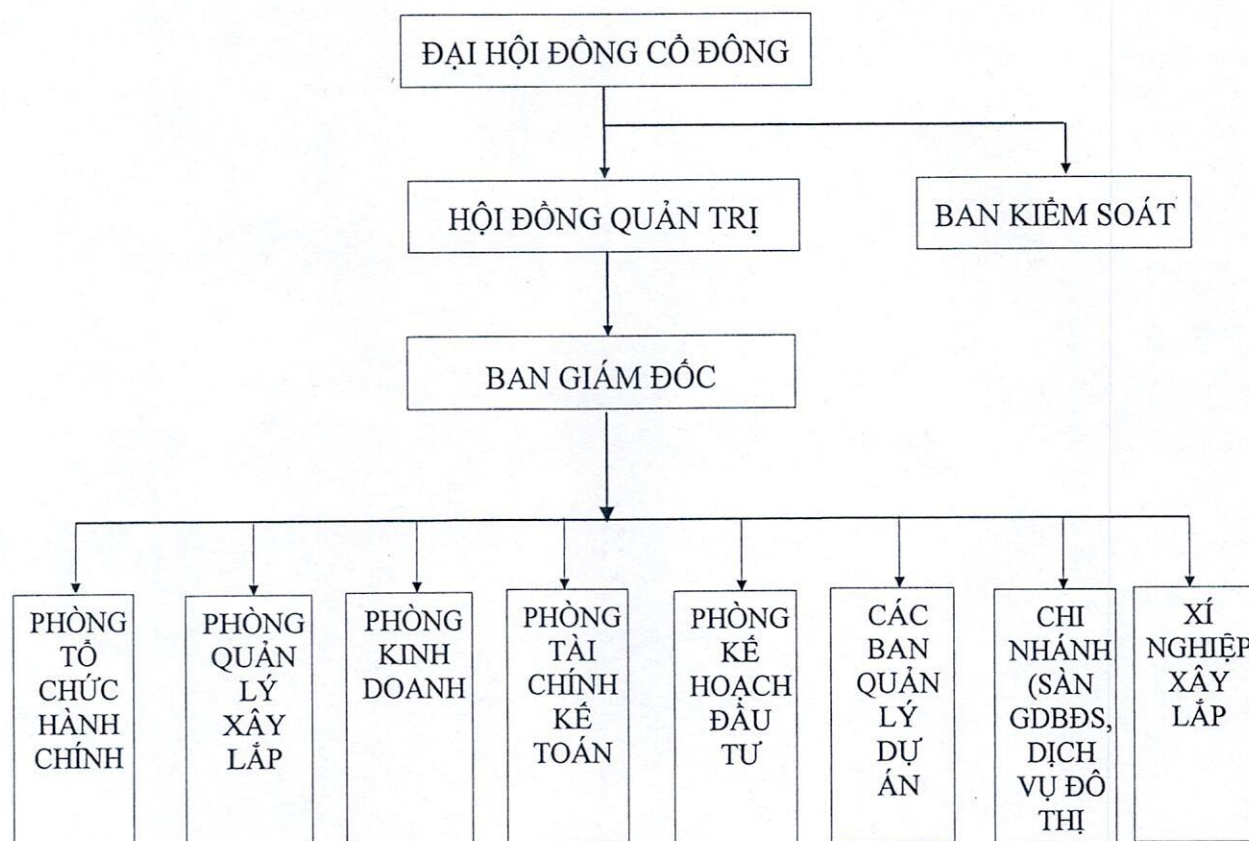
Khai thác các dịch vụ đô thị: Sân bãi đỗ xe, trông giữ ô tô, xe máy.

- Địa bàn kinh doanh: Tỉnh Thanh Hóa

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

- Mô hình quản trị: Hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần.

- Cơ cấu bộ máy quản lý:



4. Định hướng phát triển

a) Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

Đẩy mạnh hoạt động đầu tư phát triển, kinh doanh nhà ở, bất động sản các khu đô thị, khu dân cư, khu/cụm công nghiệp; trong đó đặc biệt chú trọng đến đầu tư phát triển dự án khu đô thị, dự án nhà xã hội và hạ tầng khu công nghiệp là lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính, mũi nhọn của Công ty chiếm tỷ trọng từ 75-80%; duy trì, ổn định hoạt động xây lắp và dịch vụ với tỷ trọng khoảng 20-25%.

b) Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

Đẩy mạnh hoạt động đầu tư phát triển, kinh doanh nhà ở, bất động sản các khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp; trong đó đặc biệt chú trọng đến đầu tư phát triển dự án khu đô thị, dự án nhà xã hội và hạ tầng khu công nghiệp là lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính, mũi nhọn của Công ty. Phấn đấu các chỉ tiêu tăng trưởng về doanh thu, lợi nhuận giai đoạn 2025-2030 đạt tối thiểu 150% so với giai đoạn 2020-2025, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu sản xuất kinh doanh chủ yếu giai đoạn 2025-2030:

- Tổng giá trị SXKD: 2.750 tỷ đồng;
- Tổng giá trị vốn đầu tư: 1.010 tỷ đồng;



- Tổng Doanh thu, thu nhập khác: 1.880 tỷ đồng (Tương ứng 154% thực hiện giai đoạn 2020-2025)
- Lợi nhuận trước thuế: 150 tỷ đồng (Tương ứng 152% thực hiện giai đoạn 2020-2025)
- Nộp ngân sách nhà nước: 280 tỷ đồng;

c) Các mục tiêu phát triển bền vững:

- Tập trung lãnh đạo, chỉ đạo, tiếp tục đổi mới tư duy trong đầu tư phát triển, nỗ lực vượt qua thách thức, thực hiện tốt nhiệm vụ các chỉ tiêu kế hoạch được giao với sự chủ động, linh hoạt, đồng thời tăng cường trong công tác quản lý, giám sát, chỉ đạo các hoạt động của Ban Giám đốc Công ty và các phòng, ban, đơn vị trực thuộc; nâng cao năng lực các thành viên Hội đồng quản trị gắn với trách nhiệm từng thành viên trong lĩnh vực được phân công, tăng cường sự phối hợp giữa các thành viên Hội đồng quản trị, đảm bảo hiệu quả quản lý, giám sát các mặt hoạt động của Công ty theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định liên quan khác.

- Đẩy mạnh, đa dạng hóa các giải pháp kinh doanh, thu hồi vốn, các khoản công nợ tồn đọng; tập trung tháo gỡ vướng mắc, triển khai đầu tư các hạng mục còn lại tại các dự án, các công việc chuyển tiếp đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua năm 2025; chuẩn bị các nguồn lực trung và dài hạn đáp ứng nhu cầu đầu tư giai đoạn tiếp theo của Công ty. Chuẩn bị tốt và kịp thời bàn giao các hạng mục liên quan tại các dự án cho các cơ quan có thẩm quyền quản lý khi đủ điều kiện nhằm tiết giảm chi phí thực hiện. Thực hiện tốt công tác khai thác, quản lý vận hành, quản lý quy hoạch, công tác quản lý sau bán hàng tại các dự án nhằm nâng cao uy tín và vị thế của Công ty trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh và cả nước.

- Tiếp tục đẩy mạnh, tìm kiếm phát triển dự án mới, bám sát các thủ tục phát triển dự án đang thực hiện trong năm 2025, đặc biệt trên các địa bàn thành phố Thanh Hóa, huyện Triệu Sơn, thị xã Bỉm Sơn (cũ trước đây) và nghiên cứu để mở rộng dự án Khu B – Khu Công nghiệp Bỉm Sơn trong giai đoạn tiếp theo. Tích cực tham gia đề án : “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp (giai đoạn 2021-2030) được Thủ tướng phê duyệt. Bám sát UBND tỉnh Thanh Hóa và các ngành liên quan hoàn chỉnh các thủ tục để được giao chủ đầu tư dự án Nhà ở xã hội lô 2 lô 3 phường Quảng Phú (phường Quảng Hưng cũ trước đây).

Phấn đấu hoàn thành các thủ tục pháp lý, chuẩn bị đầu tư để triển khai đầu tư dự án Nhà ở thấp tầng Lô 2, lô 3 phường Quảng Phú (phường Quảng Hưng cũ trước đây) và tìm kiếm để tham gia đấu thầu tối thiểu 01 dự án mới trong năm 2026.

- Nghiên cứu, xây dựng phương án, phát huy tốt hiệu quả đầu tư, sử dụng đất tại các cơ sở nhà đất hiện có của Công ty cho phù hợp với tình hình phát triển mới và các quy định pháp luật hiện hành. - Xây dựng đề án, trình cấp có thẩm quyền thông qua phương án nâng vốn điều lệ từ 150 tỷ lên khoảng dưới 300 tỷ nhằm đáp ứng nhu cầu về năng lực, vốn cho đầu tư phát triển các dự án theo quy định pháp



luật hiện hành, đặc biệt là công tác phát triển các dự án mới.

- Tiếp tục rà soát, cập nhật, điều chỉnh, bổ sung các quy chế, quy định nội bộ của Công ty theo hướng cập nhật đầy đủ các quy định hiện hành, đơn giản hóa, tăng cường phân cấp quản lý đi đôi với hoạt động quản lý, kiểm tra, giám sát.

Đẩy mạnh công tác chuyển đổi số trong doanh nghiệp nhằm phát huy tốt hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Tiếp tục đánh giá, rà soát, kiện toàn Đề án tái cơ cấu mô hình tổ chức, bộ máy, sắp xếp các phòng, ban, đơn vị cho phù hợp với tình hình thực tiễn hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành; thực hiện tốt công tác quy hoạch, gắn với đạo tạo, bồi dưỡng cán bộ, tăng cường và thường xuyên thực hiện công tác đánh giá cán bộ, phát huy tối đa năng lực, trách nhiệm của cán bộ nhân viên và người lao động, đảm bảo chất lượng và hiệu quả.

- Nâng cao năng lực công tác quản trị doanh nghiệp đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ SXKD của Công ty; quan tâm đúng mức, nâng cao thu nhập, đời sống, các chế độ khen thưởng, phúc lợi, ... gắn với việc tổ chức có hiệu quả Quy chế trả lương, đảm bảo công khai, dân chủ, minh bạch trong quá trình chi trả tiền lương, tạo động lực, khuyến khích những cá nhân có năng lực, đảm nhiệm các công việc có mức độ phức tạp cao, năng suất, chất lượng, hiệu quả cao.

