



ĐỰ KIẾN CHƯƠNG TRÌNH HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026

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

Thời gian: Bắt đầu lúc 8h00 ngày 28/04/2026 (Thứ Ba)

Địa điểm: Tòa nhà VINAHUD, số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, Hà Nội

THỜI GIAN	NỘI DUNG
7h30 – 8h00	Đón tiếp đại biểu và cổ đông
8h00 - 8h05	Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu và khai mạc Đại hội. Báo cáo thẩm tra tư cách đại biểu cổ đông và công bố số lượng đại biểu tham dự
8h05 - 8h10	Đọc và biểu quyết thông qua Quy chế làm việc và Chương trình họp của Đại hội
8h10 - 8h15	Giới thiệu danh sách và Biểu quyết thông qua nhân sự Đoàn chủ tịch, Ban thư ký, Ban kiểm phiếu biểu quyết
8h15 – 09h00	Trình bày các Báo cáo và Tờ trình tại Đại hội: 1. Báo cáo của Ban Tổng giám đốc về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch năm 2026. 2. Báo cáo của HĐQT về kết quả hoạt động của HĐQT và các thành viên năm 2025, mục tiêu năm 2026; 3. Báo cáo hoạt động của BKS năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026. 4. Tờ trình về việc phê duyệt Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán. 5. Tờ trình thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025. 6. Tờ trình về việc lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện soát xét và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026. 7. Tờ trình phương án chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025 và Kế hoạch năm 2026.
09h00 – 09h10	Nghỉ giải lao
09h10 – 09h25	Thảo luận đóng góp ý kiến phát biểu của cổ đông và giải trình của Đoàn Chủ tịch Đại hội (theo nội dung đăng ký thảo luận của cổ đông).
09h25 – 09h45	Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua các nội dung của Đại hội
09h45-10h00	Thông qua dự thảo Biên bản họp và Nghị quyết của Đại hội
10h00	Bế mạc Đại hội

Ghi chú: Chương trình Đại hội có thể thay đổi cho phù hợp với tình hình thực tế.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT
TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD**

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

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

GIẤY XÁC NHẬN/ỦY QUYỀN
Tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị VINAHUD

Cổ đông:.....

Địa chỉ:

Số CCCD/HC/ĐKKD: Ngày cấp: Nơi cấp:

Số cổ phần sở hữu:

Xác nhận việc tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị VINAHUD theo Thư mời họp của Công ty như sau (đánh dấu ✓ vào ☐ thích hợp):

1. ☐ Trực tiếp tham dự Đại hội đồng cổ đông.

2. ☐ Ủy quyền cho cá nhân thay mặt Cổ đông tham dự, biểu quyết và thực hiện mọi quyền lợi và nghĩa vụ của Cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty như sau:

2.1. ☐ Người được ủy quyền thứ nhất¹:

Họ và tên:

Địa chỉ:

Số CCCD/HC/ĐKKD: Ngày cấp: Nơi cấp:

Số cổ phần ủy quyền:

2.2. ☐ Người được ủy quyền thứ hai:

Họ và tên:

Địa chỉ:

Số CCCD/HC/ĐKKD: Ngày cấp: Nơi cấp:

Số cổ phần ủy quyền:

Chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc ủy quyền này và cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định hiện hành của Pháp luật và Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị VINAHUD.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
(Ký, ghi rõ họ tên)

CỔ ĐÔNG/NGƯỜI ỦY QUYỀN
(Ký, ghi rõ họ tên; đóng dấu nếu là tổ chức)

¹ Cổ đông là cá nhân chỉ được ủy quyền cho một người khác dự họp. Người được ủy quyền không được ủy quyền lại cho người khác. Khi đến dự Đại hội, người được ủy quyền mang theo bản sao chứng thực CCCD/Hộ chiếu của cổ đông/người ủy quyền để làm thủ tục đăng ký vào Đại hội.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT
TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD**

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

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

(Dự thảo)

QUY CHẾ LÀM VIỆC

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và các văn bản sửa đổi bổ sung, hướng dẫn thi hành;
- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị VINAHUD (sau đây gọi tắt là "Công ty") được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 26/04/2021 và các lần sửa đổi bổ sung;
- Quy chế nội bộ về quản trị Công ty được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 26/04/2021.

MỤC TIÊU CỦA QUY CHẾ

- Đảm bảo nguyên tắc công khai, công bằng và dân chủ.
- Tạo điều kiện thuận lợi cho công tác tổ chức và tiến hành Đại hội đồng cổ đông theo đúng trình tự quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông thông qua Quy chế làm việc tại Đại hội như sau:

I. TRẬT TỰ CỦA ĐẠI HỘI

1. Cổ đông khi vào phòng Đại hội phải ngồi đúng vị trí hoặc khu vực do Ban tổ chức đại hội quy định. Tuân thủ việc sắp xếp vị trí của Ban tổ chức.
2. Không hút thuốc lá trong phòng Đại hội, không nói chuyện riêng, không sử dụng điện thoại di động trong lúc diễn ra Đại hội. Tất cả các máy điện thoại di động không được để chuông. Không được quay phim, chụp ảnh, ghi âm gây ảnh hưởng đến hoạt động điều hành Đại hội.
3. Các cổ đông/đại diện cổ đông có trách nhiệm tham dự Đại hội cổ đông từ khi bắt đầu đại hội cho đến khi kết thúc đại hội. Trong trường hợp cổ đông/đại diện cổ đông nào vì lý do bất khả kháng phải rời khỏi cuộc họp trước khi kết thúc Đại hội thì cổ đông/đại diện cổ đông đó có trách nhiệm liên hệ với Ban Tổ chức để thông báo ý kiến bằng văn bản của mình về những vấn đề sẽ được biểu quyết tại Đại hội.

II. ĐIỀU KIỆN TIẾN HÀNH HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG, BIỂU QUYẾT THÔNG QUA CÁC VẤN ĐỀ TẠI ĐẠI HỘI

1. Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp (trực tiếp hoặc thông qua ủy quyền) đại diện cho trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của Công ty.
2. Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 1 Điều này thì thông báo mời họp lần thứ hai được gửi trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ 33% tổng số phiếu biểu quyết trở lên.

3. Trường hợp cuộc họp lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 2 trên đây thì thông báo mời họp lần thứ ba phải được gửi trong thời hạn hai mươi (20) ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ hai. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp.

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

1. Đối tượng được tham gia biểu quyết

Cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết hoặc đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết (theo Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán do Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) lập tại Ngày đăng ký cuối cùng 01/04/2026).

2. Nguyên tắc biểu quyết

Các vấn đề trong chương trình nghị sự của Đại hội đều phải được thông qua bằng cách biểu quyết trực tiếp tại Đại hội. Mỗi cổ đông/đại diện cổ đông được cấp 01 Thẻ biểu quyết và phiếu biểu quyết có đóng dấu treo của Công ty.

Cổ đông/đại diện cổ đông được coi là tham dự Đại hội khi tham dự và thực hiện biểu quyết tại Đại hội.

3. Cách biểu quyết

- Cổ đông/đại diện cổ đông biểu quyết từng vấn đề bằng cách biểu quyết trực tiếp tại Đại hội theo điều khiển của Chủ tọa bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết và ghi vào phiếu biểu quyết.
- Trong trường hợp có sự khác biệt về kết quả biểu quyết giữa phương thức giơ Thẻ biểu quyết và ghi Phiếu biểu quyết, kết quả biểu quyết tại ĐHĐCĐ được xác định theo phương thức ghi Phiếu biểu quyết thu về tại Đại hội.

a. Biểu quyết bằng giơ Thẻ biểu quyết

Cổ đông/đại diện cổ đông biểu quyết bằng cách giơ Thẻ biểu quyết (Tán thành/Không tán thành/Không có ý kiến) cho từng nội dung. Khi biểu quyết, cổ đông/đại diện cổ đông giơ cao Thẻ biểu quyết của mình lên khi được Chủ tọa hỏi. Theo sự điều hành của Chủ tọa, cổ đông/đại diện cổ đông “Tán thành” sẽ giơ Thẻ biểu quyết lên trước, tiếp sau đó cổ đông/đại diện cổ đông “Không tán thành” hoặc “Không có ý kiến” sẽ lần lượt giơ Thẻ biểu quyết.

b. Biểu quyết bằng phương thức ghi Phiếu biểu quyết:

- Mỗi nội dung tại Phiếu biểu quyết có 03 ô để cổ đông lựa chọn ý kiến biểu quyết bao gồm:
 - o Ô biểu quyết “Tán thành”;
 - o Ô biểu quyết “Không tán thành”;
 - o Ô biểu quyết “Không có ý kiến”.

