

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh
- Các quý vị cổ đông

1. Tên công ty: Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1

2. Mã chứng khoán: HU1

3. Trụ sở chính: Số 168 Giải Phóng, Phường Phương Liệt, Hà Nội

4. Điện thoại: 024.38687557

5. Người thực hiện công bố thông tin:

- Họ tên: Lương Công Tú

- Chức vụ: Người được ủy quyền công bố thông tin.

6. Loại thông tin công bố:

24h 72h Yêu cầu Bất thường Định kỳ

7. Nội dung thông tin công bố:

Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD1 công bố thông tin sửa đổi, bổ sung tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026, cụ thể:

- Tờ trình 06/2026/TTr-HĐQT V/v Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ
- Dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD1

8. Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: www.hud1.com.vn (mục quan hệ cổ đông).

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- HĐQT, BKS
- Lưu VT, HĐQT.

Tài liệu đính kèm:

- Tờ trình 06/2026/TTr-HĐQT
- Dự thảo Nghị quyết ĐHCĐ cổ đông thường niên năm 2025

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CÔNG BỐ THÔNG TIN



Lương Công Tú

Số

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 16/07/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Luật số 76/2025/QH15 ban hành ngày 17/06/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật doanh nghiệp;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 sửa đổi Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách Nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ – CP ban hành ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán;
- Căn cứ Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ban hành ngày 11/09/2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 số 269/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2025 (“Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2025”);
- Căn cứ Điều lệ hiện hành của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng HUD1 (“Công ty”),

Trong năm 2025, do một số nguyên nhân khách quan nên Công ty chưa hoàn thành việc phát hành/chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua. Căn cứ nhu cầu tăng vốn và tình hình tài chính hiện tại của Công ty, Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) kính trình Đại hội đồng Cổ đông (“ĐHĐCĐ”) xem xét và thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ theo hình thức phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ, cụ thể như sau:

I. Phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ

1. Phương pháp xác định và tỷ lệ hoán đổi nợ

Trong nhiều năm trở lại đây, giá thị trường của cổ phiếu HU1 chỉ dao động dưới mệnh giá, khoảng 5.000 – 8.000 đồng/cổ phiếu. Như vậy, nếu hoán đổi nợ ở mức giá tương đương với giá thị trường hiện tại (khoảng hơn 6.000 đồng/cổ phiếu), tỷ lệ sở hữu của các cổ đông hiện hữu sẽ bị pha loãng lớn. Do đó, nhằm đảm bảo tính nguyên tắc công khai, minh bạch, phù hợp với giá thị trường, đồng thời hài hòa lợi ích giữa Công ty, Cổ đông hiện hữu và Chủ nợ, HĐQT Công ty báo cáo ĐHĐCĐ phê duyệt Phương án xác định và tỷ lệ hoán đổi nợ (Giá cổ phiếu phát hành để hoán đổi nợ), cụ thể như sau:

1.1. Phương pháp xác định

- (a) Giá cổ phiếu HU1 phát hành để hoán đổi nợ được xác định là bình quân của (i) Giá trị sổ sách trên một cổ phiếu của Công ty theo Báo cáo tài chính kiểm toán gần nhất và (ii) Bình quân giá đóng cửa cổ phiếu HU1 trong vòng 02 năm gần nhất (từ ngày 01/04/2024 đến 31/03/2026).

Giá cổ phiếu HU1 phát hành hoán đổi là mức giá bình quân nêu trên sau khi được làm tròn đến hàng nghìn đồng (Nếu chữ số hàng trăm lớn hơn hoặc bằng 500 thì sẽ được làm tròn lên. Nếu chữ số hàng trăm nhỏ hơn 500 thì sẽ được làm tròn xuống).