#### 5. Các rủi ro:

Là công ty hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, Công ty là đối tượng của rủi ro thị trường, rủi ro luật pháp và rủi ro tài chính. Công ty đã có những chính sách và đường lối quản trị rủi ro nhằm định hướng một cách toàn diện chiến lược kinh doanh, cân đối rủi ro, giám sát rủi ro theo quy trình.

- *Rủi ro thị trường*: Những rủi ro thị trường tác động đến hoạt động của Công ty có thể bao gồm những yếu tố chủ yếu sau:

+ Những biến động của tình hình kinh tế, suy thoái kinh tế làm thu hẹp năng lực tài chính để đáp ứng nhu cầu về nhà ở của khách hàng.

+ Các thay đổi trong chính sách của Chính phủ về tín dụng đối với cho vay bất động sản.

+ Tình hình cung cầu trên thị trường, bao gồm cả việc xuất hiện các đối thủ cạnh tranh mới trong lĩnh vực hoạt động của Công ty.

Để giảm thiểu các rủi ro về thị trường, Công ty luôn chú trọng công tác nghiên cứu, đánh giá thị trường để đưa ra đề xuất lựa chọn phân khúc thị trường, cơ cấu sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường và sức mua của khách hàng trước khi triển khai các dự án.

- *Rủi ro về luật pháp*: Hệ thống văn bản pháp luật chưa hoàn thiện, hiệu lực thực thi còn thiếu đồng bộ, các chiến lược dài hạn về chính sách tài chính, chính sách thuế chưa kịp thời. Bên cạnh đó, sự thay đổi trong các quy định pháp luật (luật thuế, đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, ...) ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.





Để giảm thiểu các rủi ro về luật pháp, Công ty luôn chú trọng công tác đào tạo, bồi dưỡng pháp lý. Đồng thời lựa chọn các đơn vị tư vấn pháp lý có uy tín nhằm bảo vệ lợi ích của Công ty

- *Rủi ro về tài chính:* Hoạt động của Công ty luôn có nhu cầu nguồn vốn lớn để triển khai các dự án, nhất là các dự án có thời gian triển khai kéo dài. Nguồn vốn này thường được huy động từ các ngân hàng thương mại với lãi suất cao. Chính vì vậy việc huy động vốn luôn đối mặt với các rủi ro liên quan đến chính sách tín dụng của Chính phủ đối với đầu tư bất động sản. Nếu lãi suất tăng cao hoặc ngân hàng dừng giải ngân theo cam kết sẽ gây khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Để giảm thiểu các rủi ro về tài chính, Công ty đã chủ động xây dựng cơ cấu nợ và vốn chủ sở hữu phù hợp với từng thời kỳ của nền kinh tế và tình hình thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh. Đồng thời luôn tạo các mối quan hệ tốt với các ngân hàng để đạt được những thỏa thuận vay vốn với chi phí hợp lý

- *Rủi ro khác:* Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty còn chịu ảnh hưởng của một số rủi ro như: Lạm phát, thiên tai, và các rủi ro xuất phát từ nguyên nhân hệ thống, quy trình, con người ...

## II. Tình hình hoạt động trong năm

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

TT	CHỈ TIÊU	ĐVT	KH 2025	TH 2025	TH/KH
I	<b>GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ</b>	Triệu đồng	150.000	110.140	73,43%
II	<b>TỔNG GIÁ TRỊ SXKD</b>	Triệu đồng	555.000	582.660	104,98%
1	Giá trị xây lắp	Triệu đồng	30.310	14.910	49,19%
2	Giá trị kinh doanh	Triệu đồng	524.690	567.750	108,21%
	<i>Trong đó:</i>				
	- Kinh doanh nhà & bất động sản	Triệu đồng	524.690	567.750	108,21%
III	<b>TỔNG DOANH THU VÀ THU NHẬP KHÁC</b>	Triệu đồng	430.000	493.317	114,72%
	- Xây lắp	Triệu đồng	-	-2.946	
	- Kinh doanh nhà & bất động sản	Triệu đồng	430.000	492.144	114,45%
	- Kinh doanh dịch vụ	Triệu đồng	-	2.211	
	- Doanh thu tài chính và thu nhập khác	Triệu đồng	-	1.908	
IV	<b>TỔNG SỐ THUẾ NỘP NSNN</b>	Triệu đồng	40.000	62.684	156,71%
V	<b>LAO ĐỘNG</b>				
	Lao động bình quân cả năm	Người	75	67	89,33%
	Thu nhập BQ người lao động /tháng	Triệu đồng	22,68	20,42	90%
VI	<b>KHẤU HAO TSCĐ, TBTC</b>	Triệu đồng	200	173	86,50%
VII	<b>LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ</b>	Triệu đồng	32.000	35.841	112,00%
VIII	<b>LỢI NHUẬN SAU THUẾ</b>	Triệu đồng	25.600	27.137	106,00%

\* *Đánh giá tình hình:*

Năm 2025, Công ty triển khai nhiệm vụ sản xuất kinh doanh trong bối cảnh tình hình thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, tiềm ẩn nhiều yếu tố bất ổn; áp lực



lạm phát, chi phí tài chính và chi phí đầu vào vẫn ở mức cao. Trong nước, Chính phủ và các bộ, ngành tập trung đẩy mạnh cải cách thể chế, tinh gọn bộ máy tổ chức, sắp xếp đơn vị hành chính và ban hành, sửa đổi nhiều luật quan trọng liên quan trực tiếp đến lĩnh vực đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và đầu tư xây dựng, tạo hành lang pháp lý mới nhưng cũng đặt ra yêu cầu cao hơn đối với công tác tuân thủ và quản trị doanh nghiệp.

Thị trường bất động sản từng bước có dấu hiệu phục hồi, song chưa đồng đều giữa các phân khúc và địa bàn; thanh khoản tại nhiều dự án còn chậm, đặc biệt là các dự án nhà ở thương mại. Trong khi đó, phân khúc nhà ở xã hội và hạ tầng khu/cụm công nghiệp tiếp tục được Nhà nước khuyến khích phát triển, mở ra cơ hội cho các doanh nghiệp có năng lực triển khai và quản trị tốt.

Trong bối cảnh đó, bám sát sự lãnh đạo, chỉ đạo của Tổng công ty HUD; Nghị quyết của Đảng ủy, Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị Công ty, Ban lãnh đạo Công ty HUD4 đã chủ động, linh hoạt trong chỉ đạo điều hành, tập trung tháo gỡ vướng mắc pháp lý tại các dự án, đẩy mạnh kinh doanh, thu hồi vốn, tăng cường công tác quản trị và từng bước triển khai chuyển đổi số trong hoạt động SXKD, hoàn thành tốt các chỉ tiêu nhiệm vụ SXKD đã đề ra.

## 2. Tổ chức và nhân sự:

- Danh sách ban điều hành

+ Hội đồng quản trị:

TT	Họ và tên	Năm sinh	Chức vụ	Chuyên môn	Nơi ở hiện nay	Số CP, Tỷ lệ sở hữu
1	Đoàn Văn Thanh	1973	Chủ tịch HĐQT	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh	Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội	Đại diện phần vốn của HUD: 3.750.000 (25%) (từ ngày 14/11/2025)
2	Hoàng Đình Thắng (Chủ tịch HĐQT Công ty đến ngày 11/12/2025)	1979	Thành viên HĐQT	Kỹ sư CT thủy lợi	Phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa	Cá nhân sở hữu: 69.130 (0,46%)
						Đại diện phần vốn của HUD: 2.400.000 (16%) (từ ngày 14/11/2025)
3	Nguyễn Việt Hùng	1979	Thành viên HĐQT	Kỹ sư XD cảng ĐT	Phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa	Cá nhân sở hữu: 25.400 (0,17%)
4	Nguyễn Ngọc Hà	1976	Thành viên HĐQT	Luật sư	Xã Phú Đồng, Thành phố Hà Nội	Đại diện phần vốn của HUD: 1.500.000 (10%) (từ ngày 14/11/2025)
5	Hoàng Quốc Đạt	1983	Thành viên HĐQT	Kỹ sư xây dựng	Phường Quảng Phú, tỉnh Thanh Hóa	Cá nhân sở hữu: 4.000 (0,03%)



6	Lê Đỗ Thắng ( <i>Thôi giữ chức UVHĐQT Công ty từ ngày 11/12/2025</i> )	1974	Thành viên HĐQT	Kỹ sư xây dựng	Phường Hàm Rồng, tỉnh Thanh Hóa	Cá nhân sở hữu: 20.700 (0,14%)
7	Phan Công Bình ( <i>Thôi giữ chức UVHĐQT Công ty từ ngày 11/12/2025</i> )	1975	Thành viên HĐQT	Kỹ sư xây dựng	Phường Đông Quang, tỉnh Thanh Hóa	Cá nhân sở hữu: 42.000 (0,28%)

+ Ban Giám đốc:

TT	Họ và tên	Năm sinh	Chức vụ	Chuyên môn	Nơi ở hiện nay	Số CP, Tỷ lệ sở hữu
1	Hoàng Đình Thắng ( <i>Bổ nhiệm GD Công ty từ ngày 11/12/2025</i> )	1979	Giám đốc Công ty	Kỹ sư CT thủy lợi	Phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa	Cá nhân sở hữu: 69.130 (0,46%)
						Đại diện phần vốn của HUD: 2.400.000 (16%) ( <i>từ ngày 14/11/2025</i> )
2	Nguyễn Việt Hùng ( <i>Thôi phân công Phụ trách ĐH Công ty kể từ ngày 11/12/2025</i> )	1979	PGĐ Công ty	Kỹ sư XD cảng ĐT	Phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa	Cá nhân sở hữu: 25.400 (0,17%)
3	Lê Đỗ Thắng	1974	PGĐ Công ty	Kỹ sư xây dựng	Phường Hàm Rồng, tỉnh Thanh Hóa	Cá nhân sở hữu: 20.700 (0,14%)
4	Phan Công Bình	1975	PGĐ Công ty	Kỹ sư xây dựng	Phường Đông Quang, tỉnh Thanh Hóa	Cá nhân sở hữu: 42.000 (0,28%)
5	Nguyễn Phi Hùng	1973	PGĐ Công ty	Thạc sỹ kinh tế, KSKTXD	Phường Hàm Rồng, tỉnh Thanh Hóa	Cá nhân sở hữu: 6.050 (0,04%)