Khi biểu quyết từng nội dung, cổ đông/người đại diện của cổ đông dự họp thể hiện ý kiến biểu quyết (“Tán thành” hoặc “Không tán thành” hoặc “Không có ý kiến”) bằng cách đánh dấu “X” hoặc “√” vào 01 trong 03 ô biểu quyết, ký và ghi rõ họ tên vào Phiếu biểu quyết để nộp cho Ban Kiểm phiếu. Nội dung phiếu biểu quyết không hợp lệ là nội dung mà cổ đông/người đại diện của cổ đông không đánh dấu vào ô biểu quyết nào hoặc đánh dấu vào nhiều hơn một ô biểu quyết đối với cùng 1 nội dung biểu quyết. Nếu Phiếu biểu quyết hợp lệ có một hoặc một số nội dung biểu quyết không hợp lệ thì các nội dung hợp lệ còn lại vẫn được tính vào kết quả biểu quyết đối với nội dung hợp lệ đó.

- Việc bỏ phiếu Phiếu biểu quyết được bắt đầu từ khi có hiệu lệnh của Chủ tọa Đại hội hoặc đại diện Ban Kiểm phiếu và kết thúc khi Ban Kiểm phiếu thu hết Phiếu biểu quyết của cổ đông/đại diện cổ đông dự họp hoặc sau 15 (mười lăm) phút kể từ thời điểm Chủ tọa tuyên bố bắt đầu thời gian bỏ phiếu, tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước.

- Trường hợp cổ đông/đại diện cổ đông có yêu cầu đổi lại Phiếu biểu quyết do bị rách, nát, sơ suất viết thêm các ký hiệu lên Phiếu biểu quyết, nếu cổ đông/đại diện cổ đông chưa bỏ phiếu biểu quyết và chưa hết thời gian bỏ phiếu, thì cổ đông/đại diện cổ đông được quyền gặp trực tiếp Ban Kiểm phiếu trả lại Phiếu biểu quyết đã nhận để đổi lại Phiếu biểu quyết mới nhằm đảm bảo quyền lợi cho cổ đông/đại diện cổ đông. Ban Kiểm phiếu tập hợp các Phiếu biểu quyết cũ và gửi lại Chủ tọa Đại hội.
- Ban Kiểm phiếu có trách nhiệm thu Phiếu biểu quyết, kiểm Phiếu biểu quyết, lập Biên bản kết quả kiểm phiếu và báo cáo trước Đại hội. Mọi khiếu nại về kết quả biểu quyết sẽ được Ban Kiểm phiếu xem xét và giải quyết ngay tại Đại hội.

4. Các trường hợp biểu quyết được coi là không hợp lệ:

4.1. Các trường hợp việc biểu quyết bằng giơ Thẻ biểu quyết của cổ đông/đại diện cổ đông được coi là không hợp lệ:

- Cổ đông/đại diện cổ đông không giơ Thẻ biểu quyết trong cả ba lần biểu quyết “Tán thành”, “Không tán thành” hoặc “Không có ý kiến” của cùng một vấn đề.
- Cổ đông/đại diện cổ đông giơ cao Thẻ biểu quyết nhiều hơn 01 lần khi biểu quyết một vấn đề.

4.2. Các trường hợp việc biểu quyết bằng ghi Phiếu biểu quyết của cổ đông/đại diện cổ đông được coi là không hợp lệ:

- Phiếu biểu quyết không theo mẫu quy định của Công ty hoặc không có dấu của Công ty.
- Phiếu biểu quyết bị tẩy xóa làm cho không thể xác định được một cách rõ ràng về ý định biểu quyết của cổ đông/đại diện cổ đông đối với nội dung được biểu quyết tương ứng.
- Phiếu biểu quyết không có chữ ký của cổ đông/đại diện cổ đông.
- Phiếu biểu quyết không dán tem ghi các thông tin về cổ đông/đại diện cổ đông.
- Trường hợp một nội dung biểu quyết có từ hai phương án biểu quyết trở lên mà cổ đông/đại diện cổ đông lựa chọn tán thành vào cả hai hoặc nhiều hơn hai phương án biểu quyết.
- Một nội dung biểu quyết có ghi từ 02 ý kiến biểu quyết khác nhau (“Tán thành”, “Không tán thành” hoặc “Không có ý kiến”) hoặc không có lựa chọn ý kiến biểu quyết nào thì phần biểu quyết đối với nội dung đó bị coi là không hợp lệ.
- Trường hợp Phiếu biểu quyết có nhiều nội dung biểu quyết, nếu có một hoặc một số nội dung biểu quyết không hợp lệ thì chỉ nội dung biểu quyết đó sẽ được tính là không hợp lệ và không ảnh hưởng tới tính hợp lệ của các nội dung biểu quyết khác trong Phiếu biểu quyết đó.

5. Điều kiện thông qua các vấn đề xin ý kiến cổ đông tại Đại hội

- 5.1. Mỗi cổ phần của cổ đông/đại diện cổ đông dự họp và thực hiện quyền biểu quyết tại Đại hội sẽ có một quyền biểu quyết.
- 5.2. Ngoại trừ các vấn đề quy định tại Mục 5.3 dưới đây và khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp, các nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành.
- 5.3. Đối với quyết định về loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty; tổ chức lại, giải thể Công ty; đầu tư hoặc bán tài sản giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty thì phải được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp.
- 5.4. Cổ đông/người đại diện của cổ đông không tham gia biểu quyết về vấn đề nào thì sẽ không được tính vào tổng số cổ phần tham gia biểu quyết về vấn đề đó tại Đại hội.



IV. PHÁT BIỂU Ý KIẾN TẠI ĐẠI HỘI

1. Nguyên tắc:

Cổ đông tham dự Đại hội muốn phát biểu ý kiến thảo luận phải đăng ký nội dung phát biểu theo mẫu Phiếu đăng ký phát biểu của Ban tổ chức hoặc trực tiếp giờ cao Thê biểu quyết đề nghị phát biểu và được sự đồng ý của Chủ tịch đoàn. Cổ đông nộp Phiếu đăng ký phát biểu tại Ban Thư ký Đại hội trong quá trình Đại hội hoặc trong giờ nghỉ giải lao. Để đảm bảo trật tự của Đại hội khi thảo luận, những cổ đông đăng ký phát biểu theo Phiếu đăng ký sẽ được ưu tiên phát biểu trước sau đó lần lượt các cổ đông giờ Thê biểu quyết sẽ phát biểu theo sự sắp xếp của Đoàn chủ tịch.

2. Cách thức phát biểu:

Cổ đông phát biểu ngắn gọn và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình nghị sự của Đại hội đã được thông qua. Đoàn chủ tịch sẽ sắp xếp cho cổ đông phát biểu theo thứ tự đăng ký, đồng thời giải đáp các thắc mắc của cổ đông. Chủ tịch đoàn Đại hội có quyền nhắc nhở hoặc đề nghị cổ đông tập trung vào nội dung trọng tâm cần phát biểu để tiết kiệm thời gian và đảm bảo chất lượng thảo luận.

V. QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA ĐOÀN CHỦ TỊCH

1. Điều khiển Đại hội theo đúng nội dung chương trình nghị sự, các thể lệ quy chế đã được Đại hội thông qua. Chủ tọa làm việc theo nguyên tắc tập trung dân chủ và quyết định theo đa số.
2. Hướng dẫn Đại hội thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình nghị sự của Đại hội và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình Đại hội.
3. Chủ tọa có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để điều khiển Đại hội một cách hợp lý, có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số cổ đông/đại diện cổ đông dự họp.
4. Chủ tọa có quyền:
 - Yêu cầu tất cả cổ đông/đại diện cổ đông dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh khác;
 - Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những cổ đông/đại diện cổ đông không tuân thủ quyền điều hành của chủ tọa, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh ra khỏi cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.
5. Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số cổ đông/đại diện cổ đông đăng ký dự họp theo quy định đến một thời điểm khác hoặc thay đổi địa điểm họp trong các trường hợp sau:
 - Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả cổ đông/đại diện cổ đông dự họp.
 - Các phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho các cổ đông/đại diện cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết.
 - Có người dự họp có hành vi cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.

Thời gian hoãn tối đa không quá 03 ngày kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc.

6. Giải quyết các vấn đề nảy sinh khác trong suốt quá trình Đại hội.

VI. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN THƯ KÝ ĐẠI HỘI

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

VII. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN KIỂM PHIẾU BIỂU QUYẾT

1. Tham gia đón tiếp và hướng dẫn bố trí chỗ ngồi cho cổ đông.
2. Xác định kết quả biểu quyết của cổ đông về các vấn đề thông qua tại Đại hội.
3. Nhanh chóng thông báo cho Ban Thư ký kết quả biểu quyết.
4. Tổ chức kiểm phiếu, lập Biên bản kiểm phiếu biểu quyết và công bố kết quả biểu quyết của ĐHĐCĐ.
5. Xem xét và báo cáo với Đại hội quyết định những trường hợp vi phạm thể lệ biểu quyết hoặc đơn từ khiếu nại về việc biểu quyết tại Đại hội.
6. Thực hiện công tác bầu cử bổ sung/thay thế Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và giải quyết các công việc có liên quan đến bầu cử.

VII. BIÊN BẢN HỌP ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG

Tất cả các nội dung tại Đại hội cổ đông phải được Thư ký Đại hội ghi vào Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông.

Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

Trên đây là toàn văn Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty.

Kính trình Đại hội xem xét, biểu quyết thông qua.