- (b) Giá trị sổ sách trên một cổ phiếu của Công ty theo Báo cáo tài chính kiểm toán gần nhất (Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025)

$$\text{Giá trị sổ sách} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu} - \text{Lợi nhuận cổ đông không kiểm soát}}{\text{Số lượng cổ phiếu đã phát hành} - \text{Cổ phiếu quỹ}} = \frac{150.412.921.840 - 6.918.630.996}{10.000.000 - 0} = \frac{143.494.290.844}{10.000.000} = 14.349 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

- (c) Bình quân giá đóng cửa cổ phiếu HU1 trong vòng 2 năm gần nhất (từ ngày 01/04/2024 đến 31/03/2026) là **6.198** đồng/cổ phiếu.

- (d) Bình quân (i) Giá trị sổ sách trên một cổ phiếu của Công ty theo Báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán năm 2025 và (ii) Bình quân giá đóng cửa cổ phiếu HU1 từ ngày 01/04/2024 đến 31/03/2026 là:

$$\text{Giá hoán đổi} = \frac{\text{Giá trị sổ sách} + \text{Bình quân giá đóng cửa cổ phiếu 02 năm gần nhất}}{2} = \frac{14.349 + 6.198}{2} = 10.274 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

- (e) Như vậy, theo phương pháp được nêu tại Mục (a), giá cổ phiếu HU1 được phát hành để hoán đổi nợ là **10.000 đồng/cổ phiếu**.

1.2. Tỷ lệ hoán đổi nợ

Căn cứ theo phương pháp xác định nêu trên, HĐQT kính trình ĐHCĐ phê duyệt Tỷ lệ hoán đổi nợ là **10.000:1** (10.000 đồng nợ sẽ hoán đổi thành 1 cổ phiếu HU1 mới). Việc hoán đổi ở mức giá này sẽ giúp giảm thiểu rủi ro pha loãng giá trị cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu của Công ty.

2. Chi tiết Phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ

Tổ chức phát hành:	: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1
Tên cổ phiếu:	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1
Loại cổ phiếu:	: Cổ phiếu phổ thông
Mã cổ phiếu:	: HU1
Mệnh giá:	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Vốn điều lệ hiện tại:	: 100.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng)

Số lượng cổ phiếu đã phát hành	:	10.000.000 cổ phiếu (<i>Bằng chữ: Mười triệu cổ phiếu</i>)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	:	10.000.000 cổ phiếu (<i>Bằng chữ: Mười triệu cổ phiếu</i>)
Số lượng cổ phiếu quỹ	:	0 cổ phiếu
Phương thức phát hành	:	Phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ
Mục đích phát hành	:	Hoán đổi khoản nợ với Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Hà Nội (HURI) nhằm cải thiện tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua tăng vốn điều lệ và giảm chi phí tài chính.
Giá trị các khoản nợ phải trả được hoán đổi	:	150.000.000.000 đồng. Ghi chú: Theo Báo cáo tài chính năm 2025 được kiểm toán, tại thời điểm 31/12/2025, dư nợ Khoản nợ của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Hà Nội 155.384.334.711 đồng (<i>Bằng chữ: Một trăm năm mươi lăm tỷ ba trăm tám mươi tư triệu ba trăm ba mươi tư nghìn bảy trăm mười một đồng</i>). Phần dư nợ còn lại sau khi hoán đổi (5.384.334.711 đồng) sẽ được giữ nguyên là Khoản vay và nợ thuê tài chính.
Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành hoán đổi cho chủ nợ	:	15.000.000 cổ phiếu (<i>Bằng chữ: Mười lăm triệu cổ phiếu</i>)
Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá	:	150.000.000.000 đồng (<i>Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ đồng</i>)
Vốn điều lệ sau phát hành	:	250.000.000.000 đồng (<i>Bằng chữ: Hai trăm năm mươi tỷ đồng</i>)
Tỷ lệ số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành trên tổng số cổ phiếu đang lưu hành	:	150%
Phương pháp xác định và tỷ lệ hoán đổi nợ	:	<ul style="list-style-type: none"> - Tỷ lệ hoán đổi nợ là 10.000:1 (<i>tương đương 10.000 đồng nợ sẽ được hoán đổi thành 01 cổ phiếu phát hành mới</i>). - Phương pháp xác định: được trình bày tại Mục I.1 Tờ trình này - Ý kiến của Tổ chức thẩm định giá độc lập về tỷ lệ hoán đổi: <i>Không có</i>

