

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Năm 2025

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

HUDLAND.JSC

Mã CP: HLD



THÔNG TIN CHUNG

Giới thiệu Công ty

Tên công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản **HUDLAND**

Tên giao dịch quốc tế: HUDLAND Real Estate Investment and Development Joint Stock Company

Thông tin pháp lý

Trụ sở chính: Tầng 12, HUDLAND TOWER, lô ACC7, Khu dịch vụ Linh Đàm, Định Công, Hà Nội .

Điện thoại: (84-24) 3652 3862

www.hudland.com.vn

Thông tin cổ phiếu & vốn

 ĐKKD số 0102340326 – Sở KH&ĐT Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 10/08/2007, đăng ký lần 9 ngày 23/07/2025.

 Vốn điều lệ: **549.999.610.000 VND** (~550 tỷ VND)

 Mã cổ phiếu: **HLD** – niêm yết trên HNX

Lĩnh vực kinh doanh:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sở hữu, quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc thuê: Xây dựng nhà ở, công trình không phải nhà ở, cải tạo công trình; Đầu tư phát triển dự án bất động sản, kinh doanh bất động sản dưới hình thức bán và cho thuê...

- Hoạt động tư vấn kiến trúc và kỹ thuật có liên quan: Tư vấn đầu tư xây dựng công trình nhà ở và hạ tầng kỹ thuật đô thị;

18+

Năm hoạt động

Từ 10/08/2007 đến nay

~550 tỷ

Vốn điều lệ 2025

Tăng từ 200 tỷ (2023) lên ~550 tỷ đồng

925

Cổ đông

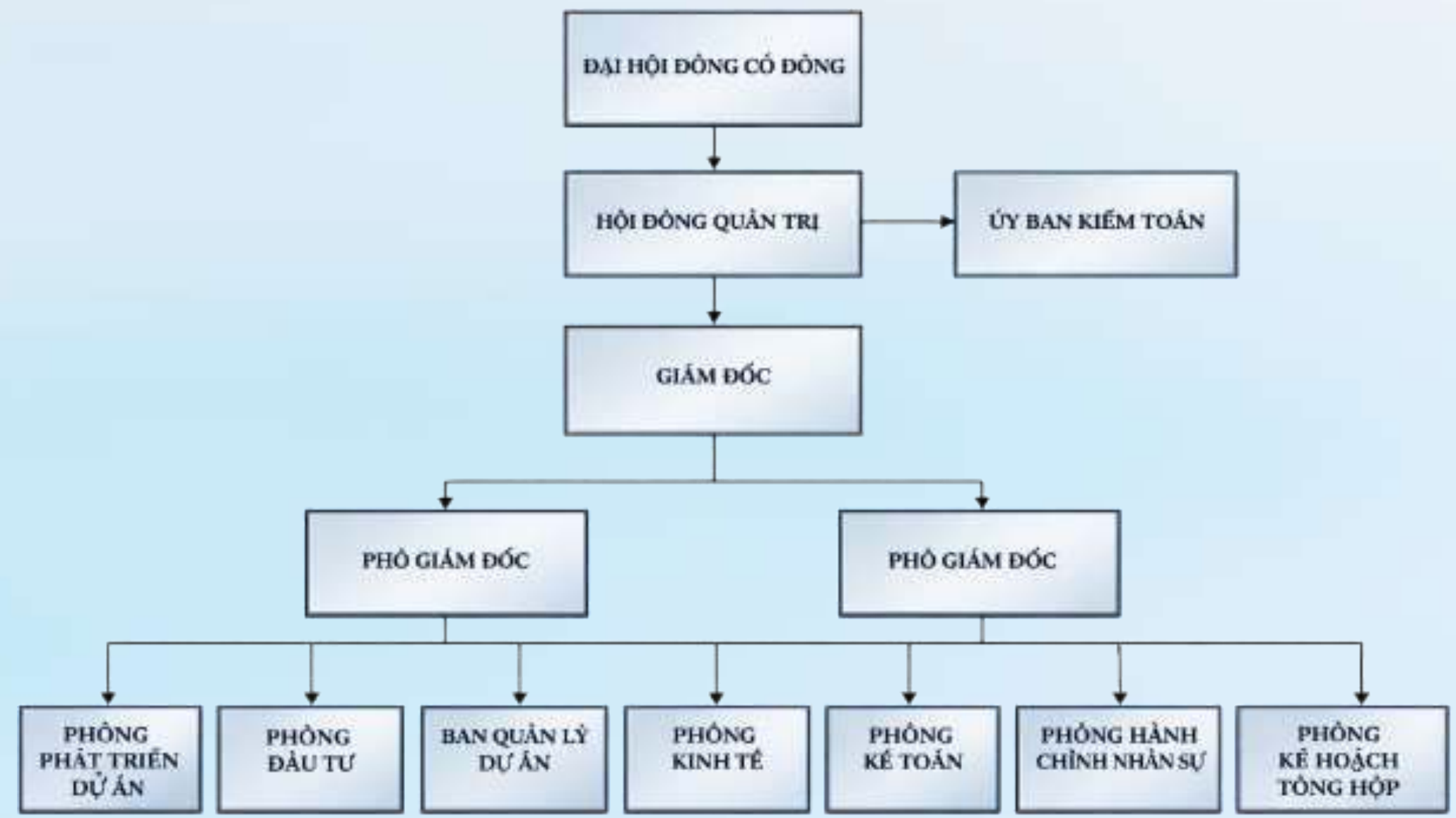
Tổng số cổ đông tính đến 16/03/2026

58

Nhân sự

Tính đến 31/12/2025

Cơ cấu bộ máy quản lý



QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN

Hành trình 18 năm xây dựng & phát triển

2007 – 2012: Khởi nền & mở rộng

Thành lập 10/08/2007. Khởi công CT-17, NƠ-05 Việt Hưng (2009); KĐT Lê Thái Tổ – Bắc Ninh (2010). Nhà ở Palm Garden đạt giải **Kiến trúc xanh Việt Nam** của Hội Kiến trúc sư VN (2012).