TM. ĐOÀN CHỦ TỊCH ĐẠI HỘI
CHỦ TỊCH HĐQT

TRƯƠNG QUANG MINH





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

Số: 01/2026/BC/VINAHUD-BGD

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày ... tháng... năm 2026

(Dự thảo)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

V/v: *Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch năm 2026*

Của Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị VINAHUD

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Ban Tổng Giám đốc Công ty xin được báo cáo Đại hội đồng cổ đông về kết quả thực hiện sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2025 và kế hoạch năm 2026 như sau:

I. THỰC HIỆN SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

1. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

❖ Báo cáo riêng

ĐVT: VND

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025 (Phê duyệt tại ĐHĐCĐ năm 2025)	Thực hiện 2025	Tỷ lệ TH/KH (%)
1	Tổng doanh thu	195.025.000.000	41.882.197.430	21%
2	Tổng chi phí	174.802.000.000	136.006.886.739	78%
3	Lợi nhuận trước thuế	20.223.000.000	(94.124.689.309)	-495%
4	CP thuế TNDN	10.865.000.000	1.082.265.205	
5	Lợi nhuận sau thuế	9.358.000.000	(95.206.954.514)	-1017%
	Cổ tức	Không chia cổ tức	Không chia cổ tức	

(Theo Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2025)

❖ Báo cáo hợp nhất:

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025 (Phê duyệt tại ĐHĐCĐ năm 2025)	Thực hiện 2025	Tỷ lệ TH/KH (%)
1	Tổng doanh thu	248.425.000.000	62.026.369.719	24,97%
2	Tổng chi phí	224.002.000.000	172.885.606.951	77,18%
3	Lợi nhuận trước thuế	24.423.000.000	(110.859.239.232)	-453,91%
4	CP thuế TNDN	11.705.000.000	1.427.851.466	12,2%
5	Thuế TNDN hoãn lại	-	(292.592.073)	

6	Lợi nhuận sau thuế	12.718.000.000	(111.994.496.625)	-880,60%
	Cổ tức	Không chia cổ tức	Không chia cổ tức	

(Theo Báo cáo tài chính Hợp nhất kiểm toán năm 2025)

2. Đánh giá chung về việc thực hiện sản xuất kinh năm 2025

Năm 2025 là một năm đặc biệt khó khăn đối với nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng. Thị trường tiếp tục chịu tác động tiêu cực từ nhiều yếu tố như: thanh khoản suy giảm, tín dụng bất động sản bị kiểm soát chặt chẽ, lãi suất vốn vay duy trì ở mức cao trong phần lớn thời gian, cùng với đó là các vướng mắc pháp lý kéo dài tại nhiều dự án chưa được tháo gỡ triệt để. Tâm lý thận trọng của nhà đầu tư và người mua nhà khiến nhu cầu thị trường sụt giảm mạnh, ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Trong bối cảnh đó, hoạt động của Công ty chịu ảnh hưởng sâu sắc, thể hiện qua các chỉ tiêu tài chính không đạt kế hoạch đề ra. Doanh thu hợp nhất năm 2025 chỉ đạt khoảng 24,97% kế hoạch, trong khi lợi nhuận sau thuế ghi nhận mức lỗ đáng kể. Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc các dự án bất động sản chưa thể triển khai bán hàng đúng tiến độ, nguồn thu bị gián đoạn, trong khi chi phí tài chính và chi phí vận hành vẫn duy trì ở mức cao.

Trước những thách thức nêu trên, Ban Điều hành đã chủ động triển khai nhiều giải pháp nhằm thích ứng với tình hình thực tế, cụ thể:

- **Tái cấu trúc hoạt động:** Rà soát, tinh gọn bộ máy tổ chức, cắt giảm các chi phí không cần thiết nhằm nâng cao hiệu quả vận hành;
- **Cơ cấu lại nguồn vốn:** Từng bước xử lý áp lực nợ vay, kiểm soát chi phí tài chính;
- **Điều chỉnh chiến lược kinh doanh:** Tập trung vào các lĩnh vực cốt lõi, hạn chế đầu tư dàn trải, ưu tiên các dự án có tính khả thi và khả năng tạo dòng tiền;
- **Duy trì hoạt động ổn định:** Đảm bảo vận hành liên tục các mảng kinh doanh hiện hữu như thương mại, cho thuê và dịch vụ tư vấn.

Đồng thời, Công ty đã thực hiện chính sách tinh giản nhân sự, điều chỉnh quy mô lao động phù hợp với tình hình sản xuất kinh doanh, qua đó góp phần giảm đáng kể chi phí tiền lương và chi phí quản lý. Mặc dù thu nhập bình quân của người lao động chưa đạt kế hoạch, nhưng vẫn được duy trì ở mức phù hợp nhằm ổn định đội ngũ nhân sự cốt lõi.

Có thể thấy, mặc dù chưa hoàn thành các mục tiêu kế hoạch năm 2025, Ban Điều hành đã có những nỗ lực đáng ghi nhận trong việc duy trì hoạt động doanh nghiệp, kiểm soát rủi ro tài chính và thích ứng với điều kiện thị trường bất lợi. Những giải pháp tái cấu trúc và điều hành linh hoạt trong năm qua là nền tảng quan trọng để Công ty từng bước ổn định và hướng tới phục hồi trong các giai đoạn tiếp theo khi thị trường có dấu hiệu cải thiện.

3. Công tác tổ chức nhân sự:

TT	Nội dung	Kế hoạch năm 2025 (Phê duyệt tại ĐHĐCĐ năm 2025)	Thực hiện năm 2025	Chênh lệch
1	Lao động bình quân (người)	30	18	(12)
2	Tổng quỹ lương (VND)	7.740.000.000	2.759.168.052	(4.980.831.948)
3	Thu nhập bình quân đồng/người/tháng	21.500.000	12.773.926	(8.726.074)

Trong năm 2025, Công ty thực hiện tinh giảm bộ máy nhân sự để phù hợp với thực tiễn sản xuất kinh doanh cũng như tối ưu hoá chi phí. Do đó, số lượng lao động có thấp hơn kế hoạch nhân sự được ĐHĐCĐ phê duyệt là 30 người.

Đồng thời, do ảnh hưởng của tình hình sản xuất kinh doanh, các chỉ tiêu về quỹ lương và thu nhập bình quân của người lao động chưa đạt kế hoạch đề ra. Cụ thể, thu nhập bình quân đạt 12.773.926 đồng/người/tháng. Tuy chưa đạt kế hoạch, Công ty đã chủ động điều hành chi phí và duy trì mức thu nhập phù hợp với tình hình hoạt động, góp phần kiểm soát chi phí.

II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

1. Công ty xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch năm 2026 như sau:

Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026:

TT	Chỉ tiêu	NĂM 2026	
		BC riêng	BC Hợp nhất
1	Tổng doanh thu	155,000,000,000	208,400,000,000
2	Tổng chi phí	148,500,000,000	197,400,000,000
3	Lợi nhuận trước thuế	6,500,000,000	11,000,000,000
4	CP thuế TNDN	1,300,000,000	2,200,000,000
5	Thuế TNDN hoãn lại		-
6	Lợi nhuận sau thuế	5,200,000,000	8,800,000,000
	Cổ tức	Không chia	Không chia

Quỹ lương và thu nhập của người lao động:

TT	Nội dung	Kế hoạch năm 2026
1	Lao động bình quân (người)	25
2	Thu nhập bình quân đồng/người/tháng	21.500.000
3	Tổng quỹ lương (VND)	6.450.000.000

Để đảm bảo thực hiện Kế hoạch sản xuất kinh doanh 2026, đối với công tác nhân sự, Công ty sẽ luôn quan tâm chú trọng và chỉ đạo sát sao việc điều chỉnh lại tổ chức bộ máy cho phù hợp với yêu cầu sản xuất kinh doanh trong từng giai đoạn.

Năm 2026 được dự báo là năm có nhiều chuyển biến tích cực trong lĩnh vực bất động sản, do vậy bên cạnh việc tinh giảm biên chế với một số bộ phận dư thừa nhân sự, sẽ phải tăng thêm ở các bộ phận mở rộng lĩnh vực hoạt động, phục vụ cho kế hoạch doanh thu tăng trưởng trong năm. Do đó số lượng lao động trong năm 2026 dự kiến chỉ tăng thêm 07 lao động so với năm 2025. Song song với kế hoạch nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, Công ty dự kiến tăng mức thu nhập bình quân đầu người lao động đạt 21,5 triệu đồng/người/tháng.

Đánh giá chung năm 2026:

Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty được xây dựng trên cơ sở đánh giá thận trọng bối cảnh kinh tế vĩ mô và triển vọng phục hồi từng bước của thị trường bất động sản. Sau giai đoạn suy giảm mạnh trong năm 2025, thị trường được kỳ vọng sẽ có những chuyển biến tích cực hơn nhờ các chính sách tháo gỡ pháp lý, điều hành tín dụng linh hoạt hơn và mặt bằng lãi suất có xu hướng ổn định. Tuy nhiên, quá trình phục hồi được nhận định sẽ diễn ra theo từng giai đoạn và chưa đồng đều giữa các phân khúc.

