



HOÀNG QUÂN® GROUP
BẤT ĐỘNG SẢN - GIÁO DỤC - TÀI CHÍNH

Vì một triệu mái ấm gia đình Việt



TÀI LIỆU HỢP
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
2025

MỤC LỤC

1. Chương trình họp đại hội đồng cổ đông thường niên 2026	2
2. Quy chế cuộc họp và thể lệ biểu quyết	3
3. Quy chế bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	10
4. Báo cáo của Ban Tổng giám đốc.....	16
5. Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị	29
6. Tờ trình v/v: Báo cáo Hoạt động của thành viên độc lập HĐQT năm 2025	44
7. Tờ trình v/v: Thông qua Báo cáo Hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025 và định hướng năm 2026.....	48
8. Tờ trình v/v: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2025	56
9. Tờ trình v/v: Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025	58
10. Tờ trình v/v: Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập	59
11. Tờ trình v/v: Báo cáo chi trả thù lao năm 2025 và đề xuất mức thù lao cho HĐQT và BKS năm 2026	61
12. Tờ trình v/v: Giao dịch giữa các bên liên quan dự kiến phát sinh	63
13. Tờ trình v/v: Báo cáo kết quả đợt Phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ	65
14. Tờ trình v/v:: Sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.....	66
15. Tờ trình v/v: thông qua đơn từ nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị và Thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2025 – 2030	70
16. Sơ yếu lý lịch ứng viên thành viên Hội đồng quản trị	72
17. Sơ yếu lý lịch ứng viên thành viên Ban kiểm soát.....	75

CHƯƠNG TRÌNH HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026

Thứ bảy, ngày 30 tháng 05 năm 2026

CHƯƠNG TRÌNH NGHỊ SỰ

Thời gian	Nội dung
07:30 - 08:30	Phần I: Kiểm tra tư cách đại biểu & Khai mạc <i>a. Tiếp đón đại biểu và kiểm tra tư cách cổ đông</i>
08:30 - 08:45	<i>b. Khai mạc</i> + Tuyên bố lý do và giới thiệu Đại biểu, Khách mời + Tóm tắt Nội quy Đại hội + Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông + Giới thiệu Chủ tọa đoàn + Giới thiệu và thông qua Ban thư ký đại hội, Ban kiểm phiếu + Phát biểu khai mạc Đại hội
08:45 - 10:00	Phần II: Nội dung chính <i>a. Đại hội thông qua Chương trình họp</i> <i>b. Báo cáo các nội dung tại ĐHĐCĐ thường niên 2026</i> <ol style="list-style-type: none">Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc tổng kết hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025; Kế hoạch năm 2026Báo cáo của Hội đồng quản trị năm 2025 và định hướng năm 2026Báo cáo của Thành viên độc lập Hội đồng quản trịBáo cáo của Ban kiểm soát năm 2025 và định hướng năm 2026Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toánTờ trình về việc phân phối lợi nhuận năm 2025Tờ trình về việc lựa chọn đơn vị cung cấp dịch vụ kiểm toán độc lập năm 2026Tờ trình về việc thông qua Báo cáo chi trả thù lao HĐQT và BKS năm 2025 và đề xuất mức thù lao năm 2026Tờ trình thông qua việc Giao dịch giữa các bên liên quan dự kiến phát sinhTờ trình v/v Báo cáo kết quả đợt Phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợTờ trình sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công tyTờ trình Thông qua các Đơn từ nhiệm và bầu bổ sung thành viên HĐQT, thành viên BKS nhiệm kỳ 2025-2030
10:00 - 11:15	Phần III: Thảo luận và Biểu quyết <i>a. Đại hội thảo luận</i>
11:15 - 11:45	<i>b. Đại hội biểu quyết</i> + Biểu quyết của Cổ đông về các Báo cáo, Tờ trình + Bầu cử bổ sung thành viên HĐQT, thành viên BKS nhiệm kỳ 2025 - 2030 + Kiểm phiếu biểu quyết của Cổ đông
11:45 - 12:00	Phần IV: Bế mạc + Thông qua Nghị quyết Đại hội và Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên 2026 + Phát biểu bế mạc Đại hội

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 05 năm 2026

**QUY CHẾ CUỘC HỌP VÀ THỂ LỆ BIỂU QUYẾT
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG NĂM 2026
PHIÊN HỌP THƯỜNG NIÊN CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG
MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân.

Điều 1. Mục đích ban hành, phạm vi áp dụng

Quy chế này được ban hành nhằm quy định các nguyên tắc tổ chức Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) và nguyên tắc, phương thức biểu quyết các nội dung tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông năm 2026 phiên thường niên theo quy định của Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

Điều 2. Điều kiện tiến hành cuộc họp

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện cho trên 50% cổ phần có quyền biểu quyết.
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 hai phải được gửi trong thời hạn ba mươi ngày (30) kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông triệu tập lần thứ hai chỉ được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ ba mươi ba (33%) tổng số biểu quyết trở lên.
3. Trường hợp cuộc họp lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại Khoản 2 Điều này 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 biểu quyết của các cổ đông dự họp.

Điều 3. Quy định về trật tự cuộc họp ĐHĐCĐ

1. Tất cả các cổ đông đến dự họp ăn mặc nghiêm túc, xuất trình các giấy tờ liên quan đến việc xác minh tư cách cổ đông dự họp cho Ban kiểm tra tư cách cổ đông theo quy định tại Điều 4 Quy chế này.

2. Ban tổ chức ưu tiên sắp xếp chỗ ngồi, phát tài liệu, in Phiếu biểu quyết cho cổ đông có xác nhận tham dự họp và đến đúng giờ.
3. Cổ đông khi vào phòng họp phải ngồi đúng vị trí hoặc khu vực do Ban tổ chức đại hội quy định. Tuyệt đối tuân thủ việc sắp xếp vị trí của Ban tổ chức.
4. Không hút thuốc lá trong Hội trường.
5. Không nói chuyện riêng, không nói chuyện điện thoại trong cuộc họp. Tất cả các máy điện thoại di động phải để chế độ rung hoặc im lặng.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của cổ đông, người đại diện

1. Điều kiện tham dự cuộc họp

Cổ đông có tên trong danh sách cổ đông chốt tại ngày 21/04/2026 do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh cung cấp có quyền tham dự Đại hội. Cổ đông không thể trực tiếp đến tham dự có thể gửi phiếu biểu quyết từ xa hoặc ủy quyền bằng văn bản cho cá nhân, tổ chức đại diện tham dự và biểu quyết. Người được ủy quyền không được ủy quyền cho bên thứ ba.

2. Quyền và nghĩa vụ của cổ đông, người đại diện

- a) Cổ đông, người đại diện tham dự cuộc họp phải thực hiện thủ tục kiểm tra tư cách cổ đông bằng cách xuất trình cho Ban kiểm tra tư cách cổ đông các giấy tờ sau trước khi vào phòng họp:
 - (i) Thư mời họp ĐHĐCĐ thường niên 2026;
 - (ii) Giấy tờ pháp lý của cá nhân người dự họp (Căn cước công dân/Hộ chiếu/Giấy tờ chứng thực có ảnh hợp pháp khác)
 - (iii) Đối với cổ đông tổ chức: bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Quyết định thành lập...);
- b) Trường hợp cổ đông thực hiện ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác dự họp, yêu cầu xuất trình các tài liệu sau khi thực hiện thủ tục kiểm tra tư cách cổ đông trước khi vào phòng họp:
 - (i) Bản chính Giấy ủy quyền được gửi kèm theo Thông báo mời họp hoặc Văn bản ủy quyền hợp pháp khác có đầy đủ thông tin theo quy định (Trường hợp cổ đông là tổ chức thì văn bản ủy quyền phải có chữ ký của người đại diện hợp pháp và đóng dấu);
 - (ii) Giấy tờ pháp lý của cá nhân người dự họp;
 - (iii) Đối với người ủy quyền là cổ đông tổ chức bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Quyết định thành lập...).
- c) Sau khi đăng ký cổ đông, Công ty cấp cho từng cổ đông hoặc người đại diện hai (02) thẻ biểu quyết (Bao gồm: Thẻ biểu quyết công khai và thẻ biểu quyết kín), một (01) thẻ bầu cử Thành viên Ban kiểm soát và một (01) thẻ bầu cử Thành viên Hội đồng quản trị. Trên thẻ ghi mã số cổ đông, họ và tên của cổ đông, người đại diện và số phiếu biểu quyết của cổ đông, số phiếu bầu của cổ đông đó.

- d) Cổ đông/Người đại diện thực hiện quyền biểu quyết về các nội dung thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ sau khi thực hiện thủ tục đăng ký tham dự họp lệ.
- e) Cổ đông/Người đại diện có thể tham gia ý kiến về các nội dung báo cáo bằng cách viết câu hỏi vào Phiếu đặt câu hỏi và chuyển cho Ban Thư ký Đại hội. Các câu hỏi đã được trả lời sẽ không được trả lời trùng lặp.
- f) Cổ đông/Người đại diện đến sau khi cuộc họp đã khai mạc có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết tại đại hội ngay sau khi đăng ký. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng đại hội để cho cổ đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của khách mời

Khách mời của Công ty gồm đại diện công ty kiểm toán độc lập, các chức danh quản lý của Công ty và thành viên, đối tác, khách mời (*sau đây gọi chung là “Khách mời”*) không phải là cổ đông có quyền dự ĐHĐCĐ nhưng được mời tham dự.

Các khách mời không được phát biểu, trừ khi được Chủ tọa cuộc họp mời phát biểu.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa ĐHĐCĐ, Chủ tọa đoàn

1. Chủ tịch Hội đồng quản trị làm chủ tọa cuộc họp ĐHĐCĐ theo quy định của Điều lệ.
2. Chủ tọa có các quyền và nghĩa vụ tại ĐHĐCĐ:
 - a) Điều khiển cuộc họp theo đúng nội dung chương trình họp, quy chế đã được ĐHĐCĐ thông qua;
 - b) Hướng dẫn các cổ đông thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình họp ĐHĐCĐ và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình họp;
 - c) Giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình họp ĐHĐCĐ.
3. Chủ tọa đoàn gồm đại diện Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra tư cách cổ đông

Ban kiểm tra tư cách cổ đông được Ban tổ chức phân công và chịu trách nhiệm trong việc kiểm tra tư cách cổ đông, đăng ký cổ đông nhằm đảm bảo cổ đông, người đại diện tham dự ĐHĐCĐ là hợp lệ.

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm phiếu

1. Ban kiểm phiếu được Chủ tọa đề cử và ĐHĐCĐ biểu quyết thông qua theo hình thức công khai.
2. Ban kiểm phiếu chịu trách nhiệm thực hiện kiểm phiếu biểu quyết các nội dung cuộc họp; kiểm phiếu bầu thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và lập thành biên bản, công bố kết quả kiểm phiếu, bầu cử tại Đại hội.

3. Giải đáp ý kiến thắc mắc, khiếu nại của cổ đông liên quan đến kết quả kiểm phiếu (nếu có).

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Ban Thư ký

1. Ban Thư ký được Chủ tọa đề cử và ĐHĐCĐ biểu quyết thông qua theo hình thức công khai.
2. Ban Thư ký có trách nhiệm:
 - a) Ghi chép đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung diễn biến cuộc họp ĐHĐCĐ và những vấn đề đã được các cổ đông thông qua hoặc còn lưu ý tại cuộc họp.
 - b) Soạn thảo và công bố Biên bản họp đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết về các vấn đề đã được thông qua tại cuộc họp.
 - c) Tập hợp phiếu ý kiến của cổ đông trình Chủ tọa.

Điều 10. Biểu quyết

1. Thẻ biểu quyết

Thẻ biểu quyết các báo cáo, tờ trình được in theo mẫu do Công ty ban hành (“Thẻ biểu quyết”) bao gồm tất cả các nội dung biểu quyết báo cáo, tờ trình, không bao gồm nội dung bầu bổ sung thành viên HĐQT và Thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ năm 2025 - 2030 được biểu quyết riêng theo hình thức bầu dồn phiếu.

Mẫu Thẻ biểu quyết đăng tại website công ty www.hoangquan.com.vn và được Ban kiểm tra tư cách cổ đông phát cho các cổ đông/người đại diện sau khi kiểm tra việc tham dự là hợp lệ.

Thẻ biểu quyết tại Đại hội bao gồm 02 loại như sau:

1.1 Thẻ biểu quyết (Công khai) dùng để biểu quyết trực tiếp tại Đại hội đối với các nội dung: Thông qua Đoàn Chủ tịch, Ban Thư ký, Ban Kiểm phiếu Đại hội, Chương trình nghị sự ĐHĐCĐ, Quy chế làm việc ĐHĐCĐ, Quy chế bầu bổ sung của thành viên HĐQT và BKS, Danh sách ứng viên đề cử, ứng cử thành viên HĐQT và thành viên BKS, Biên bản ĐHĐCĐ, Nghị quyết ĐHĐCĐ và các nội dung khác theo hướng dẫn của Chủ tọa Đại hội.

Thẻ biểu quyết gồm các thông tin chính sau:

- + Họ tên cổ đông/người đại diện;
- + Mã số cổ đông;
- + Tổng số cổ phần sở hữu và/hoặc được ủy quyền (tương ứng 01 cổ phần sẽ có 01 quyền biểu quyết)

1.2 Thẻ biểu quyết (kín) dùng để biểu quyết tại Đại hội đối với các nội dung: các báo cáo, tờ trình được thảo luận trong chương trình Đại hội.

Thẻ biểu quyết gồm các thông tin chính sau:

- + Họ tên cổ đông/người đại diện;

- + Mã số cổ đông;
- + Tổng số cổ phần sở hữu và/hoặc được ủy quyền (tương ứng 01 cổ phần sẽ có 01 quyền biểu quyết)
- + Nội dung biểu quyết;
- + Ý kiến biểu quyết: Tán thành/Không tán thành/Không có ý kiến.

Mỗi cổ đông được phát 01 thẻ biểu quyết (kín) để biểu quyết cho tất cả các nội dung biểu quyết báo cáo, tờ trình, không bao gồm nội dung bầu bổ sung thành viên HĐQT và Ban kiểm soát nhiệm kỳ năm 2025 – 2030 được biểu quyết riêng theo hình thức bầu dồn phiếu.

2. **Thẻ biểu quyết từ xa:** Trường hợp cổ đông không thể trực tiếp/ủy quyền tham dự có thể gửi Thẻ biểu quyết từ xa theo mẫu đăng tại website Công ty đến Công ty trước thời điểm dự kiến khai mạc cuộc họp theo thông báo mời họp tối thiểu 24 giờ.

Thẻ biểu quyết từ xa có giá trị như cách thức biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp đối với các nội dung được biểu quyết hợp lệ. Trường hợp cổ đông đã gửi Thẻ biểu quyết từ xa nhưng vẫn đến dự họp thì Thẻ biểu quyết từ xa đã gửi không còn có hiệu lực.

Thẻ biểu quyết được điền đầy đủ thông tin và niêm phong kín theo các cách thức gửi như sau:

- + **Thư tín:** Cổ đông gửi Thẻ biểu quyết từ xa điền đầy đủ thông tin và niêm phong kín về địa chỉ chi nhánh của Công ty: 353 Huỳnh Văn Bánh, phường Phú Nhuận, TP.HCM.
- + **Email:** Cổ đông gửi email có tiêu đề “**Thẻ biểu quyết ĐHĐCĐ 2026 – [Mã số cổ đông] – [Tên cổ đông]**” về địa chỉ email: qhndt@hoangquan.com.vn.

3. Thùng phiếu

Thùng phiếu được niêm phong từ trước thời điểm bỏ phiếu cho đến khi kết thúc thời gian bỏ phiếu và do Ban kiểm phiếu quản lý.

4. Nguyên tắc, phương thức thực hiện biểu quyết

- a) Tất cả các vấn đề trong chương trình họp của ĐHĐCĐ đều phải được thông qua bằng cách lấy ý kiến biểu quyết công khai của tất cả cổ đông bằng Thẻ biểu quyết (công khai)/ Thẻ biểu quyết (kín) theo số cổ phần sở hữu và đại diện.
- b) Cổ đông biểu quyết bằng hình thức giơ Phiếu biểu quyết công khai tại Đại hội theo sự hướng dẫn của Chủ tọa đoàn để lấy ý kiến biểu quyết: “Tán thành” hoặc “Không tán thành” hoặc “Không có ý kiến” đối với các nội dung sau:
 - + Thông qua Đoàn Chủ tịch, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu Đại hội;
 - + Quy chế làm việc và thể lệ biểu quyết của Đại hội;
 - + Quy chế bầu cử bổ sung thành viên HĐQT và BKS

- + Chương trình làm việc của Đại hội;
 - + Danh sách ứng viên đề cử, ứng cử thành viên HĐQT và thành viên BKS;
 - + Biên bản họp và Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
 - + Và các nội dung khác theo hướng dẫn của Chủ tọa Đại hội;
- c) Trừ các nội dung đã nêu tại điểm b Khoản 3 Điều 10 Quy chế này, các nội dung khác cần lấy ý kiến biểu quyết của Đại hội sẽ được cổ đông biểu quyết thông qua bằng hình thức bỏ phiếu kín bằng thẻ biểu quyết (kín) hoặc bỏ Thẻ biểu quyết từ xa.
- d) Cổ đông/Người được ủy quyền chọn một (01) trong ba (03) ý kiến “Tán thành” hoặc “Không tán thành” hoặc “Không có ý kiến” bằng cách đánh dấu (X) hoặc (✓) vào Thẻ biểu quyết.
- e) Trước khi cổ đông tiến hành bỏ phiếu, Ban kiểm phiếu có trách nhiệm hướng dẫn chi tiết cho cổ đông cách thức biểu quyết theo hình thức này.
- f) Cổ đông có thể bỏ phiếu từ xa bằng cách gửi Thẻ biểu quyết từ xa cho Ban tổ chức trước 24 giờ khai mạc Đại hội (tính theo dấu bưu điện) qua đường bưu điện hoặc email.

5. Phân loại Phiếu biểu quyết

- a) Phiếu biểu quyết hợp lệ:
- (i) Được đánh dấu (X) hoặc (✓) vào một (01) phương án biểu quyết của mỗi nội dung trên Thẻ biểu quyết do Ban Tổ chức phát ra;
 - (ii) Thẻ biểu quyết không có tẩy xóa, cạo sửa, rách rời, chấp vá, viết thêm nội dung. Trường hợp Thẻ biểu quyết bị rách rời, Ban tổ chức căn cứ vị trí rách rời để xem xét chấp nhận hoặc không chấp nhận là Phiếu biểu quyết hợp lệ;
 - (iii) Thẻ biểu quyết từ xa có ghi đầy đủ thông tin cổ đông tại Mục I và có chữ ký, ghi đầy đủ họ tên của cổ đông; phải đóng dấu đối với cổ đông tổ chức.
- b) Phiếu biểu quyết không hợp lệ: là các phiếu không đáp ứng được một trong các điều kiện của Phiếu biểu quyết hợp lệ. Các nội dung biểu quyết còn lại được biểu quyết hợp lệ sẽ vẫn được tính vào kết quả biểu quyết.
- c) Phiếu trắng: là số phiếu biểu quyết của các Thẻ biểu quyết không được gửi về cho Ban kiểm phiếu; không đánh dấu vào phương án biểu quyết. Phiếu biểu quyết trắng được tổng hợp vào ý kiến biểu quyết là “Không có ý kiến”.