2013 – 2016: Niêm yết & khẳng định thương hiệu

Niêm yết HNX (2013), lọt **Top 10 DN minh bạch nhất HNX** 3 năm liên tiếp 2014–2016. GreenHouse Việt Hưng là công trình đầu tiên ở miền Bắc đạt **chứng chỉ EDGE** của IFC – Nhóm Ngân hàng Thế giới (2016).

2017 – 2022: Kỷ niệm & trao giải

Kỷ niệm 10 năm thành lập (2017). Nhận **Huân chương Lao động hạng 3** (2020). Được vinh danh **Top 10 Thương hiệu tiêu biểu ngành Xây dựng VN** (2022).

2023 – 2025: Chương mới – tăng vốn & chuyển đổi số

Tăng vốn từ 200 tỷ lên ~316 tỷ (2024) rồi lên ~550 tỷ đồng (2025). Thành lập Ủy ban kiểm toán độc lập. Hoàn tất chuyển đổi số toàn bộ quy trình. Đạt **Top 10 DN Tăng trưởng Xanh – Thương hiệu Mạnh VN 2025** lần thứ 10 liên tiếp.



📊 **Kết quả kinh doanh**

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025

Tất cả các chỉ tiêu SXKD năm 2025 đều **đạt và vượt kế hoạch** so với Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025.

Chỉ tiêu	KH 2025	TH 2025	% TH/KH	TH 2024	% TH/KH 2024
Giá trị kinh doanh (tỷ đồng)	337,54	351,87	104%	26,08	197%
Giá trị đầu tư phát triển (tỷ đồng)	1.290,86	1.387,95	108%	516,93	102%
Doanh thu (tỷ đồng)	260,00	277,989	107%	34,98	156%
Lợi nhuận trước thuế (tỷ đồng)	23,50	26,342	112%	4,444	110%
Nộp NSNN (tỷ đồng)	811,20	986,85	122%	472,5	137%

Dự án Bình Giang

Hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, giải quyết vướng mắc pháp lý, đưa vào kinh doanh GĐ1 từ tháng 12/2025. Giá trị KD: **337,6 tỷ đồng**.

Dự án Đồng Tâm – Yên Bái

Hoàn thành thủ tục pháp lý, khởi công tháng 11/2025. Tổng vốn đầu tư: **492 tỷ đồng**, quy mô 3,3 ha.

Chuyển đổi số

Hệ thống quản trị số go-live từ **10/08/2025**, thay thế hoàn toàn phương thức xử lý thủ công.

HUDLAND TOWER

Tiếp tục duy trì kinh doanh cho thuê ổn định, nâng cao chất lượng dịch vụ vận hành tòa nhà văn phòng tại Linh Đàm.

Tình hình tài chính năm 2025

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	2.023.313	2.707.811	33%
Doanh thu thuần	28.959	277.024	856%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	4.496	36.234	705%
Lợi nhuận khác	25	-9.892	- 395.68%
Lợi nhuận trước thuế	4.520	26.341	482%
Lợi nhuận sau thuế	3.819	18.970	396%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	5%	-

Điểm nhấn tài chính

Tổng tài sản tăng **33%**, từ 2.023 tỷ lên **2.707 tỷ đồng**.

Doanh thu thuần tăng vượt bậc **+856%** – từ 28,9 tỷ lên 277 tỷ đồng nhờ kinh doanh dự án Bình Giang.

Lợi nhuận trước thuế tăng **+482%**, đạt 26,3 tỷ đồng.