Trong bối cảnh đó, kế hoạch năm 2026 của Công ty được xây dựng theo định hướng **ưu tiên an toàn tài chính, từng bước phục hồi hiệu quả kinh doanh và tạo lập lại dòng tiền ổn định**, thay vì đặt mục tiêu tăng trưởng đột biến. Các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận được xác định ở mức phù hợp với năng lực triển khai thực tế, tiến độ pháp lý của các dự án và khả năng hấp thụ của thị trường.

Ban Điều hành xác định năm 2026 là giai đoạn **tái khởi động và củng cố nền tảng**, với các trọng tâm chính:

- **Tập trung nguồn lực vào các dự án trọng điểm** đã có cơ sở pháp lý và khả năng triển khai trong ngắn – trung hạn, nhằm sớm tạo dòng tiền;
- **Đẩy mạnh tái cấu trúc tài chính**, giảm dần áp lực nợ vay, kiểm soát chi phí tài chính, nâng cao chất lượng bảng cân đối kế toán;
- **Phát triển mảng tư vấn và dịch vụ** như một nguồn thu bổ trợ, giúp đa dạng hóa doanh thu trong bối cảnh thị trường bất động sản chưa phục hồi hoàn toàn;
- **Tiếp tục tối ưu bộ máy vận hành**, nâng cao hiệu quả sử dụng nhân sự, giảm chi phí với hiệu quả thực tế.

Với mục tiêu lợi nhuận sau thuế hợp nhất khoảng 8,8 tỷ đồng, kế hoạch năm 2026 thể hiện cách tiếp cận thực tế, có kiểm soát rủi ro, phù hợp với điều kiện thị trường hiện tại và năng lực của Công ty sau quá trình tái cấu trúc. Đây không chỉ là mục tiêu tài chính mà còn là bước chuyển quan trọng từ trạng thái suy giảm sang phục hồi có kiểm soát.

Mặc dù vẫn tồn tại các yếu tố bất định từ thị trường, Ban Điều hành tin tưởng rằng với nền tảng đã được củng cố trong năm 2025, cùng với các giải pháp điều hành linh hoạt và định hướng chiến lược rõ ràng, Công ty có cơ sở để từng bước cải thiện kết quả kinh doanh, khôi phục niềm tin của cổ đông và tạo đà tăng trưởng bền vững trong các năm tiếp theo.

2. Định hướng, mục tiêu 2026:

2.1. Hoạt động đầu tư tài chính, kinh doanh bất động sản:

a. Đối với các dự án Vinahud đã tham gia góp vốn đầu tư

- (i) Dự án Khu du lịch tại Phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (tên thương mại Grand Mercure Hội An): Công ty hiện đang sở hữu (trực tiếp/gián tiếp) 99,99% cổ phần tại Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (Chủ đầu tư Dự án). Năm 2025-2026, công ty có kế hoạch tìm kiếm đối tác tiềm năng để đàm phán, thỏa thuận nhằm chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần này. Đến thời điểm hiện tại, Công ty đang tích cực làm việc với đối tác để hoàn thiện các điều khoản, điều kiện chuyển nhượng nhằm hoàn tất giao dịch trong năm 2026.
- (ii) Dự án Khu đô thị sinh thái và vui chơi giải trí Viên Nam tại Xã Quang Tiến, thành phố Hòa Bình (“Dự Án Viên Nam”): Dự án có diện tích 65ha, tọa lạc tại vị trí đắc địa, giao thông thuận lợi nơi cửa ngõ thành phố Hòa Bình (trên trục cao tốc Hà Nội – Hòa Bình với 45 phút di chuyển bằng ô tô từ nội thành Hà Nội). Hiện nay, công tác GPMB tại dự án đã cơ bản hoàn thành và Chủ đầu tư đang hoàn thiện các thủ tục về đất đai. Công ty đang tích cực phối hợp với các đối tác Liên danh nhà đầu tư để cùng thực hiện các công việc đầu tư phát triển dự án, mục tiêu tạo ra nguồn thu nhập trong giai đoạn 2025-2027.

b. Đối với các dự án bất động sản khác:

Công ty VINAHUD sẽ tiếp tục tìm kiếm các dự án Bất động sản tiềm năng trên thị trường hoặc từ các thông tin giới thiệu của Cổ đông lớn để thực hiện mua bán / hợp tác nhằm tăng thêm cơ hội đầu tư và khả năng sinh lời cho VINAHUD.

2.2. Hoạt động tư vấn quản lý dự án, tư vấn phát triển dự án :

Tiếp tục bổ sung nhân sự chất lượng, kiện toàn tổ chức bộ máy trong lĩnh vực tư vấn quản lý dự án/tư vấn phát triển dự án cho Vinahud. Mục tiêu, năm 2026 chủ động được nhân sự triển khai tại các dự án đang trực tiếp tham gia góp vốn, làm tiền đề để mở rộng phát triển doanh thu của lĩnh vực này với vai trò đơn vị tư vấn cung cấp dịch vụ.

2.3.Hoạt động khác:

- Duy trì hoạt động thương mại (kinh doanh vật liệu xây dựng, cho thuê văn phòng)
- Tiếp tục tìm kiếm, tham gia các hợp đồng tư vấn giám sát, tư vấn quản lý dự án phù hợp với năng lực, kinh nghiệm của Công ty.
- Tìm kiếm cơ hội mở rộng hoạt động kinh doanh, hợp tác, phát triển hoạt động kinh doanh theo xu thế thị trường.

Trên đây là toàn bộ nội dung Báo cáo kết quả SXKD năm 2025 và kế hoạch năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị Vinahud, Ban Tổng giám đốc kính báo cáo và trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận :

- Như kính gửi ;
- Lưu VP, TCKH

**TM. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

PHAN ANH TUẤN





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

Số: 02/2026/BC/VINAHUD-HĐQT

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

Hà Nội, ngày ... tháng ... năm 2026

(Dự thảo)

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Về kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị VINAHUD trân trọng báo cáo Đại hội đồng cổ đông về kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026.

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ TRONG NĂM 2025:

Hội đồng quản trị Công ty báo cáo tình hình thực hiện các công việc chính đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại đại hội thường niên năm 2025 như sau:

1. Đánh giá về kết quả hoạt động SXKD năm 2025 của Công ty:

❖ **Báo cáo riêng**

ĐVT: VND

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025 (Phê duyệt tại ĐHĐCĐ năm 2025)	Thực hiện 2025	Tỷ lệ TH/KH (%)
1	Tổng doanh thu	195.025.000.000	41.882.197.430	21%
2	Tổng chi phí	174.802.000.000	136.006.886.739	78%
3	Lợi nhuận trước thuế	20.223.000.000	(94.124.689.309)	-495%
4	CP thuế TNDN	10.865.000.000	1.082.265.205	
5	Lợi nhuận sau thuế	9.358.000.000	(95.206.954.514)	-1017%
	Cổ tức	Không chia cổ tức	Không chia cổ tức	

(Theo Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2025)

❖ **Báo cáo hợp nhất:**

ĐVT: VND

	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025 (Phê duyệt tại ĐHĐCĐ năm 2025)	TH 2025	Tỷ lệ TH/KH (%)
1	Tổng doanh thu	248.425.000.000	62.026.369.719	24,97%
2	Tổng chi phí	224.002.000.000	172.885.606.951	77,18%
3	Lợi nhuận trước thuế	24.423.000.000	(110.859.239.232)	-453,91%
4	CP thuế TNDN	11.705.000.000	1.427.851.466	12,2%
5	Thuế TNDN hoãn lại	-	(292.592.073)	

6	Lợi nhuận sau thuế	12.718.000.000	(111.994.496.625)	-880,60%
	Cổ tức	Không chia cổ tức	Không chia cổ tức	

(Theo Báo cáo tài chính Hợp nhất kiểm toán năm 2025)

Năm 2025, trong bối cảnh nền kinh tế và thị trường bất động sản tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chưa đạt được các chỉ tiêu kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Doanh thu và hiệu quả kinh doanh suy giảm đáng kể, chủ yếu do thị trường trầm lắng, tiến độ triển khai và kinh doanh các dự án bị ảnh hưởng, trong khi áp lực chi phí tài chính vẫn ở mức cao. Bên cạnh đó, tỷ lệ Nợ/Tổng nguồn vốn cao khiến cho công ty luôn phải đối mặt với áp lực lớn về chi phí tài chính. Cụ thể:

- Tổng doanh thu năm 2025 đạt 24,97% Tổng doanh thu kế hoạch 2025;
- Tổng chi phí năm 2025 đạt 77,18% Tổng chi phí kế hoạch 2025;

(Theo báo cáo hợp nhất)

Trước tình hình đó, Hội đồng quản trị đánh giá Ban Điều hành đã chủ động triển khai các giải pháp tái cấu trúc, tiết giảm chi phí, cơ cấu lại tổ chức và nguồn vốn nhằm thích ứng với điều kiện thị trường. Các giải pháp này bước đầu góp phần kiểm soát rủi ro, duy trì hoạt động ổn định của Công ty, tạo cơ sở cho việc từng bước phục hồi trong giai đoạn tiếp theo.