Điều 11. Kiểm phiếu

1. Việc kiểm phiếu phải được tiến hành ngay sau khi việc bỏ phiếu kết thúc.
2. Thẻ biểu quyết từ xa được kiểm tra tình trạng niêm phong, tính đầy đủ của hồ sơ gửi kèm và tổng hợp cùng với các Thẻ biểu quyết được phát trực tiếp tại Đại hội.

3. Ban kiểm phiếu thực hiện việc kiểm tra và thống kê số lượng thẻ biểu quyết trên các Thẻ biểu quyết (kín) và Thẻ biểu quyết từ xa theo tuần tự kiểm phiếu, lập biên bản kiểm phiếu, trong đó ghi rõ: Tổng số cổ phần của Công ty; Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết đang lưu hành; Tổng số cổ đông và đại diện cổ đông được mời dự họp đại diện cho số cổ phần của Công ty; Tổng số cổ đông và đại diện cổ đông tham dự đại hội, Tổng số thẻ biểu quyết từ xa; Tổng số cổ đông/đại diện cổ đông tham gia biểu quyết tại Đại hội (được tính bằng tổng số thẻ biểu quyết kín cộng (+) tổng số thẻ biểu quyết từ xa).
4. Các ý kiến “Tán thành”, “Không tán thành”, “Không có ý kiến” được tổng hợp kết quả riêng. Trong đó, các Thẻ biểu quyết trắng được tổng hợp kết quả vào nhóm “Không có ý kiến”.
5. Trường hợp có điều chỉnh nội dung trong chương trình họp thì các thẻ biểu quyết từ xa được tổng hợp vào nhóm “Không có ý kiến”.
6. Kết quả biểu quyết sẽ được xác định theo từng nội dung biểu quyết và được tính theo phần trăm (%) làm tròn đến ba (03) số thập phân.
7. Kết quả kiểm phiếu được Ban kiểm phiếu lập thành biên bản kiểm phiếu, trong đó ghi rõ: Tổng số cổ phần của Công ty; Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết đang lưu hành; Tổng số cổ đông và đại diện cổ đông được mời dự họp đại diện cho số cổ phần của Công ty; Tổng số cổ đông và đại diện tham dự đại hội, đại diện cho số cổ phần được quyền biểu quyết tại đại hội.

Điều 12. Khiếu nại

Các thắc mắc, khiếu nại (nếu có) sẽ được Ban tổ chức tiếp nhận và chuyển đến Chủ tọa đại hội để giải quyết.

Điều 13. Điều khoản thi hành

Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày được Chủ tịch HĐQT ký ban hành và được áp dụng tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 tổ chức vào ngày 30/05/2026 khi được sự chấp thuận của cổ đông/người đại diện có quyền biểu quyết tham dự Đại hội với tỷ lệ theo quy định tại Điều lệ.

Nơi nhận :

- ĐHĐCĐ thường niên 2026;
- HĐQT, Ban TGD, BKS;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



CHỦ TỊCH

TS. TRƯƠNG ANH TUẤN

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 05 năm 2026

QUY CHẾ

BẦU BỔ SUNG THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN NHIỆM KỲ 2025 – 2030 TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026

Căn cứ:

- ❖ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc Hội thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- ❖ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- ❖ Nghị định 155/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán thông qua ngày 31/12/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- ❖ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân;
- ❖ Quy chế quản trị Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân.

Quy chế bầu bổ sung Thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (HQC) tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 được thực hiện như sau:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ/TỪ NGỮ VIẾT TẮT

- “Công ty” là Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Địa ốc Hoàng Quân
- “HĐQT” là Hội đồng quản trị
- “BKS” là Ban kiểm soát
- “ĐHĐCĐ” là Đại hội đồng cổ đông
- “Đại biểu” là Các cổ đông, người đại diện (Người được ủy quyền)

ĐIỀU 2. ĐỐI TƯỢNG THỰC HIỆN BẦU CỬ

Cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết theo danh sách cổ đông do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cung cấp, chốt tại ngày 21/04/2026

ĐIỀU 3. SỐ LƯỢNG VÀ NHIỆM KỲ THÀNH VIÊN ĐƯỢC BẦU BỔ SUNG

1. Hội đồng quản trị:

- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân được bầu bổ sung cho nhiệm kỳ 2025 - 2030 là 01 thành viên
- Nhiệm kỳ của Thành viên Hội đồng quản trị được bầu bổ sung là thời hạn còn lại của Nhiệm kỳ 2025 – 2030.

2. Ban kiểm soát:

- Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân được bầu bổ sung cho nhiệm kỳ 2025 - 2030 là 01 thành viên
- Nhiệm kỳ của Thành viên Ban kiểm soát được bầu bổ sung là thời hạn còn lại của Nhiệm kỳ 2025 – 2030.

ĐIỀU 4. NGUYÊN TẮC, TIÊU CHUẨN ỨNG CỬ, ĐỀ CỬ THÀNH VIÊN HĐQT

1. Quyền đề cử, ứng cử thành viên HĐQT

- a) Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông có quyền gộp số quyền biểu quyết để đề cử các ứng viên Hội đồng quản trị.
- b) Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% đến dưới 20% tổng số cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết được đề cử một (01) ứng viên; từ 20% đến dưới 30% tổng số cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; từ 30% đến dưới 40% tổng số cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết được đề cử tối đa ba (03) ứng viên; từ 40% đến dưới 50% tổng số cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết được đề cử tối đa bốn (04) ứng viên; từ 50% đến dưới 60% tổng số cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết được đề cử tối đa năm (05) ứng viên; từ 60% đến dưới 70% tổng số cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết được đề cử tối đa sáu (06) ứng viên; từ 70% đến 80% tổng số cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết được đề cử tối đa bảy (07) ứng viên; và từ 80% đến dưới 90% tổng số cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết được đề cử tối đa tám (08) ứng viên.
- c) Không hạn chế số lượng ứng viên được đề cử hoặc ứng cử.
- d) Trường hợp số lượng ứng viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu ứng viên Hội đồng quản trị. Danh sách ứng viên phải được công bố rõ ràng và phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành đề cử theo quy định pháp luật.
- e) Ứng cử viên được đề cử phải có đủ các tiêu chuẩn được quy định tại Mục 2 dưới đây.

- 2. Tiêu chuẩn ứng viên tham gia HĐQT:** Ứng cử viên tham gia HĐQT phải có đầy đủ các tiêu chuẩn và điều kiện sau (*Theo Điều 155 Luật Doanh nghiệp 2020, Điều 275 Nghị định 155/2020/NĐ-CP, Điều 21 Quy chế quản trị nội bộ Công ty, Điều 8 Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị*)

- a) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không thuộc đối tượng không được quản lý doanh nghiệp theo quy định tại Khoản 2 Điều 17 Luật Doanh nghiệp 2020.
- b) Thành viên HĐQT có thể không phải là cổ đông của Công ty
- c) Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản lý kinh doanh của công ty;
- d) Thành viên HĐQT của Công ty không được đồng thời là thành viên Hội Đồng Quản trị hoặc Thành viên Hội Đồng Thành viên của trên năm (05) công ty khác.

ĐIỀU 5. NGUYÊN TẮC, TIÊU CHUẨN ỨNG CỬ, ĐỀ CỬ THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

1. Quyền đề cử, ứng cử thành viên BKS

- a) Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông có quyền gộp số quyền biểu quyết để đề cử các ứng viên Ban kiểm soát.
- b) Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% đến dưới 20% tổng số cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết được đề cử một (01) ứng viên; từ 20% đến dưới 30% tổng số cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; từ 30% đến dưới 40% tổng số cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết được đề cử tối đa ba (03) ứng viên; từ 40% đến dưới 50% tổng số cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết được đề cử tối đa bốn (04) ứng viên; từ 50% đến dưới 60% tổng số cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết được đề cử tối đa năm (05) ứng viên; từ 60% đến dưới 70% tổng số cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết được đề cử tối đa sáu (06) ứng viên; từ 70% đến 80% tổng số cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết được đề cử tối đa bảy (07) ứng viên; và từ 80% tổng số cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết đến dưới 90% tổng số cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết được đề cử tối đa tám (08) ứng viên.
- c) Không hạn chế số lượng ứng viên được đề cử hoặc ứng cử.
- d) Trường hợp số lượng ứng viên Ban kiểm soát thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Ban kiểm soát đương nhiệm giới thiệu ứng viên Ban kiểm soát. Danh sách ứng viên Ban kiểm soát phải được công bố rõ ràng và phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành đề cử theo quy định pháp luật.
- e) Ứng cử viên được đề cử phải có đủ các tiêu chuẩn được quy định tại Mục 2 dưới đây.

2. Tiêu chuẩn ứng viên tham gia BKS: Ứng cử viên tham gia BKS phải có đầy đủ các tiêu chuẩn và điều kiện sau *(Theo Điều 169 Luật Doanh nghiệp 2020, Điều 286 Nghị định 155/2020/NĐ-CP, Điều 28 Quy chế quản trị nội bộ Công ty, Điều 5 Quy chế hoạt động của BKS)*

- a) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và không thuộc đối tượng bị cấm thành lập và quản lý doanh nghiệp theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Luật Doanh nghiệp 2020;
- b) Được đào tạo một trong các chuyên ngành về kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành phù hợp với hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp;
- c) Không phải là người có quan hệ gia đình (vợ, chồng, bố đẻ, mẹ đẻ, bố nuôi, mẹ nuôi, bố chồng, mẹ chồng, bố vợ, mẹ vợ, con đẻ, con nuôi, con dâu, con rể, con ruột, chị

ruột, em ruột, anh rể, em rể, chị dâu, em dâu) của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người quản lý khác;

- d) Không được giữ các chức vụ quản lý Công ty; không nhất thiết phải là cổ đông hoặc người lao động của Công ty;
- e) Không làm việc trong bộ phận tài chính, kế toán của Công ty;
- f) Không là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty trong 03 năm liền kề trước đó;

ĐIỀU 6. THẺ LỆ BẦU CỬ

1. Phiếu bầu cử:

- a. Phiếu bầu cử HĐQT và Phiếu bầu cử BKS được in sẵn tên ứng cử viên theo thứ tự ABC.
- b. Phiếu bầu cử có in mã số cổ đông, số lượng cổ phần sở hữu, tổng số phiếu bầu (bằng với số lượng cổ phần sở hữu nhân với số lượng thành viên HĐQT, BKS được bầu).

2. Nguyên tắc bầu cử:

- a) Phương thức bỏ phiếu kín.
- b) Quyền bầu cử được tính theo số cổ phần sở hữu, đại diện.
- c) Phương thức bầu cử: bầu dồn phiếu. Theo đó:
 - Mỗi cổ đông có tổng số phiếu bầu tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu và đại diện nhân với số thành viên được bầu của HĐQT hoặc BKS.
 - Mỗi cổ đông hoặc người đại diện dự họp được phát 01 (một) Thẻ bầu cử bầu HĐQT và 01 (một) thẻ bầu cử bầu BKS.
 - Các cổ đông **điền số phiếu bầu** tín nhiệm cho mỗi ứng viên mà mình tín nhiệm sao cho tổng cộng số phiếu bầu tín nhiệm của các ứng viên phải bằng hoặc nhỏ hơn tổng số phiếu bầu của mỗi cổ đông; trường hợp muốn chia đều số phiếu bầu cho mỗi ứng viên, cổ đông có thể đánh dấu X hoặc √ tại dòng tên các ứng viên.
 - Cổ đông có quyền dồn hết tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng viên.

Ví dụ: Cổ đông sở hữu và đại diện **sở hữu 1.000 cổ phần** khi tham gia bầu cử để chọn ra 01 Kiểm soát viên/ Thành viên Hội đồng quản trị sẽ có **tổng số phiếu bầu = 1.000 cổ phần x 01 thành viên cần bầu = 1.000 phiếu bầu**. Giả định có 2 ứng viên gồm: A, B. Cổ đông có thể:

- + Bầu cho ứng viên A 700 phiếu bầu, ứng viên B 300 phiếu bầu (700 + 300 = 1.000 phiếu bầu);
- + Hoặc bầu cho mỗi ứng viên 500 phiếu bầu;
- + Hoặc có thể bầu hết cho ứng viên A/B 1.000 phiếu bầu.

- d) Tỷ lệ phiếu bầu được tính căn cứ trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.
- e) Cổ đông không bầu cho người nào trong danh sách bầu cử thì để trống ô số phiếu được bầu của người đó.
- f) Phiếu bầu được bỏ vào thùng phiếu đã được niêm phong trước khi kiểm phiếu.
- g) Ban kiểm phiếu chịu trách nhiệm thực hiện kiểm phiếu, lập thành biên bản, công bố kết quả và giải đáp ý kiến thắc mắc, khiếu nại của cổ đông (nếu có).

3. Tính hợp lệ của Phiếu bầu:

- a. Phiếu bầu hợp lệ:
 - i. Là phiếu bầu nguyên vẹn theo mẫu của Ban tổ chức ĐHĐCĐ phát ra, không bị tẩy xóa, cạo sửa, rách rời, chấp vá, viết thêm nội dung. Trong trường hợp Phiếu bầu bị rách rời, Ban tổ chức căn cứ vị trí rách rời để xem xét chấp nhận hoặc không chấp nhận là Phiếu bầu hợp lệ;
 - ii. Phiếu bầu có tổng số phiếu tín nhiệm cho ứng viên bằng hoặc nhỏ hơn tổng số phiếu bầu mà cổ đông sở hữu và được ủy quyền.
- b. Phiếu bầu sau đây được xem là không hợp lệ:
 - i. Phiếu bầu có tổng số phiếu tín nhiệm cho ứng viên lớn hơn tổng số phiếu bầu mà cổ đông sở hữu và được ủy quyền.
 - ii. Phiếu xóa một hoặc toàn bộ tên người ghi trong phiếu bầu.
 - iii. Phiếu viết thêm nội dung khác.
 - iv. Phiếu không theo mẫu của Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân do Ban tổ chức phát ra.

4. Nguyên tắc xác định ứng viên trúng cử:

- a) Các ứng cử viên trúng cử là các ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất tính từ trên xuống cho đến khi đủ số lượng với tỷ lệ theo quy định tại quy chế này.
- b) Trường hợp có nhiều ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau và số lượng trúng cử vượt quá số lượng cần bầu thì ứng cử viên nào sở hữu nhiều cổ phần hơn sẽ được chọn. Trường hợp số cổ phần sở hữu ngang nhau thì tiến hành bầu lần thứ hai đối với những ứng cử viên này để lựa chọn. Nếu bầu lần thứ hai vẫn bằng nhau thì việc có tiếp tục bầu cử nữa hay không do Đại hội quyết định.

ĐIỀU 7. HỒ SƠ, THỜI HẠN VÀ NƠI NHẬN HỒ SƠ ĐỀ CỬ, ỨNG CỬ

1. Hồ sơ tham gia đề cử, ứng cử thành viên HĐQT, BKS:

- a) Đơn đề cử/ứng cử HĐQT, BKS (theo mẫu);
- b) Sơ yếu lý lịch ứng viên (theo mẫu);

- c) Bản sao có chứng thực Căn cước công dân/Chứng minh nhân dân/Hộ chiếu ứng viên;
- d) Bản sao có chứng thực văn bằng, chứng chỉ chứng nhận trình độ văn hóa và trình độ chuyên môn ứng viên;
- e) Biên bản họp nhóm cổ đông (trường hợp nhóm cổ đông đề cử, theo mẫu);
- f) Văn bản cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật và Đại hội đồng cổ đông của ứng viên (trường hợp được đề cử).

2. Thời hạn:

Để tạo điều kiện cho công tác tổ chức ĐHĐCĐ 2026, Quý cổ đông, nhóm cổ đông vui lòng gửi hồ sơ đề cử, ứng cử HĐQT, BKS đến Công ty chậm nhất **17h00 ngày 15/05/2026**.

3. Nơi nhận:

Cổ đông, nhóm cổ đông đủ điều kiện đề cử, ứng cử HĐQT, BKS gửi đầy đủ hồ sơ về địa chỉ sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN

- Người tiếp nhận: Bà Trần Ngọc Thảo Linh
- Địa chỉ: 353 Huỳnh Văn Bánh, phường Phú Nhuận, TP.HCM
- Điện thoại: (028) 36200 209
- Email: qhndt@hoangquan.com.vn

ĐIỀU 8. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Dự thảo Quy chế này được trình bày trước Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 của Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân và có hiệu lực ngay khi ĐHĐCĐ thông qua.

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- ĐHCĐ thường niên 2026;
- HĐQT, Ban TGD, BKS;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



TS. TRƯƠNG ANH TUẤN

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 05 năm 2026

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

I. ĐÁNH GIÁ VỀ TÌNH HÌNH VĨ MÔ NĂM 2025 VÀ NHỮNG TÁC ĐỘNG ĐẾN CÔNG TY

1. Bối cảnh kinh tế vĩ mô năm 2025

Tổng quan nền kinh tế toàn cầu năm 2025 tiếp tục ghi nhận những thuận lợi và thách thức đan xen. Kinh tế thế giới duy trì đà phục hồi nhưng còn chậm và không đồng đều, chịu tác động từ rủi ro địa chính trị và chính sách tiền tệ thận trọng. Lạm phát có xu hướng hạ nhiệt nhưng vẫn ở mức cao hơn mục tiêu dài hạn.

Trong bối cảnh đó, kinh tế Việt Nam năm 2025 được dự báo duy trì tăng trưởng tích cực, với GDP khoảng 6,5%–6,8% theo nhận định của Quỹ Tiền tệ Quốc tế và Ngân hàng Thế giới. Lạm phát được kiểm soát ở mức khoảng 3,5%–3,6%.

Nhìn chung, năm 2025 ghi nhận nền kinh tế vĩ mô ổn định, tạo nền tảng cho tăng trưởng bền vững trong giai đoạn tiếp theo.