+ Ban Kiểm soát:

TT	Họ và tên	Năm sinh	Chức vụ	Chuyên môn	Nơi ở hiện nay	Số CP, Tỷ lệ sở hữu
1	Nguyễn Thị Thanh Thúy	1973	Trưởng ban	Cử nhân kinh tế	P. Hạc Thành, Tỉnh Thanh Hóa	Cá nhân sở hữu: 2.240 (0,01%)



2	Vũ Thị Tân	1981	Thành viên	Cử nhân kế toán	P. Hạc Thành, Tỉnh Thanh Hóa	0
3	Nguyễn Thị Yên	1984	Thành viên	Thạc sỹ kế toán	P. Hạc Thành, Tỉnh Thanh Hóa	Cá nhân sở hữu: 5.000 (0,03%)
	Nguyễn Thị Hoa ( <i>Thôi tham gia BKS từ ngày 11/12/2025</i> )	1988	Thành viên	KS Kinh tế XD	P. Đông Quang, Tỉnh Thanh Hóa	0

+ Kế toán trưởng (Phụ trách Phòng Tài chính kế toán):

TT	Họ và tên	Năm sinh	Chức vụ	Chuyên môn	Nơi ở hiện nay	Số CP, Tỷ lệ sở hữu
1	Võ Thị Thúy An	1989	Phụ trách Phòng TCKT	Cử nhân kinh tế	P.Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa	Cá nhân sở hữu: 2.500 (0,017%)

- Số lượng cán bộ, công nhân viên, tóm tắt những chính sách và thay đổi trong chính sách với người lao động:

+ Số lượng cán bộ, công nhân viên:

STT	Nội dung	Số lượng (người)
<b>I</b>	<b>Theo tính chất lao động</b>	
1	Lao động trực tiếp	0
2	Lao động gián tiếp dài hạn	75
3	Lao động gián tiếp ngắn hạn	0
<b>II</b>	<b>Theo trình độ chuyên môn</b>	
1	Trên đại học	02
2	Trình độ đại học	59
3	Trình độ cao đẳng	02
4	Trung cấp nghề	0
5	Thợ chuyên môn, công nhân	07
6	Lao động khác	05
	<b>Tổng cộng</b>	<b>75</b>

+ Tóm tắt những chính sách thay đổi đối với người lao động:

*Chính sách tiền lương và điều kiện lao động:*

Năm 2025, Công ty triển khai nhiệm vụ sản xuất kinh doanh trong bối cảnh tình hình thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, tiềm ẩn nhiều yếu tố bất ổn; áp lực lạm phát, chi phí tài chính và chi phí đầu vào vẫn ở mức cao. Thị trường bất động sản từng bước có dấu hiệu phục hồi, song chưa đồng đều giữa các phân khúc và địa bàn; thanh khoản tại nhiều dự án còn chậm, đặc biệt là các dự án nhà ở thương mại, tuy nhiên bằng sự quan tâm chỉ đạo sát sao của Đảng ủy, Hội đồng quản trị, Ban giám đốc Công ty đã chủ động, linh hoạt trong chỉ đạo điều hành, tập trung



tháo gỡ vướng mắc pháp lý tại các dự án, đẩy mạnh kinh doanh và tạo đủ việc làm cho người lao động trong Công ty. Chế độ tiền lương đối với người lao động được đảm bảo, chi trả tiền lương kịp thời, các chế độ chính sách, nhất là chế độ BHXH, BHYT, BHTN được thực hiện nghiêm túc đúng quy định. Với kết quả hoạt động SXKD năm 2025 mức thu nhập bình quân của người lao động đạt 20,42 triệu đồng/người. Bên cạnh đó người lao động được hưởng đầy đủ các chế độ hỗ trợ nhân dịp các ngày lễ lớn, ngày Tết cổ truyền.

#### *Chính sách đào tạo:*

Công ty luôn khuyến khích và tạo mọi điều kiện để cán bộ nhân viên nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ, kỹ năng xã hội, ... Bên cạnh đó, Công ty thường xuyên phối hợp tổ chức các lớp bồi dưỡng về nghiệp vụ định giá xây dựng, đấu thầu, giám sát thi công, quản lý vận hành nhà chung cư, an toàn lao động ... nhằm nâng cao năng lực công tác, đáp ứng tốt yêu cầu công việc chuyên môn, phù hợp định hướng phát triển của Công ty.

#### *Chính sách phúc lợi:*

Tổ chức thường xuyên các hoạt động tham quan nghỉ mát; thăm hỏi, tặng quà cho người lao động và gia đình khi bị ốm đau, hiếu hỷ, hoàn cảnh khó khăn. Tổ chức các hoạt động chăm lo cho gia đình người lao động trong các dịp lễ, tết; khen thưởng, tặng quà các cháu là học sinh giỏi, thanh thiếu niên nhi đồng vào dịp tết Trung thu, tết thiếu nhi, ...

#### *3. Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án*

Năm 2025, Công ty tập trung xử lý các tồn tại pháp lý tại các dự án chuyển tiếp, triển khai đầu tư các hạng mục theo kế hoạch và chuẩn bị thủ tục phát triển các dự án mới, đặc biệt trong lĩnh vực nhà ở xã hội. Một số kết quả nổi bật đạt được:

- *Dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, thành phố Sầm Sơn:* Hoàn thành thiết kế BVTC&DT hạng mục trạm xử lý nước thải quy mô 1.800m<sup>3</sup>/ngày.đêm, hồ sơ thiết kế chỉnh trang các hạng mục HTKT dự án; triển khai thiết kế nâng cấp chỉnh trang các tiện ích trong dự án tạo điểm nhấn thương hiệu, thúc đẩy công tác kinh doanh và hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư còn lại; về thực hiện đầu tư, hoàn thành đầu tư hạng mục cầu số 2 và các thủ tục triển khai đầu tư các hạng mục còn lại; tiếp tục bám sát công tác GPMB phần diện tích còn lại và các thủ tục pháp lý liên quan.

- *Dự án Phát triển nhà ở lô 2, 3 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa:* Hoàn thành điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án; tiếp tục triển khai công tác giao đất phần còn lại và các thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án nhà ở thấp tầng; hoàn chỉnh nộp hồ sơ đề nghị giao chủ đầu tư nhà ở xã hội đối với quỹ đất NOXH trong dự án theo hướng dẫn của Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa.

- *Dự án Khu B – KCN Bỉm Sơn:* Hoàn thành thủ tục cấp phép môi trường, phê duyệt TKBVTC hạng mục PCCC và tiếp tục đầu tư các hạng mục HTKT còn lại theo kế hoạch; tập trung tháo gỡ vướng mắc, tồn tại trong công tác GPMB, hoàn thành thủ tục và ký hợp đồng cho thuê phần diện tích mở rộng Nhà máy lớp cofo Việt Nam với diện tích khoảng hơn 10ha; Hoàn thành giải quyết các nội



dung tồn tại theo chỉ đạo của HĐQT Tổng công ty tại văn bản số 4152/HUD-HĐTV liên quan đến ô đất CN7, ký lại hợp đồng kinh tế với Công ty cổ phần phân lân nung chảy Văn Điển theo quy định hiện hành.

- *Dự án Nhà ở cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa*: Hoàn thành điều chỉnh chủ trương đầu tư mở rộng đối tượng khách hàng là các cán bộ, chiến sỹ công an các đơn vị, địa phương đang công tác trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, triển khai thủ tục điều chỉnh phương án tiêu thụ sản phẩm đối với các sản phẩm cho thuê và các nội dung liên quan khác theo các quy định pháp luật mới ban hành.

- *Các dự án khác*: Tiếp tục triển khai quyết toán vốn đầu tư theo kế hoạch.

#### 4. Tình hình tài chính

##### a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng, giảm
Tổng giá trị tài sản	702.680.507.824	574.805.648.282	-18%
Doanh thu thuần	155.994.902.978	491.409.123.690	215%
LN từ hoạt động kinh doanh	19.185.965.532	34.864.581.893	82%
Lợi nhuận khác	(1.419.258.582)	976.322.529	-169%
Lợi nhuận trước thuế	17.766.706.950	35.840.904.422	102%
Lợi nhuận sau thuế	13.877.231.177	27.137.412.666	96%

##### b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	NĂM 2024	NĂM 2025	Ghi chú
<b>1</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>				
	- Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSNH/Nợ ngắn hạn	Lần	1,432	2,177	
	- Hệ số thanh toán nhanh: (TSNH - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,184	0,699	
<b>2</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>				
	- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,710	0,616	
	- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	2,451	1,607	
<b>3</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>				
	- Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	Lần	0,114	0,637	
	- Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Lần	0,222	0,855	
<b>4</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
	- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	Lần	0,089	0,055	
	- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,068	0,123	
	- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	Lần	0,020	0,047	
	- Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh /Doanh thu thuần	Lần	0,123	0,071	



## 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

### a) Cổ phần:

Tổng số cổ phần đang lưu hành: 15.000.000 cổ phần mệnh giá 10.000 đồng /cổ phần; bao gồm 01 loại cổ phần: Chứng khoán phổ thông. Trong đó:

- + Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 15.000.000 cổ phần;
- + Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần

### b) Cơ cấu cổ đông:

Cơ cấu cổ đông phân theo các tiêu chí tỷ lệ sở hữu: 01 cổ đông lớn, 898 cổ đông nhỏ; 02 cổ đông tổ chức và 897 cổ đông cá nhân; 02 cổ đông nước ngoài; 897 cổ đông trong nước (theo Danh sách chốt cổ đông của VSDC tại thời điểm gần nhất).

### c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không

### d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không

### e) Các chứng khoán khác: Không

## 6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

### - Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

Công tác sử dụng nguyên vật liệu tại các dự án của Công ty được quản lý chặt chẽ ngay tại dự toán ban đầu, tuân thủ định mức tiêu hao vật tư của Nhà nước, đúng thông số kỹ thuật nhằm đảm bảo chất lượng công trình cũng như tăng tính thẩm mỹ của công trình.