2. Đánh giá tình hình thực hiện định hướng, mục tiêu phát triển năm 2025:

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025 (phê duyệt tại ĐHĐCĐ năm 2025)	Kết quả thực hiện 2025 & Đánh giá
Công tác giám sát hoạt động đầu tư, phát triển dự án	Tiếp tục giám sát hoạt động đầu tư, phát triển Dự án công ty tham gia góp vốn đầu tư, bao gồm: Dự án Grand Mercure Hội An, Dự án Viên Nam	<p>Dự án Grand Mercure Hội An: HĐQT đã tích cực tìm kiếm đối tác uy tín phù hợp có đầy đủ năng lực tài chính để thực hiện chuyển giao toàn bộ dự án theo nội dung tại Nghị quyết số 02/2025/NQ/VINAHUD-ĐHĐCĐ ngày 08/10/2025 được ĐHĐCĐ thông qua</p> <p>Dự án Khu đô thị sinh thái và vui chơi giải trí Viên Nam:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cơ quan quản lý nhà nước đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng được 97% diện tích dự án. - HĐQT đã đôn đốc chỉ đạo Ban lãnh đạo Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Viên Nam tích cực phối hợp với Cơ quan quản lý nhà nước hoàn thành công các GPMB để đảm bảo điều kiện triển khai dự án trong năm 2026.

3. Đánh giá tình hình thực hiện công tác tổ chức nhân sự:

TT	Nội dung	Kế hoạch năm 2025 (Phê duyệt tại ĐHĐCĐ năm 2025)	Thực hiện năm 2025	Chênh lệch
----	----------	---	--------------------	------------

1	Lao động bình quân (người)	30	18	(12)
2	Tổng quỹ lương (VND)	7.740.000.000	2.759.168.052	(4.980.831.948)
3	Thu nhập bình quân đồng/người/tháng	21.500.000	12.773.926	(8.726.074)

Trong năm 2025, Công ty thực hiện tinh giảm bộ máy nhân sự để phù hợp với thực tiễn sản xuất kinh doanh cũng như tối ưu hoá chi phí. Do đó, số lượng lao động có thấp hơn kế hoạch nhân sự được ĐHĐCĐ phê duyệt là 30 người.

Đồng thời, do ảnh hưởng của tình hình sản xuất kinh doanh, các chỉ tiêu về quỹ lương và thu nhập bình quân của người lao động chưa đạt kế hoạch đề ra. Cụ thể, thu nhập bình quân đạt 12.773.926 đồng/người/tháng. Tuy chưa đạt kế hoạch, Công ty đã chủ động điều hành chi phí và duy trì mức thu nhập phù hợp với tình hình hoạt động, góp phần kiểm soát chi phí.

II. ĐÁNH GIÁ VỀ CÔNG TÁC QUẢN TRỊ CỦA HĐQT NĂM 2025

1. Đánh giá chung về công tác nhân sự HĐQT

Tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 diễn ra vào ngày 08/10/2025 đã thông qua phương án miễn nhiệm & bầu bổ sung thành viên HĐQT. Nhân sự Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2021-2026 sau khi kiện toàn gồm 3 thành viên:

1. Ông Trương Quang Minh – Chủ tịch HĐQT và Người đại diện theo pháp luật;
2. Ông Bùi Thanh Sơn – Thành viên HĐQT;
3. Ông Phan Anh Tuấn – Thành viên HĐQT;

Mặc dù có sự thay đổi biến động về nhân sự nhưng các thành viên HĐQT đã rất cố gắng, nỗ lực để hoàn thành nhiệm vụ được ĐHĐCĐ giao phó, hoạt động tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ Công ty, đảm bảo vai trò quản lý, chỉ đạo toàn diện Ban Điều hành trong việc điều hành các lĩnh vực SXKD, bảo toàn và phát triển nguồn vốn của Công ty.

2. Đánh giá về công tác tổ chức và hoạt động của HĐQT

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ (hàng quý) và các phiên họp HĐQT theo yêu cầu nhiệm vụ SXKD của Công ty. HĐQT ban hành các Nghị quyết, Quyết định để thực hiện chức năng quản trị hoạt động của Công ty và chỉ đạo Ban Điều hành trong việc thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh (SXKD) đã được Đại hội đồng cổ đông giao. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT được ban hành đúng quy định về thẩm quyền, đáp ứng yêu cầu công việc của Công ty trong năm 2025. Cụ thể như sau:

- Cuộc họp định kỳ Quý I/2025: HĐQT thực hiện đánh giá các công việc đã thực hiện trong năm 2024 & định hướng hoạt động năm 2025, trên cơ sở đó HĐQT thông qua nội dung các báo cáo trình các cổ đông tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 (tổ chức ngày 22/8/2025)
- Cuộc họp định kỳ quý II, III, IV/2025 với các nội dung chủ yếu là thảo luận, kiểm tra, giám sát, chỉ đạo Ban Điều hành thực hiện triển khai các hoạt động SXKD năm 2025 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025. Các chỉ tiêu Lợi nhuận trước thuế và Lợi nhuận sau thuế trong năm 2025 chưa đạt được theo kế hoạch được ĐHĐCĐ phê duyệt.
- Chỉ đạo lập Báo cáo tài chính năm 2025 và thực hiện lựa chọn: Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế là đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025.
- Bên cạnh việc bám sát chỉ đạo hoạt động SXKD, Hội đồng quản trị tiếp tục chỉ đạo Ban Điều hành quan tâm, chăm lo đời sống cho người lao động trong Công ty.

3. Về hoạt động của từng thành viên HĐQT: Phụ lục 1 đính kèm Báo cáo này.

III. KẾT QUẢ GIÁM SÁT CỦA HĐQT ĐỐI VỚI BAN ĐIỀU HÀNH

1. Hoạt động chỉ đạo, giám sát của HĐQT đối với Ban điều hành:

Năm 2025, Tổng giám đốc & Ban điều hành đã điều hành hoạt động SXKD của Công ty theo nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên, tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ Công ty. Theo đó, hàng tuần Ban điều hành thực hiện chế độ họp giao ban định kỳ với các Trưởng bộ phận phòng ban, Kế toán trưởng, đồng thời tổ chức các cuộc họp bất thường để xử lý kịp thời các vấn đề phát sinh. Tổng giám đốc & Ban điều hành tham dự đầy đủ các cuộc họp định kỳ của HĐQT và các cuộc họp, hội ý định kỳ hàng tháng với Chủ tịch HĐQT nhằm báo cáo, đánh giá, rà soát tình hình thực hiện hoạt động SXKD của Công ty. Bên cạnh đó, HĐQT đã chỉ đạo Ban điều hành thực hiện các giải pháp tiết giảm chi phí, sắp xếp bộ máy tổ chức nhân sự, tiếp tục duy trì chế độ đãi ngộ cho CBNV.

2. Đánh giá về hoạt động của Ban điều hành:

Trong năm 2025, Ban Điều hành đã điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty bám sát các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.

Mặc dù kết quả sản xuất kinh doanh chưa đạt kế hoạch đề ra do ảnh hưởng chung của tình hình kinh tế vĩ mô và sự suy giảm của thị trường bất động sản, Hội đồng quản trị ghi nhận Ban Điều hành đã có nhiều nỗ lực trong công tác quản trị, điều hành, chủ động triển khai các giải pháp nhằm thích ứng với điều kiện thị trường. Cụ thể, Ban Điều hành đã kịp thời thực hiện tái cấu trúc hoạt động, tinh giản bộ máy, kiểm soát chi phí, cơ cấu lại nguồn vốn và duy trì hoạt động ổn định của Công ty.

Hội đồng quản trị đánh giá Ban Điều hành đã thực hiện tốt vai trò trong việc kiểm soát rủi ro, đảm bảo an toàn tài chính và duy trì hoạt động liên tục của doanh nghiệp trong bối cảnh khó khăn chung. Những giải pháp điều hành trong năm 2025 là cơ sở quan trọng để Công ty ổn định và từng bước phục hồi trong thời gian tới

IV. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2026

Trên cơ sở Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty, Hội đồng quản trị sẽ tập trung chỉ đạo và hoàn thành các nội dung quan trọng sau:

1. Tập trung chỉ đạo, phối hợp và giám sát Ban Điều hành triển khai các giải pháp nhằm thực hiện thành công kế hoạch SXKD năm 2026 được ĐHĐCĐ thông qua, với các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh cơ bản sau:

ĐVT: VND

STT	Chỉ tiêu	TH 2025	NĂM 2026	
			BC riêng	BC Hợp nhất
1	Tổng doanh thu	62.026.369.719	155,000,000,000	208,400,000,000
2	Tổng chi phí	172.885.606.951	148,500,000,000	197,400,000,000
3	Lợi nhuận trước thuế	(110.859.239.232)	6,500,000,000	11,000,000,000
4	CP thuế TNDN	1.427.851.466	1,300,000,000	2,200,000,000
5	Thuế TNDN hoãn lại	(292.592.073)		-
6	Lợi nhuận sau thuế	(111.994.496.625)	5,200,000,000	8,800,000,000
	Cổ tức	Không chia	Không chia	Không chia