2. Những tác động đến hoạt động kinh doanh sản xuất của Công ty

a) Thuận lợi

Trên cơ sở bối cảnh thị trường bất động sản năm 2025, đặc biệt là phân khúc nhà ở xã hội (NOXH), Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (HQC) có những thuận lợi sau:

- **Hưởng lợi từ định hướng chính sách vĩ mô:** Phân khúc NOXH tiếp tục được Chính Phủ ưu tiên phát triển với các chương trình như Đề án phát triển 1 triệu căn nhà ở xã hội và các gói tín dụng ưu đãi, tạo dư địa tăng trưởng rõ rệt cho các doanh nghiệp chuyên sâu như HQC.
- **Nhu cầu thị trường lớn và ổn định:** Trong bối cảnh giá nhà thương mại duy trì ở mức cao, nhu cầu đối với NOXH và nhà ở giá phù hợp tiếp tục gia tăng, đặc biệt từ nhóm người thu nhập trung bình – thấp và lực lượng lao động tại đô thị, khu công nghiệp.
- **Lợi thế kinh nghiệm và định vị thị trường:** HQC là một trong những doanh nghiệp có kinh nghiệm triển khai NOXH sớm trên thị trường, có hiểu biết sâu về quy trình pháp lý và tệp khách hàng mục tiêu, từ đó tạo lợi thế cạnh tranh so với các doanh nghiệp mới tham gia.

b) Khó khăn

Bên cạnh các thuận lợi, Công ty Hoàng Quân cũng đang đối mặt với một số thách thức mang tính cấu trúc của phân khúc nhà ở xã hội, đồng thời là những vấn đề trọng tâm cần tập trung xử lý trong giai đoạn tới:

- **Áp lực dòng tiền và hiệu quả sử dụng vốn:** Đặc thù các dự án nhà ở xã hội có chu kỳ đầu tư dài, trong khi tiến độ thu tiền từ khách hàng còn chậm và tồn kho ở mức cao, dẫn đến áp lực lớn về dòng tiền. Bên cạnh đó, việc tiếp cận nguồn vốn tín dụng vẫn còn điều kiện ràng buộc, buộc Công ty phải chủ động đa dạng hóa nguồn vốn và nâng cao hiệu quả quản trị tài chính.

- **Hiệu quả kinh doanh cốt lõi còn hạn chế:** Phân khúc NOXH có biên lợi nhuận thấp và chịu sự kiểm soát về giá, trong khi chi phí đầu vào có xu hướng gia tăng, ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh. Đồng thời, doanh thu từ hoạt động bất động sản chưa phục hồi rõ nét, khiến lợi nhuận vẫn còn phụ thuộc vào các nguồn thu ngoài hoạt động chính.

- **Phụ thuộc vào tiến độ và tính đồng bộ của chính sách:** Mặc dù Chính phủ đã ban hành nhiều cơ chế hỗ trợ, việc triển khai tại các địa phương còn chưa đồng bộ, đặc biệt trong thủ tục pháp lý và bố trí quỹ đất, ảnh hưởng đến tiến độ đầu tư và triển khai dự án.

- **Áp lực cạnh tranh và phân bổ nguồn lực:** Việc NOXH trở thành phân khúc ưu tiên đã thu hút ngày càng nhiều doanh nghiệp tham gia, làm gia tăng cạnh tranh trong tiếp cận quỹ đất và triển khai dự án. Đồng thời, danh mục đầu tư còn phân tán cũng tạo áp lực trong việc tập trung nguồn lực vào các dự án có khả năng tạo dòng tiền và hiệu quả cao

- **Hiệu quả bán hàng và khả năng hấp thụ thị trường:** Khả năng hấp thụ sản phẩm chưa đạt kỳ vọng trong bối cảnh thị trường phục hồi chậm, trong khi các công cụ tài chính hỗ trợ người mua nhà chưa được khai thác hiệu quả, ảnh hưởng đến tốc độ bán hàng và thu hồi vốn.

3. Báo cáo và giải trình của Tổng giám đốc về hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025

a) Tổng quan hoạt động năm 2025

Năm 2025, trong bối cảnh nền kinh tế từng bước phục hồi nhưng thị trường bất động sản vẫn còn nhiều thách thức, Ban Tổng Giám đốc Công ty Hoàng Quân đã chủ động triển khai các giải pháp điều hành linh hoạt, thích ứng với diễn biến thị trường và tập trung nguồn lực thực hiện các mục tiêu kinh doanh đã đề ra. Cùng với đó là sự nỗ lực của toàn bộ cán bộ công nhân viên của Tập đoàn để tiếp tục triển khai các chiến lược kinh doanh theo đúng lộ trình đề ra. Trong đó nổi bật là việc triển khai thi công các dự án: Nhà ở xã hội Tân Hương (Đồng Tháp), NOXH Khu đô thị mới Trà Vinh (Trà Vinh), dự án NOXH Golden City (Tây Ninh), ... Đồng thời, tái cấu trúc danh mục đầu tư nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động.

- Về các hoạt động Trách nhiệm xã hội:

- Công ty tiếp tục triển khai nhiều chương trình thiết thực hướng đến cộng đồng, đặc biệt tại các dự án nhà ở xã hội do Công ty phát triển. Trong năm 2025, Công ty đã phối hợp với hệ thống y tế Medlatec tổ chức các chương trình khám, xét nghiệm và tư vấn sức khỏe miễn phí cho cư dân tại các dự án tiêu biểu như HQC Plaza (TP.HCM) và Golden City (Tây Ninh), góp phần nâng cao nhận thức chăm sóc sức khỏe và chất lượng cuộc sống của cộng đồng cư dân.

- Bên cạnh đó, Công ty thường xuyên tổ chức các hoạt động chăm lo đời sống tinh thần cho cư dân, đặc biệt là các chương trình dành cho thiếu nhi như Tết Trung thu và Quốc tế Thiếu nhi tại các khu nhà ở xã hội. Các hoạt động này không chỉ mang lại niềm vui, sự gắn kết cho cộng đồng cư dân mà còn góp phần xây dựng môi trường sống văn minh, thân thiện.

- Ngoài ra, Công ty tích cực tham gia các chương trình an sinh xã hội tại địa phương, tiêu biểu là chương trình đi bộ “*Đồng hành chăm lo cho người dân có hoàn cảnh khó khăn*” tại TP.HCM, qua đó góp phần lan tỏa tinh thần sẻ chia, chung tay vì cộng đồng và thể hiện trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp.

- Thông qua các hoạt động trên, Công ty Hoàng Quân tiếp tục khẳng định định hướng phát triển bền vững gắn liền với trách nhiệm xã hội, không chỉ tập trung vào hiệu quả kinh doanh mà còn chú trọng nâng cao chất lượng cuộc sống cho cộng đồng và cư dân tại các dự án do Công ty phát triển.

- *Về các hoạt động đầu tư:* Trong năm 2025, Công ty Hoàng Quân đã được chấp thuận chủ trương đầu tư và giao làm chủ đầu tư 02 dự án nhà ở xã hội tại tỉnh Cà Mau, gồm dự án NOXH phường An Xuyên và dự án NOXH xã Khánh An. Việc triển khai hai dự án này góp phần gia tăng quỹ đất, mở rộng danh mục đầu tư và khẳng định năng lực của Công ty trong phân khúc nhà ở xã hội, tạo nền tảng cho chiến lược phát triển trong giai đoạn tiếp theo.

- Trong công tác thi công các dự án, Công ty tuân thủ đầy đủ các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn trong xây dựng, môi trường theo quy định pháp luật. Ngoài ra, Công ty còn đẩy mạnh tìm hiểu và ứng dụng các công nghệ tiên tiến, thông minh, thân thiện với môi trường giúp nâng cao chất lượng công trình, tiết kiệm năng lượng, nguyên vật liệu, xây dựng an toàn bền vững. *Thông tin chi tiết được trình bày tại nội dung “Báo cáo về Phát triển bền vững”.*

b) Về kết quả kinh doanh

- Bên cạnh những thành quả đạt được về các mặt, trước những khó khăn của kinh tế Việt Nam cũng như thị trường bất động sản, Tổng kết cả năm 2025, Doanh thu công ty đạt 147,4 tỷ đồng, giảm 57,37% so với năm 2024, hoàn thành 14,74% kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế đạt 70,2 tỷ đồng, tăng 108,0% so với năm 2024, hoàn thành 100,34% kế hoạch Lợi nhuận sau thuế.

Đơn vị tính: tỷ đồng

Stt	Chỉ tiêu	2025	2024	Thay đổi	Tỷ lệ
1	Doanh thu	147,4	345,7	-198,3	-57%
2	Doanh thu thuần	69,5	-66,6	136,1	204%
3	Giá vốn hàng bán	55,8	-157,4	213,2	135%
4	Lợi nhuận gộp	13,7	90,9	-77,2	-85%
5	Doanh thu tài chính	121,5	100,9	20,5	20%

6	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	37,6	23,8	13,8	58%
7	Lợi nhuận khác	53,3	18,1	35,2	195%
8	Lợi nhuận trước thuế	90,9	41,8	49,0	117%
9	Lợi nhuận sau thuế	70,2	33,8	36,5	108%

c) Tình hình tài sản, nguồn vốn:

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2024	2025
Tổng tài sản	10.102,0	8.973,0
Tài sản ngắn hạn	6.676,0	5.423,4
Tài sản dài hạn	3.426,0	3.549,6
Tổng nợ phải trả	4.708,3	3.509,1
Nợ ngắn hạn	3.206,3	2.496,6
Nợ dài hạn	1.502,0	1.012,6
Vốn chủ sở hữu	5.393,7	5.463,8
Lợi nhuận trước thuế	41,8	90,9
Lợi nhuận sau thuế	33,8	70,2

Tính đến ngày 31/12/2025, giá trị tổng tài sản đạt 8.973,0 tỷ đồng, giảm 11,2% so với năm 2024, trong đó tài sản ngắn hạn chiếm 60,4%, tài sản dài hạn chiếm 39,6%. Trong năm tài chính 2025, tài sản dài hạn tăng 3,6% so với năm 2024 đạt 3.549,6 tỷ đồng, tài sản ngắn hạn đạt 5.423,4 tỷ đồng, giảm 18,8% so với đầu kỳ.

d) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

St t	Chỉ số tài chính	2024	2025
1	Các chỉ tiêu về Khả năng thanh toán		
a	Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	2,08	2,17
b	Hệ số thanh toán nhanh ([TSLĐ - Hàng tồn kho] /Nợ ngắn hạn)	1,78	1,61

2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
a	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,47	0,39
b	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,87	0,64

3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
a	Vòng quay hàng tồn kho (giá vốn hàng bán/hàng tồn kho bình quân)	-0,16	0,04
b	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	-0,01	0,01

4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
a	Hệ số LNST/Doanh thu thuần	-51%	101%
b	Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu	0,63%	1,29%
c	Hệ số LNST/Tổng tài sản	0,33%	0,78%
d	Hệ số LN từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	-36%	54%

5	Chỉ tiêu sinh lời của cổ phiếu		
a	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (cổ phiếu)	576.599.274	576.599.274
b	Thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS-đồng)	58	122
c	Giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu (Book Value-đồng)	9.354	9.476
d	Giá trị thị trường mỗi cổ phiếu cuối kỳ (đồng)	3.130	3.010
e	Hệ số giá trên thu nhập (P/E)	71,4	24,7

e) Ý kiến của kiểm toán & giải trình ý kiến của kiểm toán:

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh: Dựa theo báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán. Không có ý kiến nhấn mạnh của kiểm toán liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty.

II. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

1. Dự án do Công ty làm chủ đầu tư

a) Các dự án đã bàn giao, đưa vào sử dụng

Công ty tiếp tục thực hiện, hỗ trợ dưới vai trò là Chủ đầu tư trong công tác bảo trì, bảo hành công trình, vận hành và quản lý nhà chung cư một cách có hệ thống (Đối với các dự án chưa có Ban quản trị nhà chung cư), thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xử lý các khiếu nại, tranh chấp (nếu có) đối với các dự án: HQC Hóc Môn, HQC Bình Trưng Đông, HQC Plaza, HQC Nha Trang.

b) Các dự án đang triển khai thi công

STT	Tên dự án	Phân loại	Vị trí	Tổng vốn đầu tư	Diện tích đất	Số lượng sản phẩm	Hiện trạng
1	GOLDEN GRAND	NOTM	Đường Đồng Văn Cống, phường Cát Lái Tp. Thủ Đức, TP. HCM	158,4 tỷ đồng	4.990,7 m ²	99 căn hộ	Đang thi công hoàn thiện dự án
2	HQC TÂN HƯƠNG	NOXH	Xã Tân Hương, tỉnh Đồng Tháp	559,165 tỷ đồng	14.187 m ²	629 căn hộ	<p>Dự án hiện đang bám sát lộ trình đề ra với trọng tâm hoàn thiện các Block 3C và 3D. Cụ thể, hai tòa này đang bước vào giai đoạn lắp đặt thang máy, thiết bị điện nước và hoàn thiện bề mặt để sẵn sàng bàn giao vào tháng 09/2026. Hệ thống hạ tầng thoát nước tương ứng cũng đang được khẩn trương triển khai đồng bộ.</p> <p>Đối với phân khu 3A và 3B, công tác ép cọc đã hoàn tất 100%, hiện đang tập trung thi công phần móng để hướng tới mục tiêu xong phần khung vào tháng 09/2026 và hoàn thiện toàn bộ vào tháng 06/2027. Bên cạnh đó, các hạng mục phụ trợ thiết yếu như bể nước và hệ thống PCCC đã hoàn thành, đảm bảo tiêu chuẩn an toàn cho toàn dự án.</p>

3	KHU ĐÔ THỊ MỚI TRÀ VINH	NOXH	Phường Long Đức, tỉnh Vĩnh Long	975 tỷ đồng	176.908,9 m ²	1.251 căn nhà phố liền kề	<p>Dự án hiện ghi nhận 798 căn hoàn thiện và 344 căn đang đẩy nhanh thi công. Hạ tầng kỹ thuật đạt 85%, trong đó khu Chợ và hệ thống xử lý nước thải đang bước vào giai đoạn lắp đặt thiết bị cuối cùng.</p> <p>Các hạng mục tiện ích (Trường học, Y tế, TM-TDĐT) đang trong giai đoạn thẩm định thiết kế để triển khai đồng bộ. Song song với thi công thực địa, công tác kiện toàn pháp lý và điều chỉnh quy hoạch được thực hiện quyết liệt trong năm 2026, tạo tiền đề vững chắc để toàn bộ dự án về đích vào cuối năm 2027.</p>
4	GOLDEN CITY	NOXH	Phường Tân Ninh, , tỉnh Tây Ninh	2.063 tỷ đồng	33.540,7 m ²	1.642 căn hộ	Dự án đã chính thức hoàn tất nghiệm thu PCCC giai đoạn 1 cho 4 block chung cư thuộc khu 1A, đảm bảo các tiêu chuẩn an toàn khắt khe nhất. Hiện tại, các khối nhà đang trong quá trình nghiệm thu để đưa vào sử dụng
5	NOXH KHÁNH AN	NOXH	Xã Khánh An, tỉnh Cà Mau	2.040 tỷ đồng	157.900 m²	4.325 căn hộ	Dự án đã có quyết định chủ trương đầu tư và phê duyệt nhà đầu tư.
6	NOXH AN XUYÊN	NOXH	Phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau	1.215 tỷ đồng	19.777,8 m²	1.276 căn hộ	Dự án đã có quyết định chủ trương đầu tư và phê duyệt nhà đầu tư. Hiện đang đẩy nhanh hoàn tất hồ sơ thiết kế cơ sở để làm thủ tục hồ sơ xin giao đất và cấp giấy phép xây dựng cho toàn khu

2. Dự án Công ty hợp tác đầu tư

Stt	Tên dự án	Phân loại	Chủ đầu tư	Vị trí	Tổng vốn đầu tư	Diện tích đất	Số lượng sản phẩm	Hiện trạng
1	KHU PHỐ PHÚ QUÝ	NOTM	CTCP Đầu tư - Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Phường Cái Răng, TP. Cần Thơ	1.187,4 tỷ đồng	10,7 ha	622 căn nhà liên kế + 641 căn hộ chung cư	Dự án đang được đẩy nhanh tiến độ với 95,3% công tác bồi thường hoàn tất. Hạ tầng đã thi công đạt 80% khối lượng, Nhà liên kế: 63 căn hoàn thiện, nghiệm thu thô: 63 căn, đang thi công (dầm, sàn, móng): 155 căn, hứa hẹn sớm hình thành một khu đô thị hiện đại.
2	KHU PHỐ PHÚC LỘC	NOTM	CTCP Đầu tư - Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	TP. Cần Thơ	471,1 tỷ đồng	7 ha	439 căn nhà liên kế	<ul style="list-style-type: none"> - Tiến độ bồi thường đạt 100%. - Thi công hệ thống hạ tầng đạt 100% khối lượng. - Đã nghiệm thu đưa vào sử dụng và bàn giao khách hàng: 438/439 căn nhà liên kế.
3	AGORA ZONE	NOTM	Công ty Cổ phần Đầu tư - Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Thuộc dự án KDC Thương Thạnh, Phường Cái Răng, TP. Cần Thơ	74,2 tỷ đồng	7855,5 m ²	58 căn nhà liên kế	<ul style="list-style-type: none"> - Đã nghiệm thu đưa vào sử dụng và bàn giao khách hàng 51/58 căn. - 07/58 căn còn lại đã xong thô.
4	KHU DÂN CƯ BÌNH MINH	NOTM	CTCP TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	Khóm Mỹ Lợi, P. Cái Vồn, tỉnh Vĩnh Long (nằm trong KCN Bình Minh)	1007 tỷ đồng	29,94 ha	1075 nền và nhà liên kế	Hệ thống hạ tầng đã hoàn thiện 95%. Dự án đã bán được 863 căn, còn lại 212 căn. Đã hoàn thiện: 235 căn, đang xây dựng: 590 căn. Hiện đã hình thành cộng đồng cư dân ổn định.