Quá trình triển khai dự án, công tác quản lý đối với các nhà thầu được thực hiện qua 02 cơ chế giám sát của Chủ đầu tư thông qua các Ban quản lý dự án và giám sát của đơn vị tư vấn, do đó công tác quản lý nguồn vật liệu được đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả từ giai đoạn phê duyệt đến quyết toán công trình.

### - Tiêu thụ năng lượng:

Các giải pháp tiết kiệm năng lượng tiêu thụ luôn là một trong những chỉ tiêu quan trọng của Công ty trong việc lập và phê duyệt dự án, các chỉ tiêu này luôn được rà soát, đánh giá trong quá trình triển khai thực hiện nhằm đem lại các giải pháp tiết kiệm năng lượng cho người sử dụng, góp phần giảm phát thải khí nhà kính, bảo vệ môi trường.

- *Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:* Công ty luôn tuân thủ các quy định hiện hành về quản lý, bảo vệ môi trường. Các dự án triển khai đều được đơn vị tư vấn chuyên môn thực hiện đánh giá tác động môi trường. Năm 2025, công ty không bị xử phạt vi phạm về tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.

### - Báo cáo liên quan đến trách nhiệm với cộng đồng và địa phương:

Trong năm các hoạt động xã hội được Đảng ủy chỉ đạo Công đoàn và Đoàn Thanh niên phối hợp thực hiện và đạt được những thành tựu thiết thực. Các hoạt động ủng hộ như: Ủng hộ xây nhà cho người nghèo; tổ chức, giúp đỡ các hộ gia đình có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn. Tổ chức các hoạt động cho thiếu niên nhi đồng nhân dịp Tết thiếu nhi, Tết Trung thu, ...

## III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

16533-  
NG TY  
IN ĐẦU  
AY DỰ  
IUD4  
HOAT.TY



### 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2025, Công ty triển khai nhiệm vụ sản xuất kinh doanh trong bối cảnh tình hình thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, tiềm ẩn nhiều yếu tố bất ổn; áp lực lạm phát, chi phí tài chính và chi phí đầu vào vẫn ở mức cao. Trong nước, Chính phủ và các bộ, ngành tập trung đẩy mạnh cải cách thể chế, tinh gọn bộ máy tổ chức, sắp xếp đơn vị hành chính và ban hành, sửa đổi nhiều luật quan trọng liên quan trực tiếp đến lĩnh vực đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và đầu tư xây dựng, tạo hành lang pháp lý mới nhưng cũng đặt ra yêu cầu cao hơn đối với công tác tuân thủ và quản trị doanh nghiệp.

Thị trường bất động sản từng bước có dấu hiệu phục hồi, song chưa đồng đều giữa các phân khúc và địa bàn; thanh khoản tại nhiều dự án còn chậm, đặc biệt là các dự án nhà ở thương mại. Trong khi đó, phân khúc nhà ở xã hội và hạ tầng khu/cụm công nghiệp tiếp tục được Nhà nước khuyến khích phát triển, mở ra cơ hội cho các doanh nghiệp có năng lực triển khai và quản trị tốt.

Trong bối cảnh đó, bám sát sự lãnh đạo, chỉ đạo của Tổng công ty HUD; Nghị quyết của Đảng ủy, Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị Công ty, Ban lãnh đạo Công ty HUD4 đã chủ động, linh hoạt trong chỉ đạo điều hành, tập trung tháo gỡ vướng mắc pháp lý tại các dự án, đẩy mạnh kinh doanh, thu hồi vốn, tăng cường công tác quản trị và từng bước triển khai chuyển đổi số trong hoạt động SXKD, hoàn thành tốt các chỉ tiêu nhiệm vụ SXKD đã đề ra.

Kết quả thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2025 cụ thể như sau:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

TT	Các chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch	Thực hiện	TH/KH (%)
1	Tổng giá trị đầu tư	Tỷ đồng	150,0	110,14	114%
2	Tổng giá trị SXKD	Tỷ đồng	555,0	582,66	105%
3	Doanh thu và thu nhập khác	Tỷ đồng	430,0	493,32	114,7%
4	Nộp Ngân sách	Tỷ đồng	42,0	62,68	156,7%
5	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	32,0	35,84	112%
6	Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	217,85	220,52	101,2%
7	Chi trả cổ tức (dự kiến)	%/năm	$\geq 8$	$\geq 8$	100%
8	Thu nhập BQ (triệu đồng/ người/ tháng đối với người lao động)	Tr. đồng	$\geq 20$	20,45	102%

### 2. Tình hình tài chính

#### a) Tình hình tài sản:

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Số cuối năm	% tăng, giảm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	695.653.928.489	567.584.997.315	-18%
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	9.287.037.839	93.267.723.620	904%
II. Các khoản đầu tư tài chính	1.095.737.708	1.916.039.021	75%



ngắn hạn			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	73.086.993.277	80.538.751.070	10%
IV. Hàng tồn kho	606.138.658.342	385.455.960.365	-36%
V. Tài sản ngắn hạn khác	6.045.501.323	6.406.523.239	6%
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>7.026.579.335</b>	<b>7.220.650.967</b>	<b>3%</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	3.449.819.000	3.449.819.000	
II. Tài sản cố định	2.947.074.294	2.929.781.194	-1%
VI. Tài sản dài hạn khác	629.686.041	841.050.773	34%
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>702.680.507.824</b>	<b>574.805.648.282</b>	<b>-18%</b>

- Tình hình tài sản của Công ty giảm 18% so với đầu năm, do lượng hàng tồn kho giảm 36% được bán ra trong kỳ, một phần chuyển thành các khoản phải thu và tiền trong kỳ.

- Trong năm 2025, Công ty đầu tư thêm tài sản cố định 155.390.000 đồng.

*b) Tình hình nợ phải trả*

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Số cuối năm	% tăng, giảm
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>499.036.067.369</b>	<b>354.289.882.995</b>	<b>-29%</b>
I. Nợ ngắn hạn	485.773.900.186	260.736.062.593	-46%
Trong đó Vay và nợ ngắn hạn	334.458.436.727	43.889.734.052	-87%
II. Nợ dài hạn	13.262.167.183	93.553.820.402	605%
Trong đó Vay và nợ dài hạn	13.262.167.183	23.924.790.426	80%

So với đầu năm 2025, cuối năm Nợ phải trả giảm 29%, do trong năm các khoản vay và nợ ngắn hạn, vay dài hạn đến hạn trả được Công ty thanh toán đúng hạn nên Nợ ngắn hạn giảm 46%, trong đó Vay và nợ ngắn hạn giảm 87%. Trong khi đó, Nợ dài hạn tăng 605%, chủ yếu là do khoản dự phòng phải trả dài hạn tại dự án gia tăng. Công ty không có nợ phải trả quá hạn thanh toán.

*3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:*

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục triển khai rà soát sắp xếp lại cơ cấu tổ chức bộ máy, nhân sự toàn Công ty theo hướng tinh gọn, hiệu quả, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ kế hoạch SXKD của Công ty trong tình hình mới, với tổng số người lao động toàn Công ty tham gia làm việc bình quân 65-75 người.

Trong công tác quản trị doanh nghiệp, Công ty đã thực hiện rà soát, xây dựng và hoàn thiện hệ thống các quy chế, quy định quản lý nội bộ (xây dựng và ban hành mới quy trình quản lý nội bộ Công ty theo tiêu chuẩn ISO 9001-2015) và cơ chế chính sách có liên quan phù hợp với tình hình thực tiễn hoạt động SXKD của Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành, đồng thời xây dựng, nâng cấp trang Web Công ty, Văn phòng điện tử nhằm tự động hóa quy trình quản lý, góp phần nâng cao hiệu quả trong công tác quản trị.

*4. Kế hoạch phát triển*



Bước sang năm 2026, tình hình kinh tế - chính trị thế giới được dự báo tiếp tục tiềm ẩn nhiều yếu tố khó lường; xung đột địa chính trị, biến động giá năng lượng, nguyên vật liệu và chính sách tiền tệ thắt chặt tại một số nền kinh tế lớn vẫn tạo áp lực nhất định đến hoạt động đầu tư, xây dựng và thị trường bất động sản toàn cầu.

Trong nước, năm 2026 là năm đầu triển khai mạnh mẽ các luật mới được ban hành và sửa đổi liên quan trực tiếp đến hoạt động của doanh nghiệp như Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đấu thầu, Luật Xây dựng và các nghị định, thông tư hướng dẫn. Việc hoàn thiện thể chế theo hướng minh bạch, chặt chẽ hơn vừa tạo hành lang pháp lý đồng bộ cho phát triển, vừa đặt ra yêu cầu cao hơn đối với năng lực quản trị, tuân thủ pháp luật và tổ chức thực hiện dự án của doanh nghiệp.

Đối với lĩnh vực xây dựng – đầu tư bất động sản, thị trường được kỳ vọng tiếp tục phục hồi theo hướng chọn lọc, tập trung vào các phân khúc có nhu cầu thực và được Nhà nước khuyến khích như nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, hạ tầng khu/cụm công nghiệp, các dự án khu đô thị quy mô vừa và nhỏ có pháp lý hoàn chỉnh. Tuy nhiên, áp lực cạnh tranh ngày càng gia tăng, yêu cầu về tiến độ, chất lượng, hiệu quả đầu tư và quản trị rủi ro ngày càng khắt khe.

Trước bối cảnh trên, Công ty xác định cần tiếp tục phát huy vai trò, chủ động thích ứng với môi trường pháp lý và thị trường mới; đồng thời nâng cao năng lực quản trị, kiểm soát chi phí, đảm bảo dòng tiền và phát triển bền vững. Bám sát Nghị quyết của Đảng ủy, Hội đồng thành viên Tổng công ty, sự chỉ đạo điều hành của Ban Tổng giám đốc Tổng công ty và định hướng phát triển của Công ty giai đoạn 2025-2030, Công ty tập trung chỉ đạo và tổ chức triển khai thực hiện tốt các nội dung sau:

#### 4.1. Chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2026

- Tổng giá trị SXKD : 555,0 tỷ đồng;
- Tổng giá trị vốn đầu tư : 168,0 tỷ đồng;
- Tổng doanh thu, thu nhập khác : 400,0 tỷ đồng;
- Nộp ngân sách nhà nước : 65,0 tỷ đồng;
- Lợi nhuận trước thuế : 32,0 tỷ đồng;
- Vốn chủ sở hữu :  $\geq$  230 tỷ đồng.
- Thu nhập bình quân :  $\geq$  20 triệu đồng/người/tháng.
- Chi trả cổ tức :  $\geq$  8 %/năm.