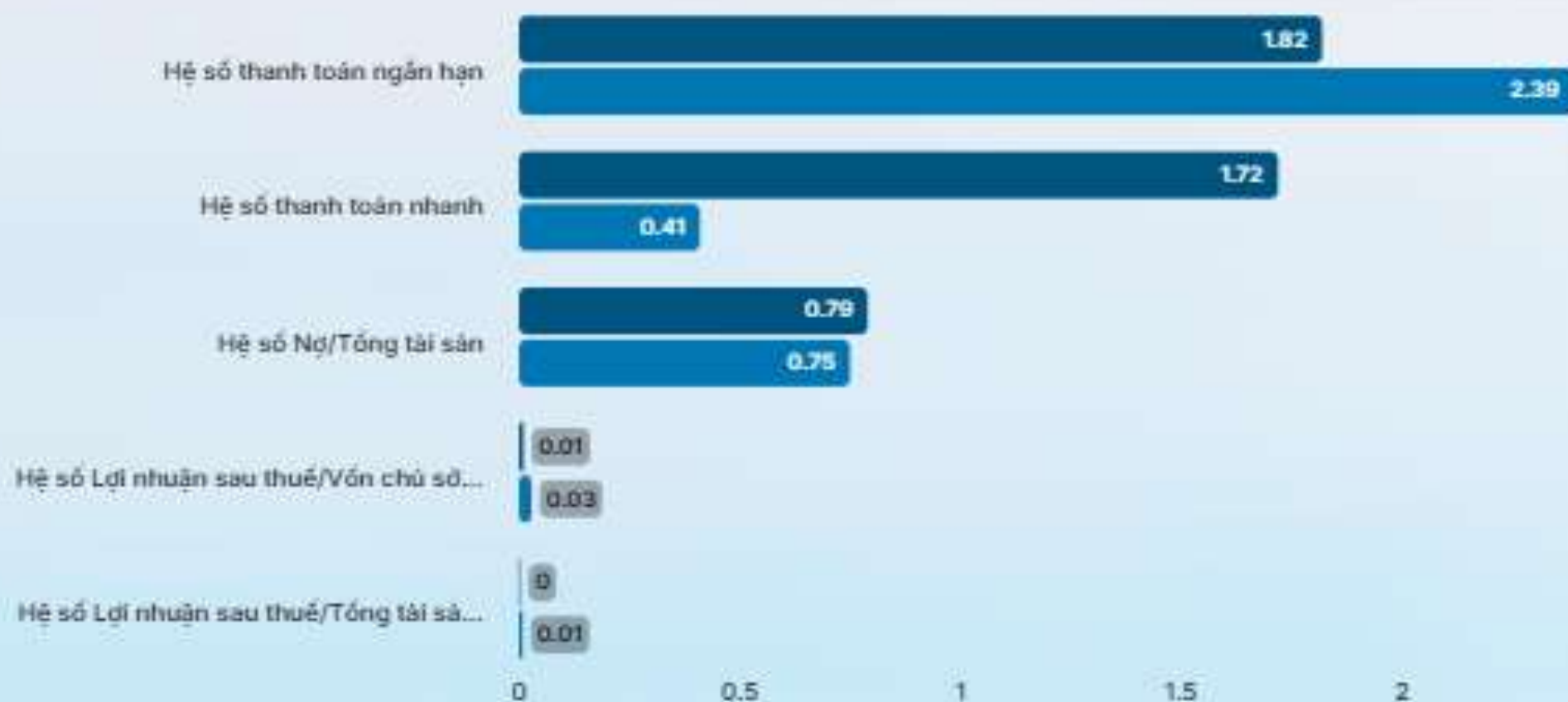
Vốn chủ sở hữu tăng **+59%**, từ 427 tỷ lên 678 tỷ đồng.

Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức: **5%** (năm 2024: 0%)

Các chỉ tiêu chủ yếu

■ Năm 2024 ■ Năm 2025

Chỉ tiêu



Năm 2025 chứng kiến sự cải thiện trong khả năng thanh toán ngắn hạn và quản lý nợ, nhưng hiệu quả sinh lời trên doanh thu thuần cần được chú trọng hơn.

Thanh khoản cải thiện

Hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ **1.82** lên **2.39**, cho thấy khả năng đáp ứng nghĩa vụ tài chính ngắn hạn tốt hơn. Tuy nhiên, hệ số thanh toán nhanh giảm mạnh từ 1.72 xuống 0.41, cần đánh giá kỹ hơn.

Cơ cấu vốn ổn định

Hệ số Nợ/Tổng tài sản giảm nhẹ từ **0.79** xuống **0.75**, cho thấy cơ cấu vốn an toàn hơn. Tỷ lệ Nợ/vốn chủ sở hữu cũng giảm từ 3.74 xuống 2.99.

Sinh lời tích cực

Hệ số ROE tăng từ **0.01** lên **0.028** và ROA tăng từ 0.003 lên 0.008, phản ánh hiệu quả sử dụng vốn và tài sản để tạo ra lợi nhuận được cải thiện.

 QUẢN TRỊ RỦI RO

Các rủi ro & biện pháp ứng phó

Rủi ro lãi suất

Lãi suất cho vay BĐS cuối 2025 – đầu 2026 tăng lên mức phổ biến **12–15%/năm**. Tín dụng BĐS bị kiểm soát chặt. Công ty đa dạng hóa kênh vốn, phát hành cổ phiếu tăng vốn để giảm phụ thuộc tín dụng.

Rủi ro pháp lý

Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh BĐS 2023, Luật Đất đai 2024 có hiệu lực từ 01/08/2024 với nhiều quy định mới. Công ty theo dõi, cập nhật kịp thời và xây dựng hệ thống quản trị nội bộ chuẩn mực.

Rủi ro cạnh tranh

Thị trường BĐS tại Hải Dương (cũ) có tiềm năng lớn nhưng thu hút nhiều đối thủ. HUDLAND tập trung dự án Bình Giang với pháp lý rõ ràng và năng lực tài chính đã được củng cố.

Rủi ro yếu tố đầu vào

Chi phí đất và vật liệu xây dựng biến động lớn (đặc biệt Bình Giang, Đồng Tâm tăng TMĐT đáng kể). Công ty tăng cường kiểm soát chi phí, tổ chức bộ máy quản lý phù hợp.

Rủi ro thanh toán

Các dự án cần vốn lớn, thời gian dài. Công ty áp dụng hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2015, giảm thiểu ảnh hưởng đến tiến độ, chi phí và thanh toán.

Rủi ro khác

Thiên tai, dịch bệnh, biến động địa chính trị, giá nhiên liệu và biến động thị trường chứng khoán. Công ty duy trì bộ phận quản lý ATLĐ và theo dõi sát thị trường.