5	GOLDEN QUEEN	NOTM	CTCP Đầu tư - Xây dựng - Phát triển nhà Bảo Linh	Xã Châu Pha, Tp. Hồ Chí Minh	200 tỷ đồng	4,5 ha	78 căn biệt thự và 21 căn nhà phố, 10 Shophouse	Đã thi công được 52 căn và đang thực hiện gia hạn tiến độ dự án
6	KĐT MỚI NAM PHAN THIẾT	NOXH	CTCP TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	Xã Tuyên Quang, tỉnh Lâm Đồng	905 tỷ đồng	13,5 ha	955 căn nhà phố liên kế, 261 căn hộ chung cư, 325 sạp căn kiot thương mại	Đã thực hiện 50% toàn bộ khối lượng công việc. Đã bàn giao hơn 450 căn.
7	NOXH PHÚC LONG	NOXH	Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	Khóm Mỹ Lợi, phường Cái Vồn, tỉnh Vĩnh Long (thuộc KDC Bình Minh và thuộc cụm Cảng - KCN - KDC Bình Minh)	622,746 tỷ đồng	39.144 ,6 m ²	-Khu CC1, CC3: 174 căn nhà phố liên kế và 199 căn hộ. -Khu CC2, CC4: 876 căn hộ	15 căn đã hoàn thiện, 19 căn hoàn thành phần thô, 55 căn đang thi công (bê tông sàn, cột, mái), 68 căn hoàn thành ép cọc. Ngoài ra, khu chung cư Block 3 - quy mô 5 tầng (199 căn hộ) đã hoàn thành bê tông sàn lầu 1.
8	GOLDE N KING	Văn phòng & dịch vụ	CTCP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Dương	15 Nguyễn Lương Bằng, phường Tân Mỹ, TP.HCM	773,2 tỷ đồng	2.775 m ²	342 căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú ngắn hạn (Officetel) 07 căn hộ văn phòng (Office) 87 Lô thương mại - dịch vụ (Retail)	Nghiệm thu hoàn thành năm 2019 và đang tiếp tục kinh doanh

9	TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI LONG HOA	TTTM	CTCP Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh	Phường Long Hoa, tỉnh Tây Ninh	238,27 tỷ đồng	2,2 ha	1.244 sạp và 92 kiot	Đã hoàn thành khu C- D. Hiện nay đã bàn giao lại cho Thị xã Hòa Thành cũ, nay là phường Long Hoa.
10	TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI BÌNH MINH	TTTM	CTCP TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	Khóm Mỹ Lợi, phường Cái Vồn, tỉnh Vĩnh Long (thuộc KDC Bình Minh và thuộc cụm Cảng - KCN - KDC Bình Minh)	49,327 tỷ đồng	11.336 m ²	140 kios, 120 sạp trong nhà và 160 sạp ngoài trời.	Đã hoàn thành khu kios, sạp ngoài trời và hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đã đưa vào hoạt động vào T3/2026. - Kios đã cho thuê 58 còn tồn 82. - Sạp đã cho thuê 106 tồn 174.
11	KCN BÌNH MINH	KCN	CTCP TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông	Xã Mỹ Hòa, TX. Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long	604,582 tỷ đồng	134,82 ha	Đất, kho bãi và nhà xưởng	Hạ tầng kỹ thuật được xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ. Tỷ lệ cho thuê đạt hơn 90% toàn KCN
12	CẢNG BÌNH MINH	KCN	CTCP Cảng Bình Minh	Xã Mỹ Hòa, TX. Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long	1.457 tỷ đồng	14,2 ha	Cảng và kho bãi	Đã hoàn thành sơ bộ san lấp mặt bằng theo dự toán cơ sở. Đã ép cọc một phần cầu cảng số 1. Đang hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật.
13	KCN HÀM KIÊM I	KCN	CTCP TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận	Xã Tuyên Quang, tỉnh Lâm Đồng	273,42 tỷ đồng	132,7 ha	Đất, kho bãi và nhà xưởng	Đã xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và đi vào hoạt động từ 2010.

III. MỤC TIÊU VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2026

Dựa trên bối cảnh vĩ mô và tình hình thực tế đầu tư tại Công ty, Ban TGDĐ đã trình HĐQT, ĐHCĐ một số định hướng kinh doanh cơ bản, phù hợp với tình hình chung của nền kinh tế hiện nay, cụ thể:

ĐVT: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2026
I	Doanh thu	1.200
	1. Dự án Golden City	800
	2. Dự án KĐT mới Trà Vinh	200
	3. Dự án HQC Tân Hương	100
	4. Dự án NOTM Golden Grand	100
II	Lợi nhuận trước thuế	120
III	Lợi nhuận sau thuế	90

Kế hoạch kinh doanh năm 2026 được xây dựng trên cơ sở các dự án trọng điểm dự kiến đủ điều kiện kinh doanh và ghi nhận doanh thu trong năm. Tuy nhiên, tiến độ triển khai và khả năng hoàn thành kế hoạch phụ thuộc vào diễn biến của thị trường bất động sản, tiến độ hoàn thiện pháp lý các dự án cũng như khả năng hấp thụ của thị trường. Do đó, Ban Tổng Giám đốc sẽ chủ động theo dõi, đánh giá tình hình thực hiện theo từng giai đoạn, điều hành linh hoạt nhằm đảm bảo hiệu quả hoạt động, kiểm soát dòng tiền và phân đầu hoàn thành kế hoạch đã đề ra.

Để hoàn thành kế hoạch lợi nhuận năm 2026 và hiện thực hóa mục tiêu phát triển đến năm 2030, Ban Tổng Giám đốc xác định định hướng điều hành năm 2026 theo nguyên tắc **tăng trưởng có kiểm soát, ưu tiên hiệu quả và dòng tiền, đảm bảo tính khả thi trong triển khai**, với các giải pháp trọng tâm như sau: tái cấu trúc hoạt động theo hướng nâng cao hiệu quả, ưu tiên dòng tiền và kiểm soát rủi ro trên cơ sở các định hướng sau:

1. Tập trung triển khai các dự án có khả năng tạo dòng tiền

Trong năm 2026, Công ty ưu tiên nguồn lực cho các dự án trọng điểm có khả năng đưa vào kinh doanh và thu hồi vốn trong ngắn hạn như Golden City (Tây Ninh), Khu đô thị mới Trà Vinh và các dự án tại Bình Minh cùng một số khu vực trọng điểm.

Định hướng triển khai:

- Hoàn thiện pháp lý và các điều kiện kinh doanh;
- Đẩy nhanh tiến độ thi công các hạng mục có thể bàn giao;
- Tăng cường hoạt động bán hàng và thu tiền.

Việc triển khai các dự án mới được xem xét thận trọng trên cơ sở hiệu quả và khả năng cân đối nguồn lực.

2. Nâng cao hiệu quả hoạt động bán hàng

Công ty xác định bán hàng và thu tiền là trọng tâm trong năm 2026, với các giải pháp:

- Tăng cường hợp tác với các tổ chức tín dụng để triển khai các chương trình hỗ trợ người mua nhà, đặc biệt đối với phân khúc nhà ở xã hội;
- Mở rộng và nâng cao hiệu quả hệ thống phân phối;
- Xây dựng chính sách bán hàng linh hoạt, phù hợp với từng dự án và từng giai đoạn thị trường.

Qua đó, Công ty hướng đến nâng cao khả năng hấp thụ sản phẩm, rút ngắn thời gian thu hồi vốn và cải thiện dòng tiền.

3. Rà soát và cơ cấu danh mục đầu tư

Trong năm 2026, Công ty tiếp tục rà soát toàn diện danh mục dự án trên cơ sở tiến độ pháp lý, khả năng triển khai và hiệu quả đầu tư.

Đối với các dự án chưa đáp ứng điều kiện triển khai trong ngắn hạn, Công ty sẽ:

- Điều chỉnh tiến độ đầu tư phù hợp;
- Ưu tiên phân bổ nguồn lực cho các dự án có hiệu quả cao hơn.

4. Tái cấu trúc nguồn vốn và phương thức đầu tư

Công ty định hướng đa dạng hóa nguồn vốn phục vụ hoạt động đầu tư và kinh doanh, đồng thời tăng cường hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước.

Bên cạnh đó, Công ty xem xét linh hoạt các phương án hợp tác phát triển dự án, chuyển nhượng hoặc chia sẻ đầu tư nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, giảm áp lực tài chính và đảm bảo an toàn tài chính trong dài hạn.

5. Phát triển nhà ở xã hội gắn với bất động sản khu công nghiệp

Công ty tiếp tục xác định:

- * Nhà ở xã hội là lĩnh vực phát triển chiến lược dài hạn;
- * Bất động sản khu công nghiệp là nguồn thu ổn định và có tiềm năng tăng trưởng.

Định hướng phát triển:

- Đối với nhà ở xã hội: tập trung các dự án có pháp lý rõ ràng, triển khai tại các khu vực có nhu cầu thực, gắn với khu công nghiệp;
- Đối với bất động sản khu công nghiệp: nâng cao hiệu quả khai thác các dự án hiện hữu, gia tăng tỷ trọng doanh thu từ hoạt động cho thuê và phát triển mô hình khu công nghiệp gắn với nhà ở và dịch vụ.

Qua đó, Công ty từng bước hình thành hệ sinh thái phát triển đồng bộ, góp phần gia tăng nguồn thu ổn định và bền vững

Các giải pháp trên được triển khai đồng bộ nhằm từng bước nâng cao hiệu quả hoạt động, cải thiện dòng tiền và tạo nền tảng vững chắc cho việc thực hiện các mục tiêu tăng trưởng trong giai đoạn tiếp theo.

Trên cơ sở các định hướng và giải pháp đã đề ra, Ban Tổng Giám đốc cùng toàn

thể cán bộ nhân viên Công ty Hoàng Quân, với sự đồng hành và ủng hộ của Quý cổ đông và Nhà đầu tư, tin tưởng năm 2026 sẽ là năm Công ty tiếp tục củng cố nền tảng, gia tăng hiệu quả hoạt động và từng bước hiện thực hóa các mục tiêu phát triển đã đề ra, đóng góp vào sự tăng trưởng chung của toàn hệ thống.

Kính chúc Quý cổ đông sức khỏe, thành công và thịnh vượng!

Nơi nhận:

- ĐHĐCD thường niên 2026;
- Ban TGD;
- HĐQT, BKS;



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Long Triều



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC
HOÀNG QUÂN®**

THÀNH VIÊN HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM - THẾ GIỚI

Trụ sở chính: 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh
ĐT: (028) 36200 209 - Email: info@hoangquan.com.vn - Website: www.hoangquan.com.vn - Facebook: /hoangquangroup

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 05 năm 2026

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

I. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2025

Năm 2025, trong bối cảnh kinh tế toàn cầu còn nhiều bất ổn, Việt Nam tiếp tục khẳng định vai trò là điểm đến hấp dẫn của dòng vốn và sản xuất nhờ nền tảng kinh tế vĩ mô ổn định, chính sách điều hành linh hoạt và khả năng tận dụng hiệu quả các cơ hội từ dịch chuyển chuỗi cung ứng. Tăng trưởng kinh tế được duy trì ở mức cao, cùng với đẩy mạnh đầu tư công và mở rộng hoạt động xuất khẩu, đã tạo lực đẩy quan trọng cho các ngành kinh tế, trong đó có lĩnh vực bất động sản.

Đà tăng trưởng mạnh mẽ của hoạt động xuất khẩu đã tạo hiệu ứng lan tỏa rõ nét đến thị trường bất động sản, đặc biệt là phân khúc bất động sản công nghiệp và nhà ở cho người lao động. Nhu cầu về hạ tầng sản xuất và lưu trú tại các khu công nghiệp gia tăng nhanh chóng, mở ra dư địa phát triển bền vững cho các doanh nghiệp trong ngành. Đồng thời, việc các Luật Đất đai, Nhà ở và Kinh doanh Bất động sản chính thức có hiệu lực đã góp phần tháo gỡ các vướng mắc pháp lý, củng cố niềm tin thị trường và thúc đẩy quá trình phục hồi theo hướng minh bạch, ổn định hơn. Trong bối cảnh đó, phát triển nhà ở xã hội tiếp tục được Chính phủ xác định là nhiệm vụ trọng tâm, với nhiều cơ chế hỗ trợ về quỹ đất và nguồn vốn, tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp tham gia và mở rộng đầu tư.

Kiên định với sứ mệnh tiên phong, Công ty Hoàng Quân trong năm 2025 tập trung nguồn lực triển khai hệ sinh thái NOXH và hạ tầng KCN, bám sát Đề án xây dựng 1 triệu căn hộ của Chính phủ. Với kết quả doanh thu đạt 147,4 tỷ đồng, giảm 198,3 tỷ đồng so với năm 2024, hoàn thành 14,74% kế hoạch; lợi nhuận sau thuế đạt 70,2 tỷ đồng, tăng 36,5 tỷ đồng so với năm 2024, hoàn thành 100,34% kế hoạch lợi nhuận sau thuế. Mặc dù doanh thu chưa đạt kế hoạch đề ra, kết quả lợi nhuận tích cực cho thấy hiệu quả của định hướng tái cấu trúc hoạt động, tập trung vào các dự án trọng điểm và kiểm soát chi phí chặt chẽ, góp phần cải thiện chất lượng tăng trưởng của Công ty.

Với sự điều hành linh hoạt của Hội đồng Quản trị (HĐQT) và Ban Tổng Giám đốc (TGD), Công ty tiếp tục đạt được một số kết quả đáng ghi nhận như sau:

- Công ty đã tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025, thông qua nhiều nội dung quan trọng.

- Công ty không ngừng hoàn thiện quản trị doanh nghiệp theo tiêu chuẩn quốc tế, nâng cao hiệu quả kinh doanh và minh bạch thông tin. Công ty đẩy mạnh truyền thông, cập nhật kịp thời đến các bên liên quan, với sự đồng lòng từ Ban lãnh đạo đến toàn thể nhân viên.
- Công ty duy trì chính sách phúc lợi, đảm bảo môi trường làm việc tốt với chế độ đãi ngộ phù hợp, bữa ăn dinh dưỡng hằng ngày và khám sức khỏe định kỳ cho nhân viên.
- Công ty cam kết tuân thủ nghiêm các quy định về xây dựng và môi trường, đồng thời ưu tiên hợp tác với các nhà thầu ứng dụng công nghệ tiên tiến. Công ty hướng đến nâng cao chất lượng công trình, tối ưu hóa năng lượng, tiết kiệm nguyên vật liệu, đảm bảo an toàn lao động và giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường, góp phần phát triển bền vững.

II. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội Đồng Quản trị đánh giá Ban Tổng Giám đốc và bộ máy điều hành đã nỗ lực thực thi nhiệm vụ trong bối cảnh thị trường nhiều thách thức. Ban TGD đã tuân thủ nghiêm túc các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ Công ty và các Nghị quyết của ĐHĐCĐ/HĐQT. Các điểm nổi bật bao gồm:

- Thực hiện đúng quy định và quy chế hoạt động: Đảm bảo tuân thủ các yêu cầu pháp lý và quy định nội bộ của Công ty.
- Thực thi chiến lược Nhà ở xã hội (NOXH) và mở rộng quỹ đất: Ban Tổng Giám đốc đã bám sát và thực hiện quyết liệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội” của Chính phủ, đồng thời chủ động rà soát pháp lý theo các bộ Luật mới (Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023) để thích ứng nhanh chóng với thay đổi chính sách. HĐQT ghi nhận nỗ lực vượt bậc của Ban điều hành khi chính thức được UBND tỉnh Cà Mau chấp thuận là nhà đầu tư cho hai dự án chiến lược với tổng mức đầu tư gần 1.900 tỷ đồng, bao gồm: Dự án NOXH xã Khánh An (Cà Mau) quy mô 15,79 ha (vốn đầu tư hơn 662 tỷ đồng) nhằm đáp ứng nhu cầu lưu trú cho cụm công nghiệp trọng điểm, và Dự án NOXH phường An Xuyên (Cà Mau) quy mô gần 2 ha (vốn đầu tư hơn 1.215 tỷ đồng) với gần 1.000 căn hộ cao tầng hiện đại. Thành quả này không chỉ khẳng định năng lực pháp lý xuất sắc mà còn củng cố vững chắc vị thế dẫn đầu của Công ty trong phân khúc nhà ở cho người thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp.
- Ứng dụng công nghệ vào quản lý và vận hành: Đẩy mạnh áp dụng công nghệ và kỹ thuật mới trong quản lý điều hành, xây dựng, thiết kế, kinh doanh, giúp Công ty tạo bước tiến mạnh mẽ trong thời đại số.
- Phát triển bền vững gắn với trách nhiệm cộng đồng: Duy trì và mở rộng các hoạt động kinh doanh theo hướng bền vững, đảm bảo hài hòa lợi ích doanh nghiệp và xã hội.

Ban Tổng Giám đốc đã có nhiều đóng góp tích cực, góp phần giúp Công ty hoàn thành kế hoạch lợi nhuận năm 2025. Trong thời gian tới, HĐQT đề nghị tiếp tục nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, thúc đẩy tăng trưởng doanh thu, tăng cường kiểm soát và

quản trị rủi ro, đồng thời xây dựng chính sách lương thưởng cạnh tranh để thu hút và giữ chân nhân tài.

Tổng thu nhập thực tế của Tổng giám đốc trong cả năm 2025, bao gồm các khoản phụ cấp là:

Tổng Giám đốc	Thời gian	Tổng thu nhập trong 2025 (VND)
Ông Nguyễn Thanh Phong	01/1/2025 – 09/6/2025	399.913.043
Ông Nguyễn Long Triều	09/6/2025 – 31/12/2025	200.869.565

III. ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết.

Ngày 10/5/2025, Đại hội đồng cổ đông đã họp phiên thường niên và thông qua Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ đã thông qua nội dung 9 tờ trình và bầu cử thành công Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát nhiệm kỳ mới 2025-2030.

Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã chủ động, linh hoạt trong công tác chỉ đạo, điều hành, triển khai hiệu quả các nội dung Nghị quyết được Đại hội đồng Cổ đông thông qua. Toàn thể Cán bộ Nhân viên Công ty đã nỗ lực, đồng lòng thực hiện các mục tiêu đề ra và đạt được những kết quả tích cực. Kết quả kinh doanh ghi nhận sự cải thiện rõ nét so với năm trước, đặc biệt Công ty đã hoàn thành kế hoạch lợi nhuận được Đại hội đồng Cổ đông giao. Mặc dù doanh thu chưa đạt kế hoạch đề ra, kết quả này phản ánh hiệu quả của định hướng tập trung vào các lĩnh vực cốt lõi, nâng cao chất lượng hoạt động và kiểm soát chi phí.

Hội đồng quản trị Công ty Hoàng Quân đã triển khai hồ sơ phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ năm 2025 và đến tháng 3/2026 đã nhận được chấp thuận của UBCKNN về việc phát hành. Công ty đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ và tăng vốn điều lệ lên 6.266 tỷ trong tháng 4/2026.

2. Hội đồng quản trị

Hội đồng Quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền thay mặt Công ty quyết định và thực hiện các quyền, nghĩa vụ không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ). HĐQT chịu trách nhiệm xây dựng chiến lược, định hướng phát triển công ty và giám sát công tác điều hành của Ban TGD.

Hoạt động của HĐQT tuân theo các nguyên tắc sau:

- Đảm bảo cơ cấu quản trị hiệu quả, thúc đẩy sự phát triển bền vững của Công ty.
- Bảo vệ quyền lợi và đối xử công bằng giữa các cổ đông.
- Đảm bảo vai trò của các bên liên quan trong quá trình quản trị.
- Minh bạch trong hoạt động, tăng cường niềm tin của cổ đông và đối tác.

- Lãnh đạo và kiểm soát hiệu quả thông qua cơ chế giám sát chặt chẽ giữa HĐQT và Ban Kiểm soát (BKS).

a. Thành phần và cơ cấu Hội đồng quản trị

Tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, Công ty đã bầu HĐQT nhiệm kỳ 2025–2030 gồm 03 thành viên. Trong đó, ông Lý Quang Minh đảm nhiệm vai trò Thành viên HĐQT độc lập. Việc duy trì tỷ lệ 1/3 thành viên độc lập đảm bảo tuân thủ nghiêm túc các quy định về quản trị công ty đại chúng, giúp tăng tính khách quan, ngăn ngừa xung đột lợi ích và bảo vệ tối đa quyền lợi của cổ đông.

b. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Nhằm triển khai hiệu quả các nội dung và kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thông qua, đồng thời bám sát lộ trình phát triển giai đoạn 2025-2030, HĐQT đã chủ động chỉ đạo rà soát, nhận diện và quản trị rủi ro một cách chặt chẽ trong mọi hoạt động vận hành. Song song đó, HĐQT phối hợp mật thiết với Ban Kiểm soát (BKS) để giám sát sát sao hoạt động của Ban TGD, từ đó đưa ra các chỉ đạo kịp thời, đảm bảo chiến lược sản xuất kinh doanh được thực thi linh hoạt, phù hợp với từng giai đoạn phát triển cũng như những biến động của thị trường bất động sản.