#### 4.2. Nhiệm vụ kế hoạch chủ yếu

##### \* Đối với lĩnh vực đầu tư

- Dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ:

+ Tập trung hoàn chỉnh công tác chỉnh trang các hạng mục hạ tầng kỹ thuật; đầu tư bổ sung, nâng cấp tiện ích phục vụ cư dân trong khu đô thị, tạo điểm nhấn thương hiệu, diện mạo khang trang cho dự án; hoàn thành đầu tư xây dựng các hạng mục HTKT còn lại theo quy hoạch được duyệt. Đánh giá tình hình thực tiễn, xây dựng phương án kinh doanh phù hợp với tình hình thị trường để triển khai



thực hiện, đảm bảo hiệu quả đề ra. Thực hiện tốt công tác quản lý quy hoạch và vận hành dự án theo quy định.

+ Bám sát, phối hợp giải quyết dứt điểm công tác GPMB phần diện tích còn lại. Nghiên cứu, xây dựng phương án, điều kiện để có thể bàn giao các quỹ đất hạ tầng xã hội trong dự án cho địa phương triển khai đầu tư, đảm bảo cung cấp đồng bộ hạ tầng xã hội trong khu vực, thu hút cư dân về sinh sống; xây dựng phương án, báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét để sớm thực hiện công tác bàn giao các hạng mục đã đầu tư cho đơn vị quản lý.

- *Dự án Khu B – KCN Bim Sơn:*

+ Tập trung thúc đẩy các giải pháp để thực hiện GPMB các vị trí còn lại theo kế hoạch; tiếp tục triển khai đầu tư đồng bộ các hạng mục HTKT, chỉnh trang, nâng cấp tiện ích, dịch vụ trong khu công nghiệp, đặc biệt là các hạng mục PCCC theo kế hoạch; thực hiện tốt công tác khai thác dịch vụ KCN và công tác xúc tiến đầu tư các sản phẩm còn lại trong dự án.

+ Hoàn thành xây dựng phương án quản lý vận hành tổng thể dự án và tiếp tục thực hiện công tác quản lý vận hành theo phương án được phê duyệt.

+ Bám sát các thủ tục để được mở rộng dự án theo chủ trương đã đề xuất với UBND tỉnh Thanh Hóa.

- *Dự án Phát triển nhà ở lô 2, lô 3 phường Quảng Hưng (nay là phường Quảng Phú):*

+ Hoàn chỉnh các thủ tục về công tác giao đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai và các thủ tục liên quan để nhận chuyển nhượng phần dự án còn lại; triển khai công tác đầu tư dự án nhà ở thấp tầng theo kế hoạch; hoàn tất các thủ tục pháp lý để đủ điều kiện kinh doanh sản phẩm hình thành trong tương lai trong quý II/2026 tạo chủ động trong công tác kinh doanh, thu hồi vốn.

+ Tập trung thực hiện công tác quyết toán vốn đầu tư các dự án đã hoàn thành theo kế hoạch và thực hiện tốt công tác khai thác, quản lý sau bán hàng tại các dự án nhằm nâng cao uy tín và vị thế của Công ty trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh và khu vực lân cận.

- *Dự án Nhà ở Cán bộ chiến sỹ công an tỉnh Thanh Hóa:*

+ Tiếp tục bám sát các cơ quan có thẩm quyền để được mở rộng đối tượng khách hàng ngoài lực lượng cán bộ chiến sỹ công an và thúc đẩy các giải pháp kinh doanh, thu hồi vốn các sản phẩm còn lại; hoàn chỉnh thủ tục điều chỉnh phương án tiêu thụ sản phẩm, xác định giá bán v.v...theo quy định pháp luật mới ban hành và tập trung thực hiện công tác quyết toán vốn đầu tư dự án.

+ Tập trung công tác thành lập Ban quản trị tòa nhà để bàn giao công tác quản lý vận hành cho Ban quản trị quản lý.

\* *Đối với lĩnh vực sản xuất kinh doanh*

- Tập trung lãnh đạo, chỉ đạo và thực hiện tốt các chỉ tiêu kế hoạch với sự chủ động, linh hoạt, đồng thời tăng cường trong công tác quản lý, giám sát, chỉ đạo các hoạt động SXKD chung của Công ty; nâng cao năng lực, trách nhiệm từ Ban Lãnh đạo Công ty đến các phòng, ban, đơn vị trực thuộc và toàn thể CB CNV

6533-  
GTY  
ĐẦU TƯ  
DỰ ÁN  
D4  
T. THANH



trong các mặt hoạt động của Công ty theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định liên quan khác.

- Đẩy mạnh đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số; triển khai áp dụng BIM trong hoạt động xây dựng, quản lý dự án, đồng thời xây dựng phương án đầu tư, thay thế, nâng cấp tài sản cố định và trang thiết bị làm việc phù hợp yêu cầu phát triển nhằm nâng cao điều kiện làm việc và hiệu quả SXKD.

*\* Đối với lĩnh vực tài chính*

- Xây dựng cụ thể kế hoạch tài chính dài hạn, trung hạn, ngắn hạn phục vụ hoạt động SXKD của Công ty để chủ động trong tổ chức triển khai thực hiện.

- Xây dựng đề án, trình cấp có thẩm quyền thông qua phương án nâng vốn điều lệ từ 150 tỷ lên khoảng dưới 300 tỷ nhằm đáp ứng nhu cầu về năng lực, vốn cho đầu tư phát triển các dự án theo quy định pháp luật hiện hành, đặc biệt là công tác phát triển các dự án mới.

- Thực hiện tốt công tác rà soát các vấn đề phát sinh liên quan đến công nợ, phân tích tuổi nợ, trích lập dự phòng và thu hồi nợ đầy đủ theo quy định đặc biệt là các khoản công nợ tồn đọng, nợ quá hạn v.v...

*\* Đối với công tác phát triển dự án mới*

- Tăng cường tính chủ động và chất lượng trong công tác phát triển dự án, nhanh chóng thích ứng với cơ chế đấu thầu dự án theo quy định mới, tích lũy vốn, nâng cao năng lực, trình độ cán bộ phát triển dự án để đẩy mạnh tìm kiếm việc làm, chuẩn bị tốt nguồn công việc cho năm 2026 và các năm tiếp theo.

Tiếp tục bám sát các thủ tục về phát triển dự án trong năm 2025; tập trung nghiên cứu thêm một số dự án khu đô thị, khu dân cư, đặc biệt là các dự án Nhà ở xã hội và các dự án Khu đô thị, Khu/Cụm công nghiệp có quy mô vừa và nhỏ đáp ứng nhu cầu vốn của Công ty, trong đó tiếp tục quan tâm phát triển các dự án trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa để đảm bảo việc làm cho năm 2026 và các năm tiếp theo.

*\* Đối với công tác tổ chức, đổi mới phát triển doanh nghiệp và một số nhiệm vụ công tác khác*

- Tiếp tục triển khai thực hiện Đề án tái cơ cấu mô hình tổ chức, bộ máy, sắp xếp các phòng, ban, đơn vị đảm bảo tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả; ổn định hoạt động Xí nghiệp xây lắp, chi nhánh dịch vụ đô thị phù hợp với tình hình thực tiễn.

- Thực hiện tốt công tác quy hoạch, gắn với đào tạo, bồi dưỡng cán bộ, tăng cường và thường xuyên thực hiện công tác đánh giá cán bộ, phát huy tối đa năng lực, trách nhiệm của cán bộ nhân viên và người lao động, đảm bảo chất lượng và hiệu quả.

- Tiếp tục rà soát, cập nhật, điều chỉnh, bổ sung các quy chế, quy định nội bộ của Công ty theo các quy định hiện hành, đặc biệt là các quy chế về công tác xây lắp, quy chế/quy trình kinh doanh nhằm đảm bảo đồng bộ, thống nhất trong triển khai thực hiện, đáp ứng yêu cầu quản trị của Công ty.

- Triển khai các thủ tục trong công tác chuẩn bị đầu tư Dự án trụ sở văn phòng Công ty kết hợp cho thuê trên khu đất trụ sở Văn phòng Công ty cũ, báo



cáo các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, làm cơ sở tổ chức thực hiện nhằm đáp ứng tốt điều kiện làm việc của cán bộ nhân viên và nâng cao hiệu quả hoạt động SXKD.

- Nâng cao năng lực công tác quản trị doanh nghiệp đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ SXKD của Công ty; quan tâm đúng mức, nâng cao thu nhập, đời sống, các chế độ khen thưởng, phúc lợi,... gắn với việc tổ chức có hiệu quả Quy chế trả lương, đảm bảo công khai, dân chủ, minh bạch trong quá trình chi trả tiền lương, tạo động lực, khuyến khích những cá nhân có năng lực, đảm nhiệm các công việc có mức độ phức tạp cao, năng suất, chất lượng, hiệu quả cao.

#### **IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty**

##### **1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty.**

Năm 2025, Công ty triển khai nhiệm vụ SXKD trong bối cảnh còn nhiều khó khăn, thách thức như thị trường bất động sản còn trầm lắng, các quy định của pháp luật đặc biệt là 03 Bộ luật mới về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản được ban hành mới với nhiều thay đổi; các quy định, hướng dẫn từ Chính phủ đến các bộ ngành, địa phương chưa được ban hành đồng bộ và kịp thời, một số vướng mắc về GPMB và pháp lý tại các dự án chưa được tháo gỡ, đã tác động không nhỏ đến việc triển khai thực hiện.

Tuy nhiên, bám sát sự lãnh đạo, chỉ đạo của Ban Thường vụ Đảng ủy, Hội đồng thành viên, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị; Nghị quyết của Đảng ủy, Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị Công ty đã chủ động, quyết liệt trong lãnh đạo, chỉ đạo điều hành, triển khai đồng bộ, có trọng tâm, trọng điểm, tập trung đầu tư, tháo gỡ vướng mắc, đẩy mạnh công tác kinh doanh các sản phẩm hiện có, các giải pháp huy động, cân đối, bố trí vốn phù hợp với tình hình thực tiễn, cùng với sự quyết tâm nỗ lực phấn đấu, phát huy tinh thần trách nhiệm, bám sát, chủ động của tập thể cán bộ, đảng viên, CNV lao động, những khó khăn vướng mắc đang dần được tháo gỡ, tạo tiền đề cho giai đoạn tiếp theo; chế độ chính sách đời sống CBNV lao động luôn được quan tâm.