ĐẦU TƯ & DỰ ÁN

Tình hình đầu tư & các dự án trọng điểm

Bình Giang – Hải Dương

Tổng VĐT: **2.366 tỷ đồng** | Quy mô: **44,26 ha**

Hoàn thành hạ tầng đợt 1, đủ điều kiện KD đất nền. Đưa vào KD GĐ1 từ tháng 12/2025. Giá trị KD: 337,6 tỷ đồng.



Công ty tổ chức trao quà tết cho các công nhân trực tiếp làm việc tại dự án Bình Giang

Đồng Tâm – Yên Bái (Lào Cai)

Tổng VĐT: **492 tỷ đồng** | Quy mô: **3,3 ha**

Hoàn thành thủ tục pháp lý, khởi công tháng 11/2025. Đang nghiên cứu thị trường để xây dựng PAKD phù hợp.



CC3 Bắc Ninh & dự án mới

Tiếp tục điều chỉnh quy hoạch chi tiết tại Bắc Ninh. Đề xuất 2 dự án KĐT mới tại Bắc Ninh, quy mô mỗi dự án trên **20 ha**.

- ☐ ✎ **Định hướng đến 2026–2030:** HUDLAND tiếp tục mở rộng đầu tư tại **Bắc Ninh, Hải Phòng, Lào Cai** và các tỉnh tiềm năng; tập trung dự án nhà ở cao cấp, chung cư cao tầng, nhà ở xã hội, văn phòng và trung tâm thương mại. Chú trọng đầu tư đô thị xanh, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường và tiết kiệm năng lượng.

Định hướng mở rộng đầu tư khu vực phía Bắc



QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị & Ban điều hành

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Cao Sơn – Chủ tịch HĐQT

Kỹ sư xây dựng, sinh 1971. Giữ chức Chủ tịch HĐQT từ 04/2018 đến nay. Tỷ lệ sở hữu CP: 0,30%.

Ông Nguyễn Thanh Tú – Thành viên HĐQT

Kỹ sư xây dựng, sinh 1973. Nguyên Giám đốc (từ 2018 - 30/6/2025). Tỷ lệ sở hữu CP: 0%.

Ông Vũ Tuấn Linh – Thành viên HĐQT – Giám đốc

Cử nhân Kinh tế (TC-KT), sinh 1976. Bổ nhiệm Giám đốc từ 01/7/2025. Tỷ lệ sở hữu CP: 0,18%.

Bà Trần Thị Hải Lý – TV HĐQT – TV Ủy ban KT

Cử nhân Tài chính – Ngân hàng, sinh 1991. Bổ nhiệm từ 24/4/2025. Tỷ lệ sở hữu CP: 0%.

Bà Đồng Thị Cúc – TV HĐQT độc lập – CT UBKT

Thạc sỹ Kế toán, sinh 1989. Chủ tịch UBKT từ 29/4/2025. Tỷ lệ sở hữu CP: 0%.

Ban điều hành

Ông Vũ Tuấn Linh – Giám đốc

Bổ nhiệm từ 01/07/2025. Kinh nghiệm 25+ năm trong lĩnh vực tài chính – kế toán và điều hành.

Ông Nguyễn Nam Cường – Phó Giám đốc

Thạc sỹ kiến trúc, sinh 1979. Kinh nghiệm quốc tế (Anh, Úc). Gắn bó với HUDLAND từ 11/2012.

Ông Trần Dũng Sỹ – Phó Giám đốc

Kỹ sư xây dựng, sinh 1973. Phó GD từ tháng 02/2022. Kinh nghiệm dày dặn trong quản lý dự án xây dựng.

Bà Nguyễn Hồng Nhung – Người phụ trách kế toán

Cử nhân Kế toán, sinh 1990. Phụ trách kế toán từ 06/12/2025 thay ông Lê Quốc Chung.

  HĐQT đã tổ chức **36 cuộc họp** trong năm 2025 với tỷ lệ tham dự **100%** từ tất cả các thành viên.

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Cơ cấu cổ đông

Dưới đây là tổng quan về cơ cấu cổ đông của công ty tính đến 16/03/2025, phản ánh sự phân bổ quyền sở hữu và ảnh hưởng giữa các nhóm cổ đông.

STT	Danh mục	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ đông
I	Tỷ lệ sở hữu	54.999.961	100%	925
1	Cổ đông lớn	30.834.920	56.06%	2
1.1	Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị	28.049.981	51.00%	1
1.2	Bà Phạm Thị Linh	2.784.939	5,06%	1
2	Cổ đông khác	24.165.041	43.94%	923
II	Cổ đông trong nước	53.579.111	97.42%	920
1	Tổ chức	28.179.981	51,24%	3
	Cổ đông nhà nước	28.049.981	51,00%	1
	Cổ đông khác	130.000	0.24%	2
2	Cá nhân	25.399.130	46.18%	911
III	Cổ đông nước ngoài	1.420.850	2.58%	14
1	Tổ chức	16.594	0.03%	3
2	Cá nhân	1.404.256	2.55%	8
IV	Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	0	0	0
V	Cổ phiếu quỹ	0	0	0
Tổng cộng		54.999.961	100%	925

Công ty có cơ cấu cổ đông đa dạng với Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị là cổ đông lớn nhất, đảm bảo sự ổn định trong cơ cấu quản trị.