HĐQT giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban TGD, kịp thời xử lý các vấn đề phát sinh trong phạm vi thẩm quyền, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác điều hành và đảm bảo hoạt động của Công ty diễn ra hiệu quả, đúng định hướng chiến lược.

Trong năm 2025, HĐQT đã triển khai nhiều hoạt động quan trọng nhằm củng cố công tác quản trị và nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh, bao gồm:

- Theo dõi, đánh giá việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, rà soát kết quả đạt được so với mục tiêu đề ra, từ đó đề xuất các giải pháp điều chỉnh phù hợp.
- Tham dự các cuộc họp của Ban Tổng Giám đốc, đưa ra ý kiến chỉ đạo kịp thời nhằm đảm bảo hoạt động điều hành đi đúng hướng.
- Chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên vào ngày 10/5/2025, đảm bảo sự minh bạch và hiệu quả trong quá trình tổ chức.
- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, đảm bảo các chỉ đạo chiến lược được triển khai đúng lộ trình.
- Kiểm tra, rà soát các hoạt động tài chính – kế toán, sử dụng vốn, đầu tư, nhân sự, lao động tiền lương, xây dựng và mua sắm nhằm tối ưu hóa nguồn lực và kiểm soát rủi ro.
- Theo dõi sát sao quá trình triển khai kế hoạch phát hành cổ phiếu riêng lẻ, đảm bảo tuân thủ quy định và đáp ứng kỳ vọng của nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.

Với sự giám sát sâu sát và chỉ đạo quyết liệt của HĐQT, hoạt động của Công ty trong năm qua đã bám sát định hướng chiến lược, thích ứng linh hoạt với diễn biến thị trường, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững.

Trong năm 2025, HĐQT đã tổ chức 31 cuộc họp để xem xét, thảo luận và thống nhất các vấn đề thuộc thẩm quyền, qua đó ban hành 31 Nghị quyết liên quan đến hoạt

động kinh doanh và định hướng chiến lược của Công ty. Các quyết định này là cơ sở để chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh theo đúng định hướng và phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

Các cuộc họp HĐQT có sự tham gia của Trưởng ban Kiểm soát và/hoặc thành viên BKS với tư cách quan sát viên, thực hiện chức năng giám sát, đóng góp ý kiến. Theo quy định, nghị quyết và quyết định của HĐQT chỉ được thông qua khi có tối thiểu 2/3 tổng số thành viên HĐQT có mặt tán thành, bao gồm cả phiếu biểu quyết hợp lệ của thành viên vắng mặt. Trường hợp số phiếu tán thành và phản đối ngang nhau, Chủ tịch HĐQT có quyền quyết định, đồng thời thành viên có ý kiến phản đối được quyền bảo lưu ý kiến.

Thành viên HĐQT không tham gia biểu quyết đối với các hợp đồng, giao dịch hoặc đề xuất mà họ hoặc người có liên quan có lợi ích phát sinh mâu thuẫn hoặc có thể mâu thuẫn với lợi ích của Công ty. Những thành viên này cũng không được tính vào số đại biểu tối thiểu cần thiết để tổ chức cuộc họp HĐQT về các quyết định mà họ không có quyền biểu quyết.

Cụ thể các cuộc họp của HĐQT như sau:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
01	0103A/2025/NQ-HĐQT	03/01/2025	HĐQT thông qua việc hợp tác liên danh đấu thầu dự án Nam Cẩm Lệ 5 – Đà Nẵng
02	0301/2025/NQ-HĐQT	03/01/2025	HĐQT thông qua việc hợp tác liên danh đấu thầu dự án Nam Cẩm Lệ 3 – Đà Nẵng
03	01/2025/NQ-HĐQT	03/01/2025	HĐQT thông qua việc bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Công ty TNHH Đầu tư Simon Land với Ngân hàng HDBank
04	01A/2025/NQ-HĐQT	16/01/2025	HĐQT thông qua việc hợp tác, đầu tư với CTCP VN Đà Thành dự án 21,74 ha tại tỉnh Đắk Lắk
05	02/2025/NQ-HĐQT	18/01/2025	HĐQT thông qua các hợp đồng, giao dịch với các bên có liên quan trong năm 2025
06	03/2025/NQ-HĐQT	22/02/2025	HĐQT thông qua việc thay đổi người đứng đầu chi nhánh Trà Vinh của Công ty
07	04/2025/NQ-HĐQT	28/02/2025	HĐQT thông qua việc thay đổi người đứng đầu chi nhánh Cần Thơ của Công ty
08	05/2025/NQ-HĐQT	06/03/2025	HĐQT thông qua việc thay đổi địa chỉ, người đứng đầu chi nhánh Đắk Lắk của Công ty.

09	06/2025/NQ-HĐQT	14/03/2025	HĐQT thông qua việc gia hạn thời gian họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025
10	07/2025/NQ-HĐQT	18/03/2025	HĐQT thông qua việc chốt danh sách cổ đông có quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2025
11	08/2025/NQ-HĐQT	18/04/2025	HĐQT thông qua dự thảo tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 .
12	09/2025/NQ-HĐQT	25/04/2025	HĐQT thông qua việc thành lập ban kiểm tra tư cách cổ đông tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025
13	10/2025/NQ-HĐQT	27/04/2025	HĐQT đương nhiệm giới thiệu ứng cử việc tham gia HĐQT và thông qua danh sách ứng cử viên HĐQT và Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2025 – 2030
14	11/2025/NQ-HĐQT	10/05/2025	HĐQT thông qua việc bầu Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2025 – 2030
15	12/2025/NQ-HĐQT	09/06/2025	HĐQT thông qua việc Ông Nguyễn Thanh Phong kết thúc nhiệm kỳ 2025 – 2030
16	13/2025/NQ-HĐQT	09/06/2025	HĐQT Thông qua miễn nhiệm Chức vụ Phó TGD của Ông Nguyễn Long Triều, bổ nhiệm Ông Nguyễn Long Triều lên giữ chức vụ TGD
17	14/2025/NQ-HĐQT	26/06/2025	HĐQT thông qua ủy quyền cho chi nhánh Cần Thơ giao dịch giải quyết, ký kết các hợp đồng để nhận chuyển nhượng các mã nền và ký kết các văn bản có liên quan với chi nhánh Công ty cổ phần xây dựng công trình giao thông 586 tại Cần Thơ.
18	14A/2025/NQ-HĐQT	01/07/2025	HĐQT Thông qua việc thành lập Ban Quản lý dự án Khu Công nghiệp Tuy Phong
19	15/2025/NQ-HĐQT	09/07/2025	HĐQT Thông qua việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính Công ty TNHH MTV Nông Nghiệp Hoàng Quân
20	16/2025/NQ-HĐQT	09/07/2025	HĐQT Thông qua chủ trương chấm dứt hoạt động 05 chi nhánh của Công ty
21	17/2025/NQ-HĐQT	14/07/2025	HĐQT Thông qua việc Bổ nhiệm Ông Cao Văn Hải giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc Quản lý vận hành

22	18/2025/NQ-HĐQT	16/07/2025	HĐQT Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập
23	19/2025/NQ-HĐQT	07/08/2025	HĐQT Thông qua việc triển khai phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ và các vấn đề liên quan
24	20/2025/NQ-HĐQT	07/08/2025	HĐQT Thông qua hồ sơ phát hành cổ phiếu riêng lẻ
25	21/2025/NQ-HĐQT	15/08/2025	HĐQT Thông qua việc chi trả Thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị
26	22/2025/NQ-HĐQT	24/10/2025	HĐQT Thông qua các hợp đồng, giao dịch với bên có liên quan: Công ty cổ phần Tân Đại Tiền Bình Thuận từ tháng 10/2025 đến tháng 12/2025
27	23/2025/NQ-HĐQT	24/11/2025	HĐQT Thông qua việc tạm dừng triển khai hồ sơ phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ
28	24/2025/NQ – HĐQT	02/12/2025	HĐQT Thông qua việc Công ty HQC đồng ý bán tài sản là văn phòng làm việc tại Cần Thơ cho Công ty Hoàng Quân Cần Thơ
29	25/2025/NQ-HĐQT	08/12/2025	HĐQT Thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ; phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài và các vấn đề có liên quan
30	26/2025/NQ-HĐQT	09/12/2025	HĐQT Thông qua hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ
31	27/2025/NQ-HĐQT	31/12/2025	HĐQT Thông qua các Hợp đồng, giao dịch với các bên có liên quan trong năm 2026

c. Tỷ lệ tham gia của các thành viên Hội đồng quản trị

Stt	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự/	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1.	Ông Trương Anh Tuấn	31/31	100%	
2.	Ông Trần Anh Tuấn	31/31	100%	
3.	Ông Lý Quang Minh	31/31	100%	

d. Thành viên HĐQT độc lập, không điều hành

Cơ cấu HĐQT của Công ty hiện có 01 thành viên độc lập và 02 thành viên HĐQT, đảm bảo sự cân đối giữa thành viên độc lập và thành viên điều hành. Thành viên HĐQT độc lập đóng vai trò quan trọng trong việc duy trì tính khách quan, cân bằng lợi ích và đảm bảo các quyết định của HĐQT được đưa ra trên cơ sở minh bạch, độc lập.

e. Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Bộ phận kiểm toán nội bộ: có trách nhiệm thường xuyên đánh giá tình hình tài chính của Công ty, giám sát hoạt động kiểm soát nội bộ nhằm đảm bảo hiệu quả vận hành, độ tin cậy trong báo cáo tài chính và tuân thủ pháp luật.

f. Văn phòng Hội đồng Quản trị:

Tổ chức, theo dõi các cuộc họp HĐQT, cung cấp thông tin, tài liệu cần thiết cho thành viên HĐQT và Ban Kiểm soát.

Hỗ trợ, tư vấn Hội đồng Quản trị và Chủ tịch HĐQT trong việc đưa ra quyết định đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền. Đồng thời, lập và trình các báo cáo định kỳ, đột xuất cho HĐQT và Chủ tịch HĐQT trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.

Phối hợp với các phòng ban chức năng, ban lãnh đạo Công ty trong việc giám sát, kiểm tra việc thực hiện nhiệm vụ của các đơn vị, cá nhân, đảm bảo kỷ luật lao động và duy trì hoạt động công ty minh bạch, hiệu quả.

g. Người phụ trách quản trị Công ty

Công ty Hoàng Quân tiếp tục duy trì một người phụ trách quản trị Công ty để hỗ trợ HĐQT trong việc thực hiện hiệu quả vai trò và trách nhiệm của mình trong các hoạt động như chuẩn bị các cuộc họp HĐQT, đảm bảo các Nghị quyết HĐQT phù hợp với quy định pháp luật, hỗ trợ Thành viên HĐQT trong việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao.

3. Đào tạo về Quản trị Công ty

Công ty chú trọng đào tạo, cập nhật kiến thức pháp luật, quản trị Công ty và Công bố thông tin cho các thành viên HĐQT, BKS, Ban điều hành và cán bộ quản lý nhằm nâng cao năng lực quản trị, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật và tiệm cận các thông lệ quản trị tốt. Các khoá đào tạo và Hội nghị Công ty đã tham gia trong năm 2025 bao gồm:

STT	Nội dung	Ngày tổ chức	Đơn vị tổ chức
1	Diễn đàn “ <i>Vì một mùa Đại hội đồng cổ đông đổi mới</i> ” năm 2025	27/2/2025	UBCKNN, HOSE, HNX, Viện TV HĐQT VN ("VIOD")

2	Hội thảo: Nghị quyết 68-NQ/TW về phát triển kinh tế tư nhân và cập nhật định hướng về QTCT theo các nguyên tắc và thông lệ tốt của ASEAN và OECD	06/06/2025	UBCKNN và VIOD
3	Hội nghị “ <i>Tuân thủ pháp luật chứng khoán và lưu ý các sai sót trong lập báo cáo tài chính</i> ”	20/6/2025	UBCKNN, Cục Quản lý, giám sát kế toán, kiểm toán – Bộ Tài chính và Hội Kiểm toán viên hành nghề VN (VACPA)
4	Hội thảo: Hướng dẫn công bố thông tin ESG cho các ngành Tài chính, Sản xuất và Bất động sản – Xây dựng	31/07/2025	UBCKNN
5	Hội nghị: Phổ biến nội dung sửa đổi, bổ sung Luật Chứng khoán và các văn bản quy định chi tiết thi hành, trong khuôn khổ Dự án “ <i>Nâng cao năng lực về thúc đẩy hiệu quả thị trường chứng khoán Việt Nam</i> ”	16/10/2025	UBCKNN
6	Hội thảo thuế chuyên sâu: Cập nhật và tháo gỡ vướng mắc về chính sách Thuế 2025 – Các vấn đề thực tiễn của Doanh nghiệp	09 – 11/09/2025	Hiệp hội Kế toán Công chứng Anh Quốc (ACCA)
7	Hội nghị phổ biến, tập huấn nội dung Thông tư số 99/2025/TT-BTC	11/11/2025	Bộ Tài chính
8	Hội thảo: Nghị quyết 254/2025/QH15 của Quốc hội về một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai	25/12/2025	UBCKNN, VIOD, IFC

4. Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, có trách nhiệm chính là tổ chức thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT, quyết định tất cả các vấn đề không cần phải có Nghị quyết của HĐQT, bao gồm việc thay mặt Công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh thường nhật của Công ty theo những thông lệ quản lý tốt nhất.

Trong năm 2025, Ban Tổng Giám đốc có một số thay đổi được trình bày trong bảng sau:

TT	Họ Tên	Chức vụ	Ghi chú
1	Nguyễn Thanh Phong	Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 09/06/2025
2	Nguyễn Long Triều	Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 09/6/2025
3	Cao Văn Hải	Phó Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 15/7/2025.

IV. DANH SÁCH VỀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY

STT	Tên tổ chức	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan	Thời điểm không còn là người có liên quan	Lý do
1	Trương Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	23/03/2007		
2	Trần Anh Tuấn	TV HĐQT không điều hành	01/6/2024		
3	Lý Quang Minh	TV HĐQT độc lập	30/05/2020		
4	Nguyễn Thanh Phong	TGD	09/06/2020	09/06/2025	Hết nhiệm kỳ
8	Nguyễn Long Triều	TGD	22/06/2018		
9	Trương Nguyễn Song Vân	Phó TGD	31/01/2019		
10	Yu Trần Đan Phượng	Trưởng Ban Kiểm soát	30/05/2020	10/05/2025	Hết nhiệm kỳ
11	Bùi Thị Uyên Trang	Trưởng Ban Kiểm soát	23/4/2023		
12	Nguyễn Thị Bích Thủy	TV Ban Kiểm soát	24/04/2021		
13	Ông Hồ Phương Đông	TV Ban Kiểm soát	10/05/2025		Trúng cử
14	Nguyễn Hồng Phượng	Kế toán trưởng	22/10/2015		
15	Trần Văn Hào	Giám đốc tài chính	01/04/2020		

16	Đoàn Văn Chính	Người được ủy quyền CBTT và người phụ trách quản trị công ty	21/6/2023		
17	Cao Văn Hải	Phó TGD QLVH	15/07/2025		Bỏ nhiệm
18	CTCP Đầu tư Thành Phố Vàng	Công ty con	28/03/2024		
19	Công ty TNHH Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân Nha Trang	Công ty liên kết	27/08/2014		
20	CTCP Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Công ty liên kết			
21	CT TNHH MTV Nông Nghiệp Hoàng Quân	Công ty con			HQC sở hữu 40% vốn góp

V. Báo cáo về các giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa công ty với công ty trong đó thành viên hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch.

Các giao dịch này đã được Công ty công bố trong Báo cáo tình hình Quản trị công ty năm 2025 lập ngày 30/1/2026 và Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 lập ngày 31/3/2026. Các giao dịch đã được công bố và chấp thuận đầy đủ theo quy định của Điều lệ Công ty.

VI. TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Trong năm 2025, công ty không có các thay đổi liên quan đến vốn đầu tư của chủ sở hữu

Tính đến ngày 31/12/2025, vốn chủ sở hữu của công ty đạt 5.766.000.000.000 đồng.

VII. THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT

Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 163 Luật Doanh nghiệp và Điều 29, Điều 42 Điều lệ công ty, tổng mức thù lao của HĐQT và Ban kiểm soát được ĐHĐCĐ phê duyệt hàng năm trên cơ sở Lợi nhuận sau thuế của Công ty năm đó. Căn cứ theo mức thù lao ĐHĐCĐ 2025 đã thông qua:

- Thù lao chi trả cho HĐQT là 0,7% lợi nhuận sau thuế, tương đương 473.526.844 đồng.
- Thù lao chi trả cho BKS là 0,3% lợi nhuận sau thuế, tương đương 202.940.076 đồng.
- Chi tiết thù lao cho HĐQT và BKS được phân bổ như sau:

Stt	Họ tên	Chức danh	Thù lao nhận trong năm 2025
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ			
1	Ông Trương Anh Tuấn	Chủ tịch	331,468,791
2	Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên, không điều hành	71,029,027
3	Ông Lý Quang Minh	Thành viên HĐQT độc lập	71,029,027
Tổng			473,526,844
BAN KIỂM SOÁT			
1	Bà Bùi Thị Uyên Trang	Trưởng Ban	81,176,030
2	Bà Nguyễn Thị Bích Thủy	Thành viên	60,882,023
3	Ông Hồ Phương Đông	Thành viên	60,882,023
	Tổng		202,940,076

Ngoài mức thù lao trên, các thành viên HĐQT độc lập, không điều hành và thành viên BKS không nhận thêm bất kỳ khoản tiền thưởng nào từ Quỹ khen thưởng & phúc lợi của Công ty.

Hiện tại, chỉ các thành viên HĐQT kiêm nhiệm chức danh điều hành mới được hưởng các chế độ phụ cấp như sử dụng ô tô của Công ty, thanh toán chi phí điện thoại thực tế phát sinh, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, các loại bảo hiểm khác, khám sức khỏe định kỳ và các đãi ngộ khác theo quy chế nội bộ của Công ty.

VIII. ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Sự phục hồi của thị trường bất động sản được thúc đẩy bởi các chính sách hỗ trợ từ Chính phủ, nguồn cung cải thiện và sự điều chỉnh giá bất động sản. Trong đó, NOXH tiếp tục được ưu tiên với những chính sách thuận lợi, tạo điều kiện cho doanh nghiệp mở rộng quỹ đất và triển khai dự án mới. Đồng thời, nhu cầu về nhà ở thương mại (NOTM) và bất động sản khu công nghiệp ngày càng tăng cao, thúc đẩy doanh nghiệp đẩy mạnh đầu tư để tối ưu lợi nhuận và đóng góp vào sự phát triển kinh tế - xã hội. Trong năm 2026, công ty tập trung phát triển ba lĩnh vực chính: NOXH, nhà ở thương mại và bất động sản KCN.