##### **2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty**

- Ban Giám đốc trong năm 2025, đã tổ chức triển khai các nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị, điều hành hoạt động sản xuất - kinh doanh bám sát kế hoạch và tình hình thực tế của Công ty.

- Ban Giám đốc đã thể hiện tinh thần trách nhiệm, sự linh hoạt và kịp thời trong công tác quản lý, điều hành; đồng thời chú trọng công tác quản trị rủi ro, đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

##### **3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị**

- Tập trung lãnh đạo, chỉ đạo và thực hiện tốt các chỉ tiêu kế hoạch với sự chủ động, linh hoạt, đồng thời tăng cường trong công tác quản lý, giám sát, chỉ đạo các hoạt động SXKD chung của Công ty; nâng cao năng lực, trách nhiệm từ Ban Lãnh đạo Công ty đến các phòng, ban, đơn vị trực thuộc và toàn thể CB CNV trong các mặt hoạt động của Công ty theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định liên quan khác.



- Đẩy mạnh kinh doanh, thu hồi vốn; tập trung tháo gỡ các vướng mắc, tồn tại; triển khai đầu tư các hạng mục còn lại tại các dự án đảm bảo theo kế hoạch; chuẩn bị tốt và kịp thời bàn giao các hạng mục liên quan tại các dự án cho các cơ quan có thẩm quyền quản lý khi đủ điều kiện.

- Quan tâm đúng mức, nâng cao thu nhập, đời sống, các chế độ khen thưởng, phúc lợi, các hoạt động an sinh xã hội, phong trào thi đua v.v... để người lao động yên tâm công tác, gắn bó với đơn vị.

## V. Quản trị công ty

### 1. Hội đồng quản trị

- Thành viên và cơ cấu của HĐQT:

TT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là TV HĐQT	Số buổi họp tham gia	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Đoàn Văn Thanh	Chủ tịch HĐQT	11/12/2025	8	6,6%	Tham gia HĐQT từ ngày 11/12/2025
2	Hoàng Đình Thắng (Chủ tịch HĐQT Công ty đến ngày 11/12/2025)	Thành viên HĐQT	29/04/2022	122	100%	
3	Nguyễn Việt Hùng	Thành viên HĐQT	26/05/2020	8	6,6%	Tham gia HĐQT từ ngày 11/12/2025
4	Nguyễn Ngọc Hà	Thành viên HĐQT	11/12/2025	8	6,6%	Tham gia HĐQT từ ngày 11/12/2025
5	Hoàng Quốc Đạt	Thành viên HĐQT	26/05/2020	122	100%	
6	Lê Đỗ Thắng	Thành viên HĐQT	26/05/2020	114	93,4%	Thôi tham gia HĐQT ngày 11/12/2025
7	Phan Công Bình	Thành viên HĐQT	15/5/2024	114	93,4%	Thôi tham gia HĐQT ngày 11/12/2025

- Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không thành lập các tiểu ban

- Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban giám đốc:

+ HĐQT giám sát các hoạt động của Ban giám Đốc Công ty đảm bảo hoạt động SXKD tuân thủ đúng pháp luật, triển khai đúng Nghị quyết đề ra.

+ Ban hành kịp thời các nghị quyết, quyết định phê duyệt các quy định, quy chế để chỉ đạo Ban Giám Đốc thực hiện nhiệm vụ kế hoạch SXKD.

+ Kiểm tra việc chấp hành điều lệ, quy chế, quy định nội bộ đã ban hành và xây dựng hoặc sửa đổi, bổ sung kịp thời cho phù hợp với tình hình thực tế và pháp luật hiện hành.



+ Giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban Giám Đốc và các phòng ban trong việc thực hiện các quy định của pháp luật và nghị quyết, quyết định của HĐQT.

## 2. Ban kiểm soát

- Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

TT	Thành viên Ban kiểm soát	Chức vụ	Ngày bắt đầu là TV BKS	Số buổi họp tham gia	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Nguyễn Thị Thanh Thúy	Trưởng Ban	11/12/2025	20	100%	(Trong đó có 16 cuộc tham gia họp cùng HĐQT)
2	Nguyễn Thị Yên	Thành viên	11/12/2025	04	100%	Kiểm nhiệm
3	Vũ Thị Tân	Thành viên	11/12/2025	01	25%	Tham gia BKS từ ngày 11/12/2025
4	Nguyễn Thị Hoa	Thành viên		03	75%	Thôi tham gia BKS từ ngày 11/12/2025

- Hoạt động giám sát của Ban kiểm soát:

- Giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty trong việc quản trị, điều hành.

- Kiểm tra, giám sát tính hợp pháp, trung thực trong quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh, trong ghi chép sổ kế toán, báo cáo tài chính và việc chấp hành Điều lệ Công ty, Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị.

- Kiểm tra hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của các đơn vị thành viên trực thuộc Công ty.

- Kiểm tra giám sát tính tuân thủ các quy trình, quy chế tại hầu hết các phòng, ban và đơn vị trực thuộc Công ty.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, nội dung, kết quả các cuộc họp

a) Thù lao và các khoản lợi ích khác của HĐQT, Ban giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác của Công ty làm việc chuyên trách:

- Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của Người quản lý thực hiện năm 2025: 4.463 triệu đồng, trong đó:

+ Thù lao Người quản lý không chuyên trách: 0 triệu đồng.

+ Tiền lương Người quản lý chuyên trách: 4.463 triệu đồng/Kế hoạch 4.584 triệu đồng (bình quân 08 người; mức tiền lương bình quân: 46,49 triệu đồng/người/tháng/Kế hoạch 42,54 triệu đồng/người/tháng).

+ Quỹ tiền thưởng: 446 triệu đồng



b) Thù lao và các khoản lợi ích khác của HĐQT, Ban giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác của Công ty làm việc kiêm nhiệm:

- Đối với thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát làm việc trực tiếp tại Công ty, Công ty đã thực hiện chi trả tiền lương hàng tháng và các quyền lợi khác theo quy định chung của Công ty nên không chi trả thù lao.

- Đối với thành viên kiêm nhiệm: Năm 2025 Công ty không có thành viên kiêm nhiệm nên không thực hiện chi trả thù lao.

c. Nội dung, kết quả các cuộc họp HĐQT và Ban kiểm soát: Trưởng Ban kiểm soát Công ty tham gia vào tất cả các cuộc họp của HĐQT, Ban giám đốc Công ty liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Trong năm 2025, trên cơ sở các cuộc họp HĐQT, HĐQT Công ty đã ban hành các Nghị quyết sau:

TT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	02/NQ-HĐQT	07/01/2025	Nghị quyết về việc thông qua nội dung dự thảo Hợp đồng dịch vụ tư vấn xúc tiến đầu tư dự án Khu B- Khu công nghiệp Bim Sơn, thị xã Bim Sơn
2	02A/NQ-HĐQT	09/01/2025	Nghị quyết về việc thông qua nội dung làm việc với đơn vị tư vấn thực hiện dịch vụ xúc tiến đầu tư lô CN2 dự án Khu B - Khu Công nghiệp Bim Sơn, thị xã Bim Sơn
3	03/NQ-HĐQT	14/01/2025	Nghị quyết về việc thông qua phương án trang trí tại trụ sở Công ty, kế hoạch mua sắm và chế độ quà đối với CBNV dịp Tết Nguyên đán 2025
4	03A/NQ-HĐQT	14/01/2025	Nghị quyết về việc thông qua nội dung Phụ lục Hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn xúc tiến đầu tư cho thuê đất gắn với kết cấu Hạ tầng kỹ thuật lô CN13, CN14 tại dự án Khu B- Khu công nghiệp Bim Sơn với Công ty Cổ phần IIP
5	03B/NQ-HĐQT	14/01/2025	Nghị quyết về việc thông qua nội dung Dự thảo Hợp đồng sơ bộ cho thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng kỹ thuật lô CN2 dự án Khu B-Khu công nghiệp Bim Sơn với Công ty CP nguyên liệu xanh Toàn phát
6	04/NQ-HĐQT	15/01/2025	Nghị quyết về việc thông qua quỹ tiền lương quyết toán năm 2024
7	05/NQ-HĐQT	15/01/2025	Nghị quyết về việc thông qua phương án phân phối Quỹ mang tính chất phúc lợi năm 2025
8	06/NQ-HĐQT	17/01/2025	Nghị quyết về công tác tổ chức cán bộ
9	07/NQ-HĐQT	17/01/2025	Nghị quyết về việc thông qua ghi nhớ một số nội dung về việc thuê lại đất gắn với kết cấu HTKT lô CN7 dự án Khu B - Khu công nghiệp Bim Sơn, thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa để đầu tư dự án nhà máy tinh luyện công nghệ cao