- Phương thức phân phối : Phân phối trực tiếp cho Chủ nợ là Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Hà Nội (HURI)
- Phương án xử lý số cổ phiếu không phân phối hết do chủ nợ từ chối hoán đổi một phần hoặc toàn bộ : Trường hợp chủ nợ từ chối hoán đổi một phần hoặc toàn bộ khoản nợ đã được ĐHĐCĐ phê duyệt thì ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT giảm số lượng cổ phiếu phát hành theo số lượng thực tế hoán đổi.
- Đối tượng phát hành : - **Tiêu chí lựa chọn đối tượng được hoán đổi nợ và Danh sách chủ nợ:** Chủ nợ có khoản nợ được hoán đổi là Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Hà Nội có các khoản nợ tại ngày 31/12/2025 được trình bày tại Báo cáo tài chính 2025 đã kiểm toán của Công ty.
- Thông tin về Chủ nợ được đính kèm tại Phụ lục 01 của Tờ trình này.
- Hạn chế chuyển nhượng: : Cổ phiếu phát hành bị hạn chế chuyển nhượng trong thời gian **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.
- Thời gian phát hành dự kiến : Trong năm 2026, sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo nhận được đầy đủ hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ.
ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xem xét quyết định thời điểm phát hành phù hợp với tình hình thực tế.
- Đăng ký chứng khoán bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung : Toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành thành công theo phương án được phê duyệt sẽ được đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán nơi cổ phiếu của Công ty được đăng ký niêm yết ngay sau khi kết thúc đợt phát hành theo quy định của pháp luật hiện hành.
ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT Công ty thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Phương án đảm bảo đợt phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài : ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT Công ty xem xét và quyết định phương án bảo đảm tỷ lệ sở hữu nước ngoài phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty.

II. Triển khai thực hiện

HĐQT Công ty kính trình ĐHĐCĐ xem xét và thông qua:

1. Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ của Công ty theo các nội dung được nêu tại Mục I.
2. Giao/Ủy quyền cho HĐQT Công ty thực hiện, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau đây:
 - Xây dựng và thông qua các nội dung chi tiết của Phương án phát hành cổ phiếu và Hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bao gồm: Thời điểm phát hành, Phương án bảo đảm tỷ lệ sở hữu nước ngoài và tất cả nội dung khác có liên quan đến việc phát hành cổ phiếu theo quy định pháp luật.
 - Trong phạm vi được pháp luật cho phép, quyết định việc sửa đổi, điều chỉnh, giải trình chi tiết nội dung của phương án phát hành cổ phiếu theo đề nghị của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu cần) để đợt phát hành cổ phiếu của Công ty được thực hiện thành công.
 - Quyết định và thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết trong quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty sau khi kết thúc đợt phát hành theo quy định của pháp luật, bao gồm: (i) đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty; (ii) điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký của Công ty tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam; (iii) đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu của Công ty tại Sở Giao dịch Chứng khoán nơi cổ phiếu của Công ty được đăng ký niêm yết; (iv) thay đổi Vốn điều lệ của Công ty, sửa đổi/bổ sung điều khoản quy định về mức Vốn điều lệ và các điều khoản có liên quan khác trong Điều lệ của Công ty phù hợp với mức Vốn điều lệ mới sau đợt phát hành; và (v) các thủ tục khác theo quy định pháp luật hiện hành.
 - Quyết định tất cả các nội dung khác liên quan đến đợt phát hành cổ phiếu của Công ty.
 - Thực hiện tất cả các công việc, thủ tục khác theo yêu cầu của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu phát sinh) để hoàn tất việc phát hành cổ phiếu theo phương án phát hành đã được ĐHĐCĐ thông qua.
3. HĐQT Công ty có thể ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT hoặc Tổng Giám đốc Công ty để thực hiện một hoặc một số công việc nêu trên.

III. Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ tại Tờ trình này thay thế cho Phương án phát hành/chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ tại Tờ trình số 266 ngày 23/04/2025 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 thông qua.

Kính trình Đại hội đồng Cổ đông Công ty xem xét và phê duyệt./.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Dương Tất Khiêm



PHỤ LỤC 01: DANH SÁCH CHỦ NỢ ĐƯỢC PHÂN PHỐI CỔ PHIẾU

STT	Tên chủ nợ	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Địa chỉ trụ sở	Số lượng cổ phiếu sở hữu tại thời điểm phê duyệt Phương án tăng vốn	Số dư nợ gốc tại 31/12/2025 (Căn cứ Báo cáo tài chính kiểm toán 2025) (đồng)	Giá trị Khoản nợ được hoán đổi (đồng)	Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành cho Chủ nợ	Tỷ lệ sở hữu của Chủ nợ sau đợt phát hành
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Hà Nội (là Nhà đầu tư trong nước)	0101198589	Số 29, số 2A, đường Trung Yên 7, Khu đô thị Thanh Xuân, Phường Việt Nam	0	155.384.334.711	150.000.000.000	15.000.000	60%



Số: /NQ - ĐHĐCĐ

Hà nội, ngày 9 tháng 04 năm 2026

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/6/2020 đã được sửa đổi một số điều theo luật số 03/2022/QH15 và luật số 76/2025/QH15.

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD1 được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD1 được tiến hành hồi 08 giờ 30 phút ngày 09 tháng 4 năm 2026 tại Trụ sở Công ty số 168 đường Giải Phóng, Phường Phương Liệt, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Số cổ đông hợp lệ dự Đại hội là.....cổ đông trên tổng số cổ đông, đại diện cho cổ phần trực tiếp và ủy quyền tham dự Đại hội trên tổng số 10.000.000 cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội, chiếm tỷ lệ ...%.

Đại hội đã nghe Hội đồng quản trị Công ty Báo cáo Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025, kế hoạch sxkd năm 2026 và ý kiến đóng góp của các cổ đông. Qua thảo luận, Đại hội thống nhất,

QUYẾT NGHỊ

1. Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 với các chỉ tiêu thực hiện năm 2025 như sau:

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025 (tỷ.đ)	Thực hiện năm 2025 (tỷ.đ)	TH/KH năm (%)
1	Đầu tư	98	2,25	
2	Giá trị SXKD	390	350,47	89,9 %
3	Doanh thu	300	326,78	108,9 %
4	Nộp ngân sách	8	5,355	67 %
5	Lợi nhuận trước thuế	3,8	5,066	133 %
6	Cổ tức (Dự kiến)	3%	3%	100%

2. Thông qua số liệu Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 và phương án phân chia lợi nhuận năm 2025 như sau:

TT	Chỉ tiêu	Giá trị
1	Lợi nhuận trước thuế năm 2025	5.066.930.459
2	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	3.698.474.880
3	Phân phối lợi nhuận năm 2025	369.847.488
	Trích lập quỹ khen thưởng (5% LNST)	184.923.744
	Trích lập quỹ phúc lợi (5% LNST)	184.923.744

TT	Chỉ tiêu	Giá trị
	Trích lập quỹ ban điều hành	0
4	Dự kiến chi trả cổ tức 3% (Bảng LNST chưa phân phối của năm 2025)	3.000.000.000
5	Lợi nhuận tích lũy còn lại năm 2025	328.627.392

3. Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025, kế hoạch nhiệm vụ năm 2026.