Trước những cơ hội đầy tiềm năng và tiếp nối mục tiêu chiến lược phát triển 2020-2026 và tầm nhìn đến năm 2030, trên cơ sở các yếu tố nội tại doanh nghiệp, HĐQT đưa ra định hướng phát triển cho năm 2026 như sau:

*** Về kết quả kinh doanh:**

Đơn vị tính: tỉ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2026
1. Doanh thu (VND)	1.200
2. Lợi nhuận sau thuế (VND)	90
3. Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu (%)	7,5%
4. Lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ (%)	1,4%
. Cổ tức (%)	HĐQT sẽ căn cứ vào tình hình kinh doanh thực tế của công ty trình ĐHĐCĐ duyệt phương án trả cổ tức cho cổ đông

*** Về quản trị công ty:**

HĐQT định hướng công tác quản trị công ty theo hướng chuyên nghiệp, minh bạch và hiệu quả, đồng thời ứng dụng công nghệ, đặc biệt là trí tuệ nhân tạo (AI), vào quá trình quản trị và vận hành. Công ty sẽ tiếp tục cải tiến bộ máy quản trị, nâng cao chất lượng điều hành, đảm bảo công khai, minh bạch thông tin và cập nhật kịp thời các quy định pháp luật mới trong quản trị doanh nghiệp. Đồng thời, HĐQT chú trọng nâng cao vai trò của các thành viên, tạo điều kiện đào tạo về quản trị công ty cho HĐQT, Ban TGD và Ban Kiểm soát nhằm tăng cường năng lực điều hành.

Bên cạnh đó, công ty đẩy mạnh công tác quản trị rủi ro, kiểm soát tài chính, kế toán, kiểm toán và tối ưu hóa chi phí. Việc ứng dụng AI sẽ giúp phân tích dữ liệu tài chính, dự báo rủi ro và tự động hóa các quy trình kiểm soát nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động. HĐQT cũng sẽ rà soát, hoàn thiện đề án tái cấu trúc mô hình quản trị, đồng thời lựa chọn các dự án và đối tác phù hợp với chiến lược để thực hiện góp vốn, M&A, tận dụng lợi thế công nghệ để tối ưu hóa nguồn lực và mở rộng quy mô hoạt động bền vững.

*** Về hoạt động kinh doanh:**

Hoàng Quân tiếp tục xác định bất động sản dân dụng và công nghiệp là ngành chủ lực, với sự điều chỉnh linh hoạt về tỷ trọng các phân khúc theo từng giai đoạn.

Trong lĩnh vực NOXH công ty triển khai các dự án NOXH chủ chốt tại các tỉnh thành như Golden City (Tây Ninh), HQC Tân Hương (Đồng Tháp), KĐT mới Trà Vinh (Vĩnh Long). Các dự án này không chỉ đáp ứng nhu cầu nhà ở mà còn góp phần vào phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Hoàng Quân đẩy mạnh mục tiêu cung cấp

50.000 căn NOXH giai đoạn 2026 - 2030, đồng thời nâng cao chất lượng sản phẩm với công nghệ thông minh và tiện ích hoàn chỉnh.

Công ty cũng chú trọng phát triển nhà ở thương mại, đặc biệt là các khu phức hợp nhà ở – thương mại tại TP.HCM, Lâm Đồng, Đồng Nai. Đồng thời, phát triển các chung cư tầm trung cho nhóm khách hàng có thu nhập trung bình khá, mang đến giải pháp an cư chất lượng và chi phí hợp lý. Các dự án này được quy hoạch bài bản, tích hợp tiện ích đa dạng như trung tâm thương mại, khu vui chơi và không gian xanh, tạo cơ hội sinh lời bền vững cho nhà đầu tư.

Bên cạnh nhà ở và thương mại, Hoàng Quân phát triển các KCN nhằm cung cấp nhà ở cho công nhân và chuyên gia. Công ty phối hợp phát triển các KCN như Hàm Kiệm I (Lâm Đồng) và Bình Minh (Vĩnh Long), đồng thời công ty tìm kiếm cơ hội đầu tư vào các KCN mới, kết hợp với mô hình khu đô thị vệ tinh, đáp ứng nhu cầu về nhà ở và hạ tầng cho doanh nghiệp và người lao động.

Hoàng Quân cũng mở rộng đầu tư hợp tác xây dựng hoa viên nghĩa trang Đắc Lắc, Khánh Hòa và TP.HCM, khai thác tiềm năng của thị trường ngách để tạo giá trị bền vững. Công ty đẩy mạnh chiến lược hợp tác và M&A để mở rộng quỹ đất và phát triển các dự án chất lượng cao.

Giai đoạn 2026 - 2030, Hoàng Quân tiếp tục phát triển BĐS tại các tỉnh Đắc Lắc, Phú Thọ, Đà Nẵng, Huế và Quảng Nam, Cà Mau cho phân khúc NOXH, Đắc Lắc, Tây Ninh và TP.HCM cho nhà ở thương mại, và Lâm Đồng và Vĩnh Long cho KCN, đáp ứng nhu cầu của thị trường và khẳng định vị thế của công ty.

*** Về tài chính**

- Xây dựng kế hoạch tài chính tổng thể, đặc biệt là kế hoạch huy động vốn.
- Cân đối cấu trúc vốn, duy trì cấu trúc tài chính lành mạnh.
- Kiểm soát và cân đối dòng tiền, ưu tiên cho việc phát triển hoàn thiện dự án
- Đa dạng hóa nguồn vốn, mở rộng kênh tiếp cận tài chính tại các địa phương.

*** Về phát triển bền vững**

- Tăng cường đào tạo và phát triển nguồn nhân lực cho các công ty thành viên và Tập đoàn, đồng thời xây dựng hệ thống đánh giá năng lực minh bạch, công bằng để thu hút nhân tài.
- Triển khai kế hoạch phát triển nguồn nhân lực kế thừa ở cấp lãnh đạo, đảm bảo đội ngũ quản lý tại HĐQT và Ban điều hành có sự kế cận vững chắc.
- Giám sát chặt chẽ công tác tái cấu trúc nhân sự, đồng thời rà soát và điều chỉnh chính sách lương, thưởng, phúc lợi nhằm nâng cao chế độ đãi ngộ cho cán bộ công nhân viên.
- Ứng dụng AI trong quản trị nhân sự, tối ưu hóa quy trình tuyển dụng, đào tạo và đánh giá hiệu suất làm việc.

*** Về hoạt động tổ chức nhân sự**

- Quản trị số và Năng lực thích ứng: Quyết liệt triển khai hệ sinh thái MISA AMIS kết hợp bộ chỉ số KPI để tối ưu hóa quy trình điều hành, tài chính và kinh doanh. Việc

chuyển đổi sang nền tảng quản trị hợp nhất này giúp nâng cao năng lực động của Công ty, cho phép phản ứng nhanh chóng và hiệu quả trước các biến động phức tạp của thị trường bất động sản.

- Vận hành chuyên nghiệp và Năng lực cạnh tranh: Tập trung ứng dụng các tiêu chuẩn kỹ thuật mới nhằm nâng cao chất lượng công trình và đẩy nhanh tiến độ thi công tại các dự án trọng điểm. HQC chủ động tìm kiếm, lựa chọn các cơ hội đầu tư có hiệu quả kinh tế cao, phù hợp với năng lực lõi để không chỉ tăng trưởng bền vững mà còn đóng góp tích cực cho nền kinh tế đất nước.

- Phát triển bền vững và Hòa hòa lợi ích: Cam kết duy trì môi trường làm việc an toàn, hiện đại cho toàn thể cán bộ nhân viên và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Nhà nước. Công ty kiên định với mục tiêu tối đa hóa quyền lợi của Cổ đông, đồng thời đảm bảo sự cân bằng lợi ích giữa các bên liên quan (Khách hàng, Đối tác, CBNV) gắn liền với trách nhiệm xã hội và bảo vệ môi trường.

HĐQT cam kết theo sát các thay đổi trong chính sách của Nhà nước và diễn biến thị trường để kịp thời đưa ra giải pháp phù hợp, đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty. Với định hướng chiến lược rõ ràng, Hoàng Quân sẽ tiếp tục nỗ lực nâng cao hiệu quả hoạt động, tối đa hóa lợi ích cho cổ đông và các bên liên quan, đồng thời khẳng định vị thế trên thị trường.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ thường niên 2026
- HĐQT, BTGD, BKS;
- Lưu VT.

TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



TS. TRƯƠNG ANH TUẤN



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC
HOÀNG QUÂN®**

THÀNH VIÊN HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM - THẾ GIỚI

Trụ sở chính: 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh
ĐT: (028) 36200 209 - Email: info@hoangquan.com.vn - Website: www.hoangquan.com.vn - Facebook: /hoangquangroup

Số: 03/2026/TTr-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 05 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Báo cáo Hoạt động của thành viên độc lập HĐQT năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020 ngày 31/12/2020;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân;
- Quy chế quản trị của Công ty Cổ phần TV- TM - DV Địa ốc Hoàng Quân;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét và thông qua:

- Báo cáo Hoạt động của thành viên độc lập HĐQT năm 2025

Trân trọng.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ thường niên 2026;
- BKS, HĐQT;
- Ban TGD;
- Lưu VT.



**TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

TS. TRƯƠNG ANH TUẤN

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 05 năm 2026

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

I. DANH SÁCH THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT:

Trong cơ cấu thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2025-2030 được ĐHĐCĐ bầu cử ngày 10/5/2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (sau đây gọi tắt là “Công ty Hoàng Quân”, “HQC”) có 1/3 thành viên HĐQT là thành viên độc lập và thành viên độc lập chưa làm quá 02 nhiệm kỳ liên tục, phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp 2020.

Danh sách Thành viên HĐQT độc lập như sau:

Stt	Thành viên HĐQT độc lập	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
01	Ông Lý Quang Minh	Thành viên HĐQT độc lập	30/5/2020, được bầu lại tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 (nhiệm kỳ 2025–2030)	31/31	100%	

II. HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT TRONG NĂM 2025

Trong năm 2025, thành viên HĐQT độc lập đã thực hiện đầy đủ chức trách, nhiệm vụ của mình theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy chế quản trị hiện hành, đảm bảo tính khách quan trong quá trình tham gia ý kiến và giám sát. Cụ thể như sau:

Tham gia đầy đủ các cuộc họp và đóng góp ý kiến chiến lược: tham dự đầy đủ các cuộc họp định kỳ và bất thường của HĐQT. Tại các buổi họp, thành viên HĐQT độc lập tích cực thảo luận và đưa ra các ý kiến phản biện khách quan đối với các quyết sách lớn, đặc biệt là tiến độ thực hiện các dự án Nhà ở xã hội (NOXH) – lĩnh vực cốt lõi của HQC – nhằm đảm bảo các dự án được triển khai đúng lộ trình và tối ưu hóa nguồn vốn từ gói tín dụng ưu đãi.

Thực hiện giám sát chặt chẽ quá trình phê duyệt và thực hiện các giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan, đảm bảo mọi hoạt động đều công khai, minh bạch và không gây xung đột lợi ích. Đồng thời, thành viên HĐQT độc lập thường xuyên rà soát

hệ thống kiểm soát nội bộ để nhận diện và kiến nghị các giải pháp phòng ngừa rủi ro tài chính trong bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều biến động.

Phối hợp và tư vấn cho Ban Điều hành trong việc kiện toàn bộ máy nhân sự cấp cao và áp dụng các mô hình quản trị doanh nghiệp hiện đại, giúp nâng cao năng suất lao động và hiệu quả vận hành bộ máy toàn Công ty.

III. ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

1. Tổng kết các cuộc họp của HĐQT và các quyết định của HĐQT

Trong năm qua, HĐQT đã tổ chức các cuộc họp nhằm thảo luận, xem xét và quyết định đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền và nội dung được ĐHĐCĐ ủy quyền. Các cuộc họp được tiến hành trên cơ sở báo cáo, ý kiến đề xuất và tham mưu của Ban Tổng Giám đốc (Ban TGD), đảm bảo tính minh bạch, hiệu quả.

Tại mỗi cuộc họp, HĐQT đã thảo luận, quyết định các vấn đề quan trọng liên quan đến hoạt động kinh doanh, tài chính, đầu tư, quản trị doanh nghiệp và các vấn đề chiến lược dài hạn. Các quyết định của HĐQT được đưa ra dựa trên nguyên tắc đồng thuận, tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và các nghị quyết của ĐHĐCĐ.

Bên cạnh đó, HĐQT cũng giám sát việc triển khai các quyết định được thông qua, chỉ đạo Ban TGD thực hiện theo đúng kế hoạch.

Nhìn chung, HĐQT đã hoạt động hiệu quả, đúng chức năng, nhiệm vụ. Tuy nhiên, HĐQT cần tiếp tục nâng cao chất lượng công tác dự báo, kiểm soát tiến độ triển khai dự án và hiệu quả sử dụng nguồn vốn trong bối cảnh thị trường còn biến động.

2. Hoạt động của HĐQT

HĐQT đã triển khai các nội dung được ĐHĐCĐ thường niên 2025 giao, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ.

Trong năm, HĐQT chủ động tìm kiếm cơ hội đầu tư, mở rộng quỹ đất với các dự án tiêu biểu như NOXH An Xuyên và NOXH Khánh An tại Cà Mau. Đồng thời, HĐQT triển khai các giải pháp tái cấu trúc tài chính, bao gồm phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi khoảng 500 tỷ đồng công nợ.

Các hoạt động này cho thấy HĐQT đã chủ động trong đầu tư và cải thiện tài chính. Tuy nhiên cần tiếp tục kiểm soát rủi ro dòng tiền và nâng cao hiệu quả triển khai dự án trong thời gian tới.

3. Kết quả giám sát Ban Tổng giám đốc

Thành viên HĐQT độc lập đã thực hiện giám sát hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc (BTGD) trong năm 2025 và ghi nhận:

- Hiệu quả điều hành và Tuân thủ: Ban TGD đã điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh hiệu quả, bám sát các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT. Đảm bảo tuân thủ pháp luật và quy chế nội bộ.
- Linh hoạt trong quản trị: Duy trì cơ chế báo cáo thường xuyên, cập nhật kịp thời diễn biến thị trường, từ đó đưa ra giải pháp phù hợp, đảm bảo tiến độ các dự án trọng điểm.

– Minh bạch và Phối hợp: Sự phối hợp giữa BTGD và HĐQT được thực hiện minh bạch và trách nhiệm. Ban điều hành luôn chủ động tham vấn ý kiến thành viên HĐQT độc lập đối với các quyết định quan trọng.

IV. MỘT SỐ KHUYẾN NGHỊ TRỌNG TÂM TRONG GIAI ĐOẠN TỚI

– Nâng cao quản trị rủi ro theo hướng chủ động, gắn với chiến lược và phân bổ nguồn lực.

– Cải thiện hiệu quả quản trị, tăng cường khai thác dữ liệu và kiểm soát rủi ro công nghệ thông tin.

– Tăng cường phối hợp giữa HĐQT, BKS và Ban điều hành; làm rõ trách nhiệm giải trình.

– Định kỳ đánh giá hiệu quả hoạt động của các cấp quản trị và phòng ban.

– Hoàn thiện quy trình kiểm soát giao dịch liên quan, đảm bảo minh bạch, tuân thủ.

– Kiểm soát dòng tiền và nâng cao hiệu quả triển khai các dự án NOXH, tận dụng nguồn vốn ưu đãi.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC

LẬP

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ thường niên 2026

- HĐQT, BTGD, BKS;



LÝ QUANG MINH



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC
HOÀNG QUÂN®**

THÀNH VIÊN HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM - THẾ GIỚI

Trụ sở chính: 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh
ĐT: (028) 36200 209 - Email: info@hoangquan.com.vn - Website: www.hoangquan.com.vn - Facebook: /hoangquangroup

Số: 04/2026/TTr-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 05 năm 2026

TỜ TRÌNH

**V/v: Thông qua Báo cáo Hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025
và định hướng năm 2026**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ
Địa ốc Hoàng Quân

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020 ngày 31/12/2020;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân;
- Quy chế quản trị của Công ty Cổ phần TV- TM - DV Địa ốc Hoàng Quân;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân kính trình Đại
hội đồng cổ đông Công ty xem xét và thông qua:

- Báo cáo Hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025 và định hướng năm 2026.

Trân trọng.

Nơi nhận:
ĐHĐCĐ thường niên 2026;
BKS, HĐQT;
Ban TGD;
Lưu VT.



**TM-HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

TS. TRƯƠNG ANH TUẤN

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 05 năm 2026

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Căn cứ vào quyền hạn và nghĩa vụ của Ban Kiểm soát (BKS) được quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động, Quy chế Quản trị nội bộ của Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân (sau đây gọi là “Công ty” hoặc “Công ty Hoàng Quân”).

Ban Kiểm soát đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ kiểm soát hoạt động của Công ty Hoàng Quân trong năm 2025 theo quy định. Nay, BKS báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông về tình hình hoạt động của Ban trong năm 2026, với nội dung cụ thể như sau:

I. THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT VÀ THÙ LAO, CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG

Ngày 10/5/2025, Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên 2025 đã bầu cử Ban Kiểm soát nhiệm kỳ mới 2025-2030 gồm 03 thành viên là bà Bùi Thị Uyên Trang, bà Nguyễn Thị Bích Thủy và ông Hồ Phương Đông. Ban Kiểm soát đã họp và bầu Trưởng Ban Kiểm soát mới là bà Bùi Thị Uyên Trang.

Ban kiểm soát Công ty gồm 03 thành viên, trong đó Bà Bùi Thị Uyên Trang (Trưởng ban) có chuyên môn về kế toán; bà Nguyễn Thị Bích Thủy (Thành viên) và ông Hồ Phương Đông (Thành viên) có chuyên môn về quản lý dự án, thi công, xây dựng. Không có thành viên nào thuộc bộ phận kế toán, tài chính của Công ty. Đồng thời tất cả thành viên BKS không phải là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập đang thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty, cũng như không thuộc trường hợp có quan hệ liên quan đến HĐQT, Ban TGD Công ty nên đảm bảo được tính khách quan trong quá trình đánh giá, kiểm soát.