Báo cáo Môi trường, Xã hội & Người lao động

 Cam kết môi trường

- **Đô thị xanh:** Các dự án đều được đầu tư theo xu hướng thân thiện với thiên nhiên. Palm Garden đạt giải **Kiến trúc xanh VN 2012**; GreenHouse đạt **chứng chỉ EDGE IFC**; Nhà ở Thu nhập thấp Bắc Ninh đạt **EDGE 2019**.
- **Vật liệu xanh:** Sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện môi trường, công nghệ tái chế; ứng dụng điện năng lượng mặt trời tại khu vực công cộng.
- **Tuân thủ pháp luật:** Đảm bảo 100% các quy định về bảo vệ môi trường, quản lý nguyên vật liệu, tiêu thụ năng lượng và nước tại tất cả công trình.

 Chính sách người lao động

58 lao động Lương BQ: 35,7 triệu đồng/tháng . Nam: 43 người, Nữ: 15 người. Trình độ ĐH & trên ĐH: 55/58 người.	Phúc lợi & đào tạo BHXH/BHYT/BHTN đầy đủ, Bảo hiểm sức khỏe cho cán bộ dưới 1 năm Bảo hiểm Nhân thọ từ 12–36 triệu/người/năm. Năm 2025: 6 khóa đào tạo nội bộ + 9 khóa bên ngoài .
---	---

 Trách nhiệm cộng đồng

Ủng hộ đồng bào miền Trung – Tây Nguyên, khắc phục bão số 10, đóng góp Quỹ người nghèo tại MTTQ xã Đường An – Hải Phòng và tham gia các hoạt động do Tổng công ty HUD tổ chức.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Đánh giá Kết quả Hoạt động và Kế hoạch Tương lai

Ban Giám đốc đã chủ động điều hành, tập trung tháo gỡ vướng mắc, huy động nguồn lực và tăng cường quản trị để đạt được các mục tiêu đề ra.

Hoàn thành tăng vốn điều lệ lên ~ 550 tỷ đồng, nâng cao năng lực tài chính cho các dự án

Kết quả Hoạt động SXKD 2025

Đạt & Vượt Kế hoạch

Tất cả các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh đều được hoàn thành hoặc vượt mục tiêu đã đề ra

Dự án Trọng điểm

Bình Giang (kinh doanh GĐ 1 từ 12/2025)
Đồng Tâm (khởi công từ 11/2025)
Khúc Xuyên, Niềm Xá,... (thúc đẩy đầu tư)

Tăng Vốn Điều lệ

Hoàn thành tăng vốn điều lệ lên ~ 550 tỷ đồng, nâng cao năng lực tài chính cho các dự án.

Chuyển đổi số Go-Live

Hệ thống quản trị và điều hành số vận hành chính thức từ ngày 10/08/2025, nâng cao hiệu quả quản lý

Tình hình Tài chính 2025



Tổng Tài sản

Tăng 34% lên 2.707 tỷ đồng.



Nợ Dài hạn

Tăng 70% lên ~934 tỷ đồng.



Vốn Chủ sở hữu

Tăng 59% lên 678 tỷ đồng.



Kế hoạch Phát triển Tương lai

- Ổn định và kiểm soát chặt chẽ tiến độ đầu tư, đảm bảo chất lượng sản phẩm.
- Quản trị kế hoạch tài chính phù hợp, chủ động huy động vốn.
- Tiếp tục chuyển đổi số, minh bạch hóa và phát triển bền vững.

Kế hoạch 2026–2030

Năm 2025, Công ty **hoàn thành và vượt mọi chỉ tiêu kế hoạch**. Năng lực tài chính được củng cố, vốn điều lệ đạt 550 tỷ đồng. Bước sang 2026 – năm đầu Kế hoạch 5 năm 2026–2030.

Quản trị điều hành

Hoàn thiện mô hình MBO (quản trị theo mục tiêu), kỷ luật kế hoạch xuyên suốt toàn Công ty. Lộ trình tăng vốn chủ sở hữu và vốn điều lệ giai đoạn mới.



Thương hiệu & Văn hóa

HUDLAND hướng tới trở thành điểm đến hấp dẫn về thu nhập và môi trường làm việc. Xây dựng văn hóa số, phát huy bản sắc thương hiệu HUDLAND bền vững.

Chuyển đổi số & AI

Vận hành toàn trình trên nền tảng số, tiếp tục tối ưu phần mềm kế toán – kinh doanh. Từng bước nghiên cứu ứng dụng AI với cơ chế kiểm soát rủi ro chặt chẽ.

Phát triển dự án

Tiếp tục KD dự án Bình Giang, triển khai Đồng Tâm. Chuẩn bị đầu tư 2 KĐT mới tại Bắc Ninh (trên 20ha/dự án), mở rộng quỹ đất trung và dài hạn.

Nguồn nhân lực

Xây dựng định biên nhân sự 2026–2030, chuẩn mực cán bộ, đào tạo có trọng điểm cấp trung – cao. Chuẩn bị mô hình liên danh cho các dự án lớn.



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị: Thành viên & Cơ cấu

Hội đồng quản trị gồm 5 thành viên có kinh nghiệm, đảm bảo quản trị công ty mạnh mẽ và giám sát chiến lược. Mỗi thành viên mang theo chuyên môn sâu rộng quan trọng cho sự thành công liên tục của công ty.

Ông Phạm Cao Sơn – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Sinh năm 1971, Kỹ sư Xây dựng. Chủ tịch từ tháng 4 năm 2018. Trước đây từng giữ các vị trí quản lý chủ chốt tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam (1996-2008) và là Giám đốc HUDLAND (2008-2018). Sở hữu 0.30% cổ phần có quyền biểu quyết.