4. Thông qua phương hướng, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2026 với các chỉ tiêu chủ yếu sau:

- Giá trị Đầu tư: 87 tỷ đồng
- Tổng giá trị SXKD 350 tỷ đồng
- Doanh thu: 300 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế: 4 tỷ đồng
- Nộp ngân sách Nhà nước: 6 tỷ đồng
- Cổ tức dự kiến chi trả: 3 %

5. Giao cho HĐQT Công ty phê duyệt phương án điều chỉnh các số liệu, chỉ tiêu kinh tế tăng hoặc giảm sau khi có kết luận của các cơ quan Nhà nước thanh tra, kiểm tra hoạt động SXKD qua báo cáo quyết toán tài chính năm 2025 đồng thời phân phối lại các quỹ khen thưởng phúc lợi và lợi nhuận chưa phân phối cho phù hợp với kết luận của thanh tra, kiểm tra.

6. Giao cho HĐQT Quyết định đầu tư, phê duyệt dự án đầu tư, tổng mức đầu tư dự án, phê duyệt phương án huy động vốn, phát hành trái phiếu, quyết định ký hợp đồng, giao dịch và các nội dung thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông phù hợp với các quy định của pháp luật, Điều lệ và các quy định quản trị của Công ty.

7. Giao cho HĐQT Quyết định đầu tư dự án mới theo các hình thức: đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư hoặc đấu giá quyền sử dụng đất hoặc mua lại/nhận chuyển nhượng dự án/một phần dự án hoặc hợp tác, liên danh đấu thầu, tham gia hợp tác, kinh doanh phát sinh trong quá trình triển khai hoạt động SXKD giữa hai kỳ đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 và 2027 thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

8. Thống nhất thông qua việc xây dựng phương án và thực hiện thoái vốn góp của HUD1 tại Công ty CP CIC DERCO; Ủy quyền cho HĐQT nghiên cứu phương án thoái vốn, tỷ lệ thoái vốn và chọn thời điểm thích hợp để thoái vốn đảm bảo tối đa lợi ích của cổ đông.

9. Thông qua việc lựa chọn Công ty kiểm toán theo nội dung tờ trình để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026.

10. Thông qua việc trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát V/v trả thù lao HĐQT, BKS năm 2025 và kế hoạch năm 2026 theo nội dung tờ trình.

11. Đại Hội thông qua phương án Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ theo hình thức phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ tại Tờ trình số 06/TTr-ĐHĐCĐ ngày 9/4/2026 (thay thế cho Phương án phát hành/chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ tại Tờ trình số 266 ngày 23/04/2025 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 thông qua):

11.1. Phương pháp xác định và tỷ lệ hoán đổi nợ

11.1.1. Phương pháp xác định

- (a) Giá cổ phiếu HU1 phát hành để hoán đổi nợ được xác định là bình quân của (i) Giá trị sổ sách trên một cổ phiếu của Công ty theo Báo cáo tài chính kiểm toán gần nhất và (ii) Bình quân giá đóng cửa cổ phiếu HU1 trong vòng 02 năm gần nhất (từ ngày 01/04/2024 đến ngày 31/03/2026).

Giá cổ phiếu HUD1 phát hành hoán đổi là mức giá bình quân nêu trên sau khi được làm tròn đến hàng nghìn đồng (Nếu chữ số hàng trăm lớn hơn hoặc bằng 500 thì sẽ được làm tròn lên. Nếu chữ số hàng trăm nhỏ hơn 500 thì sẽ được làm tròn xuống).

- (b) Giá trị sổ sách trên một cổ phiếu của Công ty theo Báo cáo tài chính kiểm toán gần nhất (Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025)

$$\text{Giá trị sổ sách} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu} - \text{Lợi nhuận}}{\text{Số lượng cổ phiếu đã phát hành} - \text{Cổ phiếu quỹ}} = \frac{\text{cổ đông không kiểm soát}}{\text{Số lượng cổ phiếu đã phát hành} - \text{Cổ phiếu quỹ}} = \frac{150.412.921.840 - 6.918.630.996}{10.000.000 - 0} = \frac{14.349}{\text{đồng/cổ phiếu}}$$