STT	Thành viên Ban Kiểm soát	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BKS	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Bà Bùi Thị Uyên Trang	Trưởng Ban	22/4/2023	02/03	100%	
2	Bà Nguyễn Thị Bích Thủy	Thành viên	24/4/2021	03/03	100%	
3	Ông Hồ Phương Đông	Thành viên	10/5/2025	01/03	100%	Trùng cử nhiệm kỳ 2025-2030 từ 10/5/2025
4	Bà Yu Trần Đan Phượng	Trưởng Ban	10/5/2025	02/03	100%	Hết nhiệm kỳ từ 10/5/2025

Trên cơ sở phê duyệt của ĐHĐCĐ thường niên 2025 ngày 10/5/2025, thù lao của BKS năm 2025 là 0,3% lợi nhuận sau thuế cả năm của Công ty, tương đương 202.940.076 đồng, cụ thể như sau:

STT	Họ tên	Chức danh	Thù lao nhận trong năm 2025
1	Bà Bùi Thị Uyên Trang	Trưởng Ban	81.176.030
2	Bà Nguyễn Thị Bích Thuỷ	Thành viên	60.882.023
3	Ông Hồ Phương Đông	Thành viên	60.882.023
Tổng			202.940.076

II. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm soát (BKS) với tư cách là đại diện cổ đông 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. Hoạt động của BKS trong năm 2025 bao gồm:

- Giám sát hoạt động triển khai kế hoạch kinh doanh cũng như thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và Nghị quyết của Hội đồng quản trị trong năm 2025.
- Giám sát tình hình tuân thủ các quy định pháp luật, Điều lệ, các Quy chế, Quy trình nội bộ của Công ty cũng như tính hợp lý trong việc điều hành kinh doanh và phân bổ nguồn lực để triển khai các kế hoạch kinh doanh.
- Giám sát thù lao và các khoản lợi ích và các giao dịch với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát và người có liên quan theo đúng quy định pháp luật.
- Phối hợp với Phòng Tài chính – Kế toán, Ban Kiểm toán nội bộ soát xét Báo cáo tài chính của Công ty.
- Ban kiểm soát phối hợp hoạt động với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, cổ đông và các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Công ty và cổ đông.

1. Hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc điều hành và cổ đông

* Đối với HĐQT:

- Tuân thủ Quản trị và Nghị quyết ĐHĐCĐ: Công tác quản trị của HĐQT trong năm 2025 đảm bảo phù hợp với Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ; tuân thủ nghiêm túc lộ trình thực hiện theo Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/5/2025.
- Giám sát tiêu chuẩn Thành viên HĐQT: Trước sự thay đổi của hành lang pháp lý tại Nghị định 245/2025/NĐ-CP (ban hành ngày 11/09/2025) về giới hạn số lượng công ty kiêm nhiệm, BKS đã chủ động rà soát và ghi nhận trường hợp Chủ tịch HĐQT Trương Anh Tuấn chưa kịp thời điều chỉnh số lượng đơn vị đảm nhiệm chức danh quản lý. BKS đã kịp thời lưu ý và nhắc nhở HĐQT thực hiện lộ trình thoái chức danh tại các đơn vị liên quan. Việc chủ động nhận diện và nỗ lực khắc phục sai sót này minh chứng cho

năng lực động của bộ máy lãnh đạo trong việc thích ứng nhanh chóng với các định chế pháp lý mới.

- Giám sát công tác nhân sự cấp cao: BKS đã thực hiện giám sát chặt chẽ quy trình miễn nhiệm và bổ nhiệm các thành viên Ban Tổng Giám đốc của HĐQT trong năm qua. Quá trình này được thực hiện đúng trình tự, thủ tục, đảm bảo lựa chọn những nhân sự có năng lực phù hợp để vận hành Công ty trong giai đoạn chuyển đổi số và đẩy mạnh các dự án trọng điểm.

- Thẩm định các Quyết định và CBTT: BKS tham dự các cuộc họp HĐQT để giám sát tính phù hợp của các Quyết định đầu tư (đặc biệt là cụm dự án Cà Mau: Khánh An và An Xuyên). Đồng thời, giám sát việc thực hiện các báo cáo và công bố thông tin (CBTT) định kỳ, bất thường, đảm bảo tính kịp thời và chính xác theo quy định của Luật Chứng khoán.

- Thù lao: Giám sát việc chi trả thù lao cho thành viên HĐQT và BKS đảm bảo đúng mức ngân sách đã được ĐHĐCĐ phê duyệt.

*** Đối với Ban Tổng Giám đốc:**

- Điều hành linh hoạt: Ban TGD đã thực hiện điều hành kịp thời, quyết liệt triển khai các Nghị quyết của HĐQT thông qua hệ thống giao ban định kỳ và bất thường. BKS ghi nhận khả năng thích ứng cao trong việc xoay chuyển chiến lược sản phẩm phù hợp với biến động thị trường.

- Giám sát đầu tư: Giám sát chặt chẽ hoạt động góp vốn tại các công ty con, công ty liên kết và các khoản đầu tư trọng điểm vào dự án mới, bảo toàn và phát triển vốn của cổ đông.

- Tính độc lập: BKS duy trì sự độc lập tuyệt đối trong quá trình giám sát, đảm bảo mọi phản biện và kiến nghị đều khách quan, trung thực theo đúng chức năng nhiệm vụ.

*** Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác:**

- Cơ chế phối hợp và Chuyển đổi số: BKS phối hợp chặt chẽ, tham gia đầy đủ các cuộc họp chỉ đạo chiến lược. Đặc biệt, việc Ban điều hành triển khai hệ thống quản trị MISA AMIS đã tạo điều kiện thuận lợi để BKS truy xuất dữ liệu kịp thời, minh bạch, nâng cao hiệu quả giám sát từ xa.

- Đồng hành quản trị rủi ro: Chủ động đồng hành cùng HĐQT và Ban TGD trong việc kiểm soát các rủi ro trọng yếu liên quan đến đầu tư và kinh doanh; thẩm định số liệu tài chính thời gian thực để đề xuất các biện pháp tối ưu hóa dòng tiền.

- Kiểm soát tuân thủ: Duy trì sự phối hợp xuyên suốt với các bộ phận chức năng nhằm đảm bảo tính tuân thủ pháp luật và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ trong suốt năm 2025.

*** Hoạt động khác của BKS:**

- Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện soát xét báo cáo tài chính 2025.

- Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính bán niên (6 tháng) và cả năm đã được kiểm toán.
- BKS đã thực hiện công tác chuẩn bị báo cáo trước ĐHĐCĐ thường niên 2025.

III. KẾT QUẢ GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trên cơ sở quyền hạn, nhiệm vụ đã được quy định và kế hoạch hoạt động của BKS đã được ĐHĐCĐ thường niên 2025 thông qua, hoạt động của BKS đạt một số kết quả như sau:

1. Hoạt động của Ban Kiểm soát trong năm 2025:

- Giám sát tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025 của HĐQT và Ban điều hành theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ 2025; kiểm tra tính hợp pháp, hợp lý việc ban hành, triển khai và kết quả thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và Ban điều hành trong năm 2025.
- Trong năm 2025, BKS tiến hành kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, trung thực và mức độ cẩn trọng trong công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính. Xem xét báo cáo tài chính tổng hợp hàng quý, báo cáo tài chính tổng hợp 6 tháng và Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty năm 2025 đã được soát xét và kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán AFC Việt Nam là đơn vị kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các tổ chức niêm yết, tổ chức phát hành và đã được lựa chọn để thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025. BKS đã rà soát và Đồng ý với các nội dung và số liệu tài chính bộ phận Kế toán của Công ty lập và đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC và không đưa ra ý kiến ngoại trừ trong báo cáo kiểm toán. Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở tuân thủ đầy đủ các quy định tại Điều lệ Công ty, chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán trong việc tổ chức công tác kế toán, thực hiện hạch toán, kế toán và lập các báo cáo tài chính đảm bảo tính chính xác, trung thực, hợp lý.
- Các giao dịch với các bên liên quan phát sinh trong năm 2025 theo Nghị quyết được ĐHĐCĐ 2025, Nghị quyết HĐQT phê duyệt cũng đã được thể hiện tại báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở tuân thủ đầy đủ các quy định của chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán trong việc tổ chức công tác kế toán, thực hiện hạch toán, kế toán và lập các báo cáo tài chính đảm bảo tính chính xác, trung thực, hợp lý. Ngoài ra các giao dịch với các bên liên quan phát sinh trong năm 2025 theo Nghị quyết được ĐHĐCĐ 2025 cũng đã được thể hiện đầy đủ trong báo cáo tài chính.
- Qua quá trình giám sát trực tiếp và thẩm định các hồ sơ liên quan, BKS nhận thấy các hợp đồng, giao dịch với bên liên quan trong năm 2025 đều tuân thủ đúng trình tự, thẩm quyền phê duyệt của Hội đồng quản trị và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Ban Kiểm soát đánh giá các giao dịch này được thực hiện trên nguyên tắc công bằng, minh bạch, phù hợp với giá thị trường và điều kiện kinh doanh thực tế, không có dấu hiệu chuyển giá hay gây thiệt hại đến lợi ích của Công ty và các cổ đông.

2. Kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025

ĐVT: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch	Kết quả thực hiện	Tỷ lệ hoàn thành
Doanh thu	1.000	147,4	14,74%
Lợi nhuận sau thuế	70	70,2	100,34%

Kết quả kinh doanh năm 2025 đạt doanh thu 147,4 tỷ đồng hoàn thành 14,74% kế hoạch doanh thu; lợi nhuận sau thuế 70,2 tỷ đồng hoàn thành 100,34 % kế hoạch lợi nhuận được ĐHĐCĐ 2025 phê duyệt.

3. Giám sát thành viên HĐQT, thành viên Ban Điều hành và cán bộ quản lý

Qua công tác kiểm tra, giám sát Ban kiểm soát nhận thấy Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc đã tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ công ty, Quy chế quản trị nội bộ và Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên 2025. Ban Kiểm soát không nhận thấy dấu hiệu bất thường nào trong hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2025. Các hoạt động của Công ty được tuân thủ theo quy định Luật Doanh nghiệp, Điều lệ của Công ty, và các quy định khác của pháp luật

* Hội đồng quản trị

- Với những diễn biến phức tạp của thị trường BĐS năm 2025 và chủ trương phát triển 01 triệu căn nhà ở xã hội của Chính phủ, HĐQT đã giám sát chặt chẽ và có các quyết định, chỉ đạo kịp thời Ban TGD trong hoạt động điều hành sản xuất kinh doanh.
- Các nghị quyết của HĐQT đã ban hành đúng với chức năng, quyền hạn và phù hợp Nghị quyết ĐHĐCĐ, tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ và các quy định pháp luật khác.
- HĐQT đã tiến hành họp định kỳ và đột xuất theo quy định để triển khai công tác giám sát và định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty.
- HĐQT luôn bám sát các hoạt động của Ban điều hành, đưa ra các định hướng và chỉ đạo kịp thời nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.

* Ban Tổng Giám đốc

- Ban TGD đã thực hiện đúng chức năng, quyền hạn, tuân thủ quy định Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ và các quy định pháp luật khác.
- Trong năm 2025, Ban TGD gặp nhiều thách thức trong công tác điều hành trước những khó khăn chung của thế giới do tình hình chiến sự giữa Nga - Ukraine và những thử thách từ thị trường bất động sản nói riêng. Nhưng với những nỗ lực vượt qua khó khăn, để thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch SXKD niên độ tài chính 2025, đồng thời triển khai tích cực các dự án trọng điểm. Với tinh thần trách nhiệm cao, Ban TGD vẫn nỗ lực đề ra và thực hiện những chính sách phù hợp nhằm đem lại kết quả kinh doanh tích cực.
- Ứng dụng hiệu quả công nghệ 4.0 vào công tác quản lý, điều hành và kinh doanh: Trong năm 2025, Ban TGD đã đề xuất và được HĐQT thống nhất việc áp dụng chính thức nền tảng công nghệ chuyển đổi số để ứng dụng vào hoạt động quản lý của Công ty,

áp dụng hoạt động số hoá toàn diện nhằm hỗ trợ công tác quản trị, đồng thời nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn nhân lực.

IV. NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ

Qua công tác kiểm tra giám sát và trên cơ sở các chỉ số tài chính, Ban kiểm soát đưa ra một số kiến nghị để đảm bảo thực hiện tốt kế hoạch sản xuất, kinh doanh năm 2026 và hoàn thành mục tiêu chiến lược từ nay đến 2030, đồng thời hạn chế những sai sót, rủi ro trong quá trình điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty:

- **Về hệ thống văn bản trong quản trị, điều hành:** Cập nhật, điều chỉnh các văn bản liên quan đến hệ thống quy trình quy chế, cơ chế phân quyền đầy đủ để nâng cao năng suất và hạn chế sai sót, rủi ro trong quá trình điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- **Về công tác điều hành của Ban TGD:** Ban Tổng Giám đốc cần rà soát lại cơ cấu nhân sự, tinh giản bộ máy tổ chức nhưng vẫn đảm bảo hiệu quả hoạt động, phối hợp nhịp nhàng, thông tin thông suốt trên toàn hệ thống; triển khai đồng bộ hệ thống phê duyệt online hiệu quả.

- **Về chính sách phúc lợi nhân sự:** Công ty cần xác định nguồn nhân lực là tài sản quý giá nhất của Công ty. Vì vậy, các chính sách tuyển dụng, phúc lợi, khen thưởng đối với người lao động cần được đổi mới và hoàn thiện qua các năm, phù hợp với từng giai đoạn, thời kỳ: từ việc chăm lo về đời sống tinh thần, vật chất, đến công tác đào tạo nghiệp vụ, văn hóa doanh nghiệp. Để bộ máy nhân sự của công ty đủ sức vượt qua mọi khó khăn, thách thức và có đủ điều kiện vươn tầm và trở thành chuyên gia hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản.

V. PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2026

Nhằm đảm bảo việc thực hiện hiệu quả kế hoạch sản xuất, kinh doanh năm 2026, hướng tới đạt được các mục tiêu chiến lược giai đoạn 2026-2030, đồng thời tăng cường công tác kiểm soát, hạn chế tối đa sai sót và rủi ro trong quá trình quản trị, điều hành hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty, Ban Kiểm soát (BKS) sẽ tập trung triển khai các nhiệm vụ trọng tâm sau:

- Giám sát việc tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ trong công tác quản trị, điều hành, đảm bảo hoạt động của Công ty diễn ra minh bạch, hiệu quả, đúng quy định.

- Theo dõi, giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2026; kịp thời phát hiện, cảnh báo và đề xuất biện pháp xử lý đối với các hành vi có nguy cơ ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty và cổ đông, đảm bảo các mục tiêu và kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thông qua được thực hiện đúng lộ trình.

- Kiểm tra, thẩm định báo cáo tài chính bán niên và báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty nhằm đánh giá tính chính xác, trung thực, hợp lý của các số liệu tài chính, qua đó nâng cao tính minh bạch trong quản lý tài chính và hoạt động kinh doanh.

- Thực hiện đầy đủ các chức năng, quyền hạn và trách nhiệm theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát, đảm bảo việc kiểm soát nội bộ được triển khai một cách toàn diện, chặt chẽ và hiệu quả.

- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo yêu cầu của ĐHĐCĐ, HĐQT nhằm góp phần nâng cao hiệu quả quản trị doanh nghiệp và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của cổ đông

-

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ thường niên
2026;

- HĐQT, BTGD.

- Lưu VT.

TM BAN KIỂM SOÁT

TRƯỞNG BAN



BÙI THỊ UYÊN TRANG

Số: 05/2026/TTr-HĐQT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 5 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 ngày 10/05/2025;
- Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 18/2025/NQ-HĐQT ngày 16/7/2025 (V/v: Lựa chọn công ty kiểm toán thực hiện kiểm toán độc lập các BCTC niên độ 2025).

Thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, Nghị quyết của HĐQT về việc lựa chọn Công ty cung cấp dịch vụ kiểm toán, Công ty TNHH kiểm toán AFC Việt Nam đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua nội dung Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán AFC Việt Nam, gồm:

- + Báo cáo của Hội đồng quản trị
- + Báo cáo kiểm toán độc lập
- + Bảng cân đối kế toán
- + Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
- + Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- + Thuyết minh báo cáo tài chính

Một số nội dung tóm tắt như sau:

1. Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2025	2024	Thay đổi	Tỷ lệ (%)
Tổng tài sản	8.973,0	10.102,0	-1.129,0	-11,2%
Tài sản ngắn hạn	5.423,4	6.676,0	-1.252,6	-18,8%
Tài sản dài hạn	3.549,6	3.426,0	123,6	3,6%
Tổng nợ phải trả	3.509,1	4.708,3	-1.192,2	-25,5%
Nợ ngắn hạn	2.496,6	3.206,3	-709,7	-22,1%
Nợ dài hạn	1.012,6	1.502,1	-489,5	-32,6%
Vốn chủ sở hữu	5.463,8	5.393,7	70,2	1,3%

2. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Đơn vị tính: tỷ đồng

Stt	Chỉ tiêu	2025	2024	Thay đổi	Tỷ lệ
1	Doanh thu	147,4	345,7	-198,3	-57,4%
2	Doanh thu thuần	69,5	- 66,6	136,1	204,3%
3	Giá vốn hàng bán	55,8	-157,4	213,2	135,4%
4	Lợi nhuận gộp	13,7	90,9	-77,2	-85,0%
5	Doanh thu tài chính	121,5	100,9	20,5	20,3%
6	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	37,6	23,8	13,8	58,3%
7	Lợi nhuận khác	53,3	18,1	35,2	194,6%
8	Lợi nhuận trước thuế	90,9	41,8	49,0	117,2%
9	Lợi nhuận sau thuế	70,2	33,8	36,5	108,0%
10	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	122	58	64	110,3%

3. Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Nơi nhận :

- ĐHĐCĐ thường niên 2026;
- HĐQT, Ban TGD, BKS;
- Lưu VT.



TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

TS. TRƯƠNG ANH TUẤN



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC
HOÀNG QUÂN®**

THÀNH VIÊN HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM - THẾ GIỚI

Trụ sở chính: 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh
ĐT: (028) 36200 209 - Email: info@hoangquan.com.vn - Website: www.hoangquan.com.vn - Facebook: /hoangquangroup

Số: 06/2026/TTr-HĐQT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 05 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán;

Theo Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán AFC Việt Nam. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty năm 2025 tính đến ngày 31/12/2025 là 149.549.595.144 đồng.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết về việc phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

	Khoản mục	Giá trị
1	Lợi nhuận sau thuế năm 2025	67.646.691.994 đồng
2	Lợi nhuận chưa phân phối tại 31/12/2025	149.549.595.144 đồng
3	Phương án phân phối lợi nhuận:	
	- Trích lập các quỹ:	676.466.920 đồng
	+ Quỹ đầu tư phát triển	135.293.384 đồng
	+ Quỹ dự phòng tài chính	338.233.460 đồng
	+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	202.940.076 đồng
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối giữ lại	148.873.128.224 đồng

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

Nơi nhận:

- ĐHCĐ thường niên 2026;
- HĐQT, Ban TGD, BKS;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

TS. TRƯƠNG ANH TUẤN

Số: 07/2026/TTr-BKS

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 05 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân

- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân;
- Quy chế quản trị của Công ty Cổ phần TV- TM - DV Địa ốc Hoàng Quân;
- Căn cứ Danh sách doanh nghiệp kiểm toán đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ kiểm toán của Bộ Tài chính cập nhật đến 3/11/2025;
- Căn cứ Danh sách Công ty kiểm toán và kiểm toán viên được chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2026 được chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ngày 03/12/2025;

Thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua ngày 10/5/2025, Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân đã ký hợp đồng cung cấp dịch vụ kiểm toán độc lập với Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn AFC Việt Nam để thực hiện soát xét, kiểm toán Báo cáo tài chính bán niên và Báo cáo tài chính năm 2025.