Ông Nguyễn Thanh Tú – Thành viên Hội đồng quản trị

Sinh năm 1973, Kỹ sư Xây dựng. Từng đảm nhiệm nhiều vị trí tại HUDLAND, bao gồm Quản lý Đầu tư (2007-2010) và Phó Giám đốc (2010-2018). Thành viên Hội đồng quản trị từ năm 2018, trước đây là Giám đốc đến tháng 6 năm 2025.

Ông Vũ Tuấn Linh – Thành viên Hội đồng quản trị & Giám đốc

Sinh năm 1976, Cử nhân Kinh tế (Tài chính & Kế toán). Được bổ nhiệm Giám đốc từ tháng 7 năm 2025. Có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, kế toán và quản lý bất động sản, bao gồm các vị trí Kế toán trưởng (11/2007 – 11/2012) và Phó Giám đốc (11/2012 – 3/2019).

Bà Trần Thị Hải Lý – Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành & Thành viên Ủy ban Kiểm toán

Sinh năm 1991, Cử nhân Tài chính & Ngân hàng. Gia nhập Hội đồng quản trị vào tháng 4 năm 2025. Giám đốc tại Công ty TNHH Đầu tư & Thương mại Nam Phương từ năm 2020. Được bổ nhiệm làm Thành viên Ủy ban Kiểm toán vào tháng 4 năm 2025.

Bà Đồng Thị Cúc – Thành viên Hội đồng quản trị độc lập & Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán

Sinh năm 1989, Thạc sĩ Kế toán. Thành viên Hội đồng quản trị độc lập từ tháng 6 năm 2023. Trước đây là giảng viên tại Trường Đại học Công nghiệp Hà Nội (2011-2018) và Trợ lý Giám đốc Tài chính tại Tập đoàn Sông Hồng Thủ Đô (2018-2024). Được bổ nhiệm làm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán vào tháng 4 năm 2025.



 HOẠT ĐỘNG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị: Trách nhiệm & Giám sát

Hội đồng quản trị tích cực thực hiện vai trò là cơ quan quản trị của công ty, thể hiện sự tận tâm trong lãnh đạo, quản lý và giám sát. Cam kết này đảm bảo đạt được các mục tiêu kinh doanh và quản trị công ty mạnh mẽ.

Hoạt động chính của Hội đồng quản trị

- **Định hướng chiến lược**
Xây dựng và triển khai các giải pháp để đạt được các mục tiêu kinh doanh hằng năm và bảo đảm công tác quản lý tổng thể của công ty hiệu quả.
- **Tần suất họp**
Tổ chức 36 cuộc họp định kỳ và bất thường trong năm 2025 để phê duyệt các chính sách và định hướng hoạt động của công ty theo các nghị quyết của cổ đông.
- **Giám sát Ban điều hành**
Thường xuyên giám sát hoạt động của Ban điều hành để bảo đảm tuân thủ pháp luật, điều lệ công ty, nghị quyết và các quy định nội bộ.
- **Điều chỉnh chính sách**
Thường xuyên rà soát và cập nhật các quy định nội bộ để phù hợp với yêu cầu pháp lý và bối cảnh kinh doanh đang thay đổi của công ty.

Thành viên tham dự họp (2025)

Thành viên	Số cuộc họp tham dự	Tỷ lệ tham dự
Phạm Cao Sơn	36	100%
Nguyễn Thanh Tú	36	100%
Vũ Tuấn Linh	36	100%
Nguyễn Thanh Hương	7*	100%
Đông Thị Cúc	36	100%
Trần Thị Hải Lý	29 **	100%

*Bà Hương tham dự một cuộc họp trực tiếp và ủy quyền cho các cuộc họp khác do đi công tác nước ngoài, vẫn duy trì mức tham gia 100%.
**: Bà Lý được bổ nhiệm làm thành viên HĐQT vào tháng 04/2025 và tham gia 100% các cuộc họp kể từ khi được bổ nhiệm.



BAN KIỂM SOÁT

Ban kiểm soát: Thành viên & Cơ cấu (Bãi nhiệm từ 24/04/2025)

Ban Kiểm soát gồm ba thành viên giàu kinh nghiệm, đảm bảo tính minh bạch và tuân thủ các quy định của công ty. Mỗi thành viên mang đến chuyên môn vững chắc trong các lĩnh vực tài chính, kế toán và quản lý, đóng góp vào sự phát triển bền vững của công ty.

Bà Đặng Thanh Bình – Trưởng Ban kiểm soát

Giới tính: Nữ; **Năm sinh:** 1981

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế chuyên ngành Tài chính – Ngân hàng.

Kinh nghiệm: Có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán, kế hoạch và tài chính, từng giữ các vị trí quan trọng tại Công ty TNHH Dệt nhuộm Trung Thu, HUD-CIC và HUDLAND. Bà là Trưởng Ban Kiểm soát HUDLAND từ 04/2019 và hiện là Phó phòng Kinh tế.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0.19%

Bà Nguyễn Vũ Ngọc Linh – Thành viên Ban kiểm soát

Giới tính: Nữ; **Năm sinh:** 1991

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản lý xây dựng.

Kinh nghiệm: Với hơn 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế hoạch và đầu tư xây dựng tại Công ty cổ phần nước sạch Quảng Ninh, Trung tâm tư vấn Kinh tế xây dựng – Cục Kinh tế Xây dựng – Bộ Xây dựng, và HUDLAND. Bà là Thành viên Ban Kiểm soát HUDLAND từ 05/2022.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0%

Bà Ngô Thị Hạnh – Thành viên Ban kiểm soát

Giới tính: Nữ; **Năm sinh:** 1982

Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính – kế toán.