2. Chỉ đạo Ban Điều hành tiếp tục thực hiện các hoạt động tài chính, quản lý giám sát hoạt động đầu tư, triển khai thực hiện các Dự án đang có để nâng cao hiệu quả đầu tư, cụ thể:

- Tập trung hoàn thành việc tìm kiếm đối tác phù hợp, có năng lực tài chính và kinh nghiệm triển khai dự án để thực hiện chuyển giao Dự án Grand Mercure Hội An; đồng

- thời xây dựng phương án chuyển nhượng tối ưu, đảm bảo hiệu quả thu hồi vốn tối đa, giảm áp lực tài chính và cải thiện dòng tiền cho Công ty;
- Đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện các thủ tục pháp lý đối với các dự án đang triển khai; chủ động làm việc với các cơ quan quản lý nhà nước và đối tác liên quan nhằm tháo gỡ các vướng mắc tồn đọng, đảm bảo các dự án đủ điều kiện triển khai, khai thác và kinh doanh theo kế hoạch;
 - Tăng cường công tác quản trị đầu tư, kiểm soát chặt chẽ hiệu quả sử dụng vốn tại các dự án; định kỳ rà soát, đánh giá lại danh mục đầu tư để có phương án cơ cấu, thoái vốn hoặc tiếp tục đầu tư phù hợp với tình hình thị trường và chiến lược của Công ty;
 - Chủ động tìm kiếm, lựa chọn các dự án bất động sản có pháp lý rõ ràng, khả năng triển khai cao và tiềm năng sinh lời tốt; ưu tiên các dự án có thể tạo dòng tiền trong ngắn và trung hạn;
 - Nghiên cứu, phát triển các mô hình kinh doanh linh hoạt (hợp tác đầu tư, M&A, tư vấn quản lý dự án, khai thác tài sản...) nhằm đa dạng hóa nguồn thu, giảm phụ thuộc vào chu kỳ thị trường bất động sản, hướng tới phát triển ổn định và bền vững;
 - Tăng cường công tác quản lý tài chính, kiểm soát dòng tiền, cân đối nguồn vốn, từng bước giảm tỷ lệ đòn bẩy tài chính, nâng cao năng lực tự chủ tài chính và khả năng chống chịu rủi ro của doanh nghiệp.

Trên đây là báo cáo của Hội đồng quản trị trong năm 2025 và kế hoạch hoạt động trong năm 2026. Kính trình Đại hội xem xét, thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

TRƯƠNG QUANG MINH



PHỤ LỤC 1: HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC THÀNH VIÊN HĐQT NĂM 2025

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự/ủy quyền tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ông Trương Quang Minh	CT HĐQT	19/19	100%
2	Ông Phan Anh Tuấn	TV HĐQT	19/19	100%
3	Ông Bùi Thanh Sơn	TV HĐQT	02/02	100%

1. Ông Trương Quang Minh (Chủ tịch HĐQT từ ngày 17/10/2022) - Chủ tịch HĐQT:

- Chỉ đạo việc lập chương trình, kế hoạch hoạt động của HĐQT từng tháng, quý; Chỉ đạo việc chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cuộc họp ĐHĐCĐ, HĐQT, Chủ tọa họp ĐHĐCĐ, HĐQT.
- Ký ban hành các Quyết định thay mặt HĐQT và các vấn đề được HĐQT phân công theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.
- Chỉ đạo và giám sát việc thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT; Chỉ đạo việc xin ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản về các vấn đề cần quyết nghị trong thời gian giữa các phiên họp HĐQT định kỳ để kịp thời đáp ứng yêu cầu SXKD của Công ty.
- Thực hiện các quyền và nhiệm vụ được HĐQT ủy quyền theo Điều lệ của Công ty.

2. Ông Bùi Thanh Sơn – Thành viên HĐQT: (bổ nhiệm từ ngày 08/10/2025)

Thực hiện nhiệm vụ TV HĐQT theo quy định tại Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty.

3. Ông Phan Anh Tuấn – Thành viên HĐQT: (bổ nhiệm từ ngày 05/09/2024)

Thực hiện nhiệm vụ TV HĐQT theo quy định tại Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty.



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

Số: 03/2026/BC/VINAHUD-BKS

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày ... tháng ... năm 2026

(Dự thảo)

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát quy định tại Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị VINAHUD (Sau đây gọi tắt là "Công ty");
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế;

Ban Kiểm soát Công ty báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của Công ty trong năm 2025 như sau:

I. Hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 08/10/2025 đã bổ sung/thay thế thành viên Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2021-2026 gồm 03 thành viên:

1. Ông Mai Kiên - Trưởng ban;
2. Bà Nguyễn Thị Liễu - Thành viên
3. Bà Phạm Thanh Huyền - Thành viên.

Ban Kiểm Soát với tư cách là đại diện cổ đông đã thực hiện công tác kiểm tra, giám sát và kiến nghị những thay đổi cần thiết trong các lĩnh vực quản trị rủi ro, nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp tại Công Ty. Trong năm 2025, hoạt động của BKS bao gồm:

- Tham gia các cuộc họp giao ban định kỳ hàng tháng với Hội Đồng Quản Trị, Tổng Giám Đốc và ban điều hành Công Ty;
- Kiến nghị Hội đồng quản trị lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán BCTC năm 2025 và BCTC soát xét bán niên của Công ty.
- Giám sát việc triển khai và kết quả thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đối với HĐQT và Ban Tổng giám đốc;
- Giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính và việc chấp hành các quy định về tài chính, kế toán của Công ty;
- Giám sát việc chi trả lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích của những người quản lý Công Ty phù hợp với kế hoạch đã được thông qua tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
- Thực hiện các công tác khác theo chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát.

Năm 2026, để phát huy hơn nữa vai trò giám sát, kiểm tra đảm bảo tính tuân thủ, minh bạch trong hoạt động của Công ty, Ban kiểm soát sẽ tiếp tục tăng cường đẩy mạnh hoạt động, tập trung hơn nữa vào các công tác kiểm tra nội bộ, cụ thể:

- Đẩy mạnh công tác giám sát tình hình tuân thủ các quy định, quy chế trong việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các đơn vị thành viên.
- Phối hợp với các bộ phận chuyên môn của Công ty để kiểm tra định kỳ chuyên sâu các đơn vị thành viên đảm bảo tính tuân thủ pháp luật liên tục và quán triệt tới từng bộ phận, từng mảng công việc.
- Chủ động đổi mới cách thức giám sát, kiểm tra cho phù hợp với tình hình thực tế tại Công ty và đơn vị thành viên.

II. Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025

Hội đồng quản trị Công ty đã thể hiện các chức năng, nhiệm vụ trong công tác định hướng, chỉ đạo, quản lý Công ty trong phạm vi thẩm quyền của Hội đồng quản trị, thể hiện ở các lĩnh vực sau:

- Triển khai các cuộc họp và thống nhất về chiến lược, định hướng phát triển, kế hoạch sản xuất kinh doanh và chỉ đạo công tác quản lý trong phạm vi thẩm quyền của Hội đồng quản trị;
- Ban hành Nghị quyết và giám sát Ban Điều hành trong việc triển khai và thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Thông qua chương trình, nội dung, nghị quyết trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025;
- Quyết định phê duyệt lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế thực hiện soát xét Báo cáo tài chính bán niên và thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty;
- Quyết định các vấn đề khác thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ (hàng quý) và các phiên họp HĐQT theo yêu cầu nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty. HĐQT ban hành các Nghị quyết, Quyết định để thực hiện chức năng quản trị hoạt động của Công ty và chỉ đạo Ban Điều hành trong việc thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh. Ban Kiểm soát nhận thấy các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị ban hành đều tuân thủ các quy định tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Điều lệ Công ty và pháp luật hiện hành.

Ban Kiểm soát đánh giá HĐQT trong năm đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ trong việc định hướng, chỉ đạo, quản lý công ty phù hợp với thẩm quyền của HĐQT. Hội đồng quản trị duy trì họp thường kỳ và đột xuất bằng hình thức tập trung hoặc thông qua hình thức lấy ý kiến bằng văn bản để ban hành các Nghị quyết, quyết định giải quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền theo điều lệ công ty.

III. Kết quả giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc năm 2025

- Ban Tổng giám đốc Công ty trực tiếp điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh theo chức năng và nhiệm vụ quy định tại Điều lệ của Công ty, triển khai kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh theo nghị quyết của Đại hội cổ đông, nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.
- Về thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch theo nghị quyết ĐHĐCĐ 2025:

Công ty chưa hoàn thành chỉ tiêu doanh thu chỉ đạt 24,97 % so với kế hoạch năm 2025 được Đại hội đồng cổ đông ngày 08/10/2025 thông qua.

- Hoạt động khác:

Công tác lập, kiểm toán và công bố báo cáo tài chính được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về tài chính, kế toán và kiểm toán;

Năm 2025, Công ty đã tiếp tục rà soát, sắp xếp lại nhân sự đảm bảo phù hợp với thực tế hoạt động của Công ty và để tiết giảm chi phí.