Thực hiện yêu cầu về công khai, minh bạch số liệu tài chính và tình hình hoạt động của doanh nghiệp. Căn cứ trên các yêu cầu, tiêu chuẩn về tính chuyên môn, chuyên nghiệp, chi phí. Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn 01 (một) trong 02 (hai) công ty kiểm toán thực hiện kiểm toán độc lập báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty:

1. Tiêu chí lựa chọn

- Là một trong những Công ty kiểm toán đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận;
- Kiểm toán viên được chấp thuận thực hiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng năm 2026 của Bộ Tài chính;
- Chi phí hợp lý, phù hợp với ngân sách Công ty.

2. Phạm vi kiểm toán

Soát xét báo cáo tài chính 06 tháng đầu năm, năm 2026 và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty; các vấn đề phát sinh khác (nếu có).

3. Đề xuất

Sau khi xem xét năng lực và kinh nghiệm của 02 Công ty kiểm toán sau đây:

➤ **Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**

- Trụ sở chính: 02 Trường Sơn, Phường Tân Sơn Hòa, TP. HCM
- Điện thoại: (+84-28) 35.472.972 - Fax: (+84-28) 35.472.970

➤ **Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam**

- Địa chỉ: Số 4, Nguyễn Đình Chiểu (lầu 2), Phường Tân Định, TP.HCM
- Điện thoại: (+84-28) 22.20.0237 – Fax: (+84-28) 22.200.265

Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét và thông qua:

- Danh sách đơn vị kiểm toán đề thương lượng, đàm phán như đề xuất trên;
- Ủy quyền cho HĐQT quyết định chọn Công ty kiểm toán phù hợp với các tiêu chí lựa chọn công ty kiểm toán;
- Giao cho Tổng giám đốc thương thảo, đàm phán và ký kết hợp đồng kiểm toán với đơn vị kiểm toán được HĐQT phê duyệt chọn theo quy định của điều lệ Công ty và quy định của pháp luật.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ thường niên 2026;
- HĐQT, Ban TGD;
- Lưu VT.

**TM BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



BÙI THỊ UYÊN TRANG

và đề xuất mức thù lao cho HĐQT và BKS năm 2026

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua ngày 10/5/2025;
- Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán
- Căn cứ Kế hoạch kinh doanh năm 2026.

- Thù lao chi trả cho HĐQT là 0,7% lợi nhuận sau thuế tương đương **473.526.844 đồng.**
- Thù lao chi trả cho BKS là 0,3% lợi nhuận sau thuế tương đương **202.940.076 đồng.**

61

Ngoài chế độ thù lao cho thành viên HĐQT và BKS nêu trên, các thành viên HĐQT độc lập, không điều hành và Ban Kiểm soát không nhận bất cứ khoản tiền thưởng từ Quỹ khen thưởng & phúc lợi của Công ty.

2. Đề xuất mức thù lao cho HĐQT và BKS năm 2025

Căn cứ vào kế hoạch kinh doanh Công ty và kế hoạch lợi nhuận trong năm 2026, mục đích nhằm khuyến khích, tạo động lực cho các thành viên HĐQT và BKS thực hiện tốt nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông đề ra, Hội đồng quản trị đề xuất mức thù lao cụ thể như sau:

Thù lao Hội đồng quản trị: bằng 0,7% lợi nhuận sau thuế.

Thù lao Ban kiểm soát: bằng 0,3% lợi nhuận sau thuế.

Bên cạnh đó, Công ty đề xuất hỗ trợ xe và công tác phí hợp lý cho các Thành viên HĐQT và Ban Kiểm soát khi thực hiện nhiệm vụ theo yêu cầu công việc của Công ty.

Ngoài ra, Công ty không chi trả cho các thành viên HĐQT và BKS bất kỳ khoản lợi ích nào khác liên quan đến việc thực thi nhiệm vụ của các thành viên trên.

Đại hội ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định mức thù lao cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2026 nhưng không vượt quá tổng mức thù lao kế hoạch Đại hội đồng cổ đông đã thông qua. Hội đồng quản trị báo cáo lại ĐHĐCĐ kỳ họp thường niên 2026 về việc thực hiện chi trả thù lao.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Nơi nhận :

- ĐHĐCĐ thường niên 2026;
- HĐQT, Ban TGD, BKS;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



TS. TRƯƠNG ANH TUẤN



CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN®

THÀNH VIÊN HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM - THẾ GIỚI

Trụ sở chính: 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh
ĐT: (028) 36200 209 - Email: info@hoangquan.com.vn - Website: www.hoangquan.com.vn - Facebook: /hoangquangroup

Số: 09/2026/TTr-HĐQT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 05 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Giao dịch giữa các bên liên quan dự kiến phát sinh

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần TV - TM - DV Địa Ốc Hoàng Quân;
- Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 ngày 10/05/2025;
- Căn cứ Kế hoạch kinh doanh năm 2026.

Do đặc thù hoạt động kinh doanh phát triển của Công ty cùng lúc triển khai nhiều dự án, với hình thức thông qua hợp lực giữa Công ty cùng với các tổ chức, cá nhân là người có liên quan quy định Luật doanh nghiệp, Luật Chứng khoán. Vì vậy giao dịch phát sinh giữa Công ty và các đối tượng có liên quan trong hệ thống là cần thiết. Tuy nhiên trên thực tế, việc lấy ý kiến của ĐHĐCĐ đối với từng giao dịch dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản hoặc tổ chức cuộc họp đều mất nhiều thời gian và rất tốn kém chi phí. Như vậy có thể sẽ làm mất đi nhiều cơ hội tận dụng được các lợi thế về công nghệ, thiết bị mà đặc biệt là nguồn vốn nhân rồi và có sẵn từ các công ty con, công ty liên kết và cá nhân liên quan.

Theo ủy quyền của ĐHĐCĐ thường niên 2025, trong năm 2025 HĐQT đã phê duyệt các hợp đồng, giao dịch giữa Công ty với các đối tượng có liên quan. Chi tiết các giao dịch được trình bày tại Thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2024 đã kiểm toán.

Nhằm tiết kiệm chi phí, đồng thời đảm bảo tính kịp thời trong điều hành hoạt động kinh doanh trong năm 2026 của Công ty, HĐQT đề xuất ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT phê chuẩn và quyết định:

- Các hợp đồng, giao dịch phát sinh thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông bao gồm: việc vay, cho mượn, ứng trước và các hợp đồng, giao dịch khác giữa Công ty với các đối tượng có liên quan.
- Các hợp đồng, giao dịch phát sinh với các đối tượng có liên quan khác theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.
- Cam kết thực hiện giao dịch theo nguyên tắc thị trường, đảm bảo không gây thiệt hại cho công ty và cổ đông.

Thời gian hiệu lực: kể từ khi ĐHĐCĐ thông qua đến khi họp ĐHĐCĐ thường niên kế tiếp.

Các giao dịch với các bên liên quan phát sinh trên thực tế sẽ được báo cáo đầy đủ tại Thuyết minh Báo cáo tài chính và thông qua HĐQT trước khi thực hiện.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua./.

Nơi nhận :

- ĐHĐCĐ thường niên 2026;
- HĐQT, Ban TGD, BKS;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



TS. TRƯƠNG ANH TUẤN

Số: 10/2026/TTr-BKS

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 05 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Báo cáo kết quả đợt Phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân

- Căn cứ Điều lệ CTCP Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQĐHĐCĐ ngày 10/05/2025;
- Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân số 25/2025/NQ-HQC ngày 09/12/2025;
- Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân số 06/2026/NQ-HĐQT ngày 31/03/2026;

Thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQĐHĐCĐ ngày 10/05/2025, Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân đã thực hiện phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ, Công ty xin báo cáo tới Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 về kết quả phát hành như sau:

1. Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ:

- Vốn điều lệ Công ty trước đợt phát hành: 5.766.000.000.000 (Năm nghìn bảy trăm sáu mươi sáu tỷ đồng).
- Tổng số cổ phiếu đã phát hành để hoán đổi nợ: 50.000.000 cổ phiếu (Năm mươi triệu cổ phiếu).
- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng).
- Ngày kết thúc đợt phát hành: 31/3/2026.
- Hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu phát hành bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành, trừ trường hợp việc chuyển nhượng được thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.
- Vốn điều lệ Công ty sau khi kết thúc đợt phát hành: 6.266.000.000.000 (Sáu nghìn hai trăm sáu mươi sáu tỷ) đồng.

Công ty đã thực hiện việc Điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, sửa đổi Điều lệ Công ty, điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký và niêm yết cổ phiếu bổ sung theo mức vốn điều lệ mới sau khi hoàn thành việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ thường niên 2026;
- HĐQT, Ban TGD;
- Lưu VT.



**TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

TRƯƠNG ANH TUẤN



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC
HOÀNG QUÂN®**

THÀNH VIÊN HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM - THẾ GIỚI

Trụ sở chính: 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh
ĐT: (028) 36200 209 - Email: info@hoangquan.com.vn - Website: www.hoangquan.com.vn - Facebook: /hoangquangroup

Số: 11/2026/TTr-HĐQT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 05 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ
Địa ốc Hoàng Quân**

- Căn cứ vào Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (“Công ty”/ “HQC”);

Hội đồng quản trị (“HĐQT”) HQC kính trình Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) xem xét thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ của HQC dựa trên quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các văn bản được sửa đổi bổ sung Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

1. Nội dung sửa đổi, bổ sung chi tiết các điều khoản của Điều lệ được trình bày tại Phụ lục sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân.
2. Giao Chủ tịch HĐQT ký và ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty căn cứ trên các nội dung đã được ĐHĐCĐ thông qua tại Tờ trình này, bao gồm những điều chỉnh về lỗi chính tả, các thuật ngữ viết tắt và các viện dẫn điều khoản từ các nội dung đã được ĐHĐCĐ thông qua.
3. Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty có hiệu lực từ ngày ký ban hành.

Hội đồng quản trị kính trình ĐHĐCĐ thông qua./.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ thường niên 2026;
- HĐQT, Ban TGD;
- Lưu VT.



**TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

TRƯƠNG ANH TUẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN

(Giấy CNĐKDN số: 0302087938)

SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN

(Ban hành kèm theo Tờ trình số 11/2026/TTr-HĐQT ngày 08 tháng 05 năm 2026 của Hội đồng quản trị Công ty HQC)

Stt	Nội dung Điều lệ hiện hành	Điều lệ điều chỉnh	Giải thích
VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP			
1	[Khoản 1, Điều 9] Công ty có quyền phát hành trái phiếu có tài sản bảo đảm và/hoặc trái phiếu không có tài sản bảo đảm, trái phiếu chuyển đổi và các loại trái phiếu khác theo quy định của pháp luật	[Khoản 1, Điều 9] Công ty có quyền phát hành trái phiếu có tài sản bảo đảm và/hoặc không có tài sản bảo đảm, trái phiếu chuyển đổi, trái phiếu kèm chứng quyền và các loại trái phiếu khác phù hợp với quy định của pháp luật.	Bổ sung để tạo cơ sở pháp lý đầy đủ
CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG			
2	[Khoản 8, Điều 21] Bổ sung mới	[Khoản 8, Điều 21] Chủ tọa đại hội có quyền hoãn cuộc họp... tối đa không quá 03 ngày làm việc.....: ... d. Các sự cố hạ tầng công nghệ, đường truyền internet hoặc lỗi hệ thống bỏ phiếu điện tử dẫn đến việc cổ đông tham dự trực tuyến không thể thảo luận và biểu quyết.	(Quyền hoãn họp của Chủ tọa do sự cố công nghệ) - Nhằm đảm bảo quyền tham dự, thảo luận và biểu quyết của cổ đông không bị gián đoạn bởi các sự cố hạ tầng viễn thông hoặc lỗi hệ thống bỏ phiếu điện tử. - Ngăn ngừa rủi ro Nghị quyết ĐHĐCĐ bị khiếu nại hoặc tuyên vô hiệu do vi

			<p>phạm trình tự, thủ tục biểu quyết khi xảy ra lỗi kỹ thuật bất khả kháng.</p> <p>- Tăng cường tính chủ động cho Chủ tọa trong việc điều hành cuộc họp trực tuyến một cách minh bạch và hợp pháp.</p>
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ			
3	[Điểm s, khoản 2, điều 28] Bổ sung mới	[Điểm s, khoản 2, điều 28] Thực hiện chi trả cổ tức cho cổ đông theo quy định pháp luật sau khi đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua.	Bổ sung quy định hiện hành theo khoản 81, điều 1, Nghị định 245/2025/NĐ-CP
4	[Khoản 4, Điều 28] Bổ sung mới	[Khoản 4, Điều 28] Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên phải bao gồm nội dung về hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập. Từng thành viên Hội đồng quản trị độc lập của công ty niêm yết phải lập báo cáo đánh giá về hoạt động của Hội đồng quản trị.	Bổ sung quy định hiện hành theo khoản 80, 82 điều 1, Nghị định 245/2025/NĐ-CP
CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ CÔNG BỐ RA CÔNG CHÚNG			
5	[Bổ sung Điều 54] Bổ sung mới	[Điều 54] CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ CÔNG BỐ RA CÔNG CHÚNG Công ty thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin định kỳ, bất thường và theo yêu cầu đồng thời bằng tiếng Việt và tiếng Anh. Trong trường hợp có sự	Cập nhật theo Thông tư 96/2020/TT-BTC, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 68/2024/TT-BTC

		khác biệt hoặc mâu thuẫn về nội dung giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh, bản tiếng Việt sẽ là căn cứ có giá trị ưu tiên áp dụng.	
6	Điều 55,56,57,58,59	Lần lượt điều chỉnh thứ tự như sau: 56,57,58,59,60	Do bổ sung Điều 54
7	[Khoản 1, điều 60] ... Điều lệ được lập thành ba (03) bản chính và phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.	[Khoản 1, điều 61] Điều lệ này được lập thành 05 (năm) bản bằng Tiếng Việt và Tiếng Anh, có giá trị như nhau, được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn nội dung giữa bản Tiếng Việt và bản Tiếng Anh, bản Tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng	<ul style="list-style-type: none"> - Làm rõ về ngôn ngữ được sử dụng để lập Điều lệ và cách xử lý trong trường hợp có sự mâu thuẫn về nội dung giữa các ngôn ngữ. - Số bản đáp ứng nhu cầu lưu trữ thực tế của Công ty.



CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC
HOÀNG QUÂN

THÀNH VIÊN HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM - THẾ GIỚI

Trụ sở chính: 15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh

ĐT: (028) 36200 209 - Email: info@hoangquan.com.vn - Website: www.hoangquan.com.vn - Facebook: /hoangquangroup

Số: 12/2026/TTr-HĐQT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 05 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: thông qua đơn từ nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội Đồng Quản trị
và Thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2025 – 2030

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần TV - TM - DV Địa Ốc Hoàng Quân;
- Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 ngày 10/5/2025;
- Căn cứ Đơn từ nhiệm ngày 05/05/2026 của ông Trần Anh Tuấn – Thành viên Hội đồng quản trị của Công ty cổ phần TV - TM - DV Địa Ốc Hoàng Quân;
- Căn cứ Đơn từ nhiệm ngày 05/05/2026 của bà Nguyễn Thị Bích Thủy – Thành viên Ban Kiểm soát của Công ty cổ phần TV - TM - DV Địa Ốc Hoàng Quân;

Hội đồng Quản trị (“**HĐQT**”) Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (“**Công ty**”) xin trình Đại hội đồng cổ đông năm 2023 (“**Đại hội**”) xem xét thông qua việc miễn nhiệm thành viên Ban Kiểm soát đã có đơn từ nhiệm, và bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát (“**BKS**”) nhiệm kỳ 2025 - 2030, như sau:

I. MIỄN NHIỆM THÀNH VIÊN HĐQT VÀ THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT NHIỆM KỲ 2025 – 2030

1. HĐQT kính trình Đại hội thông qua Đơn từ nhiệm vị trí Thành viên HĐQT của ông Trần Anh Tuấn trong nhiệm kỳ 2025-2030.
2. HĐQT kính trình Đại hội thông qua Đơn từ nhiệm vị trí Thành viên Ban Kiểm soát của bà Nguyễn Thị Bích Thủy trong nhiệm kỳ 2025-2030.

II. BẦU BỔ SUNG THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ 2025 - 2030

Theo quy định tại Điều lệ Công ty, số lượng thành viên HĐQT phải có từ 03 (ba) thành viên.

Vì vậy, HĐQT Công ty đề nghị Đại hội bầu bổ sung 01 thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2025 - 2030. Theo Thông báo đề cử, ứng cử thành viên Hội đồng Quản trị và thành viên Ban Kiểm soát ngày 08/05/2026 đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty, kể từ thời điểm thông báo đến thời hạn đề cử, ứng cử cuối cùng là 17 giờ ngày 15/05/2026, Công ty đã nhận được hồ sơ đề cử, ứng cử của các ứng viên tham gia bầu bổ sung vào vị trí thành viên HĐQT như sau:

1. Ông (Bà):..... do cổ đông/ nhóm cổ đông là sở hữu ... % vốn điều lệ, đề cử.

Thông tin về các ứng viên này đã được kèm theo Tờ trình này.

III. BẦU BỔ SUNG THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT NHIỆM KỲ 2025 - 2030

Theo quy định tại Điều lệ Công ty, số lượng thành viên BKS phải có từ 03 (ba) đến 05 (năm) thành viên.

Vì vậy, HĐQT Công ty đề nghị Đại hội bầu bổ sung 01 thành viên BKS nhiệm kỳ 2025 - 2030. Theo Thông báo đề cử, ứng cử thành viên Hội đồng Quản trị và thành viên Ban Kiểm soát ngày 08/05/2026 đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty, kể từ thời điểm thông báo đến thời hạn đề cử, ứng cử cuối cùng là 17 giờ ngày 15/05/2026, Công ty đã nhận được hồ sơ đề cử, ứng cử của các ứng viên tham gia bầu bổ sung vào vị trí thành viên BKS như sau:

1. Ông (Bà):..... do cổ đông/ nhóm cổ đông là sở hữu ... % vốn điều lệ, đề cử.

Thông tin về các ứng viên này đã được kèm theo Tờ trình này.

Hội Đồng Quản trị đề nghị Quý Cổ đông đề cử thêm ứng viên HĐQT và/hoặc BKS tại Đại hội. Sau khi chốt danh sách ứng viên, Đại hội sẽ tiến hành thủ tục bầu bổ sung thành viên BKS theo quy định tại Điều lệ Công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua./.

Nơi nhận :

- ĐHĐCD thường niên 2026;
- HĐQT, Ban TGD, BKS;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



TS. TRƯƠNG ANH TUẤN