5765  
NG T  
AN Đ  
YAY  
HUC  
HÓA



TT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
10	08/NQ-HĐQT	20/01/2025	Nghị quyết thông qua chủ trương thực hiện công tác bảo hành thuộc trách nhiệm của Chủ đầu tư tại dự án Nhà ở xã hội cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa
11	09/NQ-HĐQT	20/01/2025	Nghị quyết thông qua phương án chi hỗ trợ chi phí cho CBNV để thực hiện công tác tuyên truyền, quảng bá, giới thiệu, bán hàng các sản phẩm thuộc phân kỳ 4 của dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ Sông Đơ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa
12	10/NQ-HĐQT	05/02/2025	Nghị quyết về việc thông qua bộ quy trình nội bộ và sổ tay chất lượng cải tiến phù hợp TCVN ISO 9001:2015
13	12/NQ-HĐQT	19/02/2025	Nghị quyết phê duyệt phương án kinh doanh lô CN13, CN14 (đợt 4) dự án đầu tư xây dựng, khai thác và kinh doanh hạ tầng Khu B- KCN Bim Sơn, thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa
14	13/NQ-HĐQT	20/02/2025	Nghị quyết về việc thông qua nội dung làm việc với đơn vị tư vấn thực hiện dịch vụ xúc tiến đầu tư lô CN13, CN14 dự án Khu B-Khu công nghiệp Bim Sơn, thị xã Bim Sơn
15	13A/NQ-HĐQT	20/02/2025	Nghị quyết về việc thông qua nội dung Biên bản làm việc về việc điều chỉnh một số Điều của Hợp đồng số 09/2021/HĐTĐ/HUD4 - COFO ký ngày 23/4/2021 giữa Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 với Công ty TNHH lớp COFO Việt Nam
16	14/NQ-HĐQT	21/02/2025	Nghị quyết về việc thông qua nội dung Phụ lục Hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn xúc tiến đầu tư cho thuê đất gắn với kết cấu Hạ tầng kỹ thuật lô CN13, CN14 tại dự án Khu B- Khu công nghiệp Bim Sơn với Công ty Cổ phần IIP
17	15/NQ-HĐQT	21/02/2025	Nghị quyết về việc thông qua kế hoạch quỹ tiền lương năm 2025
18	16/NQ-HĐQT	28/02/2025	Nghị quyết về việc thông qua nội dung Phụ lục Hợp đồng về việc điều chỉnh một số Điều của Hợp đồng số 09/2021/HĐTĐ/HUD4 - COFO ký ngày 23/4/2021 giữa Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 với Công ty TNHH lớp COFO Việt Nam về việc thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng kỹ thuật lô CN13, CN14 dự án Khu B-Khu công nghiệp Bim Sơn, thị xã Bim Sơn
19	17/NQ-HĐQT	28/02/2025	Nghị quyết về việc thông qua nội dung Biên bản làm việc với Công ty TNHH lớp COFO Việt

3-C.T.  
Y  
TU  
UNG  
4  
THAN



TT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
			Nam về việc thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng kỹ thuật lô CN13, CN14 dự án Khu B-Khu công nghiệp Bim Sơn, thị xã Bim Sơn
20	17A/NQ-HĐQT	04/03/2025	Nghị quyết về việc thông qua Phương án và dự toán kinh phí Tổ chức lực lượng bảo vệ dự án năm 2025 dự án Đầu tư xây dựng khai thác và kinh doanh hạ tầng Khu B- KCN Bim Sơn, thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa
21	18/NQ-HĐQT	06/03/2025	Nghị quyết về việc thông qua nội dung Hợp đồng thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng kỹ thuật lô CN13, CN14 dự án Khu B-Khu công nghiệp Bim Sơn với Công ty TNHH lớp COFO Việt Nam
22	20/NQ-HĐQT	13/03/2025	Nghị quyết về việc thông qua nội dung Dự thảo Hợp đồng sơ bộ cho thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng kỹ thuật lô CN6 dự án Khu B-Khu công nghiệp Bim Sơn với Công ty TNHH lớp COFO Việt Nam
23	21/NQ-HĐQT	14/03/2025	Nghị quyết về việc thông qua nội dung Hợp đồng thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng kỹ thuật lô CN2 tại dự án Khu B-Khu công nghiệp Bim Sơn với Công ty cổ phần nguyên liệu xanh Toàn Phát
24	22/NQ-HĐQT	20/03/2025	Nghị quyết thông qua kế hoạch thực hiện công việc năm 2025 tại các phòng chuyên môn, các ban quản lý dự án và đơn vị trực thuộc
25	22A/NQ-HĐQT	22/03/2025	Nghị quyết phê duyệt phương án kinh doanh lô CN7 (đợt 5) dự án đầu tư xây dựng, khai thác và kinh doanh hạ tầng Khu B-KCN Bim Sơn, thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa
26	23/NQ-HĐQT	24/03/2025	Nghị quyết về việc thông qua nội dung làm việc về điều chỉnh chủ thể hợp đồng và điều chỉnh, bổ sung một số nội dung của Hợp đồng số 07/2019/HĐTLĐ/HUD4 - PN ký ngày 01/10/2019 về việc thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng kỹ thuật tại lô đất CN10, dự án Khu B - Khu công nghiệp Bim Sơn, thị xã Bim Sơn
27	23A/NQ-HĐQT	24/03/2025	Nghị quyết về việc thông qua kế hoạch vốn năm 2025
28	23B/NQ-HĐQT	24/03/2025	Nghị quyết về việc thông qua kinh phí tổ chức Đại hội chi bộ trực thuộc nhiệm kỳ 2025-2027
29	24/NQ-HĐQT	26/03/2025	Nghị quyết về việc thông qua nội dung Phụ lục Hợp đồng điều chỉnh chủ thể hợp đồng và điều chỉnh, bổ sung một số nội dung của Hợp đồng số 07/2019/HĐTLĐ/HUD4 - PN ký ngày 01/10/2019 về việc thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng kỹ thuật tại lô đất CN10, dự án Khu B - Khu



TT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
			công nghiệp Bim Sơn, thị xã Bim Sơn
30	27/NQ-HĐQT	09/04/2025	Nghị quyết về công tác tổ chức cán bộ
31	28/NQ-HĐQT	11/04/2025	Nghị quyết về việc thông qua kinh phí tổ chức Đại hội Đảng bộ Công ty HUD4 lần thứ VIII, nhiệm kỳ 2025-2030
32	29/NQ-HĐQT	11/04/2025	Nghị quyết về việc thông qua nội dung làm việc điều chỉnh chủ thể Hợp đồng và điều chỉnh, bổ sung một số nội dung Hợp đồng số 08/2021/HĐTĐ/HUD4-THUẬN ĐỨC ký ngày 02/3/2021 về việc thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng kỹ thuật tại lô đất CN5, dự án Khu B-KCN Bim Sơn, thị xã Bim Sơn
33	30/NQ-HĐQT	16/04/2025	Nghị quyết về việc thông qua nội dung gia hạn sử dụng đất Trục sở làm việc Công ty
34	30A/NQ-HĐQT	16/04/2025	Nghị quyết về việc thông qua dự thảo nội dung Phụ lục Hợp đồng về việc điều chỉnh một số Điều của Hợp đồng số sơ bộ số 01/2025/HĐSB-HUD4-TP ký ngày 17/01/2025
35	31/NQ-HĐQT	17/04/2025	Nghị quyết về việc thông qua nội dung phụ lục hợp đồng điều chỉnh chủ thể Hợp đồng và điều chỉnh, bổ sung một số nội dung Hợp đồng số 08/2021/HĐTĐ/HUD4-THUẬN ĐỨC ký ngày 02/3/2021 về việc thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng kỹ thuật tại lô đất CN5, dự án Khu B-KCN Bim Sơn, thị xã Bim Sơn
36	33/NQ-HĐQT	21/04/2025	Nghị quyết thông qua kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư năm 2025 dự án Nhà ở xã hội cán bộ chiến sỹ công an tỉnh Thanh Hóa
37	34/NQ-HĐQT	24/04/2025	Nghị quyết về việc thông qua hạn mức tín dụng năm 2025 phục vụ bảo lãnh thực hiện hợp đồng dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ và bổ sung vốn lưu động
38	36/NQ-HĐQT	26/04/2025	Nghị quyết về việc gia hạn thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
39	37/NQ-HĐQT	28/04/2025	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương tổ chức khóa huấn luyện an toàn vệ sinh lao động năm 2025
40	38/NQ-HĐQT	29/04/2025	Nghị quyết thông qua Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán hạng mục đường đi bộ Khu tái định cư TĐC02, TĐC03 và Khu Liên kề LK09A, LK12 công trình hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ Sông Đơ
41	39/NQ-HĐQT	05/05/2025	Nghị quyết phê duyệt thông qua một số nội dung

28005  
CỘNG HÒA  
XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



TT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
			về công tác kinh doanh các sản phẩm theo Nghị quyết số 25/NQ-HĐQT ngày 31/7/2024, Nghị quyết số 26/NQ-HĐQT ngày 31/7/2024, Nghị quyết số 34B/NQ-HĐQT ngày 09/9/2024, Nghị quyết số 34C/NQ-HĐQT ngày 09/9/2024 và Nghị quyết số 37A/NQ-HĐQT ngày 18/10/2024 dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa
42	39A/NQ-HĐQT	05/05/2025	Nghị quyết thông qua nội dung phê duyệt dự toán hạng mục cung cấp dịch vụ tư vấn thẩm định giá chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ở 53 ô đất nền đã có hạ tầng thuộc phân kỳ 4 dự án Khu đô thị sinh thái dọc Hai bờ sông Đơ, TP. Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa
43	40/NQ-HĐQT	14/05/2025	Nghị quyết thông qua hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán hạng mục Cấp nước và PCCC - Dự án Bim Sơn
44	41/NQ-HĐQT	15/05/2025	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương mua sắm, lắp đặt màn hình Led thay thế màn hình chiếu tại phòng họp tầng 2 Trụ sở Công ty và phòng họp tại Ban QLDA số 3- KCN Bim Sơn
45	42/NQ-HĐQT	21/05/2025	Nghị quyết phê duyệt giá kinh doanh 53 ô đất nền thuộc lô BT02, NT03, BT04, BT05, LK13 phân kỳ 4 dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa
46	44/NQ-HĐQT	30/05/2025	Nghị quyết về việc thống nhất ủng hộ phong trào thi đua cả nước chung tay “xóa nhà tạm, nhà dột nát”
47	47/NQ-HĐQT	05/06/2025	Nghị quyết về việc thông qua phương án khám sức khỏe định kỳ đối với CBNV năm 2025
48	48/NQ-HĐQT	05/06/2025	Nghị quyết về việc thông qua nội dung biên bản làm việc với Công ty cổ phần Đầu tư hạ tầng KCN Thanh Hóa về đề nghị điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án Phát triển nhà ở lô 2, lô 3 thuộc QHPK tỷ lệ 1/2000 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa và thống nhất Công ty cổ phần Đầu tư hạ tầng KCN Thanh Hóa nộp hồ sơ điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án
49	49/NQ-HĐQT	06/06/2025	Nghị quyết về việc thông qua nội dung cung cấp dịch vụ tư vấn xúc tiến đầu tư cho thuê đất gắn với kết cấu hạ tầng kỹ thuật lô CN7 tại dự án Khu B-Khu công nghiệp Bim Sơn với Công ty cổ phần IIP
50	50/NQ-HĐQT	12/06/2025	Nghị quyết về việc thông qua nội dung mẫu hợp đồng cung cấp dịch vụ xử lý nước thải dự án Khu