- (c) Bình quân giá đóng cửa cổ phiếu HU1 trong vòng 2 năm gần nhất (từ ngày 01/04/2024 đến ngày 31/03/2026) là **6.198 đồng/cổ phiếu**.
- (d) Bình quân (i) Giá trị sổ sách trên một cổ phiếu của Công ty theo Báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán năm 2025 và (ii) Bình quân giá đóng cửa cổ phiếu HU1 trong vòng 02 năm gần nhất là:

$$\text{Giá hoán đổi} = \frac{\text{Giá trị sổ sách} + \text{Bình quân giá}}{\text{đóng cửa cổ phiếu 02 năm gần nhất}} = \frac{14.349 + 6.198}{2} = \frac{10.274}{\text{đồng/cổ phiếu}}$$

- (e) Như vậy, theo phương pháp được nêu tại Mục (a), giá cổ phiếu HU1 được phát hành để hoán đổi nợ là **10.000 đồng/cổ phiếu**.

11.1.2. Tỷ lệ hoán đổi nợ

Căn cứ theo phương pháp xác định nêu trên, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ phê duyệt Tỷ lệ hoán đổi nợ là **10.000:1** (10.000 đồng nợ sẽ hoán đổi thành 1 cổ phiếu HU1 mới).

11.2. Chi tiết Phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ

Tổ chức phát hành:	: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1
Tên cổ phiếu:	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1
Loại cổ phiếu:	: Cổ phiếu phổ thông
Mã cổ phiếu:	: HU1
Mệnh giá:	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Vốn điều lệ hiện tại:	: 100.000.000.000 đồng (<i>Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng</i>)
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	: 10.000.000 cổ phiếu (<i>Bằng chữ: Mười triệu cổ phiếu</i>)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	: 10.000.000 cổ phiếu (<i>Bằng chữ: Mười triệu cổ phiếu</i>)
Số lượng cổ phiếu quỹ	: 0 cổ phiếu
Phương thức phát hành	: Phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ
Mục đích phát hành	: Hoán đổi khoản nợ với Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Hà Nội (HURI) nhằm cải thiện tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua tăng vốn điều lệ và giảm chi phí tài chính.
Giá trị các khoản nợ phải trả được hoán đổi	: 150.000.000.000 đồng. Ghi chú: Theo Báo cáo tài chính năm 2025 được kiểm toán, tại thời điểm 31/12/2025, dư nợ Khoản nợ của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Hà Nội 155.384.334.711 đồng (<i>Bằng chữ: Một trăm năm mươi lăm tỷ ba trăm tám mươi tư triệu ba trăm ba mươi tư nghìn bảy trăm mười một đồng</i>). Phần dư nợ còn lại sau khi hoán đổi (5.384.334.711 đồng) sẽ được giữ nguyên là Khoản vay và nợ thuê tài chính.
Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành hoán đổi cho chủ nợ	: 15.000.000 cổ phiếu (<i>Bằng chữ: Mười lăm triệu cổ phiếu</i>)
Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá	: 150.000.000.000 đồng (<i>Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ đồng</i>)
Vốn điều lệ sau phát hành	: 250.000.000.000 đồng (<i>Bằng chữ: Hai trăm năm mươi tỷ đồng</i>)
Tỷ lệ số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành trên tổng số cổ phiếu đang lưu hành	: 150%