Ban Kiểm soát đánh giá hoạt động của Ban Tổng giám đốc Công ty năm 2025 phù hợp với Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, đáp ứng với yêu cầu quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh.

IV. Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2025

1. Công tác lập và kiểm toán báo cáo tài chính:

- Báo cáo tài chính của Công ty được lập theo các Chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành; được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế - đơn vị đã được UBCK Nhà nước chấp thuận kiểm toán các Công ty có lợi ích công chúng.
- Ban Kiểm soát Công ty nhất trí với Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế kiểm toán.

2. Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính năm 2025

a. Bảng cân đối kế toán tóm tắt:

TT	Chi tiêu (ĐVT: đồng)	31/12/2025	01/01/2025
A	TỔNG TÀI SẢN	4.169.519.009.982	4.169.519.009.982
1	Tài sản ngắn hạn	2.695.961.633.684	3.485.149.108.116
	Tiền và các khoản tương đương tiền	5.722.797.475	1.246.329.052
	Đầu tư tài chính ngắn hạn	292.000.000	292.000.000
	Các khoản phải thu ngắn hạn	998.256.252.202	1.847.851.071.003
	Hàng tồn kho	1.675.641.690.638	1.628.000.639.487
	Tài sản ngắn hạn khác	16.048.893.369	7.759.068.574
2	Tài sản dài hạn	694.099.688.322	684.369.901.866
	Các khoản phải thu dài hạn	145.008.000.000	145.003.000.000
	Tài sản cố định	32.193.140.785	35.190.860.515
	Bất động sản đầu tư	9.357.402.003	10.301.087.307
	Tài sản dở dang dài hạn	-	-
	Đầu tư tài chính dài hạn	35.048.366.474	35.049.584.910
	Tài sản dài hạn khác	472.492.779.060	458.825.369.134
B	TỔNG NGUỒN VỐN	3.390.061.322.006	4.169.519.009.982
1	Nợ phải trả	3.411.539.319.559	4.079.002.510.910
	Nợ Ngắn hạn	2.900.502.398.981	2.905.292.017.911



TT	Chi tiêu (ĐVT: đồng)	31/12/2025	01/01/2025
	Nợ Dài hạn	511.036.920.578	1.173.710.492.999
2	Vốn chủ sở hữu	(21.477.997.553)	90.516.499.072
	Vốn góp của chủ sở hữu	380.000.000.000	380.000.000.000
	Thặng dư vốn cổ phần	(4.034.545.455)	(4.034.545.455)
	Quỹ đầu tư phát triển	4.412.975.001	4.412.975.001
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(402.013.431.525)	(290.018.919.721)
	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	157.004.426	156.989.247

b. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tóm tắt:

TT	Chỉ tiêu (ĐVT: đồng)	Năm 2025	Năm 2024
1	Doanh thu thuần	39.319.806.936	194.912.762.450
2	Giá vốn bán hàng	35.426.310.953	184.593.861.420
3	Lợi nhuận gộp	3.893.495.983	10.318.901.030
4	Chi phí bán hàng và QLDN	36.869.731.988	41.741.684.232
5	Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh liên kết	(1.218.436)	4.053.056.287
6	Lãi (lỗ) hoạt động tài chính	(77.035.699.692)	(146.125.902.908)
7	Lãi (lỗ) hoạt động khác	(846.083.099)	(1.233.472.821)
8	Lợi nhuận trước thuế	(110.859.237.232)	(174.729.102.644)
9	Lợi nhuận sau thuế	(111.994.496.625)	(155.504.002.720)

3. Một số chỉ tiêu tài chính:

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2025	Năm 2024
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	0,93	1,2
- Hệ số thanh toán nhanh	lần	1,36	0,64
Hệ số nợ			
- Nợ phải trả/Vốn CSH	lần	158,84	45,06
- Nợ phải trả/ Tổng TS	%	101%	98%
Cơ cấu tài sản			
- TSNH/Tổng TS	%	79,53%	84%
-TSDH/ Tổng TS	%	20,47%	16%
Khả năng sinh lời			
-LNTT/Doanh thu	%	-178,73%	-89,6%
- LNST/Doanh thu	%	-180,56%	-79,8%
-LN ròng/ Tổng TS (ROA)	%	-3,27%	-4,2%
- LN ròng/ Vốn CSH	%	N/A	-193%

- Chỉ số về khả năng sinh lời năm 2025 suy giảm đáng kể so với năm 2024.

V. Đánh giá kết quả thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2025:

1. Kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 08/10/2025 như sau (đvt: đồng):

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Tỷ lệ TH/KH 2025
1	Tổng doanh thu và thu nhập khác	248.425.000.000	62.026.369.719	24,97%
2	Tổng chi phí	224.002.000.000	172.885.606.951	77,18%
3	Lợi nhuận sau thuế	12.718.000.000	-111.994.496.625	(880,6)%
4	Cổ tức	Không chia	Không chia	

Công ty đã không hoàn thành kế hoạch chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế, giảm 880,6% so với kế hoạch năm 2025 được Đại hội đồng cổ đông ngày 08/10/2025 thông qua.

2. Kết quả các nội dung khác theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 như sau:

- Thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2025: Theo nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Thời điểm bắt đầu	Thời điểm kết thúc
I. Hội đồng quản trị			
Trương Quang Minh	Chủ tịch	01/01/2025	31/12/2025
Bùi Việt Anh	Ủy Viên	01/01/2025	08/10/2025
Phan Anh Tuấn	Ủy Viên	01/01/2025	31/12/2025
Bùi Thanh Sơn	Ủy Viên	08/10/2025	31/12/2025
II. Ban Kiểm Soát			
Mai Kiên	Trưởng ban	01/01/2025	31/12/2025
Nguyễn Thị Miên	Thành viên	01/01/2025	08/10/2025
Nguyễn Thị Liễu	Thành viên	01/01/2025	31/12/2025
Phạm Thanh Huyền	Thành viên	08/10/2025	31/12/2025

- Phân phối lợi nhuận sau thuế và trả cổ tức: Công ty đề xuất không chi trả cổ tức vì kết quả sản xuất kinh doanh 2025 bị lỗ.
- Lựa chọn đơn vị kiểm toán: Năm 2025 Công ty ký hợp đồng kiểm toán với Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế là Công ty có trong danh sách được UBCK Nhà nước chấp thuận kiểm toán các Công ty có lợi ích công chúng thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 và Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế soát xét Báo cáo bán niên, đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2025 thông qua.

VI. Kiến nghị của Ban Kiểm soát

Căn cứ Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025, Ban Kiểm soát kiến nghị Hội đồng quản trị và Ban Điều hành có biện pháp quyết liệt trong công tác chỉ đạo điều hành, phát huy những việc đã đạt được, giải quyết dứt điểm các vấn đề còn tồn tại:



- Cần có cơ chế, chế tài cụ thể trong điều hành sản xuất kinh doanh, kế hoạch thu hồi xử lý công nợ quá hạn (nếu có) để đảm bảo việc sản xuất kinh doanh có hiệu quả.
- Tập trung nguồn lực, đẩy nhanh việc hoàn thành các thủ tục hồ sơ đối với các Dự án trọng điểm. Đẩy mạnh quá trình đóng gói phát triển dự án, phân phối các sản phẩm bất động sản chất lượng ra thị trường để từng hoàn thành tốt các mục tiêu Kế hoạch mà ĐHĐCĐ Công ty đã thông qua.
- Nghiên cứu, tìm kiếm các giải pháp hữu hiệu để cải thiện tình hình kinh doanh chung của Công ty.
- Thực hiện các biện pháp tiết giảm chi phí, sử dụng tối ưu hóa các nguồn lực tài sản và con người.

Trên đây là báo cáo về hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025, kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS;
- Lưu: VT, TCKT.

MAI KIÊN



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

Số: .../2026/TTr/VINAHUD-HĐQT

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

Hà Nội, ngày ... tháng ... năm 2026

(Dự thảo)
TỜ TRÌNH

V/v: Phê duyệt báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Căn cứ điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị VINAHUD (Công ty VINAHUD) được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Ngày 27/03/2026, Công ty VINAHUD đã hoàn thành việc lập và công bố thông tin Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và định giá quốc tế (IAV), phát hành ngày 27/03/2026. Báo cáo tài chính năm 2025 được Công ty công bố trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban chứng khoán nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và website Công ty (địa chỉ <http://www.vinahud.com.vn>).

Hội đồng quản trị Công ty VINAHUD kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, biểu quyết thông qua phê duyệt Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty TNHH Kiểm toán và định giá quốc tế (IAV), theo đúng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và đã được công bố thông tin theo quy định.

Trân trọng,

Nơi nhận:

- Như k/g;
- HĐQT;
- Lưu VT, TCKH

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

TRƯƠNG QUANG MINH



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

Số:/2026/TTr/VINAHUD-BKS

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

Hà Nội, ngày ... tháng ... năm 2026

(Dự thảo)

TỜ TRÌNH

V/v Ủy quyền Hội đồng quản trị lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2026.