16533-C  
GTY  
ĐẦU TƯ  
DỰNG  
ID4  
T.THANH



TT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
			B - Khu công nghiệp Bim Sơn, thị xã Bim Sơn
51	54/NQ-HĐQT	23/06/2025	Nghị quyết về việc thống nhất nội dung dự thảo hợp đồng sơ bộ cho thuê lô đất CN7 dự án Khu công nghiệp Bim Sơn, thị xã Bim Sơn với Công ty cổ phần phân lân nung chảy Văn Điển
52	55/NQ-HĐQT	23/06/2025	Nghị quyết về việc thông qua một số nội dung theo đề nghị tại báo cáo số 167/BC-HUD4 ngày 23/5/2025 của Giám đốc Công ty về đề xuất phương án, giải quyết về tình hình thu hồi công nợ tồn đọng với Công ty TNHH TM và DV Minh Nguyên và ký kết các hồ sơ với Công ty TNHH VLXL Sơn Lộc
53	56/NQ-HĐQT	23/06/2025	Nghị quyết về việc thông qua nội dung Phụ lục Hợp đồng về việc điều chỉnh chủ thể hợp đồng và điều chỉnh, bổ sung một số nội dung của Hợp đồng số 83/HĐKT/HUD4 - MN ký ngày 13/8/2018 về việc thuê lại đất để thực hiện dự án xây dựng trạm sản xuất bê tông thương phẩm tại dự án Khu B- Khu công nghiệp Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa
54	57/NQ-HĐQT	07/07/2025	Nghị quyết về việc thông qua một số nội dung về công tác kinh doanh lô đất công nghiệp lô CN6 theo Nghị quyết số 47A/NQ-HĐQT ngày 16/12/2024 của Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4 về việc phê duyệt phương án kinh doanh lô CN2, CN6 (đợt 3) dự án đầu tư xây dựng, khai thác và kinh doanh hạ tầng Khu B-KCN Bim Sơn, thị xã Bim Sơn
55	58/NQ-HĐQT	09/07/2025	Nghị quyết thông qua nội dung phê duyệt dự toán hạng mục cung cấp dịch vụ tư vấn thẩm định giá lô đất công nghiệp CN6 thuộc dự án Khu B- Khu công nghiệp Bim Sơn, thị xã Bim Sơn
56	58A/NQ-HĐQT	25/07/2025	Nghị quyết về việc thông qua nội dung dự thảo Hợp đồng dịch vụ về việc cung cấp dịch vụ môi giới các sản phẩm đất nền thuộc phân kỳ 4 theo Nghị quyết số 42/NQ-HĐQT ngày 21/5/2025 dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, TP Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa với Công ty cổ phần Đầu tư thương mại và dịch vụ Quốc tế Alux
57	59/NQ-HĐQT	29/07/2025	Nghị quyết về việc Hủy danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán tham dự đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
58	60/NQ-HĐQT	30/07/2025	Nghị quyết thông qua hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán hạng mục hàng rào khu vực lô CX6, CX6, CX7 tổ chức giao thông toàn bộ dự





TT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
			án và nút giao tuyến đường N5 với đường sắt dự án đầu tư xây dựng, khai thác và kinh doanh hạ tầng khu B- khu công nghiệp Bim Sơn, phường Bim Sơn và phường Quang Trung tỉnh Thanh Hóa
59	61/NQ-HĐQT	30/07/2025	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương tổ chức lựa chọn đơn vị soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2025
60	62/NQ-HĐQT	30/07/2025	Nghị quyết về việc thông qua nội dung dự thảo Hợp đồng cho thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng kỹ thuật lô CN7 dự án Khu B-Khu công nghiệp Bim sơn, tỉnh Thanh Hóa với Công ty cổ phần phân lân nung chảy Văn Điển
61	63/NQ-HĐQT	30/07/2025	Nghị quyết thông qua kết quả thực hiện các nhiệm vụ kế hoạch SXKD quý II, 06 tháng đầu năm 2025; Xây dựng nhiệm vụ, chỉ tiêu kế hoạch SXKD quý III và 06 tháng cuối năm 2025
62	65/NQ-HĐQT	01/08/2025	Nghị quyết về việc thông qua phương án phát quang, dọn dẹp mặt bằng phần diện tích hạ tầng đã đầu tư xây dựng (năm 2025), thuộc dự án Đầu tư xây dựng, khai thác và kinh doanh hạ tầng khu B- Khu công nghiệp Bim Sơn, thị xã Bim Sơn
63	66/NQ-HĐQT	11/09/2025	Nghị quyết thông qua hồ sơ Thiết kế BVTC và dự toán hạng mục: Trạm xử lý nước thải công suất 1800 m3/ngđ thuộc công trình HTKT dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ Sông Đơ
64	68/NQ-HĐQT	12/09/2025	Nghị quyết thông qua chủ trương chỉnh trang hạng mục Điện chiếu sáng phân kỳ 1, khu tái định cư và các tủ điện hạ thế thuộc công trình hạ tầng kỹ thuật - Dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ
65	71/NQ-HĐQT	22/09/2025	Nghị quyết thông qua chủ trương thực hiện công tác khảo sát, nghiên cứu thị trường và đánh giá tính khả thi dự án Đầu tư xây dựng Trụ sở Công ty kết hợp văn phòng cho thuê
66	72/NQ-HĐQT	29/09/2025	Nghị quyết thông qua chủ trương thực hiện áp dụng Mô hình thông tin công trình (BIM) trong hoạt động xây dựng các dự án do Công ty làm chủ đầu tư
67	73/NQ-HĐQT	29/09/2025	Nghị quyết thông qua điều chỉnh nội dung chủ trương thực hiện công tác bảo hành thuộc trách nhiệm của Chủ đầu tư tại dự án Nhà ở xã hội cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa

00576  
CÔNG  
PHÂN  
XÂY  
HƯ



TT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
68	74/NQ-HĐQT	29/09/2025	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương cho nghiên cứu để mở rộng Khu B- KCN Bim Sơn và nghiên cứu phát triển các dự án Khu, Cụm công nghiệp trên địa bàn
69	75/NQ-HĐQT	24/10/2025	Nghị quyết thông qua kết quả thực hiện các nhiệm vụ kế hoạch SXKD quý III, 09 tháng đầu năm 2025; nhiệm vụ, chỉ tiêu kế hoạch SXKD quý IV/2025, năm 2025 nhiệm vụ trọng tâm và các giải pháp thực hiện
70	77/NQ-HĐQT	03/11/2025	Nghị quyết thông qua việc ký hợp đồng tư vấn pháp lý thường xuyên
71	78/NQ-HĐQT	12/11/2025	Nghị quyết thông qua chủ trương điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (lần 3) dự án Nhà ở xã hội chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa
72	79/NQ-HĐQT	12/11/2025	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương điều chỉnh mục tiêu đầu tư (mở rộng đối tượng) dự án Nhà ở xã hội cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa
73	80/NQ-HĐQT	17/11/2025	Nghị quyết thông qua tài liệu ĐHĐCĐ thường niên năm 2025
74	81/NQ-HĐQT	26/11/2025	Nghị quyết về việc thông qua phương án vay vốn ngắn hạn bổ sung vốn lưu động, sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) Chi nhánh Thanh Hóa
75	82/NQ-HĐQT	28/11/2025	Nghị quyết thông qua Kế hoạch thành lập Ban quản trị nhà chung cư tại dự án Nhà ở CBCS Công an tỉnh Thanh Hóa
76	84/NQ-HĐQT	01/12/2025	Nghị quyết về việc thống nhất nhân sự trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 bầu Thành viên HĐQT, Thành viên Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2025-2030; nhân sự đề HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2025-2030 bầu giữ chức Chủ tịch HĐQT; nhân sự đề Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2025-2030 bầu giữ chức Trưởng Ban kiểm soát
77	85/NQ-HĐQT	05/12/2025	Nghị quyết về việc thông qua Phương án và dự toán kinh phí Tổ chức lực lượng bảo vệ dự án năm 2026 dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ
78	86/NQ-HĐQT	05/12/2025	Nghị quyết thông qua chủ trương sửa chữa Trụ sở văn phòng Công ty 2025
79	87/NQ-HĐQT	08/12/2025	Nghị quyết về việc thông qua phương án mua lịch Block treo tường và lịch bàn chữ A năm





TT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
			2026
80	88/NQ-HĐQT	11/12/2025	Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 phiên thứ nhất, nhiệm kỳ 2025-2030
81	89/NQ-HĐQT	11/12/2025	Nghị quyết về công tác tổ chức nhân sự
82	90A/NQ-HĐQT	19/12/2025	Nghị quyết về việc thông qua phương án Duy trì, chăm sóc cây xanh dự án năm 2026 dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ
83	90B/NQ-HĐQT	19/12/2025	Nghị quyết về việc thông qua phương án vệ sinh môi trường dự án năm 2026 dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ
84	90/NQ-HĐQT	19/12/2025	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương tổ chức lựa chọn đơn vị Kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025
85	91/NQ-HĐQT	19/12/2025	Nghị quyết phân công nhiệm vụ của Người đại diện pháp luật Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4
86	92/NQ-HĐQT	31/12/2025	Nghị quyết về công tác tổ chức cán bộ

#### VI. Báo cáo tài chính

1. *Ý kiến kiểm toán:* Được đăng toàn bộ nội dung trên website của Công ty theo địa chỉ truy cập: [www.hud4.vn](http://www.hud4.vn) và [www.hud4.com.vn](http://www.hud4.com.vn)

2. *Báo cáo tài chính được kiểm toán:* Được đăng toàn bộ nội dung trên website của Công ty theo địa chỉ truy cập: [www.hud4.vn](http://www.hud4.vn) và [www.hud4.com.vn](http://www.hud4.com.vn)

Trân trọng!

#### Nơi nhận:

- Như trên;
- Tổng công ty (để báo cáo);
- Đảng ủy Công ty (để báo cáo);
- Tổ ĐD, HĐQT, BKS, GĐ Cty;
- Bộ phận CBTT;
- Lưu HĐQT, PTCHC.

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN  
THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY**



**Chủ tịch HĐQT  
Đoàn Văn Thanh**