- Phương pháp xác định và tỷ lệ hoán đổi nợ : - Tỷ lệ hoán đổi nợ là **10.000:1** (*tuong đuong 10.000 đồng nợ sẽ được hoán đổi thành 01 cổ phiếu phát hành mới*).
- Phương pháp xác định: như được nêu tại Mục 11.1.1.
 - Ý kiến của Tổ chức thẩm định giá độc lập về tỷ lệ hoán đổi: Không có
- Phương thức phân phối : Phân phối trực tiếp cho Chủ nợ là Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Hà Nội (HURI)
- Phương án xử lý số cổ phiếu không phân phối hết do chủ nợ từ chối hoán đổi một phần hoặc toàn bộ : Trường hợp chủ nợ từ chối hoán đổi một phần hoặc toàn bộ khoản nợ đã được ĐHĐCĐ phê duyệt thì ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT giảm số lượng cổ phiếu phát hành theo số lượng thực tế hoán đổi.
- Đối tượng phát hành : - **Tiêu chí lựa chọn đối tượng được hoán đổi nợ và Danh sách chủ nợ:** Chủ nợ có khoản nợ được hoán đổi là Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Hà Nội có các khoản nợ tại ngày 31/12/2025 được trình bày tại Báo cáo tài chính 2025 đã kiểm toán của Công ty.
- Thông tin về Chủ nợ được đính kèm tại Phụ lục 01 của Tờ trình số 06/TTr-ĐHĐCĐ
- Hạn chế chuyển nhượng: : Cổ phiếu phát hành bị hạn chế chuyển nhượng trong thời gian **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.
- Thời gian phát hành dự kiến : Trong năm 2026, sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo nhận được đầy đủ hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xem xét quyết định thời điểm phát hành phù hợp với tình hình thực tế.

Đăng ký chứng khoán bổ sung : Toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành thành công theo phương án được phê duyệt sẽ được đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán nơi cổ phiếu của Công ty được đăng ký niêm yết ngay sau khi kết thúc đợt phát hành theo quy định của pháp luật hiện hành.

ĐHĐCĐ uỷ quyền cho HĐQT Công ty thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật hiện hành.

Phương án đảm bảo đợt phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài : ĐHĐCĐ uỷ quyền cho HĐQT Công ty xem xét và quyết định phương án bảo đảm tỷ lệ sở hữu nước ngoài phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty.

11.3. Triển khai thực hiện

11.3.1. Giao/Uỷ quyền cho HĐQT Công ty thực hiện, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau đây:

- Xây dựng và thông qua các nội dung chi tiết của Phương án phát hành cổ phiếu và Hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bao gồm: Thời điểm phát hành, Phương án bảo đảm tỷ lệ sở hữu nước ngoài và tất cả nội dung khác có liên quan đến việc phát hành cổ phiếu theo quy định pháp luật.
- Trong phạm vi được pháp luật cho phép, quyết định việc sửa đổi, điều chỉnh, giải trình chi tiết nội dung của phương án phát hành cổ phiếu theo đề nghị của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu cần) để đợt phát hành cổ phiếu của Công ty được thực hiện thành công.
- Quyết định và thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết trong quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty sau khi kết thúc đợt phát hành theo quy định của pháp luật, bao gồm: (i) đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty; (ii) điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký của Công ty tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam; (iii) đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu của Công ty tại Sở Giao dịch Chứng khoán nơi cổ phiếu của Công ty được đăng ký niêm yết; (iv) thay đổi Vốn điều lệ của Công ty, sửa đổi/bổ sung điều khoản quy định về mức Vốn điều lệ và các điều khoản có liên quan khác trong Điều lệ của Công ty phù hợp với mức Vốn điều lệ mới sau đợt phát hành; và (v) các thủ tục khác theo quy

định pháp luật hiện hành.

- Quyết định tất cả các nội dung khác liên quan đến đợt phát hành cổ phiếu của Công ty.
- Thực hiện tất cả các công việc, thủ tục khác theo yêu cầu của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu phát sinh) để hoàn tất việc phát hành cổ phiếu theo phương án phát hành đã được ĐHĐCĐ thông qua.

11.3.2. HĐQT Công ty có thể ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT hoặc Tổng Giám đốc Công ty để thực hiện một hoặc một số công việc nêu trên.

12. Đại hội đồng cổ đông giao nhiệm vụ và ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty căn cứ nội dung của Nghị quyết xây dựng chương trình, kế hoạch và tổ chức triển khai thực hiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Nơi nhận:

- UBCK Nhà nước, Sở GDCKTPHCM, TCT Lưu ký và bù trừ chứng khoán VN;
- Thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát;
- BGĐ, Trưởng đơn vị trực thuộc Công ty;
- Các cổ đông;
- Lưu HĐQT, VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Dương Tất Khiêm