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

- Căn cứ Luật doanh nghiệp 2020 số 59/2020/QH14 đã được sửa đổi bổ sung năm 2025;
- Căn cứ Luật chứng khoán 2019 số 54/2019/QH14;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud;

Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị (HĐQT) lựa chọn đơn vị kiểm toán trong danh sách các đơn vị kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận để kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2026 và báo cáo soát xét bán niên 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud, đồng thời ủy quyền cho HĐQT chủ động xem xét lựa chọn đơn vị kiểm toán khác ngoài danh sách dưới đây để soát xét và kiểm toán BCTC năm 2026 theo yêu cầu thực tế của Công ty và báo cáo Đại hội cổ đông tại kỳ họp gần nhất.

Danh sách các công ty kiểm toán đề xuất (bao gồm nhưng không giới hạn).

STT	Tên đơn vị
1	Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn PKF-TTG (PKF-TTG)
2	Công ty TNHH Kiểm toán và định giá quốc tế (IAV)
3	Công ty TNHH Kiểm toán quốc tế (ICPA)
4	Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn A&C (A&C)
5	Công ty TNHH hãng kiểm toán AASC (AASC)

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 xem xét, biểu quyết thông qua./.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN

MAI KIÊN



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD
Số: .../2026/TTr/VINAHUD-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày ... tháng ... năm 2026

(Dự thảo)
TỜ TRÌNH

V/v: Phân phối lợi nhuận năm 2025

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020, được sửa đổi bổ sung năm 2025;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị VINAHUD;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và định giá quốc tế (IAV);

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau (ĐVT: VNĐ)

TT	Chỉ tiêu	Số tiền (VNĐ)
1	Lợi nhuận trước thuế năm 2025	(110,859,237,232)
2	Lợi nhuận sau thuế năm 2025	(111,994,496,625)
	Dự kiến phân chia	
4	Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	0
5	Trích quỹ đầu tư phát triển	0

Năm 2026 được dự báo nền kinh tế Việt Nam nói chung và thị trường Bất động sản nói riêng sẽ tiếp tục có nhiều biến động và khó khăn, đồng thời, nhu cầu vốn cho các dự án của Công ty đang phát triển là khá lớn. Bên cạnh đó, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 bị lỗ nên Công ty đề xuất không chi trả cổ tức năm 2025.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, biểu quyết thông qua.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Nơi nhận:

- Như k/g;
- HĐQT;
- Lưu VT; TCKH

TRƯỞNG QUANG MINH



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

Số:/2026/TTr/VINAHUD-HĐQT

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

Hà Nội, ngày ... tháng ... năm 2026

(Dự thảo)

TỜ TRÌNH

**V/v: Thông qua phương án chi trả thù lao Hội đồng quản trị,
Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch năm 2026**

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

- Căn cứ Nghị quyết số: 02/2025/NQ/VINAHUD-ĐHĐCĐ ngày 08/10/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 về việc phê duyệt mức thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát năm 2025;
- Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông phương án chi trả thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch năm 2026 như sau:

1. Thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2025:

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị VINAHUD (VINAHUD) ngày 08/10/2025 đã thông qua Nghị quyết, trong đó xác định mức thù lao chi trả cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2025 cụ thể như sau:

- Chủ tịch Hội đồng quản trị : 15.000.000 đồng/tháng.
- Thành viên Hội đồng quản trị : 10.000.000 đồng/người/tháng.
- Trưởng ban kiểm soát : 10.000.000 đồng/tháng
- Thành viên Ban kiểm soát : 7.500.000 đồng/người/tháng.

Mặc dù thực tế 2025 lỗ hợp nhất là 111.994.496.625 tỷ, và công ty cũng đang trong giai đoạn rất khó khăn nhưng Công ty vẫn đề xuất phê duyệt mức thù lao chi trả theo đúng kế hoạch đặt ra.

Như vậy tổng mức chi trả thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban kiểm soát năm 2025 là: **720.000.000 VND** (Bằng chữ: Bảy trăm hai mươi triệu đồng chẵn) và đề xuất Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định thời gian chi trả thực tế sao cho phù hợp với tình hình kinh doanh của Công ty.

2. Kế hoạch chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2026:

Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026, VINAHUD vẫn còn khó khăn và còn bị lỗ lũy kế, do vậy kính trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt kế hoạch chi trả thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2026 giữ nguyên theo mức thù lao đã áp dụng cho năm 2025, cụ thể như sau:

- Chủ tịch Hội đồng quản trị : 15.000.000 đồng/tháng.
- Thành viên Hội đồng quản trị : 10.000.000 đồng/người/tháng.

- Trưởng ban kiểm soát : 10.000.000 đồng/tháng.
- Thành viên Ban kiểm soát : 7.500.000 đồng/người/tháng.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, biểu quyết thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như k/g;
- HĐQT;
- Lưu VT, TCKH

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

TRƯƠNG QUANG MINH



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

PHIẾU BIỂU QUYẾT
CÁC NỘI DUNG TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Họ tên cổ đông/Đại diện của cổ đông:
Số cổ phần sở hữu/đại diện:

TT	Nội dung biểu quyết	Biểu quyết		
		Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
1.	Thông qua Quy chế làm việc của Đại hội.			
2.	Thông qua Chương trình họp của Đại hội			
3.	Thông qua danh sách Đoàn Chủ tịch Đại hội			
4.	Thông qua danh sách Ban Thư ký Đại hội			
5.	Thông qua Ban kiểm phiếu biểu quyết Đại hội			
6.	Thông qua Báo cáo của Ban Tổng giám đốc về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch năm 2026			
7.	Thông qua Báo cáo của HĐQT về kết quả hoạt động của HĐQT và các thành viên năm 2025, mục tiêu năm 2026			
8.	Thông qua Báo cáo hoạt động của BKS năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026			
9.	Thông qua Tờ trình về việc phê duyệt Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán			
10.	Thông qua Tờ trình thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025			
11.	Thông qua Tờ trình về việc lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện soát xét và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026			
12.	Thông qua Tờ trình phương án chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025 và Kế hoạch năm 2026			
13.	Thông qua Biên bản họp và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty			

Chữ ký xác nhận của Cổ đông/Đại
diện cổ đông
(Ký và ghi rõ họ tên)

Hướng dẫn:

- Cổ đông lựa chọn phương án nào thì đánh dấu “X”/ “√” vào ô trống của cột tương ứng với lựa chọn: **Tán thành hoặc Không tán thành hoặc Không có ý kiến**;
- Các phiếu sau được coi là không hợp lệ:
 - + Phiếu không do Công ty phát hành (không theo mẫu quy định, không có dấu của Công ty trên phiếu biểu quyết).
 - + Phiếu không có chữ ký của cổ đông/đại diện cổ đông.
 - + Phiếu tẩy xóa hoặc phiếu ghi thêm nội dung không do Chủ tọa Đại hội yêu cầu.
 - + Phiếu lựa chọn đồng thời nhiều phương án biểu quyết (ví dụ: đánh dấu X vào cả cột **Tán thành** và cột **Không tán thành**).
 - + Phiếu không có lựa chọn ý kiến biểu quyết nào (bỏ trống không đánh dấu X vào tất cả các cột **Tán thành** và cột **Không tán thành** và cột **Không có ý kiến**).



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

Số:/2026/NQ/VINAHUD-ĐHĐCĐ

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

Hà Nội, ngày ... tháng ... năm 2026

**(Dự thảo)
NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi bổ sung năm 2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị VINAHUD;

Căn cứ Biên bản họp số/2026/BB/VINAHUD-ĐHĐCĐ ngày .../.../2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị VINAHUD.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Báo cáo số .../2026/BC/VINAHUD-BGD ngày .../.../2026 của Ban Tổng giám đốc về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch năm 2026.

Điều 2: Thông qua Báo cáo số .../2026/BC/VINAHUD-HĐQT ngày .../.../2025 của HĐQT về kết quả hoạt động của HĐQT và các thành viên năm 2025, mục tiêu năm 2026.

Điều 3: Thông qua Báo cáo số .../2026/BC/VINAHUD-BKS ngày .../.../2026 Báo cáo hoạt động của BKS năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026

Điều 4: Thông qua Tờ trình số về việc phê duyệt Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán.

Điều 5: Thông qua Tờ trình số về việc thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025.

Điều 6: Thông qua Tờ trình số về việc lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện soát xét và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026.

Điều 7: Thông qua Tờ trình số phương án chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025 và Kế hoạch năm 2026.

Điều 8: Điều khoản thi hành

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị VINAHUD có hiệu lực kể từ ngày .../.../2026.

Đại hội đồng cổ đông giao cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát Công ty tổ chức triển khai thực hiện các nội dung đã thông qua tại Đại hội trên cơ sở đảm bảo lợi ích của Công ty và lợi ích của các cổ đông, phù hợp với Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty và các quy định pháp luật hiện hành.

Nơi nhận:

- UBCK NN “để báo cáo”;
- Sở GD&ĐT Hà Nội “để báo cáo”;
- TV HĐQT, Ban TGD, Ban KS “để thực hiện”;
- Website Công ty “thay cho thông báo”;
- Lưu VP, TCKH.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI**

TRƯƠNG QUANG MINH