Kinh nghiệm: Hơn 13 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán tại Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ và Thương mại HANA. Bà là Thành viên Ban Kiểm soát HUDLAND từ 04/2018.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0%

 HOẠT ĐỘNG BAN KIỂM SOÁT

Ban kiểm soát: Hoạt động & Trách nhiệm

Ban Kiểm soát đã tích cực thực hiện các trách nhiệm giám sát, đảm bảo tính minh bạch, tuân thủ pháp luật và nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty trong năm 2025.

Tham dự họp năm 2025

Thành viên	Số cuộc họp tham dự	Tỷ lệ tham dự
Bà: Đặng Thanh Bình	2	100%
Bà: Nguyễn Vũ Ngọc Linh	2	100%
Bà: Ngô Thị Hạnh	2	100%

Tất cả các thành viên Ban kiểm soát đều duy trì tham dự và biểu quyết 100% trong các cuộc họp thể hiện sự cam kết cao đối với công tác giám sát.

Các hoạt động chính

Giám sát tuân thủ

Giám sát Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc trong việc tuân thủ Điều lệ Công ty và thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

Đánh giá rủi ro

Tham gia các cuộc họp HĐQT để đánh giá tình hình, cảnh báo các vấn đề rủi ro tiềm ẩn và báo cáo ĐHĐCĐ.

Kiểm tra tài chính

Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, trung thực và cân trọng trong quản lý, kế toán, báo cáo tài chính và chấp hành chế độ tài chính.

Giám sát đầu tư

Kiểm tra giám sát trình tự, thủ tục và công tác quản lý đầu tư, thực hiện các dự án và việc thu hồi vốn, quản lý tài sản.

Rà soát nội bộ

Rà soát các văn bản quản lý nội bộ, nội quy, quy chế và các văn bản pháp quy của Công ty.

Báo cáo & kiến nghị

Thực hiện báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên và kiến nghị các biện pháp nâng cao hiệu quả hoạt động.

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Ủy ban kiểm toán: Thành viên & Cơ cấu (Bắt đầu hoạt động từ 24/04/2025)

Ủy ban kiểm toán của chúng tôi bao gồm các thành viên có chuyên môn sâu rộng trong lĩnh vực tài chính và kế toán, đảm bảo tính minh bạch và hiệu quả trong công tác giám sát tài chính và hoạt động của công ty. Vai trò của họ là cốt lõi để duy trì quản trị doanh nghiệp vững mạnh.

Bà Đồng Thị Cúc – Chủ tịch Ủy ban kiểm toán

Giới tính: Nữ; **Năm sinh:** 1989

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kế toán.

Kinh nghiệm: Bà có kinh nghiệm phong phú trong lĩnh vực kế toán và tài chính, từng là Giảng viên trường Đại học Công nghiệp Hà Nội (2011-2018) và Trợ lý Giám đốc tài chính CTCP tập đoàn Sông Hồng Thủ Đô (2018-2024). Bà hiện là Kế toán trưởng Công ty TNHH Gỗ Quốc Gia (từ 01/2024). Bà là Thành viên HĐQT độc lập HUDLAND từ tháng 6/2023 và được bổ nhiệm làm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán từ tháng 4/2025.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0%

Bà Trần Thị Hải Lý – Thành viên Ủy ban kiểm toán

Giới tính: Nữ; **Năm sinh:** 1991

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính - Ngân hàng.

Kinh nghiệm: Với hơn 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, bà từng là Chuyên viên Ban Tài chính tại CTCP tập đoàn Phúc Lộc (2013-2016), Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 8 (2016-2017) và Phó Giám đốc Tài chính Công ty TNHH ĐT&TM Nam Phương (2018-2020). Hiện tại, bà là Giám đốc Công ty TNHH XNK Materials (từ 2020). Bà được bổ nhiệm làm Thành viên HĐQT và Thành viên Ủy ban kiểm toán HUDLAND từ tháng 4/2025.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0%

HOẠT ĐỘNG ỦY BAN KIỂM TOÁN

Ủy ban kiểm toán: Hoạt động & Trách nhiệm

Ủy ban Kiểm toán (UBKT) đã thực hiện vai trò giám sát một cách nghiêm túc và hiệu quả trong năm 2025, đảm bảo tính minh bạch, tuân thủ và quản trị tốt trong mọi hoạt động của công ty.

Tham dự họp năm 2025

Thành viên	Số buổi họp	Tỷ lệ tham dự	Tỷ lệ biểu quyết
Bà: Đồng Thị Cúc	2	100%	100%
Bà: Trần Thị Hải Lý	2	100%	100%

Tất cả các thành viên Ủy ban Kiểm toán đều tham dự đầy đủ và biểu quyết 100% tại các cuộc họp, thể hiện sự cam kết cao trong vai trò giám sát.

Các hoạt động chính của UBKT

-  **Tuân thủ quy định**
Các cuộc họp UBKT diễn ra theo Quy chế hoạt động và tuân thủ pháp luật, phù hợp với thực tế hoạt động công ty.
-  **Giám sát HĐQT & Ban Giám đốc**
Tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT, giám sát chặt chẽ việc chấp hành quy định của Nhà nước và quy chế quản trị nội bộ.
-  **Đảm bảo quyền lợi cổ đông**
Kiểm tra và đảm bảo các quyền lợi của cổ đông được thực hiện đầy đủ theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.
-  **Đánh giá hiệu quả hoạt động**
Đánh giá HĐQT và Ban điều hành hoạt động linh hoạt, sáng tạo, thúc đẩy sản xuất, nâng cao hiệu quả kinh doanh và tiết kiệm chi phí.
-  **Chăm lo người lao động**
Định hướng và chỉ đạo Ban điều hành quan tâm đến việc làm, thu nhập và quyền lợi của người lao động trong Công ty.
-  **Phối hợp & hỗ trợ**
UBKT nhận được sự phối hợp chặt chẽ từ HĐQT, Ban Giám đốc và các phòng ban, được cung cấp đầy đủ thông tin để thực hiện nhiệm vụ giám sát.

THÙ LAO & LỢI ÍCH

Hiện nay, các thành viên Hội đồng quản trị không trực tiếp điều hành và Ban Kiểm soát nhận thù lao hàng tháng.

Các thành viên trực tiếp điều hành (bao gồm Hội đồng quản trị điều hành, Ban Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý chủ chốt) ngoài lương hàng tháng còn được hưởng các khoản thưởng năng suất dựa trên kế hoạch quý, năm theo chính sách của Công ty.

Thông tin chi tiết về thu nhập của các Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý chủ chốt được công bố đầy đủ trong thuyết minh báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025, có thể xem tại: <http://www.hudland.com.vn/>



GIAO DỊCH CỔ PHIẾU

Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan

Trong năm 2025, các giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan đã phản ánh sự thay đổi trong cơ cấu sở hữu, chủ yếu thông qua việc thực hiện quyền mua và mua cổ phiếu chưa phân phối hết sau chào bán, cho thấy cam kết gắn bó với Công ty.

Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với NNB	Sở hữu đầu kỳ		Sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị	Tổ chức là cổ đông lớn	16.116.000	51,00%	28.041.840	50,99%	Thực hiện quyền mua
Phạm Thị Linh	Người có liên quan của NNB	1.600.540	5,07%	2.784.939	5,06%	Thực hiện quyền mua
Đỗ Hoàng Phúc	Người có liên quan của NNB	990.028	3,13%	1.722.645	3,13%	Thực hiện quyền mua
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị	Tổ chức là cổ đông lớn	28.041.840	50,99%	28.049.981	51,00%	Thực hiện mua cổ phiếu chưa phân phối hết sau khi chào bán
Phạm Cao Sơn	Người nội bộ	0	0,00%	163.497	0,30%	Thực hiện mua cổ phiếu chưa phân phối hết sau khi chào bán
Vũ Tuấn Linh	Người nội bộ	0	0,00%	100.000	0,18%	Thực hiện mua cổ phiếu chưa phân phối hết sau khi chào bán
Nguyễn Văn Hường	Người nội bộ	0	0,00%	10.000	0,02%	Thực hiện mua cổ phiếu chưa phân phối hết sau khi chào bán

GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ và người có liên quan

Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện một số hợp đồng và giao dịch với người nội bộ và người có liên quan, đảm bảo tuân thủ các quy định và minh bạch trong hoạt động kinh doanh.

Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ	Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch	Nghị quyết/Quyết định thông qua	Nội dung & Tổng giá trị giao dịch
Ông Đỗ Hoàng Phương	Chồng bà Trần Thị Hải Lý (Thành viên HĐQT)	Số nhà 12, Đường Trịnh Tú Phố Kim Đa, Phường Hoa Lư, Tỉnh Ninh Bình	31/12/2025	Nghị quyết số 1874/NQ-HĐQT ngày 31/12/2025	Hợp đồng mua bán: 202.962.939.856 VNĐ
Bà Phạm Thị Linh	Mẹ chồng bà Trần Thị Hải Lý (Thành viên HĐQT)	Số nhà 12, Đường Trịnh Tú Phố Kim Đa, Phường Hoa Lư, Tỉnh Ninh Bình	31/12/2025	Nghị quyết số 1874/NQ-HĐQT ngày 31/12/2025	Hợp đồng mua bán: 275.915.876.595 VNĐ
Bà Nguyễn Hải Yến	Em gái ông Nguyễn Thanh Tú (Thành viên HĐQT)	Tập thể DH Kiến Trúc, Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội	23/05/2025	Nghị quyết số 850/NQ-HĐQT ngày 23/05/2025	Hợp đồng vay vốn: 1.200.000.000 VNĐ

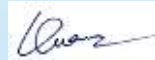
Các giao dịch này đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ công ty, đảm bảo quyền lợi của các bên liên quan.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

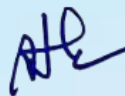
1. Ý kiến của Đơn vị kiểm toán:

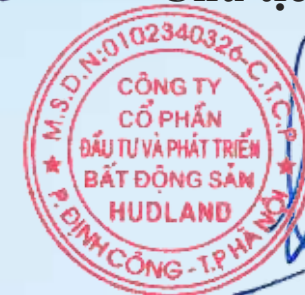
Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán theo tài liệu đính kèm.



Hà Nội, ngày 02 tháng 04 năm 2026

 Người đại diện pháp luật
Chủ tịch HĐQT




Phạm Cao Sơn

PHẠM
CAO
SƠN

Digitally signed by PHẠM CAO SƠN
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận
Hoàng Mai, OU=Công Ty Cổ Phần
Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động
Sân HUDLAND, T=Chu tịch,
CN=PHẠM CAO SƠN,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=C
MND:030071000315
Reason: I am the author of this
document
Location: your signing location here
Date: 2026.04.03 09:12:04+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.0